



alle ruimte!

Jaarverslag 2019

2019 in het kort

Klant



88.600

telefoongesprekken
klantenservice



9,8%

mutatiegraad
sociale verhuur



98,8%

passend toegewezen
woningen

Klant-
tevredenheid
deze cijfers geeft onze klant

7,9

verhuurproces

7,8

afhandelen
reparatieverzoeken

Organisatie



18.858

verhuureenheden



16.270

woningen



2.588

overige
verhuureenheden



195,7 fte's

Inkomsten



€127,3

miljoen

huuropbrengsten
incl. servicekosten



€12,7

miljoen

opbrengst uit
woningverkoop



€302

duizend

overige ontvangsten

Renovatie



543

verduurzaamde
woningen



1.136

Aantal badkamer-,
keuken- of toilet-
verbeteringen

Uitgaven



€9,9

miljoen

uitgaven aan
sectorspecifieke
heffingen



€33,2

miljoen

uitgaven
aan rente



€33,6

miljoen

organisatie-
uitgaven



€1,7

miljoen

leefbaarheids-
investeringen



€71,2

miljoen

onderhouds-
uitgaven en
investeringen
niewbouw

de **woonplaats**
alle ruimte!

Inhoud

Inleiding.....	4
Bestuursverslag	4
1 Huisvesting en Leefbaarheid	6
1.1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid	6
1.2 Huisvesting bijzondere doelgroepen.....	11
1.3 Samenwerking met stakeholders	13
1.4 Leefbaarheid en participatie.....	15
1.5 Wonen & Zorg	16
1.6 Klachtenafhandeling en de klachtencommissie	17
1.7 Huurincassobeleid en ontruiming.....	18
1.8 Frictieeegstand en huurderving.....	18
2 Vastgoed	19
2.1 Kwaliteit en duurzaamheid	19
2.2 Nieuwbouw/sloop.....	23
2.3 Verkoop.....	23
2.4 Maatschappelijk vastgoed	25
3. Organisatie en Governance.....	26
3.1 Organisatie.....	26
3.2 Governance	27
3.3 Duurzaamheid (intern).....	28
3.4 Informatisering, automatisering & innovatie	28
4. Financiën	30
4.1 Financieel beleid en beheer	30
4.2 Financieel resultaat 2019	30
4.3 De coronacrisis in 2020	30
4.4 Toekomstige financiële positie	31
4.5 Ontwikkeling kengetallen	32
4.6 Vastgoedwaardering.....	36
4.7 Treasury	38
4.8 Verbindingen	40
4.9 Fiscaliteiten	41
5. Risicomanagement	42
6. Bestuursverklaring	45
Verslag Raad van Commissarissen	46
Jaarrekening 2019	58
Overige gegevens.....	125
Statutaire bepaling inzake de resultaatbestemming.....	125
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	126
Bijlage.....	129

Inleiding

In 2019 gaven we bij De Woonplaats verder vorm aan duurzaam woongenot. Dit deden we niet alleen, we lieten het ook zien! De verduurzaming van woningen heeft wederom een vlucht genomen en een vaste plek verworven binnen de organisatie. We onderzochten weer nieuwe toepassingen zoals vacuümglas en de hoge-temperatuur-warmtepomp. Daarnaast stimuleren we huurders na te denken over verduurzaming van hun woning en is het een vast onderdeel binnen de projecten die we doen. Zo leverden we verschillende mooie en duurzame projecten op in 2019. In de wijk 't Getfert ontvingen 90 bewoners de sleutels van hun nieuwbouwwoning, in Aalten leverden we 24 NOM woningen op aan betrokken bewoners en in Tattersall rondden we de bijzonder kleurrijke renovatie af van maar liefst 308 woningen. En er staat nog veel meer moois te gebeuren. In Mekkelholt startten we met de bouw van 76 appartementen en voor de wijken Twekkelveld in Enschede en De Pas in Winterswijk werd intensief samengewerkt met gemeenten en andere corporaties aan goede, betaalbare woningen in een prettige buurt. In 2019 gingen we daarmee verder op de ingeslagen weg vanuit het ondernemingsplan 2016-2020. Met een professionele houding toonden we een nog grotere betrokkenheid bij onze klant. Waar nodig of gewenst, maar vooral op eigen initiatief namen we verantwoordelijkheid om de bedoeling waar te maken. Op de eerste plaats voor de klant, maar ook voor onze maatschappij. Als organisatie willen we onze verantwoording nemen voor de toekomst. Waar mogelijk dragen wij ons steentje daaraan bij. Dit alles kunnen we alleen met betrokken, professionele, integere en verantwoordelijke medewerkers. We gaven daarom in 2019 een vervolg aan 'Sterk in je Werk' met een dag die volop in het teken stond van de ontwikkeling van onze medewerkers en teams. De lerende organisatie kreeg zo ook in 2019 steeds meer vorm. Onder leiding van interim bestuurder Gerrit Breeman werd de organisatie verder uitgedaagd de visie op de toekomst en werkwijze helder te krijgen. Dit resulteerde in een nieuwe besturingsfilosofie die ontstond vanuit de organisatie. Ons streven om de klant nog meer centraal te stellen kreeg vorm door te kiezen voor een verdere doorvoering van gebiedsgericht werken. En we laten het niet bij het vaststellen van visies of plannen! Eind 2019 is het project Doorontwikkeling Organisatie gestart met als opdracht de besturingsfilosofie vorm te geven en gebiedsgericht werken te implementeren. Alleen dat al maakt dat we ook in 2020 volop in ontwikkeling blijven!

Begin 2020 werd de wereld opgeschrikt door de coronapandemie. Een nieuw virus dat zich snel verspreidt en voor het dagelijks leven en voor de economie grote gevolgen heeft. Ook voor het functioneren van De Woonplaats heeft dit grote gevolgen. De richtlijnen van het RIVM en de maatregelen van de overheid die erop gericht zijn de verspreiding te controleren, maken dat opeens alles anders is. Normale dienstverlening is aangepast. Contact met klanten moet anders tot stand worden gebracht. De meeste collega's werken thuis en niet alle werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. Ook ingezette (beleids-)trajecten en projecten lopen vertraging op. Alles in afwachting van de situatie rondom het coronavirus. Voor onze klanten kan de situatie ook grote gevolgen hebben. Flexwerkers, ondernemers en zzp'ers kunnen met een (al dan niet tijdelijke) inkomensterugval geconfronteerd worden. Ook hier anticiperen en reageren wij op. We kiezen daarbij de insteek om flexibel, begripvol te zijn en waar nodig maatwerk te leveren.

Marion Wolters

Directeur-bestuurder



alle ruimte!

Bestuursverslag 2019

1 Huisvesting en Leefbaarheid

1.1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Portefeuillestrategie

De Woonplaats heeft zich als doel gesteld dat de vastgoedportefeuille ook op de lange termijn aansluit op de behoeftes en wensen van de bewoners. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de meest recente demografische/woningmarktonderzoeken. Daarbij leggen we, op basis van het ondernemingsplan, onze langetermijnstrategie met betrekking tot vastgoedactiviteiten vast in het portefeuilleplan. In 2019 is gestart met de uitvoer van dit nieuwe portefeuilleplan. Het portefeuilleplan bevat de strategische uitgangspunten die De Woonplaats stelt aan de vastgoedvoorraad en vormt het kader voor de vastgoedsturing. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Focus op ons kerngebied

Ons primaire werkgebied bestaat uit de gemeenten Enschede, Aalten, Winterswijk en Oost-Gelre. Met deze gemeenten maken we prestatieafspraken en hier doen we maatschappelijke investeringen. Als wij investeren in het overnemen van organisaties of vastgoed, een fusie aangaan of andere vormen van samenwerking zoeken, dan doen we dat alleen:

- in Oost-Nederland;
- wanneer we met dat bezit een substantieel aandeel in de sociale woningvoorraad van een wijk of dorp verwerven.

Woningvoorraad binnen het primaire werkgebied

In de portefeuillestrategie is vastgelegd dat we ons binnen het werkgebied richten op ons bestaande bezit. In de regionale woonvisies zijn we het op hoofdlijnen eens over de gevolgen van krimp en vergrijzing, en daardoor voegen wij geen woningen aan de voorraad toe. Wat we in bezit hebben en willen houden, is of wordt verduurzaamd. Daarnaast focussen we ons, net als de gemeenten waarin we actief zijn, intensiever op de dorps- en stadscentra. We signaleren verdunning aan de randen van steden en dorpen en de verdichting van functies in de centra, en bewegen hierin mee. Nieuwe projecten ontwikkelen we vanuit complexen die geen lange termijn toekomstperspectief hebben.

Als gevolg van het passend toewijzen, is het van groot belang de vastgoedportefeuille zo samen te stellen dat er voldoende aanbod is voor alle inkomensgroepen binnen de sociale doelgroep. De aanpassingen in de streefhuren (zie paragraaf streefhuur) zijn onderdeel van het portefeuilleplan en integraal getoetst aan onze financiële mogelijkheden.

Maatschappelijk vastgoed

In veel wijken waar De Woonplaats actief is, bezitten we vastgoed dat een maatschappelijke functie voor buurtwerk, onderwijs, cultuur, zorg of welzijn vervult. We zijn van mening dat maatschappelijk vastgoed in de buurt van onze bewoners een positieve invloed moet hebben op het verbinden van mensen. Het moet fungeren als een plek waar burgers verantwoordelijkheid kunnen nemen voor hun woonomgeving. We handelen binnen de kaders van de nieuwe wet- en regelgeving, die voorschrijft dat corporaties terughoudend moeten handelen.

Naast de strategische uitgangspunten wordt in de portefeuillestrategie invulling gegeven aan welke maatregelen we doorvoeren op het gebied van vastgoedvoorraad. Het gaat hier bijvoorbeeld om nieuwbouw, verkoop, renovatie, huurprijsniveau, verduurzaming etc. Al deze onderwerpen komen in dit jaarverslag aan de orde.

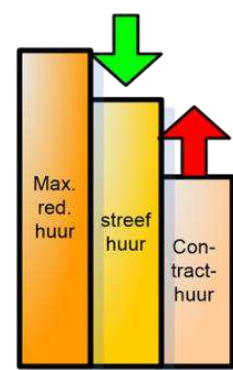
Tactische werkgroep

Als onderdeel van de integrale vastgoedsturing heeft De Woonplaats een multidisciplinaire werkgroep, die zich bezighoudt met het proces en de inhoud op tactisch niveau. De werkgroep heeft gebiedsgerichte bijeenkomsten georganiseerd om bij verschillende (operationele) teams input op te halen over de prestaties van complexen. Deze gebiedsgerichte sessies zijn van grote waarde voor het tot stand komen van directievoorstellingen om de doelstellingen en ambities te vertalen naar concrete plannen voor onze vastgoedvoorraad. In deze werkgroep komen vragen aan de orde, zoals:

- Als we woningen willen verkopen, welke complexen komen hier dan voor in aanmerking?
- Als we complexen gaan verduurzamen, welke komen dan als eerste in aanmerking?

Huurprijsbeleid

De streefhuur is de huurprijs van een woning die bij een mutatie in rekening wordt gebracht. De streefhuur is de relevante huurprijs voor beleidskeuzes en daarmee bepalend voor het beschikbare woningaanbod voor de verschillende inkomenscategorieën, de prijs-kwaliteitsverhouding van de woningvoorraad en de mate waarin de contractuur kan worden verhoogd. Voor het betaalbaar en beschikbaar houden van de woningvoorraad is het dan ook een bewuste keuze van De Woonplaats geweest om de streefhuur lager vast te stellen dan de maximaal redelijke huur.



Als gevolg van het passend toewijzen is het voor woningzoekenden niet langer toegestaan op het gehele aanbod van huurwoningen te reageren. Dit heeft met name gevolgen voor de huurtoeslaggerechtigde doelgroep. Deze dient voor 95% van de nieuwe verhuringen te worden gehuisvest in een woning met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (voor een- en tweepersoonshuishoudens) en de tweede aftoppingsgrens (voor gezinnen).

In onderstaande tabel wordt het totale woningbezit van De Woonplaats weergegeven, welke is onderverdeeld in het DAEB en niet-DAEB segment.

Aantal woningen (inclusief woonwagens en zorgvastgoed) per 31-12-2019 onderverdeeld in DAEB en niet-DAEB			
	DAEB	Niet-DAEB	Eindtotaal
Oost-Nederland	14.854	632	15.486
Overig Nederland	738	46	784
Totaal aantal woningen	15.592	678	16.270

In onderstaande tabel wordt het streefhuurbeleid van De Woonplaats weergegeven. De verdeling van de voorraad in onderstaande prijsklassen is van grote invloed op de slagingskans van onze woningzoekenden. Onder het kopje woonruimteverdeling wordt meer verteld over de zoektijden van onze woningzoekenden.

Aantal woningen (inclusief woonwagens, <u>exclusief</u> zorgvastgoed) per categorie streefhuren, per 31-12-2019			
	Oost-Nederland	Overig Nederland	Totaal
tot € 424,44	936		936
€ 424,44 - € 607,46	6991	397	7388
€ 607,46 - € 651,03	2383	48	2431
€ 651,03 - € 720,42	3647	84	3731
vanaf € 720,42	609	42	651
Eindtotaal	14.566	571	15.137

**In 2019 zijn er minder woningen onder de tweede aftoppingsgrens dan in 2018. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door het tweehurenbeleid bij de 55+ woningen. De streefhuur van deze woningen is opnieuw vastgesteld (passend bij de kwaliteit van de woningen). Bij de toewijzing wordt de huurprijs van de woning afgetopt naar de onderste aftoppingsgrens (607 euro, prijspeil 2019) indien een woningzoekende een inkomen heeft onder de passendheidsgrens. De 55+ woningen boven de aftoppingsgrens zijn daarmee wel bereikbaar voor deze groep.*

Woonruimteverdeling

Passend toewijzen

Het huisvesten van onze doelgroepen is en blijft onze kerntaak: iedere bewoner mag rekenen op een goede woning. Bij het toewijzen van woningen houden we rekening met de nationale en Europese regelgeving.

Bij het verdelen van de woningvoorraad maken wij gebruik van Product Markt Combinaties (PMC), zodat we passend kunnen toewijzen: de juiste huurprijs bij het juiste inkomen en de juiste gezinssamenstelling. Het passend toewijzen is in ons primaire systeem en in deze PMC's geïntegreerd. Alle woningen hebben een specifieke PMC gekregen. De PMC's zijn vastgesteld op basis van de huurprijs van de woning enerzijds en inkomen, huishoudensgrootte en leeftijd van de woningzoekende anderzijds.

In 2019 heeft 98,8% van onze nieuwe huurders met recht op huurtoeslag een passende woning toegewezen gekregen.

Woonruimteverdeelsysteem

In het kerngebied van De Woonplaats kunnen woningzoekenden na gratis inschrijving in ons woonruimteverdeelsysteem 'WoonVinder' reageren op passende woonruimte.

Daarnaast bestaan er collegiale samenwerkingen met andere woningcorporaties.

In samenwerking met Ons Huis en Domijn draait de website www.ikzoekeenhuisinenschede.nl.

Woningzoekenden vinden op deze site het huurwoningaanbod van de drie Enschedese corporaties bij elkaar. Zo kunnen zij in één oogopslag zien welke woningen beschikbaar komen voor verhuur. Ze kunnen daarbij filteren op prijs, type woning, aantal slaapkamers en woningcorporatie. De woningzoekende klikt op een woning en wordt doorgeleid naar de corporatie, waar vervolgens ook gereageerd kan worden op de woning. Dit geeft een goed overzicht en vergemakkelijkt het zoeken.

In de Achterhoek is ons aanbod huurwoningen niet alleen zichtbaar op onze eigen site via WoonVinder, maar ook op de website www.thuisindeachterhoek.nl. Zo krijgt de Achterhoekse woningzoekende een compleet beeld van de beschikbare woningen in het gebied. Na het klikken op een woningadvertentie van De Woonplaats wordt de woningzoekende doorgestuurd naar de betreffende advertentie op onze eigen site.

Actief woningzoekenden die vaak reageren, vinden sneller een passende woning. In 2019 heeft 91% van de actief woningzoekenden binnen twaalf maanden een woning kunnen vinden. Daarmee hebben we onze algemene doelstelling, dat 95% van de actief woningzoekenden binnen één jaar een woning moet kunnen vinden, niet behaald. We zien dat in 2019 de druk op de woningmarkt verder toeneemt en dat de afstand tot onze doelstelling wat groter wordt. Woningzoekenden die heel gericht met een specifieke woonwens reageren, bijvoorbeeld op een bepaald type woning of in een bepaalde buurt, maar ook gezinnen met kinderen, zoeken soms langer dan een jaar.

Binnen ons werkgebied is in Enschede de druk op de woningmarkt het grootst. Daar heeft 89% van de actief woningzoekenden binnen een jaar een woning gevonden. In de Achterhoekse gemeenten hebben we de doelstelling (95% binnen een jaar) wel gehaald.

80-10-10 regeling

Het beleid van De Woonplaats is er sinds de inwerkingtreding van de Europaregeling op gericht uitsluitend de doelgroep van beleid te huisvesten in het woningaanbod beneden de liberalisatiegrens. Bij iedere woningtoewijzing wordt het inkomen van de klant getoetst en vastgelegd. De verplichting om minimaal 80% van ons sociale woningaanbod toe te wijzen aan woningzoekenden met een jaarinkomen onder de € 38.035,- is ruimschoots gehaald met 94,3%. 3,68% van de toewijzingen is gegaan naar huishoudens met een inkomen tussen € 38.035,- – € 42.436,- (eerste 10%).

Mutatie- en verhuurproces

Ons verhuurteam kent een administratieve binnendienst en een technische buitendienst. Deze medewerkers werken samen in een bepaalde regio. Hierdoor ontstaat kennis van het bezit en de klant. Het bevordert de samenwerking om te komen tot een goede en snelle verhuring. In 2019 zijn hieraan de medewerkers toegevoegd die zich bezighouden met het adverteren van het woningaanbod en het contact met woningzoekenden. Hiermee geven we verdere invulling aan het gebiedsgericht werken.

In 2019 heeft team verhuur een bijdrage geleverd aan de verhuur en oplevering van onze nieuwbouwprojecten. Er zijn bijeenkomsten georganiseerd om nieuwe bewoners welkom te heten en met elkaar in contact te brengen. Tijdens deze bijeenkomsten is alle nodige informatie aan hen verstrekt die voor de sleuteluitreiking van belang was. Deze nieuwe vorm van 'welkomstgesprekken' is door zowel de klant als onze medewerkers positief ontvangen.

De gemiddelde mutatiegraad voor De Woonplaats in 2019 was 9,8% en totaal werden er 1.692 nieuwe contracten afgesloten.

Veranderingen in beleid

Eind 2019 hebben wij 'flexibele huur' geïntroduceerd. Hierdoor kunnen woningen met het 55+ label worden gehuurd door zowel woningzoekenden met een laag inkomen (tot de huurtoeslaggrens) als met een hoog inkomen (boven huurtoeslaggrens). Uitgangspunt bij de woningen is dat de woningen geschikt zijn om oud in te worden en zorg in te ontvangen.

Doelstellingen:

- Keuzevrijheid: op deze manier komt er met name voor de sociale doelgroep boven de huurtoeslaggrens meer aanbod beschikbaar.
- De 55+ woningen zijn geschikt om oud(er) in te worden, deze willen we dan ook beschikbaar stellen voor ouderen (ongeacht hun inkomen).
- Verhuurbaarheid: zowel senioren met een hoger (sociaal) inkomen als een lager inkomen kunnen reageren op alle 55+ woningen.
- Diversiteit in complexen: meerdere inkomensgroepen kunnen terecht in de seniorencomplexen.

Uiteraard blijven de regels van het passend toewijzen en de 80-10-10 regel gelden. Wij passen de huurprijs naar beneden aan wanneer het inkomen van de kandidaat daartoe aanleiding geeft.

Kengetallen Woonruimteverdeling (2019)		
Onderwerp	De Woonplaats	Toelichting
Passend toewijzen	98,8%	Het aandeel nieuwe verhuringen bij (potentieel) huurtoeslaggerechtigden, onder de aftoppingsgrenzen.
80-10-10	94,3%	Aandeel huurwoningen (met een huurprijs onder de € 720,42) dat in 2019 verhuurd is aan de sociale doelgroep.
Zoektijd	91,3%	Dit is het percentage woningzoekenden dat een woning heeft geaccepteerd en korter dan een jaar heeft gezocht.
Mutatiegraad	9,8%	Op basis van het aantal gestarte contracten. De mutatiegraad ligt wat hoger dan voorgaande jaren, vanwege het grotere aantal opgeleverde nieuwe woningen.
Nieuwe verhuringen	1.692	Inclusief zorgvastgoed.

Jaarlijkse huurverhoging

De huursombenadering biedt woningcorporaties de mogelijkheid om te differentiëren in huurstijgingen voor vergelijkbare woningen, zolang de totale huurinkomsten van de woningcorporatie (de huursom) onder de maximale huursomstijging blijft. Dat is de huidige huurprijs, plus inflatie, plus één procent.

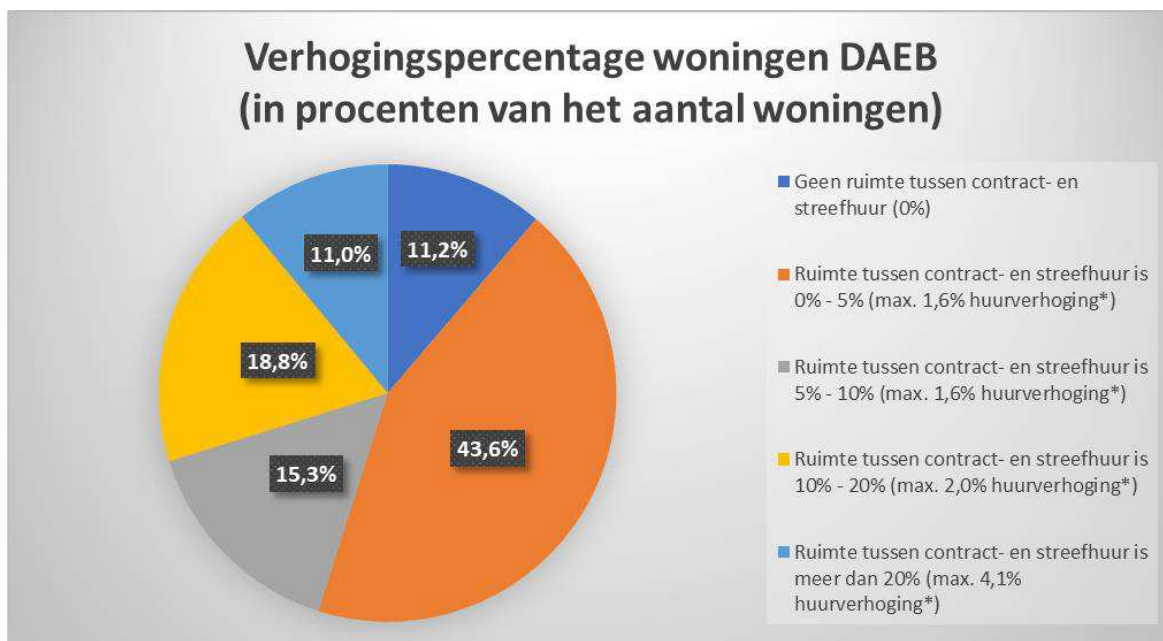
In 2017 was de huursombenadering voor het eerst volledig van kracht. De maximale huursom heeft betrekking op de jaarlijkse huurverhoging en de huurharmonisatie én geldt per kalenderjaar (1 januari 2019 tot 1 januari 2020). De maximaal toegestane huursomstijging voor woningcorporaties bedraagt in 2019 2,6% (inflatie 1,6% plus 1%). De gerealiseerde huursomstijging over 2019 is 2,59%.

De huursombenadering geldt alleen voor de zelfstandige sociale huurwoningen die bij aanvang een gereguleerd huurcontract hebben en die op de eerste peildatum zijn of waren verhuurd in eigendom van de toegelaten instelling.

De huursom wordt berekend door de huren van de zelfstandige woningen op de eerste peildatum (1 januari 2019) bij elkaar op te tellen en deze vervolgens te delen door het aantal woningen. Op de tweede peildatum (1 januari 2020) geldt hetzelfde principe. De stijging van de gemiddelde huur mag niet meer zijn dan inflatie plus 1%.

De individuele huurverhoging op huishoudniveau mag maximaal 2,5% plus inflatie bedragen. In 2019 bedraagt dit 4,1%. De Woonplaats heeft ervoor gekozen om in 2019 geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. Enerzijds is hiervoor gekozen omdat de prijs-kwaliteitsverhouding van de woningen centraal staat. Anderzijds, omdat het aantal huurders dat in aanmerking komt voor inkomensafhankelijke huurverhoging dusdanig gering is waardoor de baten niet opwegen tegen de lasten.

Bij de verdeling van de huursom over de woningen heeft De Woonplaats onderstaande indeling toegepast. Te zien is dat de huishoudens met een relatief lage huurprijs ten opzichte van de streefhuur, een relatief hogere huurverhoging hebben gekregen dan de huishoudens die een contracthuur hebben die meer in lijn is met de streefhuur. Dit is gedaan om prijs en kwaliteit van de woningen meer in balans te brengen, en omdat de huishoudens waarvan de contracthuur in lijn ligt met de streefhuur in absolute bedragen een hogere contracthuur hebben.



* Met een maximumbedrag van € 17,50 per woning per maand

Deze huurverhogingen zijn alleen doorgevoerd waar er ruimte was binnen de streefhuur en met een maximale huurverhoging van € 17,50 per woning, per maand. Het maximale maandbedrag is vastgesteld na het uitgebrachte advies van het Huurdersplatform, in het kader van de betaalbaarheid.

We hebben drie bezwaarschriften ontvangen, die allemaal ongegrond zijn gebleken.

Klanttevredenheid

Voor 2019 is het uitgangspunt dat wij gelijk, dan wel beter willen scoren dan corporaties van vergelijkbare grootte. De Aedes Benchmark is niet meer het uitgangspunt. Wij blijven wel gebruik maken van het KWH Dashboard omdat wij hieruit belangrijke stuurinformatie kunnen halen. In onderstaande tabel de resultaten voor 2019:

Klanttevredenheid (2019)			
Proces	Resultaat 2018	Doelstelling 2019	Resultaat 2019
Contact (algemene dienstverlening)	7,4	7,4	7,3
Woning zoeken	7,6	7,5	7,7
Huur opzeggen	7,9	7,9	7,7
Nieuwe woning	7,6	7,5	7,9
Reparaties	7,6	7,8	7,8
Onderhoud	7,9	8,2	7,1

Op het gebied van *woning zoeken* en *nieuwe woning* scoren we in 2019 goed: respectievelijk 0,2 en 0,4 punt hoger dan onze doelstelling. Op *reparaties* is de doelstelling exact gehaald. We zien dat we op de onderdelen *contact* en *huur opzeggen* iets lager scoren dan onze doelstelling. Op *onderhoud* scoren we in 2019 beduidend lager dan de doelstelling, ondanks de verbetertrajecten. Kanttekening is hierbij wel dat er slechts 28 respondenten waren in het onderzoek, waardoor de betrouwbaarheid iets lager zou kunnen zijn. Voor komend jaar heeft dit extra aandacht.

1.2 Huisvesting bijzondere doelgroepen

WoonStAP

Na de succesvolle start van WoonStAP in 2018 is ook in 2019 de samenwerking voortgezet met de gemeente Enschede en de corporaties Domijn en Ons Huis. Stichting Jongeren Huisvesting Twente is inmiddels ook aangesloten bij dit initiatief.

Ook in 2019 blijkt de werkwijze voor mensen die regulier niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning succesvol. De belemmeringen die divers kunnen zijn zoals overlast uit het verleden, huurschulden, en uitstroom uit maatschappelijke opvang, worden in kaart gebracht door de betrokken Wijkcoaches. Er wordt gekeken naar de woonsituatie, financiën, de (geestelijke) gezondheid en het praktisch functioneren. Van daaruit wordt er een advies uitgebracht of de cliënt zelfstandig kan gaan huren of dat begeleid wonen meer passend is. De meest voorkomende uitkomst is dat de woonbelemmering kan worden opgeheven waardoor de cliënt weer bemiddelbaar is en zelf kan reageren bij de Enschedese woningcorporaties. Incidenteel wordt er een woning toegewezen. De casussen worden ook gedurende minimaal één jaar gemonitord om ervoor te zorgen dat het wonen weer succesvol is. In 2019 zijn er 55 casussen aangemeld, waarvan er 22 casussen zijn afgesloten omdat de belemmeringen niet weggenomen konden worden of waar alleen advies gevraagd is. Bij 17 casussen is de woonbelemmering opgegeven en daar zijn de cliënten inmiddels succesvol gehuisvest (7 daarvan bij De Woonplaats). Bij 13 casussen loopt het traject nog. De Woonplaats heeft 3 keer maatwerk geleverd en een woning toegewezen.

Door deze werkwijze wordt voorkomen dat inwoners van Enschede in de maatschappelijke opvang terechtkomen of langdurig niet bemiddelbaar zijn. Door de juiste ondersteuning voor het wegnemen en voorkomen van verdere woonbelemmeringen worden maatschappelijke gelden bespaard. Deze besparingen worden inzichtelijk gemaakt in het zogeheten huishoudboekje.

Als extra middel om instroom in de maatschappelijke opvang te voorkomen heeft De Woonplaats een drietal doorstroomwoningen aan de gemeente Enschede verhuurd. Hierin kan de gemeente bewoners die anders mogelijk in de opvang terecht zouden komen tijdelijk huisvesten om naar een definitieve oplossing te gaan.

Uitstroom Beschermd Wonen en Modulair Beschermd Wonen

Vanuit het Cimot worden er in Enschede naar rato casussen toegewezen aan de corporaties voor de uitstroom vanuit beschermd wonen of de uitstroom naar modulair beschermd wonen. Doelstelling is om binnen zes maanden na de aanvraag voor wonen de cliënt gehuisvest te hebben. Er wordt afhankelijk van de indicatie gekozen voor een driepartijenovereenkomst of een modulaire beschermd wonen overeenkomst. Een driepartijenovereenkomst wordt gesloten tussen de huurder, de zorgverlener en de corporatie waarin alle afspraken rondom begeleiding zijn vastgelegd. Bij het Beschermd Wonen Modulair huurt de zorgverlenende partij de woning ten behoeve van de cliënt.

In Enschede zijn er in 2019 vijftien aanvragen vanuit het Cimot gedaan. Hiervan zijn door het Cimot vier trajecten geannuleerd omdat de cliënt nog niet klaar bleek voor uitstroom of bij een andere gemeente werd aangemeld. Er zijn acht woningen van De Woonplaats toegewezen (vier uitstroom Beschermd Wonen en vier uitstroom Modulair Wonen). Voor twee cliënten Uitstroom Modulair Wonen en één cliënt Uitstroom Beschermd Wonen wordt momenteel gezocht naar een passende woning.

Uitstroom Beschermd Wonen in de regio Achterhoek

In 2019 is verder gewerkt aan de totstandkoming van regionale afspraken met betrekking tot de uitstroom uit beschermd wonen. De gemeenten in de regio Achterhoek en de Achterhoekse Corporaties hebben in overleg vastgesteld wat het doel en de werkwijze is. De Achterhoekse Corporaties committeren zich aan het huisvesten van deze doelgroep. Uitgangspunt is dat een uitstromer daar gehuisvest wordt waar de kans van slagen op zelfstandig wonen zo groot mogelijk is. Daartoe worden afspraken gemaakt tussen huurder, zorgaanbieder en corporatie. Door de afspraken onderdeel te laten zijn van het inkoopdocument van de gemeenten, is de werkwijze ook bindend geworden voor de zorgaanbieders. Op 1 januari 2020 zijn de afspraken ingegaan.

Maatwerk

De Woonplaats werkt samen met gemeenten en andere ketenpartners om in bepaalde gevallen maatwerk te leveren. Het betreft hier kwetsbare mensen die vaak extra aandacht verdienen, bijvoorbeeld op het gebied van (psychische) begeleiding, woonbegeleiding en financiële huishouding. Door in samenwerking met deze ketenpartners maatwerk te leveren, vindt ook deze doelgroep een goede plek in de samenleving.

Statushouders

De Woonplaats biedt huisvesting aan statushouders in de kerngemeenten waarin zij actief is. Hiermee ondersteunen wij de taakstelling die de gemeenten opgelegd hebben gekregen van het Rijk. Bij de plaatsing wordt gekeken naar de samenstelling van het huishouden, het inkomen en de mogelijke gezinshereniging. In Enschede wordt dit gezamenlijk opgepakt met de andere corporaties en wordt de taakstelling zo veel mogelijk naar rato verdeeld tussen de corporaties. In 2019 heeft De Woonplaats 14 statushouders geplaatst. Domijn heeft er 15 geplaatst en Ons Huis 7. Hiermee is wederom de taakstelling gerealiseerd. Zowel in Aalten als in Winterswijk zijn 5 woningen toegewezen aan statushouders. In Oost Gelre wordt de taakstelling samen met ProWonen uitgevoerd. Daartoe heeft De Woonplaats dit jaar 2 woningen toegewezen.

Bijzondere toewijzingen (aantal woningen), 2019		
	Statushouders	Overige bijzondere toewijzingen
Oost-Nederland	26	44
Overig Nederland	0	2
Totaal De Woonplaats	26	46

Convenant Zorg en Veiligheid

Om bij te dragen aan de algemene veiligheid, het verbeteren van de persoonlijke (leef)situatie en het voorkomen en verminderen van (ernstige) overlast en/of maatschappelijke uitval, wordt door verscheidene ketenpartners samengewerkt aan (meervoudige en complexe) sociale-, zorg- en veiligheidsproblemen in verschillende samenwerkingsverbanden. De partners zijn onder andere gemeente Enschede, GGD Twente, Politie, Stichting Maatschappelijke Dienstverlening, GGZ Mediant, Tactus Verslavingszorg, Woningcorporatie De Woonplaats, Woningcorporatie Domijn en RK Woningstichting Ons Huis. Deze samenwerking is vastgelegd in het convenant Zorg en Veiligheid. Met dit convenant worden afspraken geformaliseerd en vastgelegd rondom de samenwerking tussen de ketenpartners. Uit dit convenant, de werkprocessen en de verantwoording gegevensdeling blijkt wie met welk doel deelneemt aan de samenwerking in de pijlers. Ook blijkt wie waarover, op welk niveau, regie voert en informatie uitwisselt, en aan welke afspraken ketenpartners zich daarbij moeten houden.

Afspraken zijn vastgelegd over:

- Aanpak woonoverlast: middels een sluitende ketenaanpak zo spoedig mogelijk een situatie van woonoverlast oplossen, dan wel verminderen, eventueel met inzet van de bevoegdheden van de burgemeester op basis van de nieuwe Wet woonoverlast.
- Aanpak personen met verward gedrag: het vroegtijdig signaleren van verward gedrag, waardoor personen zo snel mogelijk aan de juiste organisatie kunnen worden gekoppeld, tijdig kan worden voorzien in de juiste en benodigde zorg en ondersteuning om het risico dat de persoon in kwestie zichzelf of anderen schade berokkent tot het minimum te beperken. Indien nodig wordt ketenregie toegevoegd.
- Complexe multiprobleemgezinnen: het doel van deze pijler en het werkproces van deze pijler dienen nog nader uitgewerkt te worden.
- Tijdelijk huisverbod: het voeren van regie op, en het uitvoering geven aan de Wet tijdelijk huisverbod.

1.3 Samenwerking met stakeholders

Samenwerking met het Huurdersplatform, huurdersverenigingen en bewonerscommissies

Belanghouders

Samenwerking met onze belanghouders staat hoog in het vaandel. We vinden een goede relatie opbouwen en onderhouden met onze huurdersorganisaties belangrijk. Daarnaast zijn wij enkele jaren geleden gestart met het meer betrekken van onze huurdersorganisaties bij beleidskeuzes en beleidswijzigingen. Dit doen wij door hen in een vroegtijdig stadium te informeren en te betrekken bij deze keuzes. Hierdoor is men al geïnformeerd alvorens er een instemmings- of adviesaanvraag komt. Dit wordt door alle partijen als zeer positief ervaren.

In de samenwerkingsovereenkomsten met zowel het Huurdersplatform, de huurdersverenigingen als de bewonerscommissies zijn afspraken vastgelegd over vergoedingen, vergaderfrequentie en de onderwerpen waarbij er sprake is van instemmings-, advies- en informatierecht.

Huurdersplatform

De vertegenwoordiger van alle huurdersverenigingen is het Huurdersplatform. Zij behartigen de belangen van alle huurders van De Woonplaats. In de overleggen worden de beleids- en marktontwikkelingen besproken op regionaal en lokaal niveau.

Een overzicht van de adviesaanvragen in 2019:

- Huurverhoging 2019
- Vastgoedkwaliteit
- Tweehurenbeleid
- Ongevraagd advies inzake administratiekosten

Andere onderwerpen die besproken zijn:

- Begroting en jaarrekening
- Oordeelsbrief
- Benchmark
- Tripartite overleggen
- Servicekosten
- Tuinonderhoud

Naast de reguliere overleggen zijn er twee thema-overleggen geweest, samen met de directie, waarbij de volgende onderwerpen aan bod kwamen:

- Digitalisering
- Budgetten huurdersvereniging
- Visitatie
- Ontwikkelingen organisatie en bestuur
- Huurdersparticipatie

Na een evaluatie van de samenwerking in 2018 zal er op basis van de uitgangspunten van de visitatie ook een evaluatie over de samenwerking in 2019 plaatsvinden. Deze evaluatie vindt plaats in het voorjaar van 2020.

Huurdersverenigingen

De Woonplaats onderhoudt regelmatig contact met de zes huurdersverenigingen: vier in de Achterhoek en twee in Enschede. Tijdens deze overleggen wordt onder meer aandacht besteed aan:

- Actuele punten vanuit zowel de huurdersverenigingen als De Woonplaats
- Afhandeling klachten
- Huisvesting statushouders
- Verkoop
- Uitstroom beschermd wonen
- Verduurzaming
- Onderhoudsbegroting

Daarnaast vindt er regelmatig tripartite (gemeente, huurdersvereniging, De Woonplaats) overleg plaats in het kader van de Prestatieafspraken.

Prestatieafspraken

In de kerngemeenten Enschede, Aalten, Oost Gelre en Winterswijk zijn in 2019 de plan-do-check-act cycli volledig doorlopen. De tripartite overleggen met huurdersverenigingen, gemeenten en corporatie(s) stonden zowel ambtelijk als bestuurlijk in het teken van de prestatieafspraken. Voor de kerngemeenten is over het jaar 2019 een apart volkshuisvestelijk verslag opgesteld, over de activiteiten die zijn uitgevoerd. Dit verslag maakt het voor huurdersorganisaties en gemeenten mogelijk om op eenvoudige wijze terug te lezen wat er door De Woonplaats is uitgevoerd.

In Aalten, Winterswijk en Oost Gelre zijn de prestatieafspraken onderdeel van de reeds bestaande raamovereenkomst en ze vervangen de prestatieafspraken van 2018.

In Aalten zijn de bestaande afspraken als uitgangspunt gehanteerd. Tijdens de tripartite overleggen is besproken om op enkele thema's aanvullingen en actualisaties op te nemen:

- Er is afgesproken om gezamenlijk met bewoners en partners in de buurt Driessenshof extra aandacht te hebben voor de leefbaarheid. Ieder vanuit eigen rol en verantwoordelijkheid.
- Er is afgesproken om in de gemeente Aalten onderzoek uit te voeren naar de verhuisgeneigdheid onder ouderen in eengezinswoningen van De Woonplaats, om na te gaan of er belemmeringen zijn om door te stromen naar specifieke ouderenhuisvesting.

Als onderdeel van de uitvoering van de prestatieafspraken over 2019 zijn we in Winterswijk, samen met de gemeente, begonnen met de wijkaanpak in De Pas. Deze wijk krijgt extra aandacht op het gebied van leefbaarheid en verduurzaming.

Tijdens de tripartite overleggen hebben we ons gefocust op de uitvoeringsafspraken die voortvloeien uit de wijkvisie Winterswijk. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over extra inzet op het gebied van leefbaarheid, beschikbaarheid van woningen (o.a. voor senioren en jongeren) en verduurzaming.

In Oost Gelre is in 2019 de wijkvisie afgerond. Deze leidt tot uitvoeringsafspraken die ook zijn meegenomen in de prestatieafspraken voor 2020. Er zijn onder andere afspraken gemaakt over verduurzaming (opgave en aanpak), wonen en zorg (bijvoorbeeld aandacht voor de regionale afspraken over de uitstroom beschermd wonen) en de beschikbaarheid van woningen.

Voor de gemeente Doetinchem is gekozen voor voortzetting van de samenwerkings- en prestatieafspraken van 2018 (deze zijn wel geactualiseerd). Gezien onze beperkte bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave binnen de gemeente Doetinchem, zijn de afspraken ook in 2019 bondig en met name gericht op het voortzetten van de huidige activiteiten in de kern Wehl.

In Enschede is gewerkt aan het opstellen van de nieuwe woonvisie. Dit is een stuk van de gemeente Enschede, maar er is voor gekozen om dit in gezamenlijkheid tot stand te laten komen. Het is een mooi traject geweest en de samenwerking heeft er in onze ogen aan bijgedragen dat de woonvisie wordt ervaren als een visie van ons allemaal. Vervolgens is er een prioritering gemaakt van de onderwerpen in de visie waar we de beschikbare tijd en energie op gaat focussen, in ieder geval in 2020. Dit zijn:

- Adaptief programmeren
- Sociaal domein
- Monitoring
- Armoede

1.4 Leefbaarheid en participatie

Voor leefbaarheid in onze buurten en wijken is een wettelijk vastgesteld bedrag per woning beschikbaar. Het wettelijk vastgestelde bedrag van € 129,13 per DAEB-verhuureenheid, is in 2019 voldoende gebleken. In totaal is er 1,62 miljoen euro uitgegeven aan leefbaarheid. Deze uitgaven bestaan deels uit salariskosten van de wijkbeheerder, consultant Wonen, programmamanager Wijken en teamleiders Wijken, niet afrekenbare servicekosten, bijdragen aan bijvoorbeeld Buurtbemiddeling, Stichting Present en uitgaven die in het kader van de wijkplannen gedaan worden.

Wij stellen jaarlijks wijkplannen op. Hierin wordt beschreven waar extra inzet naartoe gaat. Dat kan zowel in geld als in aandacht zijn. Er wordt actief gezocht naar samenwerking met partners als gemeenten, welzijnsorganisaties, politie, bewonerscommissies en andere ketenpartners. Want leefbaarheid maak je niet alleen, maar met elkaar. Een kleine greep uit de vele zeer verschillende activiteiten op het gebied van leefbaarheid van 2019:

- Start wijkaanpak Driessenshof: samen met de gemeente Aalten en Figulus, en vooral samen met de bewoners. Er zijn bijeenkomsten in de wijk georganiseerd om op te halen wat de bewoners belangrijk vinden voor de wijk, en wat zij zelf willen en kunnen bijdragen.
- In Oost Gelre is samen met de gemeente Oost Gelre en ROVA de afvalproblematiek bij verschillende complexen actief aangepakt.
- In Winterswijk is samen met de bewonerscommissie en de brandweer de brandveiligheid voor de bewoners van het complex Molenaar verbeterd door onder meer voorlichting.
- In Enschede is De Woonplaats een samenwerking aangegaan met Zone.college voor de inrichting van een les-, pluk en moestuin, ontworpen en aangelegd door studenten. Deze tuin is gerealiseerd op een braakliggend stuk grond van De Woonplaats. Tevens is er een grondboring uitgevoerd en een pomp geplaatst ten behoeve van de bewatering.
- In Enschede is het initiatief 'Het Zonnehuuske' ontstaan. In een leegstaande woning die tot aan de sloop niet verhuurd kan worden, is een gebruikersovereenkomst aangegaan met de organisatie All4free. Zij zetten zich in voor de minima, met aandacht voor de groep mensen die niet of nét niet in aanmerking komen voor bijvoorbeeld de Voedselbank. Vanuit Het Zonnehuuske worden er activiteiten voor bewoners georganiseerd.

1.5 Wonen & Zorg

Samenwerking

In 2019 is met andere corporaties in Twente (WoON Twente) en de Achterhoek (ACo) samengewerkt. In verschillende gemeenten is vanuit de prestatieafspraken gewerkt aan de processen rondom in- en uitstroom van beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Vooral in de wijken wordt samen met wijkcoaches van de gemeenten, Cimot en zorgorganisaties gezocht naar maatwerk per bewoner als het gaat om een pakket aan zorg en/of begeleiding. De processen voor de uitstroom van beschermd wonen en maatschappelijke opvang hebben zo meer vorm gekregen om de ambulante zorg nog beter te kunnen organiseren met elkaar.

Intramuraal zorgvastgoed

Aantal woningen verhuurd aan zorginstellingen, 31-12-2019	
	aantal woningen
Oost-Nederland	873
Overig Nederland	201
Totaal De Woonplaats	1.074

Het aantal woningen verhuurd aan zorginstellingen is in 2019 stabiel gebleven. De mutaties die voorkwamen hadden betrekking op omklapwoningen die tijdelijk (voor bijvoorbeeld één jaar) op naam van een zorginstelling staan. Hiermee wordt invulling gegeven aan de doorstroom en uitstroom vanuit bijvoorbeeld de beschermde woonvormen naar het zelfstandiger wonen in de wijken.

Het totaal aantal woningen in de bovenstaande tabellen is op basis van huisadressen. In praktijk is een deel van deze adressen een groepswooning waarbij sprake kan zijn van 10 tot 90 bewoners met een eigen kamer, studio of appartement. Door de beschutte/beschermde woonvorm die valt onder de WLZ is hier niet per woonruimte een formeel adres afgegeven.

Ook in 2019 bleef sprake van een gezonde mix van soorten huisvesting, type zorgpartijen en de aantallen waarin verhuurd wordt aan deze partijen. De portfolio blijft hiermee bestendig als het gaat om mogelijke wijziging in bijvoorbeeld bekostiging van een specifieke zorgdoelgroep of zorgpartij. De grootste veranderingen kwamen voorheen voort uit politieke keuzes en in 2019 hebben deze weinig effect gehad op het risicoprofiel van de zorgportefeuille van De Woonplaats.

In 2019 zijn twee duidelijk trends waargenomen. De eerste betreft de wens vanuit de markt voor meer en specifieke huisvesting voor de sector Verpleging en Verzorging als gevolg van de toenemende vergrijzing. Meer kleinschalige verpleeghuizen (groepswoonen, beschut wonen) zijn de grote wens. Deze kennen alleen een hoog risicoprofiel (dure uitrusting, lage alternatieve aanwendbaarheid, beperkte levensduur). De Woonplaats biedt al een beperkt deel van deze woonvormen aan, maar weegt dit af tegen de bijbehorende risico's.

De tweede trend betreft de wens vanuit de markt om de hoeveelheid intramurale huisvesting voor de GGZ-doelgroep te verlagen. Dit is het gevolg van de overheveling van de bekostiging naar de WMO. Het versneld scheiden van wonen en zorg met bijvoorbeeld modulaire zorgpakketten, is hier een effect van. Naast een financieel motief, is het ook voor de GGZ-bewoners in kwestie goed om sneller een eigen plek te kunnen vinden. De Woonplaats ervaart in de praktijk ook de nadelen van een te snelle uitstroom als bewoners nog onvoldoende zelfstandig kunnen wonen. Om dit te voorkomen maken we goede afspraken met zorgorganisaties en gemeenten over langdurige en goede begeleiding, en monitoren we de voortgang.

Gelabelde ouderenhuisvesting

In 2019 waren bijna 2.200 woningen bestemd voor ouderenhuisvesting. Dit betreft woningen in complexen die beter geschikt zijn voor oudere bewoners vanwege bijvoorbeeld de ligging (nabij voorzieningen), of technische uitrusting (rolstoel- of rollatoroegankelijkheid).

Op meerdere locaties onderzocht De Woonplaats in 2019 daarom de kansen en mogelijkheden om met zorgpartners en gemeenten extra voorzieningen en faciliteiten te kunnen (laten) verzorgen. Niet met als doel om de gelabelde complexen om te bouwen tot een extra verpleeghuis, maar om de huurders zo lang

mogelijk regie over hun eigen woning te kunnen laten behouden zodat ze zo zelfstandig mogelijk kunnen blijven wonen. Deze onderzoeken lopen door tot in 2020. Hiermee zijn de eerste stappen gezet tot 'de aanleunwoning' of 'zorgpluswoning' die toekomstbestendig is.

Misschien nog wel belangrijker dan de voorzieningen en uitrusting in en rondom de woning, zijn de mogelijkheden om adequate zorg en begeleiding te kunnen leveren en ontvangen. De alarmopvolging, sociale veiligheid en participatie in de samenleving blijft mensenwerk en dit legt een toenemend beroep op zorg- en welzijnspartijen. Samen met deze partijen blijft De Woonplaats zoeken naar mogelijkheden om in te kunnen spelen op het toenemende tekort aan zorgpersoneel. Mantelzorg en noaberschap kunnen een belangrijk deel van de oplossing vormen.

Aantal woningen met een 55+ label per 31-12-2019	
	aantal woningen
Oost-Nederland	2082
Overig Nederland	87
Totaal De Woonplaats	2169

Nieuwbouw en aanpassingen

Ondanks vele vragen naar specifiek zorgvastgoed van zorgpartners, heeft De Woonplaats bij de uitvoering van haar nieuwbouwbeleid geen grootschalige nieuwbouw gerealiseerd voor zorgwoningen of maatschappelijk vastgoed. De huidige vraag heeft vooral betrekking op het type groepswoning of de compact beschutte woonvorm. Dit betreft risicovolle producten voor wat betreft de verhuurbaarheid op langere termijn. In combinatie met de blijvende onzekerheid van de zorgfinanciering op middellange termijn (5 jaar of meer) en alsmatig toenemende bouwkosten, maakt dat het voor De Woonplaats niet mogelijk is hier een rol te spelen. Voor specifiek vastgoed zijn zorgpartners daarmee grotendeels aangewezen op realisatie in eigendom in plaats van huur.

Op termijn zal de vraag naar vervangende nieuwbouw en uitbreiding van de woonzorgvoorraad mogelijk weer toenemen. Dit betreft de (universeel inzetbare) woonzorgappartementen. Om hier adequaat op in te spelen, keek De Woonplaats ook in 2019 samen met gemeenten en zorgpartners naar de ontwikkeling van de vraag en de potentiële locaties om hier voor in te kunnen zetten. De zorgdoelgroepen nemen, met uitzondering van seniorenhuisvesting, niet enorm toe. Toch ligt hier wel een continue vraag naar hogere kwaliteit van de woningen, bijvoorbeeld omdat indicaties zwaarder worden en bewoners ouder worden. Als antwoord wordt eerst gekeken naar complexmatige aanpassingen in de bestaande huisvesting of verschuiving van bewoners en pas daarna naar nieuwbouw.

De gedane investeringen in zorgvastgoed in 2019 zijn daarmee te verdelen in twee sporen:

1. Het blijven optimaliseren van de bestaande intramurale complexen en de exploitatie daarvan. Hierbij is mede gekeken naar de verduurzaming en een toekomstbestendige clusteromvang. De investeringen betreffen hier interne aanpassingen en/of beperkte aanbouw. Waar mogelijk is dit in combinatie met mutatie en/of planmatig onderhoud uitgevoerd.
2. Het kan in beperkte mate voorkomen dat huidige zorgwoningen niet meer courant zijn t.a.v. de geboden kwaliteit, clusteromvang en/of huurprijsniveaus. Waar beperkte aanpassing niet mogelijk is en andere vormen van zorg ook niet passend zijn, ontstaat leegstand. In deze gevallen is gekeken naar mogelijkheden om deze woningen te transformeren voor de reguliere woningvoorraad, maar ook verkoop wordt bij leegstaand maatschappelijk vastgoed overwogen.

1.6 Klachtenafhandeling en de klachtencommissie

De Woonplaats staat voor een betrokken en professionele dienstverlening. Integriteit staat hoog in het vaandel bij De Woonplaats. Wij werken en handelen vanuit de kernwaarden. Om vragen van onze bewoners goed te kunnen beantwoorden en duidelijkheid te bieden over hetgeen men mag verwachten, is er beleid uitgewerkt. Daar waar maatwerk nodig is, kan dat na overleg met de leidinggevende geleverd worden.

Als een bewoner ontevreden is over de afhandeling van zijn vraag of probleem kan de klant een klacht indienen, zowel via onze website, als per e-mail of post. Er wordt dan binnen twee dagen een ontvangstbevestiging verstuurd dat de klacht ontvangen is en in behandeling is genomen.

Binnen tien werkdagen ontvangt de bewoner een schriftelijke terugkoppeling. Als een bewoner het niet eens is met het antwoord, wordt de situatie beoordeeld door de direct leidinggevende en ontvangt de klant een tweede reactie. Vaak gaan wij met de bewoner in gesprek om de situatie door te spreken alvorens een schriftelijke reactie te geven. Is de bewoner het nog steeds niet eens met het antwoord kan hij zich wenden tot de Klachtencommissie.

De klachten die gemeld worden zijn divers van aard en hebben betrekking op overlast in de wijk of buurt, technische klachten over de woning of klachten die een medewerker of de organisatie betreffen.

Klachtencommissie Woningcorporaties

Als de bewoner het niet eens is met de tweede schriftelijke reactie kan deze zich wenden tot de Klachtencommissie Woningcorporaties Twente. Dit kan via de website van de klachtencommissie. In 2019 zijn er drie klachten ingediend. Deze drie klachten zijn allemaal afgewezen door de klachtencommissie. Bij twee klachten was de klachtencommissie niet bevoegd, bij de derde klacht was de klager niet ontvankelijk in zijn klacht.

1.7 Huurincassobeleid en ontruiming

De Woonplaats heeft de laatste jaren een actief beleid gevoerd om woningontruiming te voorkomen. De processen die in 2018 zijn verbeterd werpen hun vruchten af. Inzet blijft om zo vroegtijdig mogelijk met de huurders waarbij een achterstand is ontstaan in contact te komen. Door de ingerichte werkwijze, gebaseerd op de LEAN-principes, zijn alle casussen steeds in beeld. Vooral door een brede inzet, niet alleen van de medewerkers Verhuur maar ook van de consultants Wonen en de Wijkbeheerders, lukt het om steeds sneller in contact te komen en waar nodig hulp en ondersteuning in te schakelen. Hierdoor blijft de jaren geleden ingezette daling van ontruiming zich doorzetten. In 2019 heeft De Woonplaats voor Twente het convenant 'Vroeg erop af' ondertekend. Samen met de gemeente wordt er gekeken naar verdere ondersteuning van onze huurders bij schuldenproblematiek.

Aantal ontruiming per rayon		
Rayon	2018	2019
Oost Nederland	17	17
Overig NL	1	2
Totaal	18	19

Van de bovengenoemde ontruiming zijn 17 op basis van een huurachterstand en twee wegens overlast.

1.8 Frictieleegstand en huurderving

In 2019 hebben wij stevig ingezet op de verhuur van niet-DAEB woningen. Zo is er binnen team Verhuur een specialistenteam opgericht. Wij hebben het proces aangepast en werken soms nauw samen met externe makelaars. Bovendien is er financiële ruimte vrijgemaakt om, daar waar nodig, verhuur bevorderende maatregelen te kunnen treffen. De resultaten met deze werkwijze zijn uitstekend.

Huurderving als percentage van de huuropbrengsten (2019)		
Specificatie huurderving	Realisatie 2019	Doelstelling kadernota
Derving woningen door frictieleegstand onderhoud/verbetering	0,9%	1,2%
Derving niet-DAEB woningen	4,1%	14,0%
Derving DAEB overig bezit	16,0%	14,0%
Derving niet-DAEB overig bezit	13,3%	30,0%
Totaal bezit De Woonplaats	2,4%	3,0%

2 Vastgoed

2.1 Kwaliteit en duurzaamheid

Als we het hebben over de kwaliteit van de woningen, dan hebben we het eigenlijk over drie thema's. Het bestaand bezit, de kwaliteit van de nieuwbouw en de wijze waarop we er zorg voor dragen dat deze woningen door de jaren heen goed worden onderhouden. Deze drie thema's kennen een onderlinge samenhang.

De vastgoedkwaliteit willen wij daarom meer integraal benaderen. Onderhoudskosten zijn een belangrijk onderdeel van de exploitatiekosten van ons vastgoed. Het (niet) uitvoeren van onderhoudsactiviteiten aan ons vastgoed en de leef- en woonomgeving heeft invloed op de uitstraling van ons bezit en beïnvloedt het woongenot van bewoners en de leefbaarheid van buurten en wijken. Juiste onderhoudskeuzes zorgen voor de waardevastheid van onze woningen.

De Woonplaats staat voor de uitdaging om de werkwijze rondom onderhoud en kwaliteitstoevoeging te optimaliseren. De Woonplaats wil het inzicht in de onderhoudsbehoefte van haar bezit verbeteren en beter kunnen sturen op kosten en kwaliteit, de afstemming met de nieuwbouw, duurzaamheidsbeleid, etc. In 2019 is dit vraagstuk dan ook integraal opgepakt, wat heeft geresulteerd in een nieuwe vastgoedkwaliteit. De vastgoedkwaliteit geeft richting aan de dagelijkse uitvoering van het onderhoud en kwaliteitstoevoeging in onze bestaande woningen en aan de projectontwikkeling van de nieuwbouw.

Op strategisch niveau kunnen we de volgende thema's onderscheiden:

- Betaalbaar wonen: De Woonplaats stelt zich ten doel het aanbieden van betaalbare huurwoningen. De Woonplaats heeft hierin een verantwoordelijkheid bij het vaststellen van de huurprijs, maar ook in relatie tot de energetische prestaties van de woning. Er wordt de komende jaren fors ingezet op het verduurzamen van de bestaande voorraad.
- Onderhoud en kwaliteit: De Woonplaats wil niet alleen goed onderhouden woningen aanbieden, ook de kwaliteit van de woningen dient van een voldoende niveau te zijn. Deze basiskwaliteit zal bij mutatie, vraaggestuurd en bij renovaties worden aangebracht.
- Toekomstbestendigheid van de voorraad: De Woonplaats voegt geen woningen meer toe in het primaire werkgebied. De Woonplaats zal het daarom moeten doen met de huidige voorraad en daar het maximale rendement uit behalen. Er zal zwaarder worden ingezet op het investeren in de bestaande voorraad woningen zodat ook woningen met een ouder bouwjaar toekomstbestendig blijven. Slopen van woningen gebeurt alleen als de betreffende complexen geen toekomstwaarde meer hebben.
- Veilig en gezond wonen: De Woonplaats heeft de doelstelling de risico's te beheersen op het gebied van veiligheid en gezondheid. De gebouwen moeten voldoen aan de wet- en regelgeving.
- Nieuwbouw: bij (vervangende) nieuwbouw is het van belang dat deze woningen van goede kwaliteit zijn en betaalbaar voor de doelgroep van beleid.

In 2019 is weer volop ingezet op de verduurzaming van onze woningen. Bij de N=1 aanpak worden woningen vraaggestuurd en bij elke mutatie verduurzaamd naar label B. Deze aanpak werpt zijn vruchten af en heeft er inmiddels voor gezorgd dat het totale woningbezit van De Woonplaats gemiddeld een energielabel B heeft. Hiermee is de landelijke ambitie om in 2021 sectorbreed op dit energielabel uit te komen, reeds gehaald.

Onderhoudsuitgaven 2019 (x 1.000)			
	Begroot	Realisatie	Vershil
Onderhoudsuitgaven	€ 44.861	€ 45.787	-€ 927
Geactiveerd	€ 19.486	€ 19.910	-€ 424
Onderhoudslasten	€ 25.375	€ 25.877	-€ 503

De onderstaande toelichting is gericht op de totale onderhoudsuitgaven.

Onderhoudsuitgaven 2019 (x 1000)					
	Reparatieonderhoud	Mutatieonderhoud	Planmatig onderhoud regulier	Planmatig onderhoud Basiskwaliteit	Totaal onderhoud
Begroot	€ 4.750	€ 2.750	€ 20.214	€ 17.147	€ 44.861
Realisatie	€ 5.070	€ 3.217	€ 20.883	€ 16.618	€ 45.787

Reparatieonderhoud

Vanaf 2016 is er ruim meer geïnvesteerd in de kwaliteit van het bestaand bezit. Het naar basiskwaliteit brengen, bij mutatie en op aanvraag van de zittende huurder, levert een grote bijdrage aan de vermindering van reparatieverzoeken van onze huurders. Voor 2019 realiseren we een overschrijding van ongeveer € 300.000,- ten opzichte van de begroting. Toch is het stijgende uitgavenpatroon van voor 2016 wel degelijk doorbroken door ons beleid met betrekking tot het aanbrengen van de basiskwaliteit ten behoeve van het bestaande bezit.

Mutatieonderhoud

Het blijkt dat bij mutatiewoningen die naar basiskwaliteit zijn gebracht, er vaak aanvullend onderhoud is uitgevoerd om de woningen verder 'af' te maken. Het gaat hier dan met name om het stucwerk van muren, het vervangen van plafonds, binnenschilderwerk en verhuur bevorderende maatregelen. Deze aanvullende werkzaamheden zijn de voornaamste reden van de overschrijding van ongeveer € 500.000,- op het mutatieonderhoud.

Planmatig onderhoud regulier

Binnen het reguliere planmatige onderhoud is een overschrijding ontstaan van ongeveer € 650.000,-. De realisatie van de reguliere planmatige werkzaamheden wijken jaarlijks qua uitgaven nauwelijks af van het jaarbudget. In 2019 gaat het om een overschrijding van ongeveer 3%.

Planmatig onderhoud basiskwaliteit (x 1.000):

Maatregel basiskwaliteit	Begroot	Realisatie	Vershil
Energetische verbeteringen	€ 7.662	€ 7.325	€ 337
Badkamer-, keuken- en toiletverbeteringen	€ 7.375	€ 6.805	€ 570
Kwaliteitsinhaalslag renovatie groot	€ 1.225	€ 1.239	- € 14
Overige basiskwaliteit	€ 885	€ 1.249	- € 364
Totaal	€ 17.147	€ 16.618	€ 529

Het klantgestuurd naar basiskwaliteit brengen van het bestaand bezit, kent een onderschrijding op het gebied van energetische maatregelen. Deze onderschrijding is veroorzaakt door vertraging van de collectieve aanpak van een begroot complex in de gestapelde bouw (75 woningen). Daarentegen hebben we tijdens het reguliere planmatige onderhoud wel extra isolatie aangebracht bij het renoveren/vervangen van daken. Het vervangen van de BKT's (badkamer/keuken/toilet) bleek minder vaak nodig dan de voorgaande drie jaren.

Energetische verbeteringen	
	Aantal woningen
Totaal	543

Badkamer-, keuken- en toiletverbeteringen (BKT)	
	Aantal woningen
Badkamerverbeteringen	366
Keukenverbeteringen	439
Toiletverbeteringen	331

Duurzaamheid

Het verduurzamen van de bestaande woningen heeft de grootste potentie voor energiereductie. Hier staat De Woonplaats voor een grote opgave. Wij willen onze woningen verduurzamen bij mutatie (als een woning van huurder wisselt), maar ook bij zittende huurders. Het gaat dan in hoofdzaak om het isoleren van de schil en het verbeteren van het binnenmilieu. Daarnaast willen we alle huurders van eengezinswoningen de mogelijkheid bieden om hun woning te verbeteren naar minimaal energieklass B (energie-index: beter dan 1,40). De verduurzaming van een woning brengt een huurverhoging met zich mee. Daar staat, naast meer comfort, in de meeste gevallen een flinke energiebesparing (dus een lagere energierekening) tegenover. Na een advies op maat beslissen huurders zelf of ze willen deelnemen aan het project.

De verduurzaming van ons woningbezit is in zowel Enschede als in de Achterhoek in volle gang. De doelstelling van 2019 is met een aantal van 543 verduurzaamde woningen ruim behaald, en daarmee ook onze ambitie. We zien vooral een verschuiving in de verhouding van mutatie en zittende huurders. Op dit moment hebben we meer zittende huurders kunnen helpen aan een comfortabele woning.

Ook bij het realiseren van nieuwbouwwoningen ligt de ambitie hoog. Bij de twee grootste projecten (Boswinkel en 't Getfert) zijn zeer energiezuinige woningen gerealiseerd. In de wijk Stroinkslanden zijn 23 zeer energiezuinige woningen gerealiseerd en in Aalten 24 NOM (nul-op-de-meter) woningen.

Ook zijn er in Enschede 100 appartementen gerealiseerd aan de Lage Bothofstraat die allen een flinke bijdrage leveren aan het tot stand komen van de behaalde energetische resultaten.

In de bestaande woningvoorraad was het onze ambitie om binnen 10 jaar 20% CO₂-uitstoot te besparen (per jaar 2% CO₂-reductie), gerekend vanaf 2008. Deze ambitie hebben we in 2018 ruim behaald met 22,8%. In 2019 hebben we 27,9% besparing t.o.v. 2008 behaald. De besparing op CO₂-uitstoot gaat uiteraard door, maar onze focus zal wijzigen: niet meer terugkijken naar 2008, maar CO₂-neutraal in 2050.

Pilots

Om de doelstellingen in 2050 te behalen moeten we doorgaan en kunnen we niet stil blijven staan bij de realisaties van nu. We zijn op de goede weg, maar hebben nog veel uitdagingen.

Omdat de opgave erg groot is en we ervan overtuigd zijn dat er niet één oplossing komt die overal toepasbaar is, blijven we ook pilots uitvoeren. Pilots die bijdragen aan een comfortabele(re) woning, waarvan de energiekosten betaalbaar worden/blijven ondanks de prijsstijgingen. Dat betekent dus een aanzienlijke verlaging van energieverbruiken. Pilots die de kwaliteit van de woning verbeteren en een positieve bijdrage leveren aan het milieu. De pilots kunnen erg verschillend van aard zijn.

In 2019 hebben we:

- de eerste ervaringen met waterstof voortgezet;
- woningen met energielabel B verhuurd met een hoge-temperatuur-warmtepomp;
- als één van de eersten in Nederland vacuümglas geplaatst (glas met een zeer hoge isolatiewaarde en geringe dikte);
- zeer dun isolatiemateriaal gebruikt bij een dakrenovatie;
- diverse mogelijkheden getest met betrekking tot monitoring en sturing van installaties.

Energiemonitoring

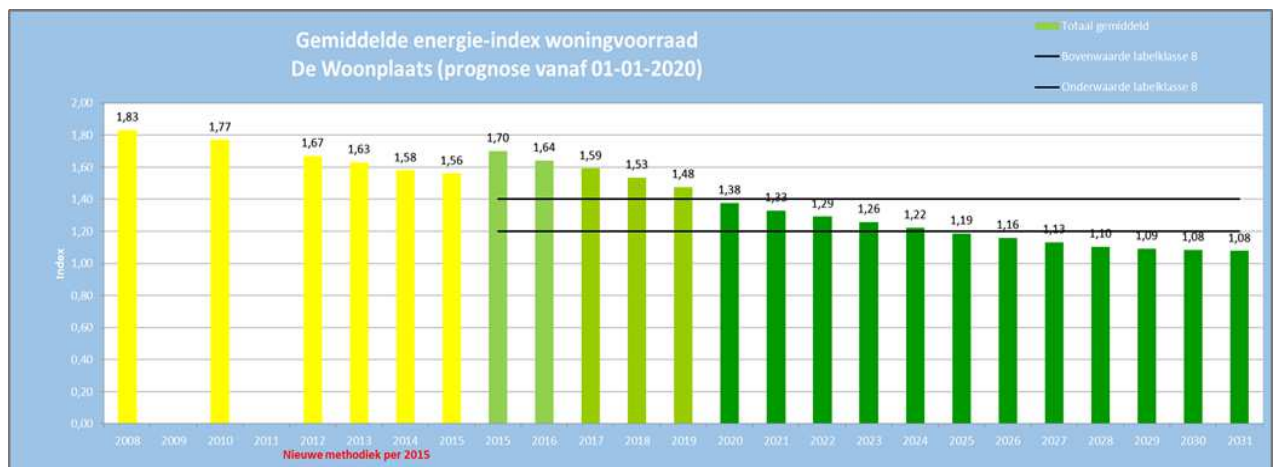
De Woonplaats investeert veel in energiezuinigheid bij het bouwen van woningen en het renoveren van haar woningbezit. Ook wordt het bestaande woningbezit, vraaggestuurd en bij mutatie, energetisch verbeterd. Energiemonitoring is een belangrijk instrument om te volgen of gestelde doelen gehaald worden, en zeker zo belangrijk is het om te monitoren of de installaties op een correcte wijze functioneren en/of gebruikt worden. Energiemonitoring is sinds 2014 in ons beleid verankerd en is een integraal onderdeel van de uitvraag bij verduurzaming van bestaande woningen en nieuwbouwwoningen. In verduurzaamde woningen bij zittende huurders wordt, indien er een slimme meter aanwezig is, het energieverbruik gemonitord. Ook bij nieuwbouw heeft monitoring een belangrijke rol. Per project wordt er gekeken op welke wijze de monitoring ingeregeld dient te worden. De ontwikkelde methode van energimonitoring in het project Velve-Lindenhof in Enschede is een blauwdruk geworden voor de energimonitoring van nieuwbouw en verduurzaamde bestaande woningen. De huurder kan door middel van een slimme meter inloggen op een website om het energieverbruik van de woning te volgen. Daarnaast kan ook De Woonplaats, als de huurder daar toestemming voor geeft, inzicht krijgen in het energieverbruik van de woning.

Met het monitoren van energie hebben wij onderstaande doelstellingen gerealiseerd:

- Inzicht krijgen of het werkelijke energieverbruik van de woningen overeenkomt met het berekende (lage) verbruik. En als dit niet wordt gehaald, besluiten welke maatregelen we moeten toepassen om het berekende verbruik wel te halen.
- Inzicht krijgen in het comfort van de woning: is dit daadwerkelijk goed.
- We willen de kennis die we opdoen met de monitoring gebruiken om onze duurzame producten en projecten in de toekomst verder te verbeteren. Dit is voor ons een continu leerproces waarop we blijven ontwikkelen.
- Bewoners bewust laten worden van hun invloed op het energieverbruik van hun woning.

Energie index

De Woonplaats heeft de doelstelling om eind 2020 gemiddeld een energie-index te hebben van 1,4 of lager, reeds behaald. Volgens de meest recent in kaart gebrachte energie-indexen, hebben onze woningen eind 2019 een gemiddelde energie index van 1,38 behaald.



Noot: het jaartal betreft 1 januari, wat gelijkstaat aan 31 december van het voorgaande jaar.

Dagelijks onderhoud

De samenwerking met Reparaad, onze partner in de uitvoering van het dagelijks onderhoud, is in 2019 voortgezet. In 2019 is wederom extra aandacht besteed aan het verbeteren van de klanttevredenheid op het gebied van het reparatieonderhoud.

De klanttevredenheid van onze huurders wordt erg belangrijk gevonden bij het oppakken en afhandelen van de onderhoudswerkzaamheden. Deze klanttevredenheid wordt gemonitord door middel van een maandelijks klanttevredenheidsonderzoek, uitgevoerd door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH).

Op het gebied van het reparatieonderhoud scoorde De Woonplaats in 2019 gemiddeld een 7,8. Dit is een stijging van 0,2 ten opzichte van 2018.

Ondanks dit prima cijfer voor het reparatieonderhoud, zijn we ons aan het heroriënteren met betrekking tot het dagelijks onderhoud. We zijn er van overtuigd dat we dit proces nog beter kunnen inrichten. In 2020 gaan we dit zorgvuldig onderzoeken. Uiteraard gaat het dan om verbeterstappen ten behoeve van onze huurders.

2.2 Nieuwbouw/sloop

In 2019 zijn in onze kerngemeenten verschillende nieuwbouwprojecten opgeleverd. Ook is de bouw gestart bij diverse projecten en zijn voor enkele locaties de procedures ingezet. De volgende projecten die we in dit verband willen noemen zijn Lage Bothof fase 2 en fase 4, Mekkelholt, 't Getfert en Tweekelerveld in Enschede, 't Spekende in Winterswijk, Van Limburg Styrumstraat in Oost Gelre en Kobus in de gemeente Aalten. In de volkshuisvestelijke verslagen per gemeente (Aalten, Enschede, Oost Gelre en Winterswijk) wordt een beschrijving per project weergegeven.

Bij sommige projecten gaat het om een herstructurering (sloop/nieuwbouw), hier wordt gebruik gemaakt van een sociaal plan. In een sociaal plan beschrijven we de rechten en plichten van bewoners en De Woonplaats tijdens een herstructurering. Dit plan geeft bewoners garanties voor bijvoorbeeld herhuisvesting, onkostenvergoeding en sociale begeleiding. Zo is iedereen verzekerd van een gelijke behandeling en bestaat er duidelijkheid over het proces. De Woonplaats heeft een format van een sociaal plan dat we per project uitwerken en vaststellen. Het vaststellen gebeurt in overleg met een bewonerscommissie en/of huurdersvereniging. In het format komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Procedure bij sloop
- Vervangende woonruimte
- Terugkeerregeling
- Tegemoetkoming verhuis- en inrichtingskosten
- Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) en verplichtingen
- Leefbaarheid in de wijk
- Dienstverlening en extra voorzieningen
- Geschillenregeling en hardheidsclausule

2.3 Verkoop

De Woonplaats hanteert het uitgangspunt van een beperkte verkoop DAEB-bezit in het primair werkgebied. Uitgangspunt is dat de voorraad sociale huurwoningen kwantitatief en kwalitatief voldoende moet zijn om in de toekomstige vraag/behoefte te voorzien. Verkoop heeft tot doel een bepaalde spanning in de huurwoningmarkt te houden en doorstroommogelijkheden te bieden waarbij we het criterium hanteren dat De Woonplaats geen woningen verkoopt met een slechte kwaliteit van de schil. Het verkoopprogramma is structureel gematigd in het DAEB-bezit om te voorkomen dat de sociale voorraad te snel krimpt.

Het streven is om te komen tot een goede verdeling van de aantallen per gemeente in ons werkgebied. In de prestatieafspraken met de kerngemeenten zijn verkoopaantallen opgenomen. Exacte aantallen zijn echter afhankelijk van de vraag van zittende huurders en het aantal mutaties van woningen met een verkooplabel. Als onderdeel van complexstrategieën en gebiedsvisies wordt maatwerk geleverd om te komen tot de afweging welke woningen wel en welke niet te verkopen.

De Woonplaats verkoopt woningen die niet meer primair noodzakelijk zijn voor de streefportefeuille op langere termijn. Hierbij wordt gestreefd naar het verminderen van versnipperd bezit (laatste in een blokje/laag aandeel in VvE complexen), verkoop van niet-DAEB en/of het creëren van gewenste differentiatie in het gebied (kwetsbare woonmilieus). De Woonplaats blijft investeren in de sociale huurvoorraad. Dit wordt onder andere gedaan met de inkomsten die genereerd worden uit verkoop.

Totaal overzicht van de commerciële verkopen en complexverkopen					
		Totaal doelstelling 2016-2026	Gemiddeld per jaar	Resultaat 2019	Totaal gerealiseerd
Verkoop commercieel (m ²)		7.500	750	1.654	8.306
Verkoop complex (aantal eenheden)	Verkoop DAEB Niet-primair	100	10	0	129
Verkoop complex (aantal eenheden)	Verkoop niet- DAEB Niet-primair	100	10	0	0

Woningen DAEB niet primair (complexgewijs)

Voor verkoop van DAEB-woningen buiten het primaire werkgebied zijn jaarlijks 20 eenheden begroot. Met de verkoop in 2016 van 129 verhuureenheden in Eigelshoven en in Landgraaf is aan de begroting (100 eenheden) DAEB niet-primair voldaan voor de komende jaren. In 2019 hebben dan ook geen inventarisaties plaatsgevonden voor complexgewijze verkoop.

Woningen niet-DAEB primair/niet-primair (complexgewijs)

Voor niet-DEAB vastgoed, zowel binnen als buiten ons primaire werkgebied, geldt dat het de doelstelling is om dit te verkopen wanneer dit economisch wenselijk is of afstemming plaatsvindt met andere corporaties om te komen tot een herverdeling van de portefeuille door middel van het uitruilen van vastgoed. Bij verkoop genereren we kasstromen die we kunnen inzetten voor onze kerntaken. Bij uitruilen behouden we de kasstroom en is het de doelstelling het bezit te verplaatsen naar onze primaire regio. Voor 2019 is samenwerking met collega-toegelaten instellingen opgezocht om te komen tot een voor partijen gunstigere portfeuilleverdeling. Dit heeft nog niet geresulteerd in concrete afspraken

Commercieel vastgoed

Het huidige aanbod bedrijfsonroerendgoed wordt zowel te koop als te huur aangeboden in geval van leegstand. Verhuurde objecten worden, indien goed te vermarkten, te koop aangeboden. Het is sterk afhankelijk van de markt of verkoop een realistisch scenario is en hoe zich dat verhoudt tot de levensvatbaarheid van de niet-DAEB tak.

In 2016, 2017 en 2018 zijn meer meters verkocht dan begroot. In 2019 is een leegstaande plint in Winterswijk verkocht. Met deze verkoop wordt de doelstelling tot 2026 overschreden. Daarnaast is in de begroting van 2019 de verkoop van de Twentse Welle opgenomen. Deze verkoop wordt doorgeschoven naar de begroting van 2020.

Maatschappelijk vastgoed

Vanuit het portfeuilleplan en het strategisch voorraadbeleid is geen doelstelling geformuleerd om maatschappelijk vastgoed en/of zorgvastgoed te verkopen. Voor bezit buiten ons kerngebied wordt de vraag vanuit de markt wel bekeken. Wanneer blijkt dat verkoop een bijdrage levert aan onze opgave in ons primair bezit of het beperken van het risico op exploitatie betekent, zal verkoop worden overwogen. Deze opgave is niet meegenomen in de begroting. In 2019 zijn twee voormalige kantoorlocatie verkocht aan particuliere beleggers. Omdat het hier eigen kantoorlocaties betreft, vallen deze onder de categorie maatschappelijk vastgoed. Het hier gaat om DAEB-bezit binnen kerngebied.

Verkoop woningen 2019				
Plaats	Totaal verkocht	Aantal verkocht DAEB	Aantal verkocht niet-DAEB	Verkocht aan zittende bewoners
Oost Nederland	62	54	8	3
Overig Nederland	4	2	2	0
Totaal	66	56	10	3

Bezit De Woonplaats (31 december 2018 en 31 december 2019)						
	Aantal 31-12-2018	verkoop	Sloop/ Samen Voegen/ uit admini- stratie/ uitsplitsing	Aankoop/ admini- stratieve redenen	nieuw	Aantal 31-12-2019
Woningen en woongebouwen (inclusief woonwagens en standplaatsen)	16.075	66	2	2	261	16.270
Garages, carports, parkeerplaatsen	1.984	1	39	0	56	2.000
Overige verhuureenheden	598	13	0	3	0	588
Totaal De Woonplaats	18.657	80	41	5	317	18.858

2.4 Maatschappelijk vastgoed

Klinkende resultaten voor de MFA's van De Woonplaats

Een landelijke enquête geeft aan: Prismare, Stroinkshuis en Lumen behoren tot de beste Multifunctionele Accommodaties (MFA) van Nederland. De MFA's van De Woonplaats zijn in 2019 met klinkende resultaten uit het Rode Kersen onderzoek van Bouwstenen voor Sociaal gerold. En dat niet alleen, maar liefst vier keer zoveel meer mensen dan in vergelijking met het landelijke gemiddelde namen de moeite om de MFA's van de Woonplaats te beoordelen. Alleen dit al zegt iets over de betrokkenheid van de wijkbewoners en bezoekers. Prismare, Stroinkshuis en Lumen werken vanaf het begin samen met partners als de gemeente Enschede, huurders en bezoekers aan de toegevoegde waarde van de wijkvoorzieningen voor de wijk. In 2019 was het tijd om de balans op te maken: hoe hangt de vlag er echt bij en zijn de wijkvoorzieningen daadwerkelijk de kers op de taart voor de wijkbewoners van de wijken Roombeek, Stroinkslanden en Velve?

Sinds de oprichting van de MFA's, Prismare (2007), Stroinkshuis (2011) en Lumen (2015) beogen wij immers het vergroten van het woongenot in de wijk. Essentieel voor een prettig leefklimaat in de wijk is dat bewoners elkaar kunnen ontmoeten, dat er leuke sociale contacten zijn en dat men zich verbonden voelt met de wijk. Hiervoor zijn goede voorzieningen noodzakelijk. De wijkvoorziening is een laagdrempelige centrale voorziening waar men terecht kan voor uiteenlopende zaken zoals onderwijs, opvang, opvoedingsondersteuning, vergaderruimtes, koorrepetities, sporten, cursussen, educatie etc. Maar daarbij stellen wij ons de vraag: hebben de wijkvoorzieningen wel een spilfunctie en bieden wij een breed programma-aanbod voor onze bewoners? Reden genoeg om door middel van een enquête uit te zoeken hoe onze wijkbewoners de MFA's ervaren, waarderen en beoordelen.

Resultaten enquête 2019

Prismare, Stroinkshuis en Lumen behoren tot de beste van Nederland! Maar liefst driekwart van de respondenten geeft aan meerdere keren per week langs te komen. De wijkvoorzieningen worden ervaren als gastvrij, meedenkend en klant- en wijkgericht.

Enkele highlights:

- Lumen wordt gezien als een centraal punt in de wijk en als een mooie ontmoetingsplek. "Een sieraad voor de wijk", noemt een bezoeker het.
- Prismare is echt een ontmoetingsplek voor de wijk met een sociaal-maatschappelijke meerwaarde. Het is een verbindende plek in een wijk waar iedereen welkom is.
- Stroinkshuis wordt beschreven als een echte ontmoetingsplek voor de buurt.

Op veel onderdelen wordt **Prismare** goed beoordeeld. Er hangt een goede sfeer en het personeel is vriendelijk en behulpzaam. De locatie wordt gewaardeerd, al zou vooral de horeca wat mogen worden uitgebreid. Bezoekers geven aan dat Prismare echt een ontmoetingsplek is voor de wijk met een sociaal-maatschappelijke meerwaarde. Dit laat zien dat Prismare slaagt in haar functie als wijkcentrum: een verbindende plek in een wijk zijn waar iedereen welkom is. Bijna driekwart van de respondenten geeft aan meerdere keren per week langs te komen. Er zijn wat verbeterpunten waar zeker naar gekeken moet worden, maar al met al kan Prismare trots zijn op de resultaten.

Bezoekers van **Stroinkshuis** zijn positief over het gebouw en de bereikbaarheid. "Mooi en aantrekkelijk gebouw", "knus en leuk ingericht" en "goed bereikbaar". Stroinkshuis wordt beschreven als een ontmoetingsplek voor de buurt waar het gezellig is en leuke activiteiten worden georganiseerd. "Je kunt er voor veel dingen terecht", aldus een bezoeker. Wel zouden er meer parkeerplaatsen en fietsenrekken mogen zijn en natuurlijk liggen er ook nog verschillende kansen. Samengevat wordt Stroinkshuis heel goed gewaardeerd en geven bezoekers aan dat het een meerwaarde biedt voor de wijk en het individu.

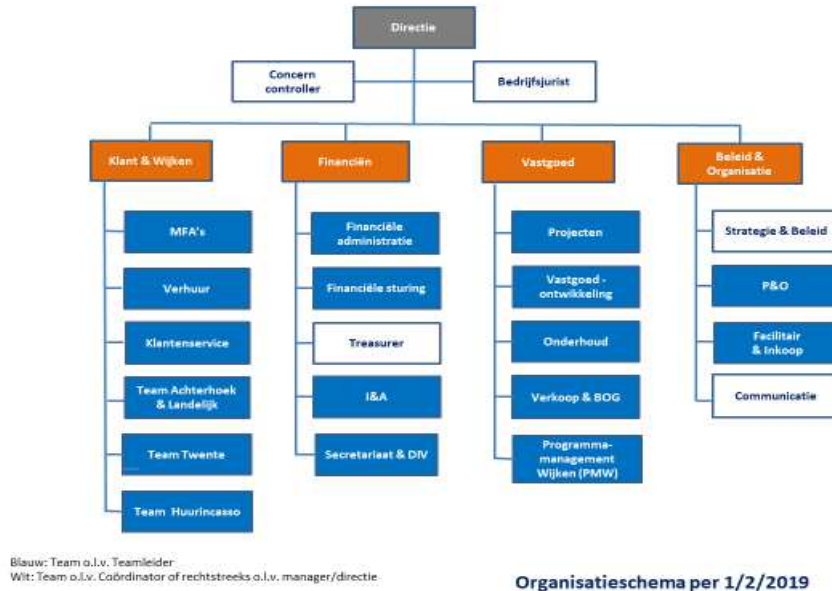
De bereikbaarheid en de uitstraling van **Lumen** worden door bezoekers goed gewaardeerd. "Een sieraad voor de wijk", noemt een bezoeker het. Het gebouw is voor iedereen toegankelijk, ook voor mindervaliden. Het personeel van Lumen is gastvrij, ze denken mee en zijn vriendelijk. Lumen wordt gezien als een centraal punt in de wijk en als een mooie ontmoetingsplek voor bewoners. Wel is het belangrijk dat er ook meer activiteiten voor jongere bezoekers worden georganiseerd en dat de diversiteit van activiteiten wordt gewaarborgd. Samengevat ontstaat het beeld van een goed gewaardeerd buurtcentrum, dat meerwaarde biedt voor wijk en individu, waar nog enkele kansen voor verbetering liggen.

Kortom, met deze resultaten kan De Woonplaats met de wijkvoorzieningen verder bouwen aan een toekomst waar leefbaarheid en verbinden in onze wijken centraal staan.

3. Organisatie en Governance

3.1 Organisatie

Per 1 februari 2019 ziet ons organigram er als volgt uit:



Personeel

Formatie

Eind 2019 bedroeg de totale formatie 195,7 FTE.

Aantal FTE's onbepaalde tijd, bepaalde tijd en inleen

Eind 2019 hadden 197 medewerkers een dienstverband voor onbepaalde tijd. Dit betreft 172,1 FTE. Negen medewerkers (7,25 FTE) hebben een contract voor bepaalde tijd. Eind 2019 bedroeg de inzet van inleners 8,67 FTE. In 2019 hebben 14 medewerkers onze organisatie verlaten en hebben wij 13 medewerkers aangenomen.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim over 2019 bedroeg 4,8% (exclusief zwangerschapsverlof). Dit is hoger dan onze doelstelling van maximaal 4,3%, maar lager dan het gemiddeld verzuimpercentage over 2018 (5,1%). De oorzaak voor het relatief hoge verzuim ligt vrijwel uitsluitend in het langdurig ziekteverzuim.

HRM-beleid

Ook in 2019 hebben we verdere uitvoering aan ons strategisch HRM-plan gegeven. Onze leidinggevenden spelen een grote rol in het uitdragen van onze kernwaarden. Daarnaast willen we dat medewerkers (meer) ruimte krijgen om eigen verantwoordelijkheid te nemen. Om leidinggevenden te equiperen in het begeleiden van deze verandering is in 2019 het Management Development-traject van start gaan. Thema's als (persoonlijk) leiderschap, werken volgens De Bedoeling en omgaan met veranderingen in de organisatie stonden tijdens dit traject centraal.

In 2019 heeft de eerste Sterk in je Werk dag plaatsgevonden. Dit was het vervolg op het Sterk in je Werk traject van 2018. Persoonlijke ontwikkeling en samenwerken waren de thema's van deze dag. Doel was om op een leuke en laagdrempelige manier medewerkers bewust te maken van het belang van (persoonlijke) ontwikkeling.

Zowel begin 2019 als in het derde kwartaal heeft er een medewerkersonderzoek plaatsgevonden. De response rate van beide metingen zijn vergelijkbaar (83,1% versus 83,7%). Naast het vaste thema bevoegenheid, zijn ook de thema's alignment, leiderschap en vertrouwen in de leidinggevende uitgevraagd.

Bevoegenheid scoorde in de eerste meting een 8,1 en in de tweede meting een 8,2. Een verbetering ten opzichte van de meting in 2018 (7,7). Ook ligt de score hoger dan onze vastgestelde doelstelling van 7,5 en is deze hoger dan de benchmark (7,8).

Het thema leiderschap scoorde een 7,9. Dit is hoger dan de benchmark woningcorporaties (7,7). Vertrouwen in de leidinggevende behaalde een 8,1. Dit was de eerste meting waarop dit thema is uitgevraagd en daarom nog niet te vergelijken met eerdere metingen.

Alignment of organisatierichting gaat over de harmonie tussen hoe medewerkers hun werk doen (cultuur) en de toekomstplannen van de organisatie (strategie). De score op alignment geeft inzicht in de mate waarin een medewerker op de hoogte is van de visie en doelen van de organisatie, én de mate waarin een medewerker het gevoel heeft bij te kunnen dragen aan deze visie en doelen. In de meting van januari 2019 scoorde De Woonplaats een 7,2 op dit onderwerp. Dit is gelijk aan de benchmark voor woningcorporaties.

Verwachte ontwikkelingen ten aanzien van personeel (toekomst)

Met ons personeelsbeleid zullen we maximaal in moeten zetten op de ontwikkeling van onze medewerkers, zodat de flexibiliteit en veranderingsbereidheid wordt vergroot. De veranderingen volgen elkaar steeds sneller op en onze medewerkers zullen we dusdanig moeten faciliteren dat ze nu en in de toekomst klaar zijn om mee te kunnen gaan met deze ontwikkelingen. Dat betekent concreet inzetten op talentontwikkeling en medewerkers regie laten voeren over hun eigen loopbaan. Hiervoor zullen we meer samen moeten werken met externe partijen, denk aan scholen en andere opleidingsinstituten, maar ook andere corporaties, gemeenten etc. Daarnaast zullen we ook zorg moeten dragen voor vitale medewerkers. Daarin spelen thema's als werk-privébalans en duurzame inzetbaarheid een belangrijke rol. In 2020 zullen daarom strategische personeelsplanning en duurzame inzetbaarheid de belangrijkste thema's van ons HRM-beleid zijn.

3.2 Governance

Governance is onlosmakelijk verbonden met onze dagelijkse activiteiten. Governance is niet alleen een bestuurlijke verantwoordelijkheid, maar een verantwoordelijkheid van alle medewerkers van De Woonplaats. In alles wat wij doen, moeten wij ons bewust zijn van de reflectie die dit heeft op onze huurders, onze medewerkers en onze samenwerkingspartners. En daarmee van de reflectie op de samenleving als geheel.

De Woonplaats volgt de 'Governancecode Woningcorporaties', het kader voor goed bestuur en toezicht. In de Governancecode heeft de corporatiesector normen en waarden vastgelegd waaraan corporaties zich moeten houden en waaraan getoetst kan worden. In de code zijn bepalingen opgenomen over onder andere integriteit, transparantie, voorbeeldgedrag, maatschappelijke verbondenheid en risicobeheersing. De code kent de volgende vijf principes. Deze gelden primair voor het bestuur en de RvC, maar zeker ook voor onze medewerkers:

1. We hanteren waarden en normen die passen bij onze maatschappelijke opdracht.
2. We zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.
3. We zijn geschikt voor onze taak.
4. We gaan in dialoog met belanghebbende partijen.
5. We beheersen de risico's verbonden aan onze activiteiten.

In de verschillende onderdelen van dit jaarverslag leggen we als bestuur en RvC verantwoording af over de wijze waarop de principes van de Governancecode in het afgelopen jaar zijn toegepast.

Daarnaast laten we onze maatschappelijke prestaties eens per vier jaar onderzoeken door middel van een visitatie door een onafhankelijk bureau. Deze visitatie is 2019 gestart. Tijdens de visitatie wordt de nieuwe methodiek 6.0 gehanteerd die meer aandacht heeft voor het maatschappelijk presteren van een woningcorporatie.

3.3 Duurzaamheid (intern)

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen bij De Woonplaats

Maatschappelijke duurzaamheid is een thema van ons duurzaamheidsbeleid, ook wel MVO (Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen) genoemd. We doen dit al zoveel mogelijk bij De Woonplaats. Natuurlijk omdat we een maatschappelijke organisatie zijn, maar vooral ook omdat we het zelf willen, voor een betere toekomst. We laten dit nog niet altijd goed zien. Daarom zijn we in 2019 begonnen om daar verandering in te brengen. We hebben in kaart gebracht wat we allemaal al doen. Bijvoorbeeld dat wij de eerste woningcorporatie in de regio zijn die SROI uitvraagt in onze aanbestedingen. Dat betekent dat we onze inkoopkracht benutten voor het maatschappelijke terugverdieneffect, waaronder werkgelegenheid voor onze huurders creëren. Ook bij onze bedrijfsmatige inkoop is duurzaamheid een van de afwegingen.

De volgende visie hebben we geformuleerd voor Maatschappelijke duurzaamheid (MVO) bij De Woonplaats: *De Woonplaats handelt als maatschappelijk verantwoorde huisvester. Dat zal ons helpen onze missie beter te vervullen, namelijk het bieden van duurzaam woongenot door voldoende betaalbare woningen en diensten van goede kwaliteit aan te bieden die voldoen aan uiteenlopende behoeften, en aldus bijdragen aan het welzijn, de levenskwaliteit en de zelfbeschikking van de bewoners en aan de totstandkoming van duurzame lokale gemeenschappen. Dit begint bij de houding en het gedrag van al onze collega's, daarom investeren we in verantwoordelijk personeelsbeleid en goede relaties met onze samenwerkingspartners. Ook werken we aan een duurzame organisatie.*

MVO bij De Woonplaats hebben we uitgewerkt op de volgende onderdelen:

- Duurzame organisatie
- Economische verantwoordelijkheid en duurzaamheid
- Lokale sociale duurzaamheid
- Ecologische duurzaamheid
- Deugdelijk bestuur en eerlijke relaties belanghebbenden
- Verantwoord personeelsbeleid

Activiteiten in 2019:

- MVO-scan op de eigen organisatie uitgevoerd.
- SROI uitgevraagd bij negen aanbestedingen, zowel in de nieuwbouw als bij bedrijfsmatige inkoop.
- Interne bewustwording.

3.4 Informatisering, automatisering & innovatie

Robotic Process Automation (RPA)

In 2019 zijn wij gestart met een nieuwe ontwikkeling: Robotic Process Automation (RPA). RPA is het automatiseren van relatief eenvoudige en repetitieve handelingen door middel van software. Deze werkzaamheden worden veelal door de medewerkers als saai ervaren. De robots ondersteunen de medewerkers door deze werkzaamheden sneller en in één keer goed uit te voeren. Hierdoor ontstaat er rust en ruimte bij de medewerkers om zich te richten op andere zaken die er voor onze huurder toe doen. Voor onze medewerkers hebben we de 'RPA-academy' georganiseerd, een aantal sessies voor medewerkers die enthousiast zijn over het bouwen van robots voor hun eigen processen. Eind 2019 zijn er 8 robots ontwikkeld die ons helpen bij het ondersteunen van de diverse werkzaamheden. In 2020 zullen wij de bestaande robots verder uitbouwen, nieuwe robots ontwikkelen en de RPA-processen gestructureerd vastleggen om de kwaliteit van de processen te blijven borgen.

Verbeterteam

Binnen De Woonplaats kennen we een Verbeterteam. Het Verbeterteam heeft de focus op het continu verbeteren van de diverse processen en werkzaamheden. In 2019 hebben wij enkele grote verbeteringen doorgevoerd waaronder het opschonen en ontdubbelen van ons klantenbestand en het verder ontwikkelen van ons digitale klantportaal. Een nieuwe mogelijkheid in het klantportaal is dat een woningzoekende de benodigde gegevens via ons klantportaal kan uploaden. Op deze manier ontvangen wij op een AVG¹-veilige manier de klant gegevens. Ook worden er steeds meer poststukken via het klantportaal beschikbaar gesteld, waar onze huurder zijn of haar poststukken op elk gewenst moment kan inzien.

Tikkie

De betaalapp Tikkie Zakelijk hebben wij in 2019 geïmplementeerd. Hiermee vergemakkelijken wij het betaalgemak voor onze klant. Met name bij het betalen van de eerste verhuurnota bij een nieuwe verhuring hebben wij Tikkie ingezet.

¹ AVG: Algemene Verordening Gegevensbescherming, de Europese regelgeving die de bescherming van persoonsgegevens (privacy) regelt.

4. Financiën

4.1 Financieel beleid en beheer

Eén van de organisatiedoelstellingen van De Woonplaats is financieel gezond te zijn en te blijven. Dit vertaalt zich in financiële kengetallen (ICR, LtV, solvabiliteit, dekkingsratio) die uitkomen binnen de normen die gesteld worden door de AW en WSW. In aanvulling op de bestaande kengetallen zijn in 2020 door Aw/WSW twee nieuwe ratio's geïntroduceerd: de dekkingsratio en de onderpandsratio WSW. Verderop in dit hoofdstuk worden de kengetallen nader toegelicht.

4.2 Financieel resultaat 2019

De jaarrekening 2019 sluit met een positief resultaat van € 175,8 miljoen. In de begroting 2019 was een positief resultaat van € 38,8 miljoen voorzien. De gerealiseerde opbrengsten liggen met € 131,0 miljoen in lijn met de begroting van € 130,3 miljoen.

De grootste verschillen ten opzichte van de begroting zijn:

1. Hogere niet-gerealiseerde waardeveranderingen van € 124,1 miljoen (positief), veroorzaakt door de stijging van de marktwaarde van ons vastgoed.
2. Lager verlies op overige waardeveranderingen (onrendabele toppen) van € 11,3 miljoen (positief), veroorzaakt doordat een aantal projecten later tot uitvoering komen dan gepland.
3. Lagere last uit vennootschapsbelasting van € 6,1 miljoen (positief), dit betreft de mutatie van de belastinglatentie die op de balans staat. Er is sprake van lagere fiscale verliezen en een onderliggende waardeontwikkeling op de latentie derivaten.
4. Hogere last uit waardeveranderingen financiële vaste activa van € 9,4 miljoen (negatief). In de begroting hadden we een bate van € 1,4 miljoen voorzien, de realisatie is uitgekomen op een last van € 8,0 miljoen. De hogere last is veroorzaakt door een verdere daling van de negatieve waarde van de derivaten (die niet onder hedge-accounting vallen) als gevolg van een daling van de marktrente.
5. Lagere rentelasten van € 2,1 miljoen (positief). Dit komt met name omdat er eind 2018 vier derivaten zijn beëindigd. De impact daarvan was ten tijde van het opstellen van de begroting 2019 nog niet bekend.

Geconcludeerd kan worden dat de grootste afwijkingen zich wederom voordoen in de posten waarbij de waardering een belangrijke rol speelt (punt 1-4) en waarbij geen sprake is van kasstromen. De kasstroomgerelateerde posten liggen over het algemeen goed in lijn met de begroting. Alleen de rentelasten (punt 5) wijken wat meer af door de afkoop van enkele derivaten in 2018.

4.3 De coronacrisis in 2020

In maart 2020 hebben Nederland en grote delen van de wereld te kampen met de gevolgen van het coronavirus (COVID-19). Tot en met heden kan De Woonplaats haar dagelijkse activiteiten, namelijk het verhuren van betaalbare woningen aan mensen die hierin zelf niet kunnen voorzien, regulier voortzetten rekening houdende met de maatregelen die noodzakelijk zijn de verspreiding van het coronavirus (waar mogelijk) te beperken.

De economische effecten van het coronavirus kunnen van invloed zijn op de toekomstige waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie en het betaalgedrag van onze huurders. Hiernaast zullen de coronaviruseffecten mogelijk een (vertragend) effect hebben op toekomstige nieuwbouwprojecten en onderhoudsactiviteiten. Door de aanwezige financiële buffers verwachten wij de kernactiviteiten de komende periode regulier te kunnen voortzetten.

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus. Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. De crisis veroorzaakt door het coronavirus zal naar de toekomst toe ook impact hebben voor De Woonplaats.

Bijvoorbeeld ten aanzien van ons investeringsprogramma waarbij we ook sterk afhankelijk zijn van anderen zoals bouwers, gemeenten en in het geval van renovatie ook onze huurders. De verwachte recessie kan daarnaast gevolgen hebben voor de financiële positie van De Woonplaats. Om een beeld te krijgen van de mogelijke financiële gevolgen, hebben we een financiële impactscan gemaakt. Daarin gaan we voor 2020 en 2021 uit van lagere inflatie, daling van de woningverkoop en een lagere stijging van de waarde van het vastgoed. Ook in dit scenario blijft De Woonplaats voldoen aan de normen welke door de externe toezichthouder worden gesteld aan de financiële ratio's ICR, loan-to-value en solvabiliteit. Het risico is aanwezig dat bij een negatieve marktwaardeontwikkeling van het vastgoed niet voldaan wordt aan de in 2020 door Aw/WSW geïntroduceerde dekkingsratio en onderpandsratio WSW (zie paragraaf 4.5 voor een nadere toelichting op deze nieuwe ratio's).

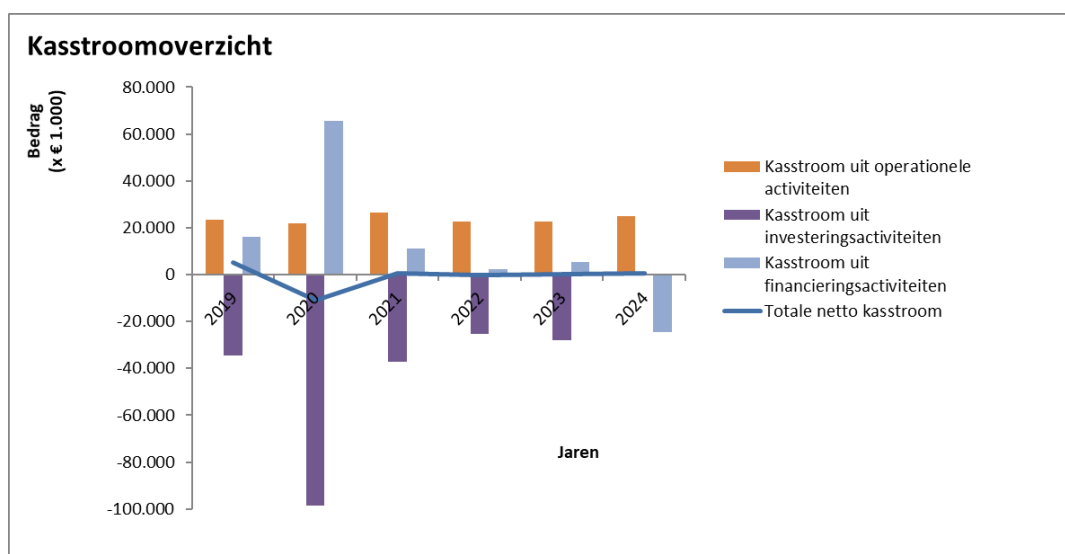
Onze huidige inschatting is dat de financiële gevolgen voor de kasstromen van De Woonplaats van beperkte omvang zullen zijn. Wij signaleren op dit moment geen belangrijke terugval in de huurinkomsten. Daar waar nodig wordt maatwerk toegepast. De bouw- en onderhoudsactiviteiten lopen binnen de vereisten van het RIVM-protocol zoveel mogelijk door. De Woonplaats monitort de mogelijke effecten en stelt scenario's op, om voorbereid te zijn, mochten de ontwikkelingen in de praktijk wijken van hetgeen op dit moment wordt ingeschat en koppelt daar passende maatregelen aan. Wij verwachten op basis van de huidige inzichten dat de impact van het Corona virus op onze kasstromen beperkt zal zijn en de situatie geen bedreiging voor de continuïteit van de organisatie vormt.

4.4 Toekomstige financiële positie

In de meerjarenbegroting 2020-2024 laat de winst-en-verliesrekening een redelijk stabiel verloop zien, waarbij het jaarresultaat gemiddeld genomen rond de 30 miljoen euro uitkomt en het saldo van de operationele kasstromen jaarlijks tussen de 21 en 25 miljoen euro. Kanttekening daarbij is dat de operationele kasstromen redelijk goed zijn in te schatten, maar de jaarresultaten fors beïnvloed kunnen worden door waardeinstijgingen of -dalingen van het vastgoed. Daarbij spelen marktontwikkelingen een grote rol, waarop De Woonplaats vrijwel geen invloed heeft. Daarom is het van belang vooral te kijken naar de ontwikkeling van de (operationele) kasstromen en daarop te sturen.

Terwijl de operationele kasstromen een redelijk constant verloop laten zien, zijn de fluctuaties in de investeringskasstromen en financieringskasstromen veel groter. De investeringsuitgaven laten in 2020 een piek zien die het gevolg is van een aantal majeure projecten en aankoop van een aantal complexen in Enschede en Groenlo van woningcorporatie Mooiland.

Daarnaast voorzien we de komende jaren een forse financieringsbehoefte, enerzijds ter financiering voor de investeringen en de aankoop van complexen, anderzijds voor het afkopen van derivatencontracten (bij breaks). Voor een nadere toelichting over derivaten en breaks wordt verwezen naar paragraaf 4.7 Treasury.



4.5 Ontwikkeling kengetallen

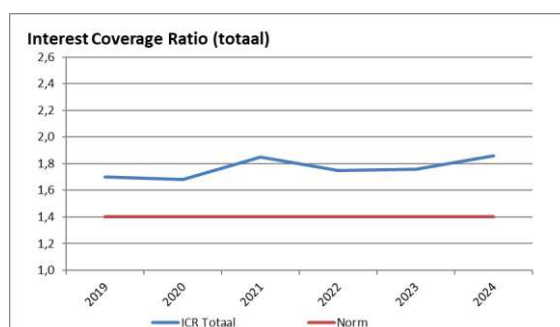
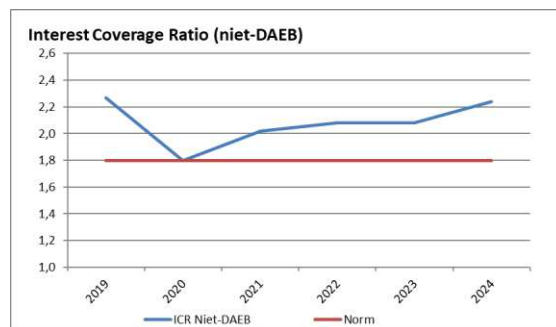
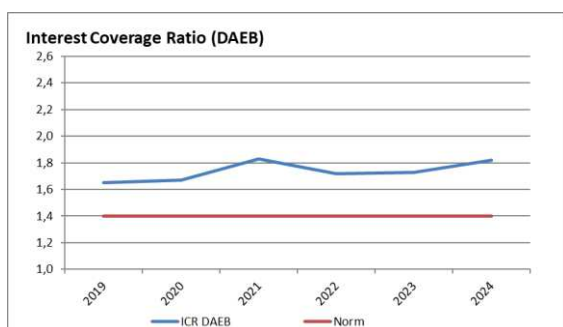
De Woonplaats heeft de DAEB en niet-DAEB werkzaamheden administratief gescheiden. Belangrijke randvoorwaarde is dat zowel de DAEB portefeuille als de niet-DAEB portefeuille zelfstandig levensvatbaar en financierbaar moeten zijn. Dat betekent dat de kengetallen ICR, LtV, solvabiliteit en dekkingratio zowel voor de DAEB als de niet-DAEB moeten voldoen aan de normen die zijn gesteld in het gezamenlijk beoordelingskader van Aw (Autoriteit Woningcorporaties) en WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw).

Interest Coverage Ratio (ICR)

Voor verschaffers van vreemd vermogen is het van belang dat De Woonplaats haar verplichtingen (verschuldigde rente) uit de lopende exploitatie kan voldoen. Het kengetal ICR (of rentedekingsgraad) maakt inzichtelijk hoe vaak de rente-uitgaven betaald kunnen worden uit het saldo van de operationele kasstromen. De normen volgens het beoordelingskader zijn:

ICR	Minimum	Maximum
DAEB	1,4	n.v.t
niet-DAEB	1,8	n.v.t.
Totaal	1,4	n.v.t.

- De ICR voor de DAEB-portefeuille over 2019 komt uit op 1,65. De ICR zal in de komende jaren licht stijgen tot 1,8 in 2024.
- De ICR voor de niet-DAEB-portefeuille is in 2019 2,3 en zal zich ontwikkelen naar 2,2 in 2024. In 2020 laat de ICR een afname zien als gevolg van voorgenomen (incidenteel) groot onderhoud. Vanaf 2021 wordt een geleidelijke stijging van de ICR verwacht, voornamelijk als gevolg van de stijgende huuropbrengsten en dalende rentelasten vanwege het aflossen op de interne lening.
- De ICR voor De Woonplaats als geheel stijgt de komende 5 jaar van 1,7 naar 1,9. Dit wordt veroorzaakt door een stijgende kasstroom uit operationele activiteiten en een dalende rente-uitgaven als gevolg van het beëindigen van derivaten (met name bij breaks).

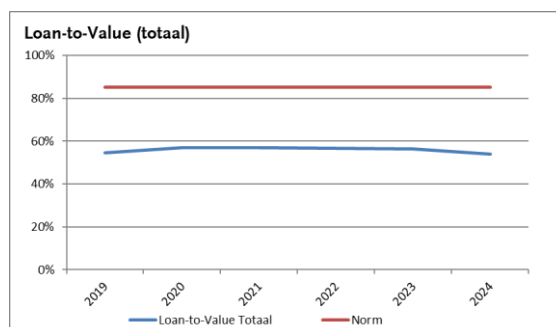
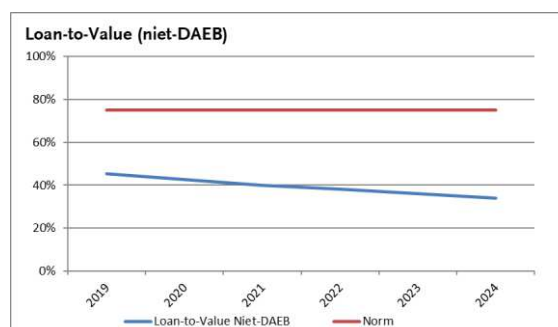
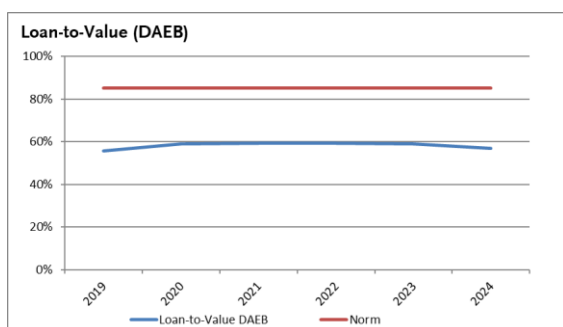


Loan-to-Value (LtV)

De LtV is een indicator van de omvang van de leningenportefeuille ten opzichte van de beleidswaarde van het vastgoed. De LtV is een belangrijke indicator voor de financierbaarheid van de organisatie. De normen volgens het beoordelingskader zijn:

LtV (beleidswaarde)	Minimum	Maximum
DAEB	n.v.t.	85%
niet-DAEB	n.v.t.	75%
Totaal	n.v.t.	85%

- De LtV voor de DAEB-portefeuille zal stijgen van 56% in 2019 tot 57% in 2024. Dit wordt veroorzaakt door een toenemende leningenportefeuille welke verband houdt met de investeringen in nieuwbouw en verduurzaming, gevolg van de ambities in het kader van de 'Routekaart CO2-neutraal 2050'. Daarnaast voorzien we een forse financieringsbehoefte voor het afkopen van derivatencontracten (bij breaks). De beleidswaarde van het vastgoed zal naar verwachting navenant meegroeien, wat de geringe stijging van de LTV verklaart;
- De LtV voor de niet-DAEB-portefeuille zal dalen van 45% in 2019 naar 34% in 2024 vanwege de verplichte aflossing op de interne lening.
- De LtV van De Woonplaats als geheel zal een stabiel verloop laten zien van rond de 54%.



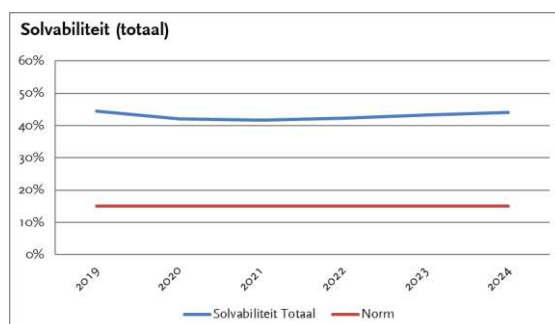
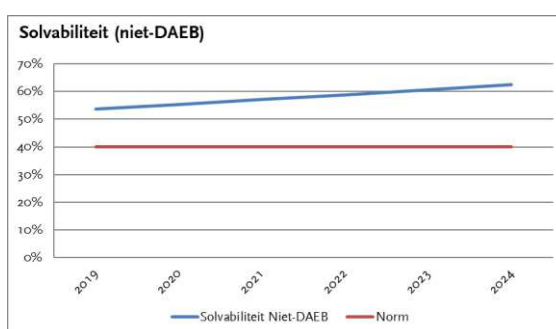
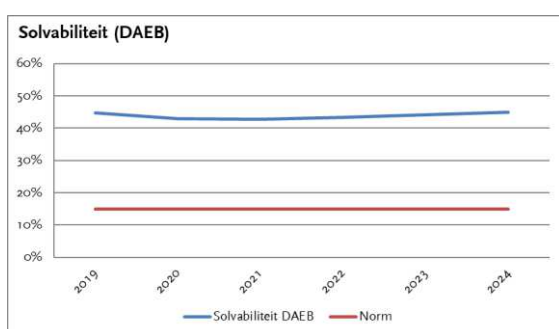
Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van De Woonplaats, rekening houdend met het eigen beleid. In de begroting en jaarrekening wordt de eigen vermogenspositie op marktwaarde gepresenteerd. Een deel van dat eigen vermogen kan niet worden gerealiseerd door het maatschappelijke beleid als corporatie. Om de eigen vermogenspositie te bepalen, rekening houdend met het eigen beleid, is een correctie voor de maatschappelijke bestemming nodig. Die correctie wordt berekend middels het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde.

De solvabiliteit wordt berekend door het eigen vermogen op basis van beleidswaarde te delen door het totale vermogen op basis van beleidswaarde. De solvabiliteit geeft aan of De Woonplaats in staat is om op korte en lange termijn aan haar betalings- en aflossingsverplichtingen te voldoen. De normen volgens het beoordelingskader zijn:

Solvabiliteit (beleidswaarde)	Minimum	Maximum
DAEB	15%	n.v.t.
niet-DAEB	40%	n.v.t.
Totaal	15%	n.v.t.

- De solvabiliteit voor de DAEB-portefeuille over 2019 bedraagt 45% en zal naar verwachting de komende jaren fluctueren rond dit niveau.
- De solvabiliteit voor de niet-DAEB-portefeuille zal stijgen van 54% in 2019 naar 63% in 2024. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door het aflossen op de interne lening.
- De solvabiliteit van De Woonplaats als geheel blijft de komende jaren vrij stabiel en ligt ruim boven de vastgestelde ondergrenzen.



Dekkingsratio en onderpandsratio WSW

In april 2020 is het 'Financieel kader Aw/WSW' gepubliceerd, met daarin een tweetal nieuwe ratio's: de dekkingsratio en de onderpandsratio WSW. In deze ratio's wordt de marktwaarde van leningen en derivaten afgezet tegen de marktwaarde van het vastgoed/onderpand. In onderstaande tabel zijn de uitkomsten van De Woonplaats opgenomen, gebaseerd op de cijfers per 31-12-2019:

Dekkingsratio	Norm (max.)	Realisatie 2019
DAEB	70%	72%
Niet-DAEB	70%	51%
Totaal	70%	70%

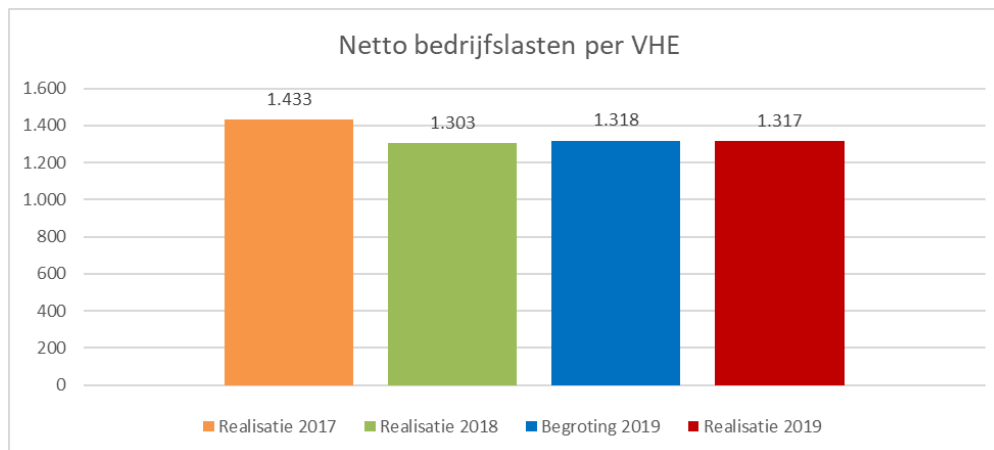
Onderpandsratio WSW	Norm (max.)	Realisatie 2019
DAEB	70%	62%

We voldoen op de meeste onderdelen aan de nieuwe ratio's. Alleen de dekkingsratio DAEB komt hoger uit dan de maximale norm. In overleg met het WSW zijn we maatregelen aan het uitwerken om de dekkingsratio te verbeteren. Daarbij kan worden gedacht aan het aantrekken van ongeborgde financiering, het doorschuiven van breaks en het heroverwegen van investeringsambities.

De uitkomsten zullen we verwerken in de actualisatie van het breakplan derivaten (voor 1 oktober 2020) en de (meerjaren) begroting 2021. Overigens merken we hierbij op dat onze operationele kasstromen gezond zijn en onze kengetallen ICR en Loan-to-Value voldoen aan de normen, zowel in de huidige situatie als in de meerjarenprognose. Mede op basis daarvan geeft het WSW aan dat De Woonplaats borgbaar is, hetgeen betekent dat WSW de nu bekende verplichtingen in de borgingsruimte zal meenemen, ook na 1 oktober, hetgeen op dat moment zal leiden tot verhoging van het borgingsplafond voor de noodzakelijke financieringsbehoefte in 2021.

Netto bedrijfslasten

De Woonplaats hanteert voor de netto bedrijfslasten (exclusief leefbaarheidsuitgaven) een norm die voor 2019 intern is vastgesteld op maximaal € 1.318 per verhuureenheid. De realisatie over 2019 bedraagt € 1.317 per verhuureenheid. In onderstaande grafiek is de realisatie over 2019 afgezet tegen de norm voor 2019 en realisatie over de afgelopen twee jaren.



Autoriteit Woningcorporaties

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) beoordeelt ons functioneren jaarlijks, op basis van de jaarrekening en het jaarverslag, de verantwoordingsinformatie (dVi) en de prognosegegevens (dPi). Het integrale toezicht is gericht op de aspecten governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Op basis van deze beoordeling heeft Aw een opmerking gemaakt over de leefbaarheidsuitgaven in gemeenten waarmee geen prestatieafspraken zijn gemaakt. Wij hebben Aw nader geïnformeerd over de achtergrond en de beperkte omvang van de betreffende leefbaarheidsuitgaven en enkele aanpassingen in ons proces doorgevoerd. Hierop heeft Aw aangegeven dat het opleggen van een interventie achterwege kan blijven. Voor het overige zijn er door Aw geen opmerkingen gemaakt.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

De jaarlijkse beoordeling door het WSW leidde in het verslagjaar weer tot de gewenste borgbaarheidsverklaring. Met deze borgbaarheidsverklaring en het afgegeven borgingsplafond 2019 konden we in 2019 weer gebruik maken van de faciliteiten van het WSW.

4.6 Vastgoedwaardering

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van De Woonplaats heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 216 miljoen gegroeid naar een waarde van € 2.111 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 11%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaardegroei per m² van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een drukkend effect gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2018 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

Verdere ontwikkeling van de beleidswaarde zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt De Woonplaats bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met het huurdersplatform over huursomstijging.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (doorexploiteer-scenario), welke ultimo 2019 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de marktwaardebepaling. Dit ondanks dat door de taxateur de disconteringsvoet als vrijheidsgraad is aangepast in de marktwaardebepaling en deze aanpassing niet per definitie ook van toepassing hoeft te zijn in de beleidswaarde, mede door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) waardoor een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten. In de beleidswaarde is rekening gehouden met het gewijzigde richtlijnen omtrent activering en onderhoud. Pas bij daadwerkelijke toepassing van deze richtlijnen zal het werkelijk effect zichtbaar worden.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Op lange termijn wordt de financiële continuïteit van De Woonplaats bepaald door de vermogenspositie. De Woonplaats stuurt daarom middels haar kasstromen op het rendement van dit vermogen. Hierdoor kan De Woonplaats op langere termijn haar maatschappelijke taak invullen. De omvang van het eigen vermogen is sterk afhankelijk van de waardering van het vastgoed. De waardering van het vastgoed in de jaarrekening is gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat. Onze financiële armslag wordt bepaald door de verdien capaciteit van ons vastgoed. De wijze waarop dit vastgoed in de jaarrekening wordt vertaald in een marktwaarde heeft daar niet direct invloed op. De waardering van het vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat maakt De Woonplaats dan ook niet rijker. Er ontstaat hierdoor geen financiële ruimte om aanvullende investeringen te doen, boven de inmiddels door ons voorgenomen investeringen.

Bij de marktwaarde wordt uitgegaan van kasstromen gebaseerd op marktgegevens zoals markthuurlen en objectieve normen voor onderhoud en beheer. De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen en bedraagt per 31 december 2019 € 1.435 miljoen. Per 31 december 2019 is in totaal € 796 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2018: € 681 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van De Woonplaats. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van De Woonplaats heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 675 miljoen (2018: € 732 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Marktwaarde per 31 december 2019	1.909.810	201.382
Aanpassing naar beleid door exploiteren	-44.316	2.773
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuurlen)	-299.926	-15.080
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid De Woonplaats	-100.077	-5.330
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-204.963	-7.639
Totaal aanpassingen	-649.281	-25.276
Beleidswaarde per 31 december 2019	1.260.529	176.106

De afslagen op het gepresenteerde eigen vermogen kennen de volgende beleidsmatige oorzaken:

- de volkshuisvestelijke bestemming is gebaseerd op ons Strategisch Voorraadbeleid en gericht op doorexplotatie en de streefhuren welke passen bij de verwachte ontwikkeling van de omvang en samenstelling van de doelgroep, de wensportefeuille en de prestatieafspraken die in dit kader met de gemeente zijn gemaakt;
- de bedrijfsmatige bestemming wordt veroorzaakt door extra kosten die onvermijdelijk dan wel aantoonbaar nodig zijn, zoals de extra administratieve lasten als gevolg van de bijzondere eisen die aan corporaties worden gesteld op het terrein van verslaggeving en verantwoording (compliance), extra kosten voor woonruimteverdeling, sociale beheer en onderhoudskosten. Sector specifieke benchmarks dragen bij aan de beoordeling van ons kostenniveau in relatie tot de geleverde kwaliteit;
- het onrendabel deel van de beleidsmatig ingevulde investeringscapaciteit, is gebaseerd op ons Strategisch Voorraadbeleid en de daarover gemaakte afspraken met bewoners en gemeente. De hoogte van de voorgenomen investeringen staan in een juiste verhouding tot de volkshuisvestelijke prestaties die ermee worden geleverd.

Met onze portefeuillesturing en een efficiënte bedrijfsvoering trachten wij de afslagen te beheersen. Informatiemanagement en adequaat risicomanagement zijn hierbij van groot belang.

Sensitiviteitsanalyse:

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor:	2019
Disconteringsvoet	6,29%
Streefhuur per maand	€ 628 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.910 per woning

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% lager	€ 140.911 miljoen hoger
Streefhuur per maand	EUR 25 lager	€ 93.106 miljoen lager
Lasten onderhoud en beheer per jaar	EUR 100 hoger	€ 42.970 miljoen lager

4.7 Treasury

Treasury- en beleggingsbeleid

Ons treasury- en beleggingsbeleid is vastgelegd in het financieel reglement en nader uitgewerkt in het treasurystatuut. Om het treasurybeleid goed te kunnen uitvoeren, is een passende organisatie van de treasury van wezenlijk belang. Deze organisatie wordt onder andere uitgedrukt in de beleidscyclus treasury die drie stappen kent: het treasuryjaarplan, de uitvoering van treasuryactiviteiten en de treasuryverantwoording.

Het financieel reglement, het treasurystatuut en het treasuryjaarplan vormen de kaders waarbinnen alle treasuryactiviteiten plaatsvinden. Het financieel reglement en het treasurystatuut dienen als (strategische) basis voor het uitvoeren van de treasuryfunctie. Het treasuryjaarplan beschrijft de geplande treasurydoelstellingen en -activiteiten voor de tijdsduur van een begrotingsjaar en wordt jaarlijks geactualiseerd. Het treasuryjaarplan wordt opgesteld binnen de kaders van het treasurystatuut. Het jaarplan wordt vastgesteld door de directie en goedgekeurd door de RvC. De daadwerkelijke uitvoering van treasuryactiviteiten wordt voornamelijk door de treasurer gedaan, in nauw overleg met de treasurycommissie. Jaarlijks wordt er een verantwoordingsdocument opgesteld waarin aan directie en RvC verantwoording wordt afgelegd over de uitgevoerde treasuryactiviteiten en transacties in het voorgaande jaar.

Stresstest derivaten

In het 'Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting' (Btv) is bepaald dat corporaties moeten kunnen voldoen aan de financiële verplichtingen die voortvloeien uit een rentedaling van 2% (de 2%-stresstest). Daarbij moet ook rekening worden gehouden met derivaten met een breakclause die vervalt binnen een termijn van 12 maanden. De Woonplaats heeft gedurende heel 2019 aan de stresstest voldaan en ook per medio juni 2020 wordt voldaan aan de stresstest (resultaat stresstest per medio juni is € 34,8 miljoen). In onderstaande tabel is het resultaat van de stresstest per ultimo 2019 en 2018 weergegeven.

		31-12-2019	31-12-2018
Stresstest:	Liquiditeitsrisico bij -2%	-166.346	-168.229
	Geplaatst collateral	137.610	91.881
	Buffer	61.364	102.026
	Resultaat -2% stresstest	32.628	25.678

(Bedragen in € 1.000)

Een nadere toelichting op de derivatenportefeuille inclusief de gelopen prijs-, krediet-, liquiditeits- en kasstroomrisico's is opgenomen in de jaarrekening 2019 onder 'Financiële instrumenten en risicobeheersing'.

Breakclauses

In vrijwel al onze derivatencontracten zijn breakclauses opgenomen. Deze clausules geven partijen het recht om op een vooraf afgesproken moment de overeenkomst op te zeggen. Bij de beëindiging van de overeenkomst op basis van een breakclause wordt de marktwaarde afgetrokken. Wanneer een overeenkomst door een breakclause wordt beëindigd dan leidt dit bij de huidige negatieve marktwaarde tot een liquiditeitsrisico voor De Woonplaats. Bij de huidige extreem lage markttrente is de marktwaarde van derivaten fors negatief. Dat verhoogt het risico van breakclauses.

Breakplan

De toezichthouders Aw en WSW verwachten van corporaties dat er een plan is waarin van alle derivaten is beschreven wanneer er zich een break voordoet en wat de verwachte marktwaarde van de derivaten is op het moment van de break (zowel op basis van de actuele rentestand als bij een rentedaling van 2%). Dit breakplan dient ook de beheersmaatregelen te bevatten die het liquiditeitsrisico als gevolg van breaks afdekken. In 2016 heeft De Woonplaats voor het eerst een breakplan opgesteld en vervolgens is het plan jaarlijks geactualiseerd. In het vierde kwartaal van 2019 is het meest recente breakplan vastgesteld. De uitkomsten zijn verwerkt in de (meerjaren) begroting 2020.

In onderstaand overzicht is de vervalkalender van de breakclauses in contracten van De Woonplaats opgenomen per 31 december 2019. Daarbij wordt opgemerkt dat de marktwaarde (bij ongewijzigde renteomstandigheden) op het moment van de break lager zal liggen dan op balansdatum 31-12-2019 als gevolg van het verstrijken de tijd. De marktwaarde wordt immers lager naarmate de einddatum van een derivaat dichterbij komt.

Jaar break	Hoofdsom	Marktwaarde per 31-12-2019
2021	144.653	-98.924
2022	65.000	-47.054
2023	35.000	-42.982
2024	45.000	-42.015
2025	60.000	-31.631
2026	50.130	-33.858

(Bedragen in € 1.000)

In 2019 en 2020 vervallen er geen breakclauses. In 2021 vervallen er breakclauses in een aantal contracten. Voor een deel daarvan zullen, in verband met de stresstest derivaten, de maatregelen al in 2020 uitgevoerd moeten worden. Een deel daarvan (zie onderstaande tabel de eerste regel) is ten tijde van het opstellen van de jaarrekening inmiddels gerealiseerd. We zijn met de betreffende banken en met WSW in gesprek over mogelijke maatregelen, zoals doorschuiven van breaks en het afkopen (beëindigen) van derivaten. Het doorzakken van derivaten in leningen is niet langer mogelijk, omdat het WSW hier niet meer aan wil meewerken vanwege de negatieve impact op de in 2020 geïntroduceerde 'onderpandsratio WSW'. Gevolg daarvan is dat De Woonplaats in 2020 een nieuw breakplan moet opstellen, waarin de maatregel 'doorzakken' niet meer wordt ingezet.

Zoals uit bovenstaande tabel blijkt, bedraagt het liquiditeitsrisico van de derivaten met een break die vervalt in 2021 € 98,9 miljoen. Als de markttrente daalt zal het risico hoger zijn en als de markttrente stijgt zal het risico lager zijn ten opzichte van de huidige bedragen per 31-12-2019. In onderstaand overzicht staat vermeld welke maatregelen we treffen om dit risico te beheersen:

Maatregel	Aantal derivaten	Marktwaarde per 31-12-2019
1. Doorschuiven breaks naar 2022 (gerealiseerd)	5	-22.998
2. Doorschuiven breaks naar 2022 (onderhanden)	2	-20.678
3. Afkoop, bedrag kan verrekend worden met geplaatst collateral (onderhanden)	5	-22.610
4. Afkoop ten laste van buffer liquide middelen (onderhanden)	1	-32.638
Totaal derivaten met break in 2021	13	-98.924

(Bedragen in € 1.000)

Ten tijde van het opstellen van de jaarrekening is met één bank reeds overeenstemming over het doorschuiven van de breaks (maatregel 1). Met de andere banken zijn we in een vergevorderd stadium om de maatregelen, bestaande uit een combinatie van afkoop en doorschuiven, te effectueren. Zodra we de afspraken met deze banken formeel hebben vastgelegd, zal er ook geen onzekerheid meer zijn ten aanzien van de maatregelen 2, 3 en 4. Bovengenoemde maatregelen, die een uitwerking zijn van ons breakplan derivaten, leiden ertoe dat we het liquiditeitsrisico als gevolg van breaks toereikend beheersen. De Woonplaats beschikt per 31-12-2019 over een liquiditeitsbuffer (liquide middelen, kredietfaciliteit, niet-opgenomen deel variabele hoofdsomleningen) die toereikend is om de liquiditeitsrisico's ook in het komende jaar af te dekken.

4.8 Verbindingen

Verbindingenstatuut

De kaders en beleidsuitgangspunten voor het aangaan, besturen en opheffen van verbindingen zijn beschreven in ons verbindingsstatuut. Hierin staat ook omschreven hoe we het risicomanagement en het toezicht op onze verbindingen hebben geregeld.

Governance verbindingen

Onze directie wijst binnen de organisatie per verbinding een verantwoordelijk directielid en een verantwoordelijke manager aan. De RvC is verantwoordelijk voor het interne toezicht op De Woonplaats en onze verbindingen. Ten aanzien van verbindingen moeten we de volgende voorstellen ter goedkeuring aan de RvC voorleggen:

- De vaststelling en wijziging van het verbindingsstatuut.
- Het aangaan of verbreken van een duurzame samenwerking met een verbinding.
- De overdracht of overgang van (een overwegend deel van) de onderneming aan een derde.

Het beleid van De Woonplaats is om het aantal verbindingen zoveel mogelijk te beperken. Als uitwerking van dat beleid zijn de afgelopen jaren meerdere verbindingen beëindigd. Eind 2019 kent De Woonplaats nog vier verbindingen. Onderstaand worden de verbindingen kort toegelicht.

GOS Enschede vof

De Woonplaats participeert samen met woningcorporatie Domijn (beide 50%) in GOS Enschede vof. De vof verhuurt een locatie voor Gezondheid, Onderwijs & Sport (GOS) in Enschede. Het resultaat over 2019 bedraagt € 1,8 miljoen positief.

MFA Velve-Lindenhof vof

De Woonplaats participeert samen met wooncorporatie Ons Huis (beide 50%) in MFA Velve-Lindenhof vof. In samenwerking met Ons Huis, de gemeente Enschede en de wijk heeft De Woonplaats het nieuwe hart van de wijk 'Lumen' ontwikkeld. Lumen is een multifunctioneel gebouw met een brede school waarin diverse partijen samenwerken op het gebied van welzijnswerk, educatie, cultuur, jeugdzorg, veiligheid en kinderopvang. Het resultaat van MFA Velve-Lindenhof vof over 2019 bedraagt circa € 100.000 positief.

Wijk Ontwikkelings Maatschappij De Laares

Voor de stadsvernieuwing van de wijk De Laares in Enschede is destijds een bv in combinatie met een cv opgericht. De Woonplaats neemt voor 20% deel in de bv en voor 19% in de cv (als commanditair vennoot). De overige deelnemers zijn: woningcorporatie Domijn, wooncorporatie Ons Huis, bouwcombinatie Nijhuis-Hegeman en VanWonen Deelnemingen bv. Het gezamenlijke resultaat van WOM Laares Beheer bv en Laares cv over het boekjaar 2019 bedraagt € 981.000. Naar verwachting zal WOM De Laares over 1 à 2 jaar worden beëindigd.

Neighbourhood Corporation Enschede bv

De Woonplaats participeert samen met woningcorporatie Domijn (beide 50%) in Neighbourhood Corporation Enschede (NCE) bv. De activiteiten van NCE bestonden uit het ontwikkelen van onroerende zaken, maar de laatste jaren is de NCE niet meer actief. Op enkele nog aanwezige kavels in de bv was beslag gelegd in verband met een juridisch geschil. Inmiddels heeft de rechter uitspraak gedaan en is het beslag opgeheven. De kavels zullen worden verkocht en de bv zal naar verwachting in 2020 worden geliquideerd. Het resultaat over 2019 bedraagt € 4.000 negatief.

Winterswijk Regio Stad (beëindigd)

Het PPS-samenwerkingsverband Winterswijk Regio Stad bestond uit een bv in combinatie met een cv. De Woonplaats nam voor 33% deel in de bv en cv. De andere deelnemers waren de gemeente Winterswijk en de Ontwikkelende Bouwers Winterswijk (OBW bv). Doel van de PPS was het gezamenlijk ontwikkelen van locaties met een positieve grondexploitatie in combinatie met locaties die verliesgevend zijn. Het gezamenlijke resultaat van Winterswijk Regiostad BV en Winterswijk Regiostad CV over 2019 was € 16.000. De bv en cv zijn in december 2019 beëindigd.

4.9 Fiscaliteiten

Fiscale strategie (Vpb)

De fiscale resultaten van De Woonplaats zijn over de jaren tot en met 2015 negatief geweest. De belangrijkste oorzaak is het afwaarderen van ons vastgoed naar een lagere WOZ-waarde. De daling van de WOZ-waarde ten opzichte van de openingsbalans per 1 januari 2008 is in de fiscale positie meegenomen. De Woonplaats volgt jaarlijks de ontwikkeling van de WOZ-waarde. Vanaf 2016 laat deze een stijging zien, waardoor het fiscale resultaat vanaf 2016 positief is. Een verdere toekomstige waardeverhoging tot de oorspronkelijke waarde per 1 januari 2008 zal te zijner tijd ten gunste van het fiscale resultaat teruggenomen moeten worden. Het fiscaal verrekenbare verlies over de afgelopen jaren zorgt ervoor dat De Woonplaats naar verwachting ook over 2019 geen vennootschapsbelasting hoeft te betalen.

Fiscale positie

De fiscale positie van De Woonplaats is afhankelijk van de gekozen fiscale strategie. Op basis van de ingediende aangiftes tot en met 2015 is een verrekenbaar verlies ontstaan. Dit verrekenbare verlies kan in de negen jaren volgend op de aangifte met toekomstige winsten worden verrekend. Op basis van de fiscale meerjarenprognose vanaf 2020 verwachten we de per 31 december 2019 aanwezige verrekenbare verliezen binnen de gestelde termijn te kunnen verrekenen.

Latenties

In de jaarrekening 2019 is een aantal belastinglatenties opgenomen, die ontstaan door de waarderingsverschillen tussen de commerciële en fiscale jaarrekening. De latenties hebben betrekking op de leningenportefeuille, de overige voorzieningen en de waardering van derivaten. Daarnaast is er een latentie uit hoofde van verrekenbare fiscale verliezen, zoals hiervoor beschreven, en een latentie afschrijvingspotentieel.

De totale latentie uit hoofde van fiscaal verrekenbare verliezen bedraagt ultimo 2019 € 16,0 miljoen (contante waarde). Deze latentie heeft een tijdelijk karakter. Door het verrekenen van het fiscaal verrekenbare verlies met in de toekomst te realiseren fiscale winsten, zal deze latentie worden afgewikkeld. Het beleid van De Woonplaats is erop gericht alle verliezen te verrekenen binnen de daarvoor gestelde wettelijke termijn. Op basis van de huidige fiscale meerjarenplanning zijn alle verliezen in 2021 gecompenseerd met fiscale winsten en dient de Woonplaats vanaf dat moment vennootschapsbelasting te betalen.

Het afschrijvingspotentieel betreft het verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde die door fiscale afschrijvingen in de komende jaren wordt gerealiseerd. Verder is de latentie tussen de fiscale waardering en de waardering in de jaarrekening van de voorraad onverkochte woningen per ultimo 2019 op nihil gewaardeerd (deze was ultimo 2018 voor een bedrag van € 0,1 miljoen als verplichting opgenomen). De reden hiervoor is dat door het fiscaal vormen van een Herinvesteringsreserve (HIR) er geen fiscale afwikkeling plaatsvindt op het moment van verkoop. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering. Deze wijziging is in de jaarrekening als 'stelselwijziging' verwerkt.

Aangiftetraject Vpb

Over de jaren tot en met 2015 heeft de Belastingdienst definitieve aanslagen Vpb opgelegd. Voor deze jaren geldt er dus geen onzekerheid meer over de fiscale positie. De aangiften over 2016 en 2017 zijn ingediend, maar hierop zijn nog geen aanslagen ontvangen. Het aangiftetraject 2018 wordt in de eerste helft van 2020 afgerond.

5. Risicomanagement

Het risicomanagement van De Woonplaats sluit aan bij de Governancecode Woningcorporaties. Hierbij wordt nadrukkelijk een verbinding gelegd tussen het bestuur van een woningcorporatie en de Raad van Commissarissen. De volgende punten van de Governancecode zijn van belang voor adequaat risicomanagement:

- Het bestuur verschaft de Raad van Commissarissen tijdig informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad van Commissarissen.
- Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle wet- en regelgeving en voor het beschrijven van de risico's die verbonden zijn aan de activiteiten van de woningcorporatie.
- Het bestuur rapporteert zowel over de risico's als over de beheersings- en controlesystemen met de Raad van Commissarissen en de Audit Commissie.
- De taken en bevoegdheden van de verschillende functionarissen die betrokken zijn bij het risicomanagement zijn vastgelegd.

Het afgelopen jaar is binnen De Woonplaats veel aandacht besteed aan de datakwaliteit die ten grondslag ligt aan het nieuw ontwikkelde risicomanagement dashboard. Dat heeft er onder meer toe geleid dat de indeling van de risico's meer toegesneden is op de praktische uitvoering. De risicocategorieën zijn onderverdeeld in strategische risico's, risico's gelieerd aan de externe omgeving en operationele risico's. Het afgelopen jaar is, zoals gezegd, aandacht besteed aan het ontwikkelen van een dashboard risicomanagement. Het dashboard is inmiddels ingericht en wordt gedurende 2020 verder verfijnd. Het formuleren van risico's en maatregelen vraagt de nodige aandacht en draagt bij aan de verbetering van de datakwaliteit.

Momenteel zijn zes strategische risico's geïdentificeerd die de continue aandacht van De Woonplaats hebben:

1. *Risico: klanttevredenheid niet op het gewenste niveau.*

Als de klanttevredenheid niet op het gewenste niveau is, zien we dat als een belangrijk risico. We zijn er immers voor onze huurders en woningzoekenden. Als een klant niet tevreden is over de dienstverlening van De Woonplaats, kan dit tot gevolg hebben dat er meer klachten komen. Verder kan dit er toe leiden dat De Woonplaats een minder aantrekkelijk imago heeft voor zowel de bestaande als de toekomstige huurder.

Beheersmaatregelen:

Er zijn verschillende acties en projecten uitgewerkt die ervoor moeten zorgen dat onze klanten (huurders en woningzoekenden) tevreden zijn en blijven over De Woonplaats. We werken continu aan bewustwording en klantgerichtheid bij onze medewerkers.

2. *Risico: het niet halen van de duurzaamheidsdoelstelling (in 2050 CO₂-neutraal)*

De landelijke duurzaamheidsdoelstelling is om in 2050 CO₂-neutraal te zijn. Het tempo waarmee geïnvesteerd wordt zal omhoog moeten om deze doelstelling te realiseren. Dat vraagt van woningcorporaties enorme (toekomstige) investeringen om het bestaande woningbezit te verduurzamen. Maar lastenverzwaring voor corporaties door overheidsmaatregelen, zoals Verhuurdersheffing en Vennootschapsbelasting, maken het bijna onmogelijk aan deze duurzaamheidsopgave te voldoen.

Beheersmaatregelen:

Het portefeuilleplan is recentelijk geactualiseerd. Binnen het plan worden keuzes gemaakt die passen binnen de financiële mogelijkheden van De Woonplaats en die bovendien uitgaan van het 'no-regret'-principe. Daarnaast participeren we in verschillende bestuurlijke overleggen en nemen deel in netwerken waar we kennis en ervaring uitwisselen over verduurzaming. We onderzoeken welke innovatieve oplossingen op de markt aanwezig zijn die ons kunnen helpen bij het behalen van de verduurzamingsdoelstelling.

3. *Risico: breakclausules in derivatencontracten worden uitgeoefend, bij een fors negatieve marktwaarde*
Breakclausules zijn clausules in derivatencontracten, waarin op een vooraf bepaald moment het contract (wederzijds) kan worden opgezegd. Afrekening vindt plaats op basis van de dan geldende marktwaarde van het contract. Het risico bestaat dat banken gebruik zullen maken van de mogelijkheid de breakclausules uit te oefenen. De negatieve marktwaarde zal dan als verlies moeten worden genomen.

Beheersmaatregelen:

Wanneer een break door een bank uitgeoefend wordt, dan dient de marktwaarde van dat moment afgerekend te worden. Daarom houdt De Woonplaats een buffer aan die gericht is op het opvangen van het liquiditeitsrisico dat voortvloeit uit de derivatenportefeuille, zowel voor margin calls als voor breaks die zich binnen een termijn van 12 maanden voordoen. Verder is er een breakplan opgesteld waarin per derivaat is uitgewerkt welke maatregelen genomen worden en zijn de maatregelen doorgerekend in onze meerjarenbegroting. De maatregelen betreffen voornamelijk het opschuiven van breaks, het doorzakken van derivaten in leningen en het afkopen van derivaten.

4. *Risico: De Woonplaats heeft geen bereikbare (betaalbare) woningen voor onze huurders beschikbaar*
Dit risico ontstaat als prijs en kwaliteit van de woningvoorraad niet in balans zijn, waardoor er geen bereikbare woningen voor onze huurders zijn. Ook het streefhurenbeleid kan onvoldoende afgestemd zijn waardoor dit risico kan ontstaan.

Beheersmaatregelen:

We volgen nauwgezet de termijn waarop actief woningzoekenden een woning krijgen toegewezen. Daarnaast bewaken we de leegstand van woningen. De zoektijd geeft een indicatie of we voldoende woningen hebben in een bepaald segment of gebied, de leegstand kan een indicatie geven dat we teveel woningen hebben in een bepaald segment of gebied. De uitkomsten van deze analyses nemen we mee in de jaarlijkse actualisatie van ons portefeuilleplan waarin we ernaar streven het aanbod te laten aansluiten op de vraag (in aantal, kwaliteit en huurprijs). Dit geldt zowel voor de korte als lange termijn.

5. *Risico: financiële ratio's voldoen niet aan de normen*
Enkele jaren geleden is de beleidswaarde geïntroduceerd in de corporatiesector. De beleidswaarde wordt afgeleid van de marktwaarde van het vastgoed, waarbij de rekensystematiek de afgelopen jaren telkens nog is bijgesteld. Als voorbeeld noemen we het memorandum 'Definities en beheer ten behoeve van de verantwoording en prognose' van SBR-Wonen in 2019 waarin Aw en WSW de definities van onderhoud, investeringen en beheer hebben aangescherpt. Ook de normering van de financiële ratio's die gebaseerd zijn op de beleidswaarde waren in 2019 nog aan wijziging onderhevig. Als de normen nog niet duidelijk zijn, wordt het voor corporaties lastiger om op de financiële ratio's te sturen.

Beheersmaatregelen:

Aan de hand van het memorandum van SBR-Wonen hebben we een grondige analyse uitgevoerd op alle onderhouds- en verbeteruitgaven van De Woonplaats, inclusief de uitgaven voor verduurzaming. De uitkomsten zijn verwerkt in onze (meerjaren) begroting 2020. Door de genoemde onzekerheid wordt de ontwikkeling van de investeringen en de kasstromen nauwlettend in de gaten gehouden. Daarnaast worden meer scenario's doorgerekend, zodat onderzocht kan worden of extra buffers of bijsturingsmaatregelen ingebouwd moeten worden als de financiële ratio's te dicht tegen de gestelde grenzen uitkomen. Overigens hebben Aw en WSW in april 2020 de nieuwe normen gepubliceerd, waardoor inmiddels duidelijk is dat we binnen de normen blijven. In hoofdstuk 4. Financiën is dat nader toegelicht.

6. *Risico: langdurige leegstand BOG*

Dit risico kent verschillende oorzaken. Door 'het nieuwe werken en winkelen' is de marktsituatie voor Bedrijfs Onroerend Goed (BOG) verslechterd. Het koopgedrag van de consument is veranderd, waardoor meer online wordt gekocht. In de kleinere kernen trekken de winkelketens zich terug, waardoor de leegstand van BOG kan toenemen. Daarnaast is het voor startende ondernemers moeilijker geworden om financiering te krijgen voor hun activiteiten. Deze effecten worden versterkt door de huidige coronacrisis, die er toe leidt dat ondernemers in betalingsproblemen komen. Het gevolg kan zijn dat door de stijgende leegstand en huurdering het gewenste rendement niet wordt gehaald, hetgeen een negatieve impact heeft op onze financiële ratio's.

Beheersmaatregelen:

Als een huurder zich meldt met betalingsproblemen als gevolg van de coronacrisis, gaan we in gesprek om gezamenlijk te zoeken naar een oplossing, zoals een betalingsregeling of tijdelijk uitstel van huurbetaling. Wanneer het financieel verantwoord is, stoot De Woonplaats bestaande winkelruimte af. Bij BOG wordt nu steeds vaker gekeken of de ruimte flexibel gebruikt kan worden. Daarbij kan gedacht worden aan nieuwe combinaties in één ruimte. Het komende jaar wordt verder onderzocht hoe de bestaande risico's verder verlaagd kunnen worden.

6. Bestuursverklaring

In 2019 hebben wij vanuit onze verantwoordelijkheid als bestuur van De Woonplaats voortdurend de prestaties, de beheersomgeving en de risico's van De Woonplaats geanalyseerd en beoordeeld.

Rekening houdend met beperkingen die inherent zijn aan het systeem van interne beheersing, zijn wij van mening dat de interne risicobeheersing en controlemaatregelen die door ons worden geïmplementeerd een basis vormen om met een redelijke mate van zekerheid te kunnen verklaren dat:

- wij voldoende inzicht hebben in de mate waarin de operationele, volkshuisvestelijke en financiële doelstellingen worden gerealiseerd;
- De Woonplaats haar middelen in het verslagjaar uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting;
- De Woonplaats zich houdt aan de geldende wet- en regelgeving;
- de interne en externe (financiële) rapportages betrouwbaar zijn;
- er geen risico's zijn gelopen die in tegenspraak waren met het vooraf gedefinieerde en goedgekeurde beleid.

Marion Wolters
Directeur-bestuurder

Enschede, 29 juni 2020

Verslag Raad van Commissarissen

1 Verantwoording, toezicht en toetsing

De Raad van Commissarissen (hierna: RvC of Raad) is conform de statuten van De Woonplaats belast met het interne toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de stichting en de met haar verbonden ondernemingen.

De RvC laat zich daarover door de directie regelmatig informeren en staat het bestuur met raad ter zijde. Daarnaast adviseert de RvC de directie gevraagd en ongevraagd en is de Raad verantwoordelijk voor haar eigen functioneren.

Ook geeft de RvC de externe accountant de opdracht voor de controle van de jaarstukken. De RvC keurt samen met het bestuur de opdrachtverlening goed voor de visitatie die De Woonplaats periodiek laat uitvoeren.

De RvC let verder in het bijzonder op de opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen, het financiële verslaggevingsproces en de naleving van de wet- en regelgeving.

De RvC richt zich hierbij niet uitsluitend op het belang van de stichting en de met haar verbonden onderneming. De Raad weegt ook de belangen van iedereen die bij de stichting betrokken is (waaronder personeel, huurders en gemeenten) goed af. De RvC erkent het belang van voldoende zichtbaarheid van commissarissen en onderhoudt zelfstandig contacten met vertegenwoordigers van die belanghebbenden. Verder onderscheidt de RvC in haar taak drie rollen: de rol van toezichthouder, de rol als werkgever en de klankbordrol.

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn beschreven. De werkwijze van de RvC is vastgelegd in een reglement. Hierin is opgenomen dat de Raad werkt met een Auditcommissie, Remuneratiecommissie en Projectencommissie waar aparte reglementen voor zijn opgesteld. Deze commissies adviseren de RvC en bereiden de besluitvorming voor. De besluitvorming vindt in de RvC plaats.

De kernopdracht van de RvC is, zoals verwoord in de toezichtsvisie, om voorwaarden te scheppen en toezicht te houden op het bereiken van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke effecten en het stimuleren en bewaken van de efficiency en effectiviteit van De Woonplaats.

Het speelveld van de RvC wordt afgebakend door de geldende externe wet- en regelgeving (onder andere Woningwet), de Governancecode en de interne regelgeving van de organisatie (statuten, reglementen). Het omgevingskader van de RvC wordt beïnvloed door het Ministerie, de Aw (Autoriteit woningcorporaties), sectorinstituut WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw), de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties), Aedes (branchevereniging van woningcorporaties) en de belanghebbenden van De Woonplaats.

Bij het uitoefenen van de toezichthoudende rol maakt de RvC gebruik van zowel een extern als een intern toezichtkader. Het toezichtskader is daarbij richtinggevend. De RvC toetst of De Woonplaats voldoet aan de interne en externe wet- en regelgeving, zij toetst de actualiteit van de interne reglementen en ziet waar nodig toe op het zorgdragen van de actualisering van deze reglementen.

2 Governance

De RvC hecht er grote waarde aan dat De Woonplaats al haar reglementen, statuten en overige documenten conform de Governancecode Woningcorporaties geheel op orde heeft en dat De Woonplaats daarnaar handelt. De RvC laat dit onderwerp met regelmaat terugkomen op de agenda. De Woonplaats voldoet dan ook aan de Governancecode Woningcorporaties, die in 2015 mede aan de hand van de nieuwe Herzieningswet is geïntroduceerd, met uitzondering van de (her)benoemingsbepalingen voor de bestuurder. In de Governancecode staat dat een (her)benoeming geldt voor een periode van maximaal vier jaar. Dit geldt niet voor mevrouw Wolters, omdat zij een benoeming voor onbepaalde tijd heeft, welke afspraak dateert uit 2009.

Op 20 maart 2019 heeft de Aw een governanceonderzoek uitgevoerd bij De Woonplaats en hebben zij gesproken met de directie en leden van de RvC. De algehele conclusie was dat de governance aan alle criteria voldoet met enkele positieve punten. De gedegen wijze waarop de RvC en de bestuurder hebben gereflecteerd op het functioneren van de organisatie en hun rol daarin én de acties die zij daaraan hebben verbonden hebben een plus opgeleverd. De Woonplaats is content met de uitkomsten van dit onderzoek. In 2019 is het toezicht- en toetsingskader opnieuw herzien en vastgesteld. De RvC evalueert jaarlijks zijn functioneren en verbindt daar heldere acties en afspraken aan. Voor het komend jaar wordt extra aandacht besteed aan meer en betere contacten met externe partners, het verder professioneel invullen van de adviesrol van de RvC en de continuïteit van de RvC.

Integriteit en onafhankelijkheid

Alle leden van de Raad zijn onafhankelijk van de corporatie. Er bestaan geen overlappings met andere bestuursfuncties binnen De Woonplaats. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van De Woonplaats of haar rechtsvoorgangers of onderhoudt een directe of indirecte band met afnemers en/of toeleveranciers.

Evenmin verleent één van hen andere diensten dan welke uitsluitend voortvloeien uit het lidmaatschap van de Raad of onderhoudt banden met de corporatie buiten het commissariaat.

De commissarissen vervullen ieder afzonderlijk hun functie zonder last- of ruggespraak met de voordragende partij. In 2019 heeft zich bij de besluitvorming van de RvC geen onverenigbaarheid van belangen voorgedaan. Ook zijn er geen transacties geweest, waarbij sprake was van tegenstrijdig belang.

Persoonlijke leningen

De Woonplaats heeft aan de RvC leden geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt.

Informatievoorziening

De Raad heeft onder andere in de statuten en het directiereglement vastgelegd op welke wijze en over welke onderwerpen de directie de RvC informeert. Er is in het afgelopen jaar conform deze statuten en directiereglement gehandeld. Ook houdt de directie de RvC door middel van periodieke verslaglegging op de hoogte van de stand van zaken, de voortgang van de organisatie en de ontwikkeling van de klachten. De specifieke doelstellingen van De Woonplaats zijn via goed meetbare kritieke prestatieindicatoren (KPI's) vastgelegd en monitoring vindt periodiek plaats middels kwartaalrapportages. Hierin kan de RvC onder andere de ontwikkelingen volgen op het gebied van klanttevredenheid, leefbaarheid, financiële situatie, vastgoedportefeuille, verduurzaming en de interne processen.

De Raad is van mening dat de planning- en controlcyclus goed functioneert en toereikende informatie oplevert voor de toezichthoudende rol van de RvC. Verder laat de RvC zich informeren door het management of de betrokken medewerkers over specifieke of nieuwe beleidsaspecten door middel van themavergaderingen. Ook worden er projectdagen georganiseerd waarbij diverse projecten van De Woonplaats worden bezocht.

Visitatie

Medio 2019 hebben de directie en de RvC gezamenlijk besloten om de visitatie uit te stellen tot het najaar en is gebruik gemaakt van de uitstelmogelijkheid. De tussenliggende periode is gebruikt om meer zicht en richting te geven aan de (visie op de) doorontwikkeling van de organisatie. De verwachting is dat deze visie samen met de uitkomsten van de visitatie resulteren in een heldere formulering van de opgaven van en voor De Woonplaats in de komende tijd.

Lidmaatschappen

De leden van de RvC blijven op de hoogte van de ontwikkelingen in de sector door deelname aan congressen en netwerkbijeenkomsten. Alle leden van de RvC zijn lid van de VTW.

Meldingsplicht

Voor de RvC van woningcorporaties geldt op basis van de herziene Woningwet een brede meldingsplicht. Bij dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, financiële problemen, twijfel over de integriteit terzake het beheer of beleid van de corporatie of rechtmatigheidskwesties of bijvoorbeeld het niet halen van de toewijzingsnormen dient de Raad dat onverwijld te melden bij de Autoriteit woningcorporaties.

In 2019 hebben zich geen situaties voorgedaan die hebben geleid tot een meldingsplicht.

3 Samenstelling Raad van Commissarissen

Profielschets

In de profielschets, welke openbaar is, is opgenomen dat alle leden van de RvC aan een aantal algemene (functie-)eisen moeten voldoen. Daarnaast is het gewenst dat er binnen de Raad een aantal specifieke deskundigheidsgebieden aanwezig zijn om als team optimaal te kunnen functioneren.

Bij elke (her)benoeming houdt de RvC de profielen kritisch tegen het licht en actualiseert deze zo nodig. De Raad streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling van de RvC met daarbij een diversiteit in de achtergronden van de RvC leden. Eveneens wordt gestreefd naar een lokale betrokkenheid, rekening houdend met het werkgebied van De Woonplaats. De volledige profielschets is te raadplegen op de website van De Woonplaats.

Afscheid

In 2018 heeft mevrouw L.L. Pool te kennen gegeven dat zij op persoonlijke gronden afziet van het volmaken van haar eerste periode in de Raad. De Raad respecteert de overwegingen van mevrouw L.L. Pool en heeft haar ontslag aanvaard. Omdat de vervanging van mevrouw L.L. Pool onverwacht langer duurde, is zij tot april 2019 'stand by' aangebleven zonder daarvoor een tegenprestatie te ontvangen. Zij heeft zich na bijna twee jaar, per 1 april 2019, teruggetrokken als lid van de RvC. De Raad dankt mevrouw L.L. Pool voor haar inzet en samenwerking.

Herbenoeming

In het najaar van 2018 is het proces voor de herbenoeming van mevrouw P.C. De Weerd-Nederhof op voordracht van de huurdersvertegenwoordiging ingezet. Op 1 januari 2019 is haar eerste zittingstermijn verstreken. Eind 2018 is de Aw gevraagd om een positieve zienswijze inzake de geschiktheid en betrouwbaarheid af te geven en deze is ontvangen. De Raad is verheugd dat mevrouw P.C. De Weerd-Nederhof deze herbenoeming heeft aanvaard voor een periode van vier jaar.

Welkom

Vanwege het aftreden van de heer C.F. Fongers op 31 december 2018 en het aangekondigde vertrek van mevrouw L.L. Pool, is de selectiecommissie medio 2018 gestart met de voorbereiding van de selectieprocedure voor de werving van de twee nieuwe leden. De selectiecommissie bestond voor deze gelegenheid uit mevrouw L.M.G. van Hövell van Wezeveld en Westerflier-Wolberink (voorzitter selectiecommissie) en de heer R.J.M. van Broekhoven (lid). De RvC heeft bij de opgemaakte profielschets specifiek aandacht gevraagd voor een kandidaat met een juridische achtergrond en een kandidaat met een financiële achtergrond.

De procedure is in goede samenwerking met de Raad opgezet en met het bestuur van het Huurdersplatform afgestemd. Verder is de procedure in overeenstemming met de Woningwet en gebaseerd op de handreiking van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties.

Er is openbaar en op basis van de profielschetsen en gewenste deskundigheid een wervingsprocedure opgestart. De RvC is bij deze werving- en selectieprocedure ondersteund door Beljon & Westerterp. Voorafgaand aan de benoeming van de heer J.B. de Groot en de heer B.J. Klein Entink is eerst de Aw gevraagd om een positieve zienswijze inzake de geschiktheid en betrouwbaarheid van beide kandidaten af te geven. Beide kandidaten hebben een positieve zienswijze ontvangen.

Op 23 mei is de heer J.B. de Groot benoemd als lid van de RvC en op 26 augustus is de heer B.J. Klein Entink benoemd als lid van de RvC, beide voor een periode van vier jaar.

De RvC is verheugd dat zowel de heer De Groot als de heer Klein Entink hun benoeming hebben aanvaard. Daarmee is de RvC weer op volle sterkte. Beide leden hebben gezamenlijk een introductieprogramma doorlopen bij de Woonplaats.

Rooster van aftreden en samenstelling RvC

De samenstelling van de RvC, het rooster van aftreden, de functies en nevenactiviteiten zijn in navolgende overzichten weergegeven.

Samenstelling Raad van Commissarissen De Woonplaats 2019			
Naam	Eerste benoeming	Herbenoemd	Jaar van aftreden
De heer drs. R.J.M. van Broekhoven	2014	2018	2022
Mevrouw drs. L.M.G. van Hövell van Wezeveld en Westerflier-Wolberink	2014	2018	2022
Mevrouw prof. dr. ir. P.C. de Weerd-Nederhof	2015	2019	2023
Mevrouw L.L. Pool ²	2017	-	2019
De heer D.H. Janssen	2017	-	2021
De heer mr. J.B. de Groot ³	2019	-	2023
De heer drs. B.J. Klein Entink RA ⁴	2019	-	2023

² Per 1 april 2019 afgetreden als lid van de RvC.

³ Benoemd als lid van de RvC met ingang van 23 mei 2019.

⁴ Benoemd als lid van de RvC met ingang van 26 augustus 2019.

Overzicht Raad van Commissarissen 2019					
Naam	Functie binnen Raad	Kerncommissie	Beroep	Relevante nevenfuncties	Hoofdprofiel Aw (indien van toepassing) en andere deskundigheidsgebieden
De heer drs. R.J.M. van Broekhoven Geboortejaar: 1959	Voorzitter	Remuneratie-commissie (Lid)	<ul style="list-style-type: none"> Algemeen directeur SOWECO NV (Almelo) 	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter Stichting Profonde Almelo Beschermheer Stichting Indische Koempoelan Almelo Interim voorzitter Stichting Ledeboer Gebouw Almelo Ambassadeur Stichting De Klup Twente 	Profiel: Governance Andere deskundigheidsgebieden: <ul style="list-style-type: none"> Financiën en control Maatschappelijk ondernemerschap Management en organisatie
Mevrouw drs. L.M.G. van Hövell van Wezeveld en Westerflier-Wolberink Geboortejaar: 1968	Vicevoorzitter	Remuneratie-commissie (Voorzitter)	<ul style="list-style-type: none"> Directeur bij Veilig Thuis (regio Gelderland Zuid) 	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter Commissie Aanbeveling en Beroep van de VTW 	Profiel: Governance Andere deskundigheidsgebieden: <ul style="list-style-type: none"> Volkshuisvestelijk Maatschappelijk ondernemerschap Management en organisatie
De heer D.H. Janssen Geboortejaar: 1968	Lid, op voordracht huurders	Projecten-commissie (Voorzitter)	<ul style="list-style-type: none"> Partner bij Rizoem (Groningen) 	<ul style="list-style-type: none"> Bestuurslid platform GRAS, Groningen (Kenniscentrum voor stedenbouw en architectuur) Lid van de Werkveld Adviescommissie (WAC) voor de Academie van Bouwkunst Lid Raad van Commissarissen Groninger Monumentenfonds (GMF) 	Profiel: Vastgoed Andere deskundigheidsgebieden: <ul style="list-style-type: none"> Volkshuisvestelijk Maatschappelijk ondernemerschap Financiën en control
Mevrouw L.L. Pool ⁵ Geboortejaar: 1968	Lid, op voordracht huurders	Auditcommissie (Voorzitter)	<ul style="list-style-type: none"> Director of Risk and Director of Finance a.i. Oikocredit International (Amersfoort) 	<ul style="list-style-type: none"> Lid Raad van Toezicht en voorzitter Auditcommissie NRG 	Profiel: Financiën en control Andere deskundigheidsgebieden: <ul style="list-style-type: none"> Governance Inrichten en opzetten rapportagesystemen en processen Treasury management
Mevrouw prof. dr. ir. P.C. de Weerd-Nederhof Geboortejaar: 1967	Lid, herbenoemd op voordracht huurders	Auditcommissie (Lid)	<ul style="list-style-type: none"> Professor of Organization Studies & Innovation, Department Head, NIKOS – Universiteit Twente (Enschede) 	<ul style="list-style-type: none"> Lid Selectiecommissie (SC) 2SCALE 	Profiel: Overig Andere deskundigheidsgebieden: <ul style="list-style-type: none"> Governance Personeel en organisatie Innovatie en organisatiekunde

⁵ Per 1 april 2019 afgetreden als lid van de RvC.

De heer mr. J.B. de Groot ⁶ Geboortejaar: 1960	Lid	Projecten- commissie (Lid)	<ul style="list-style-type: none"> • Senior-Raadsheer gerechtshof Arnhem-Leeuwarden (Arnhem) 	<ul style="list-style-type: none"> • Lid Raad van Toezicht Zorggroep Solis Deventer • Docent alimentatierecht- en rekenen • Voorzitter Redactieraad INA-Online • Lid Technische Commissie TC Delden • Arbitr/ Bindend adviseur (incidenteel) 	Profiel: Juridisch Andere deskundigheidsgebieden: <ul style="list-style-type: none"> • Governance • Ruime ervaring als bestuurder binnen de rechtspraak en als toezichthouder in maatschappelijke organisaties • Docent op rechtsgebied
De heer drs. B.J. Klein Entink RA ⁷ Geboortejaar: 1974	Lid	Auditcommissie (Voorzitter)	<ul style="list-style-type: none"> • Senior-Organisatieadviseur bij Ros Managementregie (Eibergen) • Zelfstandig financieel consultant bij KEMC B.V. (Aalten) 	<ul style="list-style-type: none"> • Voorzitter Raad van Commissarissen Onderlinge Verzekeringsmaatschappij "SOM" U.A. • Secretaris en penningmeester Stichting Aalten Promotie en Stichting Oranje-Comité Aalten • Voorzitter ondernemersvereniging "NOVA" (Aalten) • Lid Raad van Advies "VBI Winkelfonds N.V.", beheerd door Annexum N.V. (Amsterdam) 	Profiel: Financiën en controle Andere deskundigheidsgebieden: <ul style="list-style-type: none"> • Governance • Vastgoedontwikkeling en beheer • Maatschappelijk ondernemerschap

⁶ Benoemd als lid van de RvC met ingang van 23 mei 2019.

⁷ Benoemd als lid van de RvC met ingang van 26 augustus 2019.

4 Vergaderingen

De Raad van Commissarissen heeft in 2019 tien keer vergaderd, waarvan zes keer in reguliere vorm, twee ingelaste vergaderingen en twee keer in besloten vorm (de evaluatievergaderingen tijdens de tweedaagse sessie). Op 12 februari heeft de themabijeenkomst plaatsgevonden en de vergaderingen op 16 april en 19 november 2019 zijn in beide gevallen voorafgegaan door overleg met de Ondernemingsraad. De vergadering op 24 september 2019 is voorafgegaan door het overleg met het Huurdersplatform.

Besluiten

De belangrijkste besluiten van de Raad in 2019:

Algemeen en bedrijfsvoering

- Investeringsvoorstel aanvullend budget project Mekkelholt
- Voorstel tot uitstel van de visitatie
- Portefeuilleplan 2019 t/m 2021
- Gemeentelijke biedingen Enschede, Aalten, Winterswijk, Doetinchem, Oost-Gelre en Arnhem
- Opdrachtgunning aan bureau Raeflex voor de uitvoering van de visitatie
- Opstarten biedingstraject met collega-corporatie Mooiland omtrent mogelijke overname van een deelportefeuille dat zich in het kerngebied van De Woonplaats bevindt
- Prestatieafspraken gemeenten Enschede, Aalten, Winterswijk, Doetinchem, Oost-Gelre en Arnhem
- Besturingsfilosofie

Governance en remuneratie

- Benoeming interim-bestuurder de heer G. Breeman per 1 april
- Aftreden mevrouw L.L. Pool per 1 april 2019
- Déchargeverlening aan de directie over het jaar 2018
- Déchargeverlening aan oud RvC leden de heer J.C. Fongers en mevrouw L.L. Pool met terugwerkende kracht per 1 januari 2018
- Bezoldiging directie en Raad 2019
- Benoeming van de heer mr. J.B. de Groot als nieuw lid van de RvC per 23 mei
- Introductieprogramma nieuwe RvC-leden
- Benoeming van de heer drs. B.J. Klein Entink RA als nieuw lid van de RvC per 26 augustus
- Vergaderplanning RvC 2020
- Benoeming personele bezetting commissies en portefeuillevdeling RvC leden
- Verslag zelfevaluatie Raad onder begeleiding van een extern adviseur Insight
- Besluitvorming topstructuur
- PE-activiteiten
- Toezichts- en toetsingskader

Financiën

- Verantwoordingsdocument Treasury 2018
- Breakplan derivaten 2019
- Intern Auditplan 2019
- Jaarverslag en jaarrekening 2018
- Klassenindeling H De Woonplaats jaar 2018
- Liquidatie verbindingen Winterswijk Regio Stad C.V., Winterswijk Regio Stad Beheer B.V.
- Aantrekken lening met een variabele hoofdsom van 20 miljoen euro
- Contractverlenging externe accountant KPMG met een jaar
- Plan van aanpak aanbesteding- en selectietraject externe accountant
- Controleplan 2019 KPMG
- Voornemen tot ontbinding van Neighbourhood Corporation Enschede B.V.
- Begroting 2020 (inclusief Meerjarenbegroting 2020-2029)
- Treasury jaarplan 2020
- Breakplan 2020
- Benoeming BDO Accountants als externe accountant van De Woonplaats, ingaande verslagjaar 2020 voor een duur van drie jaar

De themabijeenkomst van 12 februari was gewijd aan het thema duurzaamheid, de te maken afwegingen en de ontwikkelingen op dit gebied. Ook is het investeringsvoorstel rondom project Mekkelholt besproken en het verzoek om akkoord te gaan met een aanvullend budget.

Van het verhandelde in de vergaderingen zijn verslagen gemaakt, inclusief een actie- en een besluitenlijst. Speciale aandacht is dit jaar uitgegaan naar de opdracht van de interim-bestuurder en de uitvoering ervan, het proces rondom het helder krijgen van de organisatievisie en de verdere doorontwikkeling, de inrichting van de topstructuur en de renteontwikkelingen in relatie tot de derivatenportefeuille.

Belanghouders

Bij De Woonplaats staat samenwerking hoog in het vaandel en streeft men naar een goede relatie met haar belanghouders. De wijze waarop hier invulling aan wordt gegeven, is verankerd in het belanghoudersbeleid. De Raad hecht veel waarde aan wat er leeft onder zorginstellingen, huurdersvertegenwoordiging, collega corporaties en gemeenten. Daarom neemt zij ook deel aan samenwerkingsplatformen zoals WoOn Twente en gemeentelijke overleggen.

In het verslagjaar heeft de Raad een algemeen gesprek gevoerd met het Huurdersplatform. Daarnaast voldoet de RvC ook aan de informatieplicht door met belanghouders en (interne) functionarissen het gesprek aan te gaan om te beschikken over relevante informatie. Er is sprake van een periodiek overleg met een afvaardiging van de Ondernemingsraad en de concern controller. Tevens heeft in het verslagjaar een formeel overleg plaatsgevonden tussen de voltallige RvC en de Ondernemingsraad. In verband met de aanstaande visitatie is er in 2019 geen belanghoudersbijeenkomst georganiseerd. De visitatie zal in het voorjaar van 2020 worden uitgevoerd waarna de uitkomsten van de visitatie door middel van een interactieve belanghoudersbijeenkomst aan de belanghebbenden worden teruggekoppeld.

5 Auditcommissie

De Auditcommissie ziet erop toe dat de organisatie sluitende procedures en controlesystemen onderhoudt, ter beheersing van de financiële en operationele risico's. Daarnaast houdt zij controle op de integriteit van de financiële rapportage. De Auditcommissie volgt in overleg met de concern controller de jaarlijks uit te voeren audits. In 2019 kwam de Auditcommissie vijf keer bijeen.

In de overige vergaderingen kwamen onder andere de volgende onderwerpen aan bod: treasury jaarverantwoording 2018, kwartaalrapportages, begroting 2020 inclusief Meerjarenbegroting 2020-2029, treasury jaarplan en breakplan 2020, derivatenportefeuille, renteontwikkelingen, vernieuwde risicomanagementrapportage, aanbestedingscontrole, intern auditplan 2020, het voorgenomen plan derivaten Goldman Sachs en het selectietraject van de externe accountant.

Speciale aandacht is daarbij uitgegaan naar de bijsturing op de kengetallen in relatie tot de begroting 2020 en de invloed van de breakclauses en de SBR regelgeving op de kengetallen.

De besprekingen in de Raad worden uitvoerig voorbereid in de Auditcommissie. Van het verhandelde in de vergaderingen van de Auditcommissie zijn verslagen gemaakt, inclusief een actie- en een besluitenlijst, welke in de reguliere RvC-vergaderingen zijn besproken. Besluiten die aan de (voltallige) RvC zijn voorbehouden, zijn na bespreking van de door de Auditcommissie gedane voorstellen in alle gevallen door de RvC overgenomen.

Externe accountant

De externe accountant is belast met de controle van de jaarrekening. Uit die controle volgen rapportages (controleplan, managementletters en jaarrekeningrapporten) waarbij de bevindingen en de voortgang daarop door de accountant aan de RvC worden gerapporteerd.

De RvC benoemt de externe accountant. In 2016 is KPMG benoemd als externe accountant van De Woonplaats voor een periode van drie jaar met een optie tot een verlenging van maximaal twee jaar. Mede naar aanleiding van de evaluatie, heeft de RvC besloten om het contract met een jaar te verlengen en de opdracht voor de jaarlijkse accountantscontrole met ingang van verslagjaar 2020 aan te besteden.

In het najaar van 2019 is het selectieproces voor de aanbesteding van de externe accountantscontrole ingezet. Daarbij is een plan van aanpak opgesteld waar de RvC mee heeft ingestemd. Vervolgens zijn drie accountantskantoren benaderd om een offerte uit te brengen. De geselecteerde partijen hebben de offertes mondeling toegelicht aan de selectiecommissie, bestaande uit de twee leden van de Auditcommissie, de bestuurder, manager Financiën en de reporting controller. Na afloop van deze gesprekken heeft de selectiecommissie de gesprekken aan de hand van een selectiecriteria lijst geëvalueerd. De selectiecommissie is daarbij tot een unanieme keuze gekomen en heeft dit advies uitgebracht aan de Raad. Eind 2019 heeft de Raad BDO benoemd als externe accountant voor de accountantscontrole voor een duur van drie jaar met een optie tot een verlenging van maximaal twee jaar.

Op 13 mei heeft de Auditcommissie met KPMG gesproken over de jaarstukken en het accountantsverslag. Tevens is stilgestaan bij de bezetting in de Auditcommissie. Deze stukken zijn ook besproken in de RvC vergadering van 23 mei, zowel in aanwezigheid van de directie als zonder aanwezigheid van de directie. Daarnaast heeft de Auditcommissie op 11 november met KPMG gesproken over de managementletter. Beide overleggen in de Auditcommissie vonden plaats in aanwezigheid van de directie. In september is het controleplan besproken waarbij de genoemde punten door de manager Financiën in de terugkoppeling naar KPMG zijn meegenomen.

6 Projectencommissie

De Projectencommissie is in 2019 zes keer bijeen geweest, waarvan vijf keer in reguliere vorm en een ingelaste vergadering medio augustus. De Projectencommissie wordt door de directie inhoudelijk geïnformeerd over de investeringsprojecten met een hoger risico of investeringsbedrag. Van iedere vergadering van de commissie wordt een verslag gemaakt dat vervolgens in de eerstvolgende reguliere RvC wordt ingebracht en besproken. Waar nodig wordt de voltallige RvC - in overeenstemming met het reglement - vooraf goedkeuring gevraagd voor (des)investerings vanaf een bedrag van € 3 miljoen. De voorbereiding wordt door de Projectencommissie ter hand genomen.

In de vergaderingen kwamen onder andere de volgende onderwerpen aan bod: kwartaalrapportages en periodieke vastgoedoverzichten, ontwikkelingen bouwkosten, opstarten biedingstraject met collega-corporatie Mooiland omtrent een mogelijke overname van een deel van de vastgoedportefeuille dat zich in het kerngebied van De Woonplaats bevindt en het beleid rondom de niet-DAEB investeringen. De Projectencommissie brengt hierover advies uit aan de RvC, waarna de RvC de investering goed- of afkeurt. In 2019 betrof dat de (goedgekeurde) projecten:

- Investeringsvoorstel aanvullend budget project Mekkelholt

De Projectencommissie heeft ook in het afgelopen verslagjaar - in samenwerking met de directie - zorggedragen voor een projectenbezoek door de RvC. Daarin heeft de RvC zich ter plekke laten informeren over de visie van Groenlo. Ook heeft de RvC samen met medewerkers van De Woonplaats in Winterswijk een bezoek gebracht aan het AZC dat midden in de wijk De Rikker is gevestigd en heeft zij een van de zorglocaties van Marga Klompé bezocht. Gedurende de lunch zijn de klachten- en onderhoudsprocedure besproken.

7 Remuneratiecommissie

De RvC kent een Remuneratiecommissie die bestaat uit de voorzitter en vicevoorzitter van de RvC. De vicevoorzitter van de RvC bekleedt de functie van voorzitter in de Remuneratiecommissie. De taken van de Remuneratiecommissie zijn opgenomen in het RvC reglement dat op de website van de corporatie is gepubliceerd. Van het verhandelde in de vergaderingen van de Remuneratiecommissie zijn verslagen gemaakt welke in de reguliere RvC-vergaderingen worden besproken. De Remuneratiecommissie heeft in 2019 tweemaal vergaderd, in aanwezigheid van het bestuur.

De belangrijkste onderwerpen die zijn besproken zijn:

- Functioneren en beoordelen van de directie;
- Evaluatie van de onderlinge samenwerking tussen directieleden en samenwerking met de RvC;
- Opdracht interim-bestuurder en voortgang;
- De bezoldiging van de directie en commissarissen;
- De voorbereidingen ten aanzien van de visitatie;
- Afbouw WNT-directie;
- Permanente Educatie;
- Visie en doorontwikkeling organisatie.

De RvC als werkgever

Naast de taken als toezichthouder en adviseur, kent de RvC de taak als werkgever van het bestuur van De Woonplaats. Mevrouw M. Wolters is gedurende 2019 directeur-bestuurder geweest van De Woonplaats, waarbij zij in de periode van 1 april 2019 tot en met 31 oktober is bijgestaan door interim-bestuurder de heer G. Breeman. Voor dit verslagjaar is het van belang te vermelden dat het dienstverband van de heer H.J. Soepenbergt voortgezet diende te worden tot 1 juli 2019. Formeel is de heer H.J. Soepenbergt per 1 juli 2019 uit dienst gestreden. De heer H.J. Soepenbergt heeft in 2019 geen functie gehad en evenmin was hij bevoegd om namens De Woonplaats op te treden.

Interim-bestuurder

De RvC heeft in samenspraak met de directie en de OR besloten om tijdelijk een interim-bestuurder aan te stellen voor het verder verwezenlijken van de ambities van De Woonplaats. Met ingang van 1 april tot en met 31 oktober is de heer G. Breeman tijdelijk benoemd tot interim-bestuurder.

De heer G. Breeman is hierbij gevraagd om een 'Foto' te maken van de organisatie en adviezen te formuleren voor het doorontwikkelen van de organisatie, waarbij het gebiedsgericht werken wordt betrokken.

Naar aanleiding van de gemaakte 'Foto' hebben beide directieleden van de RvC de opdracht gekregen om een gezamenlijke besturingsfilosofie op te stellen en de adviezen voor het doorontwikkelen van de organisatie, verder te formuleren. De Raad en de directie hebben in deze periode verschillende verkennende overleggen gevoerd om de organisatievisie helder te krijgen en de contouren te schetsen voor een toekomstbestendige organisatie, inclusief de vormgeving van de topstructuur.

De medewerkers uit de organisatie zijn gedurende dit traject ook betrokken geweest bij het opstellen, meelezen en (her)schrijven van de besturingsfilosofie. Ook zijn er enkele medewerkersbijeenkomsten georganiseerd waarin de samenhang van de besturingsfilosofie, de processen en daaruit voortvloeiende ontwerperegels zijn toegelicht. De wijze waarop dit proces tot stand is gekomen, werd zowel door de medewerkers als door de directie en RvC als prettig ervaren. De RvC is de heer G. Breeman dankbaar voor zijn inzet en de wijze waarop hij dit proces heeft begeleid.

Organisatiestructuur

Met inachtneming van bovenstaande en gelet op de huidige ontwikkelingen van de organisatie, heeft de Raad, na een gedegen traject, het besluit genomen om vooralsnog te blijven werken met een tweehoofdig bestuur. In de komende tijd wordt er vorm en inhoud gegeven aan een nieuwe organisatiestructuur. Daarnaast zal het gebiedsgericht werken en de gewenste culturomslag ook een verdere impuls gaan krijgen.

Evaluatie directie

In samenspraak met de Raad en tijdens de besloten vergaderingen van de Remuneratiecommissie op 8 mei en 3 september, is stil gestaan bij het functioneren van de directie. In het begin van het jaar is met name teruggekeken naar het afgelopen jaar, de opleidingswensen en de uitdagingen voor het komende jaar. In het najaar is met name gesproken is over het functioneren van de directie, de onderlinge samenwerking tussen de directieleden, de samenwerking met de RvC en het proces rondom het helder krijgen van de organisatievisie en de verdere doorontwikkeling van de organisatie.

In samenspraak met de directie en de RvC is besloten om de tijdelijke overeenkomst van de heer G. Breeman te verlengen tot en met 31 oktober.

8 Bezoldiging en Persoonlijke Educatie

De Governancecode Woningcorporaties 2015 stelt, zonder afbreuk te doen aan regulier arbeidsrecht, dat een lid van het bestuur benoemd wordt voor een periode van maximaal vier jaar. Herbenoeming kan telkens voor een periode van maximaal vier jaar plaatsvinden. Er wordt op een bepaling afgeweken van de Governancecode die in 2015 is geïntroduceerd. De Raad heeft destijds mevrouw M. Wolters, directeur, voor onbepaalde tijd benoemd in plaats van voor vier jaar, met mogelijkheid voor herbenoeming voor weer vier jaar. Deze afspraak dateert uit 2009.

De 'Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014' is per 1 januari 2015 aangepast naar de WNT2. In deze wet is geregeld dat de bezoldiging van topfunctionarissen niet mag uitstijgen boven een maximumbezoldigingsnorm. Dit maximum hangt af van de zwaarteklasse waarin de corporatie wordt ingedeeld aan de hand van het aantal verhuureenheden en het aantal inwoners van de grootste gemeente waar de corporatie actief is. Topfunctionarissen binnen De Woonplaats betreffen de directieleden. De Woonplaats valt in zwaarteklasse H. Voor 2019 is de norm voor deze klasse gesteld op €194.000,-.

Bezoldiging 2019

De totale beloning van directielid mevrouw M. Wolters in 2019 bedroeg €198.399,-. Ten tijde van de aanstelling van directielid mevrouw M. Wolters was de Governancecode Woningcorporaties nog niet van kracht. De gemaakte afspraken zijn in het kader van de Overgangsregeling WNT gerespecteerd.

Mevrouw M. Wolters heeft een vaste aanstelling en zij valt qua bezoldiging onder de overgangsregeling van de WNT. Voor haar was 2019 het tweede afbouwjaar van de overgangsregeling. Hieronder is weergegeven hoe deze overgangsregeling is opgebouwd.

Stappenplan	Instructie	Uitkomst
A	Bepaal WNT-beloning 2018	€199.058
B	Bepaal WNT-norm 2019 (wanneer de WNT-norm 2014 hoger uitvalt, geldt dit als uitgangspunt. Dit bedroeg echter €185.200)	€194.000
C	Bepaal de hoogste WNT-beloning in de jaren 2013-2017 Uitkomst voorgaand jaar 2018 (204.462 – 3.866 = 200.596)	€200.596
D	Bepaal het verschil tussen C en B	€6.596
E	Neem 33,3% van D	€2.197
F	Trek E af van C	€198.399
G	Beloning 2019 is de laagste van A en F	€198.399

De beloning van de commissarissen valt geheel binnen de WNT, zijnde 10% respectievelijk 15% (voorzitter) van het maximum van zwaarteklasse H. In 2019 is de bezoldiging van de RvC opnieuw vastgesteld. Hierbij is gekeken naar de ontwikkeling van de WNT-norm. De honoraria van de directie en de Raad wordt in navolgende overzichten weergegeven.

Beloning directie 2019 (bedragen in €) ⁸				
Naam bestuurder	Periodiek betaalde beloningen	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Vergoedingen	Totaal
Mevrouw M. Wolters	175.616	726	22.056	198.399
De heer H.J. Soepenber (januari t/m juni)	84.205	363	10.917	95.485
De heer G. Breeman (april t/m oktober)	75.790	0	0	75.790

Beloning commissarissen 2019 (bedragen in €) en PE punten ⁹					
Naam	Functie	Beloning	BTW	Totaal	PE-punten 2019
De heer drs. R.J.M. van Broekhoven	Voorzitter	18.219	3.825	22.044	14
Mevrouw drs. L.M.G. van Hövell van Wezeveld en Westervliet-Wolberink	Vicevoorzitter	12.146	2.551	14.697	9
De heer D.H. Janssen	Lid	12.146	2.551	14.697	6
Mevrouw prof. dr. ir. P.C. de Weerd-Nederhof	Lid	12.146	2.551	14.697	8
De heer mr. J.B. de Groot	Lid	7.369	1.547	8.916	2
De heer drs. B.J. Klein Entink RA	Lid	4.279	899	5.177	6
Totaal		66.305	13.923	80.228	

Permanente educatie

Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. In de Governancecode is opgenomen dat corporatiebestuurders vanaf 1 januari 2015 verplicht zijn tot Permanente Educatie (PE) en dienen zij over een periode van drie kalenderjaren 108 PE-punten behalen. Vanwege langdurige afwezigheid van mevrouw M. Wolters heeft zij dit puntenaantal niet gehaald.

⁸ Op 19 december 2018 is de heer H.J. Soepenber uit zijn functie ontheven. Zoals weergegeven in het voorgaande jaarverslag, heeft de heer H.J. Soepenber gedurende zijn periode in functie geen PE-punten behaald. In de tussenliggende periode tot 1 juli is enkel een salarisvergoeding uitgekeerd.

⁹ NB Mevrouw L.L. Pool is tot 1 april 2019 'stand by' aangebleven zonder een tegenprestatie te ontvangen en heeft geen PE punten behaald.

Interne toezichthouders van woningcorporaties aangesloten bij de VTW dienen in twee kalenderjaren tijd 10 PE punten te behalen. Doelstelling is minimaal 5 (commissarissen) respectievelijk 36 (directieleden) PE-punten per persoon per jaar te behalen.

Naam bestuurder	Functie	Nevenfuncties	In functie sinds	In functie tot en met	PE-punten 2019
Mevrouw M. Wolters	Directeur	<ul style="list-style-type: none"> Lid Raad van Toezicht Concordia 	15-02-10		21
De heer G. Breeman	Interim-bestuurder	<ul style="list-style-type: none"> Lid Raad van Toezicht Pleyade Lid bestuur KNHM foundation Voorzitter Stichting Playing for Success Arnhem 	01-04-2019	31-10-2019	20

9 Verbindingen

De Woonplaats kent een aantal verbindingen. Met een verbinding wordt bedoeld: *“een duurzaam met De Woonplaats verbonden zelfstandige juridische entiteit, waarin De Woonplaats een zakelijk belang heeft”*. Dit zakelijk belang kent meerdere verschijningsvormen, maar is vooral financieel van aard. De directie informeert de RvC over de verbindingen van De Woonplaats. Tijdens de RvC-vergaderingen worden zaken die spelen bij en rondom verbindingen besproken. Daarnaast doet De Woonplaats ieder jaar verslag van haar verbindingen in het jaarverslag. Behalve de goedkeuringsrechten die de RvC zijn toegekend in de statuten van De Woonplaats en in het RvC-reglement, worden ook onderstaande zaken ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd:

- De vaststelling en wijziging van het verbindingenstatuut;
- De overdracht of overgang van (een overwegend deel van) de onderneming van De Woonplaats aan een derde;
- Het aangaan of verbreken van een duurzame samenwerking van De Woonplaats met een verbinding.

In 2019 heeft de directie drie verzoeken voor het ontbinden van deelnemingen aan de Raad voorgelegd. In de Achterhoek betreffen dit de deelnemingen Winterswijk Regio Stad C.V. en Winterswijk Regio Stad Beheer B.V. Reden voor ontbinding is het terugbrengen van het aantal deelnemingen en vanwege het feit dat de doelstellingen waarvoor de entiteiten destijds zijn opgericht, zijn gerealiseerd. Inmiddels zijn de entiteiten leeg en zijn er geen activiteiten meer. Het derde verzoek betreft het voornemen om over te gaan tot ontbinding van deelneming Neighbourhood Corporation Enschede B.V. De Ondernemingsraad heeft op het verzoek inzake de ontbinding van deze deelnemingen positief gereageerd. De Raad heeft op 25 juni 2019 ingestemd met de ontbinding van Winterswijk Regio Stad C.V. en Winterswijk Regio Stad Beheer B.V. en op 19 november 2019 met het voornemen om over te gaan tot ontbinding van deelneming Neighbourhood Corporation Enschede B.V. Deze ontbinding is nog niet geëffectueerd omdat er nog enkele bouwkavels in zitten die ofwel verkocht worden, dan wel overgenomen zullen worden.

10 Functioneren Raad van Commissarissen: zelfevaluatie

De Raad heeft in november 2019 uitgebreid haar eigen functioneren en die van de individuele commissarissen geëvalueerd, onder begeleiding van extern bureau Insight. Bij de zelfevaluatie is om input gevraagd van alle leden van de Raad en van de directie. Speciale aandacht ging dit jaar uit naar het invullen van de rollen als toezichthouder, adviseur en werkgever gezien de inrichting van de topstructuur. Besproken onderwerpen:

- Evaluatie en samenwerking tussen directie en Raad van Commissarissen;
- Belangrijkste activiteiten en aandachtspunten voor de komende periode;
- Teambuilding en de diverse persoonlijkheidsprofielen binnen de Raad;
- Evaluatie rondom de voormalig directeur-bestuurder en de werving en selectie van de commissarissen;
- Inrichting topstructuur en verdere doorontwikkeling van de organisatie;
- Toezichts- en toetsingskader;
- Nieuwe beoordelingssystematiek: 360 graden feedback directie;
- Continuïteit van de Raad.

De Raad van Commissarissen heeft samen met de directie de onderlinge samenwerking, tijdens de jaarlijkse tweedaagse sessie op 1 en 2 november 2019, geëvalueerd. Op basis van de evaluatie zijn concrete afspraken gemaakt over de activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2020.

Verklaring Raad van Commissarissen

Op 23 juni 2020 hebben de RvC van De Woonplaats en het bestuur dit bestuursverslag en de bijbehorende jaarrekening besproken in bijzijn van de externe accountant en manager Financiën. Tevens heeft de RvC kennisgenomen van de over de jaarrekening en het bestuursverslag uitgebrachte verklaring van KPMG.

De RvC verklaart dat er in het boekjaar 2019 geen transacties met een tegenstrijdig belang (zoals bedoeld in de best-practice-bepaling) hebben plaatsgevonden. Conform de bepalingen uit de Woningwet stelt het bestuur het jaarverslag en de jaarrekening op. De RvC van De Woonplaats stelt vast dat het bestuur deze verantwoordelijkheid heeft genomen en stelt, conform de bepalingen uit de Woningwet, de jaarstukken vast en heeft aan het bestuur decharge verleend voor het in 2019 gevoerde beleid.

De RvC spreekt haar dank uit voor de inzet en de betrokkenheid van directie, managementteam en de medewerkers in 2019.

Het jaarverslag 2019 van Woningstichting De Woonplaats is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 29 juni 2020.

Enschede, 29 juni 2020

De heer drs. R.J.M. van Broekhoven
Voorzitter Raad van Commissarissen



Jaarrekening 2019

Balans per 31 december 2019

(voor resultaatbestemming, bedragen x € 1.000)

Activa		31-12-2019	31-12-2018
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoed in exploitatie - DAEB	1.1	1.909.810	1.712.029
Vastgoed in exploitatie - niet DAEB	1.2	201.382	182.965
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	16.331	16.658
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	<u>11.551</u>	<u>29.121</u>
Totaal vastgoedbeleggingen		2.139.073	1.940.773
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.5	<u>15.429</u>	<u>17.570</u>
Totaal materiële vaste activa		15.429	17.570
Financiële vaste activa			
Andere deelnemingen	2.1	8.248	8.129
Latente belastingvorderingen	2.2	40.878	44.602
Overige vorderingen	2.3	<u>208.200</u>	<u>164.231</u>
Totaal financiële vaste activa		257.326	216.961
Totaal vaste activa		2.411.828	2.175.304
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	3	<u>1.439</u>	<u>896</u>
Totaal voorraden		1.439	896
Vorderingen			
Huurdebiteuren	4.1	1.387	1.354
Overheid		0	0
Overige vorderingen		262	245
Overlopende activa	4.2	<u>176</u>	<u>380</u>
Totaal vorderingen		1.826	1.979
Liquide middelen	5	13.164	53.826
Totaal vlottende activa		16.429	56.701
Totaal activa		2.428.257	2.232.005

Passiva**31-12-2019****31-12-2018****Eigen vermogen****6**

Herwaarderingsreserves		796.304		681.439
Overige reserves		483.315		425.607
Resultaat boekjaar		<u>175.333</u>		<u>172.573</u>
Totaal eigen vermogen			1.454.952	1.279.619

Voorzieningen**7**

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		3.685		6.488
Voorziening deelnemingen		0		234
Onderhoud verkochte woningen		1.966		2.339
Overige voorzieningen		<u>463</u>		<u>474</u>
Totaal voorzieningen			6.114	9.534

Langlopende schulden

Schulden/leningen overheid	8.1	0		2.854
Schulden/leningen kredietinstellingen	8.1	767.932		742.054
Verplichtingen u.h.v. onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.2	15.695		16.143
Verplichtingen u.h.v. derivaten	8.3	129.527		125.215
Overige schulden	8.4	<u>18.914</u>		<u>18.887</u>
Totaal langlopende schulden			932.068	905.154

Totaal lang vermogen**2.393.135****2.194.307****Kortlopende schulden**

Schulden aan overheid	9.1	2.854		5
Schulden aan kredietinstellingen	9.2	10.122		19.826
Schulden aan leveranciers		2.095		2.766
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.3	4.073		1.649
Schulden ter zake van pensioenen		0		163
Overlopende passiva	9.4	<u>15.978</u>		<u>13.289</u>
Totaal kortlopende schulden			35.123	37.698

Totaal passiva**2.428.257****2.232.005**

Winst- en verliesrekening over 2019

(functionele indeling, bedragen x € 1.000)

		2019	2018
Exploitatie vastgoedportefeuille			
Huuropbrengsten	11	119.762	116.280
Opbrengsten servicecontracten	12	6.646	6.901
Lasten servicecontracten	13	-7.963	-6.730
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-12.534	-12.707
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	-28.067	-27.052
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-15.239	-15.244
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		62.605	61.448
Verkoop vastgoed en voorraden			
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	17	12.829	20.995
Toegerekende organisatiekosten		-1.129	-1.289
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-11.164	-18.260
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed en voorraden		536	1.446
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18	-15.845	-28.253
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen			
- vastgoedportefeuille		175.159	183.429
- vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		120	38
- vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		159.434	155.214
Overige activiteiten			
Opbrengsten overige activiteiten	19	698	672
Kosten overige activiteiten		-977	-988
Nettoresultaat overige activiteiten		-279	-316
Overige organisatiekosten	20	-3.244	-4.256
Leefbaarheid	21	-1.619	-1.669
Financiële baten en lasten			
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	22	-8.013	-612
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		12	9
Rentelasten en soortgelijke kosten		-31.273	-37.574
Saldo financiële baten en lasten		-39.275	-38.177
Resultaat voor belastingen		178.158	173.690
Belastingen	23	-4.004	88
Resultaat deelnemingen	24	1.178	-1.206
Nettoresultaat		175.333	172.573

Kasstroomoverzicht over 2019

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huren:		
- Zelfstandige woningen	101.742	98.144
- Onzelfstandige wooneenheden	11.275	11.100
- Overige niet woongelegenheden	7.129	6.992
Vergoedingen	7.182	6.474
Overige bedrijfsontvangsten	302	382
Renteontvangsten	10	9
	<u>127.639</u>	<u>123.101</u>
<i>Uitgaven</i>		
Erfpacht	-172	-167
<i>Personeelsuitgaven:</i>		
Lonen en salarissen	-10.017	-9.817
Sociale lasten	-1.553	-1.599
Pensioenlasten	-1.372	-1.336
Onderhoudsuitgaven	-25.537	-24.645
Overige bedrijfsuitgaven	-20.655	-19.619
Rente uitgaven	-33.209	-34.892
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-9.968	-11.270
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-1.739	-1.615
Vennootschapsbelasting	0	0
	<u>-104.221</u>	<u>-104.960</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>23.418</u>	<u>18.141</u>
(Des)investeringsactiviteiten		
<i>Materiele vaste activa</i>		
Verkoopontvangsten:		
- bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden	10.663	17.485
- woongelegenheden (VOV) na inkoop	1.142	186
- nieuwbouw , woon- en niet woongelegenheden	0	2.743
- grond	240	0
- overige	650	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	<u>12.695</u>	<u>20.414</u>

Uitgaande kasstroom:		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-26.977	-22.399
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-18.703	-23.605
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-1.287	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	-193
Aankoop grond	-2	-42
Investerings overig	-675	-394
Externe kosten bij verkoop	-576	-690
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	-48.220	-47.323
Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	1.000	270
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	-7.694
Saldo in- uitgaande kasstroom FVA	1.000	-7.424
Kasstroom uit (des) investeringen	-34.525	-34.333
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	40.000	20.000
Aflossingen geborgde leningen	-23.826	-31.938
Aflossingen ongeborgde leningen	0	-1.578
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	16.174	-13.516
Mutatie geldmiddelen	5.066	-29.707
Wijziging kortgeldmutaties (mutatie uitstaand collateral)	-45.728	14.788
Liquide middelen per 1 januari	53.826	68.746
Liquide middelen per 31 december	13.164	53.827

Grondslagen voor balanswaardering en resultaatbepaling

Activiteiten

Woningstichting De Woonplaats, statutair gevestigd te Enschede, Wethouder Beversstraat 175, is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting' conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Zij heeft specifieke toelating in de woningmarktregio Oost Nederland en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. De stichting is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41038970.

Toegepaste standaarden en modellen

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (aangepast 2016) opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

Algemeen

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten tenzij anders vermeld. Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar De Woonplaats zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

In de jaarrekening worden naast juridische verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verantwoord, die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormings- en communicatieproces rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

Vergelijkende cijfers

De cijfers over 2018 zijn geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2019 mogelijk te maken. Het betreft de volgende herrubriceringen in de functionele winst-en-verliesrekening:

- Toewijzen mutatie voorziening dubieuze debiteuren en afboeking aan huuropbrengsten.
- Verzekeringen direct toegewezen aan overige directe operationele lasten exploitatie bezit.
- Afschrijvingslasten ten dienste van toerekenen via verdeelsleutel.
- Geactiveerde productie toerekenen aan verhuur en beheer.
- Uitgaven met betrekking tot governance en bestuur, portfolio management, asset management (vastgoedsturing), treasury, jaarverslaggeving en control, personeelsvereniging en OR toerekenen aan overige organisatiekosten.
- Toegerekende organisatiekosten opgenomen onder lasten verhuur en beheer, in plaats van overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

Presentatie- en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, de functionele valuta. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal, tenzij anders vermeld.

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak

Op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen in de toelichting van de jaarrekening op de enkelvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen.

Het belang van De Woonplaats in de niet-DAEB tak is als deelneming verantwoord en daarmee onderdeel van het vermogen van de DAEB-tak. Bij de overzichten in de toelichting op de jaarrekening zijn vergelijkende cijfers over 2018 opgenomen.

Uitgangspunten

Het vermogen van de DAEB tak zoals opgenomen in de gescheiden balans omvat tevens de vermogenswaarde van het belang in de niet-DAEB tak. Het resultaat van de DAEB tak omvat om deze reden ook het resultaat van het belang in de niet-DAEB tak.

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen De Woonplaats tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed.

Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het totaal aantal vierkante meters van het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2019, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2019.

Consolidatie

De aanwezige deelnemingen komen niet in aanmerking voor consolidatie omdat er geen sprake is van een meerderheidsbelang (>50%) of geen sprake is van een meerderheidsbelang in de zeggenschap (>50%).

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening. Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van De Woonplaats zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in BW2 artikel 362 lid 1 vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar onze mening het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- **Vastgoedbeleggingen - Onroerende en roerende zaken in exploitatie**
Marktwaaarde

De marktwaaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit yield, mutatiegraad, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.

(Toekomstige) aanpassingen van deze parameters en/of schattingen kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Beleidswaarde

Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde die als toelichting zijn opgenomen in de jaarrekening. De uitgangspunten van de beleidswaarde zijn gebaseerd op interne beleidsvoornemens. De nettocontantewaardeberekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van De Woonplaats.

- **Vastgoed in ontwikkeling**
Bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door De Woonplaats zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces (start realisatiefase) van De Woonplaats. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers.
- **Belastingen**
Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de verwachte ontwikkeling van WOZ-waarden in de komende jaren evenals de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.
- **Vastgoed bestemd voor de verkoop en overige voorraden**
Bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en grond- en ontwikkelposities worden uitgangspunten gedefinieerd. De uitgangspunten betreffen onder meer de verkoopwaarde aan de hand van referentietransacties, de kans op toekomstige ontwikkelmogelijkheden en de huidige onderhoudsstaat.

Financiële instrumenten

Algemeen

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: verstrekte leningen en overige vorderingen, overige financiële verplichtingen en derivaten.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

In financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten. Een dergelijke afspraak wordt afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt als zijn economische kenmerken en risico's niet nauw verbonden zijn met die van het basiscontract, een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat, en het samengestelde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract. Van het basiscontract gescheiden derivaten worden, in overeenstemming met de waarderingsgrondslag voor derivaten waarop geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde.

Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Verstreckte leningen en overige vorderingen

Verstreckte leningen en overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindervingsverliezen.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als rentelast verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft De Woonplaats een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Kortlopende schulden

Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

De Woonplaats maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) om renterisico's van langlopende leningen af te dekken. Derivaten worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde. De Woonplaats past in beginsel kostprijs hedge accounting toe bij het gebruik van derivaten. Daarbij worden de bepalingen van RJ 290 gevolgd.

Derivaten die het renterisico van de langlopende schulden afdekken worden gewaardeerd volgens de contante waarde methode op basis van de betreffende Euribor- en Eonia-curves.

Bij het toepassen van kostprijs-hedge accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de winst- en verliesrekening afhankelijk van de afgedekte positie. Dit betekent het volgende:

- Als de afgedekte positie tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.
- Zolang de afgedekte positie in de kostprijs-hedge nog niet in de balans wordt verwerkt, wordt het derivaat niet geherwaardeerd.

De Woonplaats past kostprijs hedge-accounting toe voor de renteswaps die ervoor zorgen dat variabel rentende leningen worden omgezet in vastrentende leningen.

De Woonplaats documenteert de hedgerelaties in specifieke hedgedocumentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat er sprake is van een effectieve hedge respectievelijk dat er geen sprake is van overhedges. De Woonplaats bepaalt op elke balansdatum de mate van ineffectiviteit van de combinatie van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie (de hedgerelatie). De mate van ineffectiviteit van de hedgerelatie wordt vastgesteld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie in de hedge-relatie.

Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, aan elkaar gelijk zijn (geweest), is geen sprake (geweest) van ineffectiviteit. Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, niet aan elkaar gelijk zijn (geweest), is sprake (geweest) van ineffectiviteit. In dat geval wordt de mate van ineffectiviteit vastgesteld door de verandering in reële waarde van het afdekkings-instrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie. Een eventueel verlies wordt als ineffectiviteit in de resultatenrekening verantwoord.

De reële waarde van derivaten waarbij collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de (Eonia) swapcurve, omdat door de uitwisseling het krediet- en liquiditeitsrisico wordt gemitigeerd. De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve.

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst- en verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten het niet nakomen van betalingsverplichtingen en achterstallige betalingen door een debiteur, herstructurering van een aan de stichting toekomend bedrag onder voorwaarden die de stichting anders niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur of emittent failliet zal gaan, en het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect.

Handels- en huurdebiteuren die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering worden collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen met vergelijkbare risicokenmerken.

Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt de stichting historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen en de stijging van het aantal betalingsachterstanden in de portefeuille. De uitkomsten worden bijgesteld als het bestuur van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren. De boekwaarde van vorderingen wordt verminderd met de voorziening voor dubieuze debiteuren. Vorderingen die niet incasseerbaar zijn worden afgeboekt van de voorziening. Andere toevoegingen en onttrekkingen aan de voorziening worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Een bijzonder waardeverminderingverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt berekend als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gediscoteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

Verliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening. Rente op het aan een bijzondere waardevermindering onderhevige actief blijft verantwoord worden via oprenting van het actief met de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

Bijzondere waardeverminderingverliezen onder de (geamortiseerde) kostprijs van de beleggingen in effecten die tegen reële waarde worden gewaardeerd, met verwerking van waardewijzigingen in het eigen vermogen, worden direct ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de stichting beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de stichting het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Het treasurystatuut van De Woonplaats is in 2016 herschreven zodat wordt voldaan aan de gewijzigde regelgeving van de Woningwet, BTiV en RTiV. In de bepalingen rond derivaten is opgenomen dat De Woonplaats geen nieuwe derivaten zal afsluiten. Voor de bestaande derivaten zijn in het statuut bepalingen opgenomen die verwijzen naar de regelgeving, in met name het BTiV en RTiV, met betrekking tot onder andere de stresstest en toezicht belemmerende bepalingen. Dezelfde bepalingen zijn terug te vinden in het Reglement Financieel beleid en beheer. Dit reglement is in 2017 aangepast naar aanleiding van de mutaties in de Veegwet. Samen met het statuut vormt het Reglement Financieel beleid en beheer de kaders voor de uitvoering van het treasurybeleid.

De met financiële instrumenten samenhangende risico's worden hieronder toegelicht.

Valutarisico

De Woonplaats is alleen werkzaam in Nederland, waardoor er geen middelen in andere valuta dan de Euro worden ontvangen en loopt daarom geen valutarisico.

Kredietrisico

De Woonplaats loopt kredietrisico over haar vorderingen en liquide middelen. In het treasurystatuut is het beleid omtrent de liquide middelen vastgelegd. De limieten per bank die gehanteerd worden om het kredietrisico te spreiden worden jaarlijks vastgelegd in het treasury jaarplan.

Liquiditeitsrisico

Het liquiditeitenbeheer binnen De Woonplaats is erop gericht dat altijd aan de verplichtingen kan worden voldaan. De kasstroommutaties worden dagelijks bijgehouden en maandelijks wordt een liquiditeitsprognose voor 12 maanden opgesteld. Gedurende het jaar wordt het saldo van de operationele kasstromen en de (des)investeringen gebruikt om aan de lopende verplichtingen te voldoen. Daarnaast beschikt De Woonplaats over liquide middelen en een kredietfaciliteit.

Renterisico

De Woonplaats loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt De Woonplaats risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt De Woonplaats risico's over de marktwaarde. De Woonplaats streeft ernaar (her)financieringsbehoeften en renteherzieningsdata in de tijd te spreiden, zodat wordt voorkomen dat toekomstige rentelasten onevenredig veel afhankelijk zijn van de rentestand op enig moment.

De Woonplaats heeft in het verleden derivaten (renteswaps) aangetrokken die als doel hebben om renterisico's van langlopende leningen af te dekken.

Tegenpartijrisico

Het gebruik van derivaten levert tegenpartijrisico op. Om dit risico te beperken heeft De Woonplaats een CSA (Credit Support Annex) afgesloten met haar bancaire tegenpartijen om, indien de marktwaarde van de afgesloten transactie zich buiten een afgesproken bandbreedte bevindt, onderpand te stellen. Deze onderpandverplichting is wederzijds. Als de rente lager is, zal de marktwaarde negatief zijn en moet De Woonplaats onderpand (collateral) storten op een marginrekening bij de tegenpartij. Als de rente hoger is, zal de marktwaarde positief zijn en moeten de banken onderpand storten bij De Woonplaats.

Gedurende de looptijd van deze derivatencontracten kan het voorkomen dat De Woonplaats onderpand moet storten op deze contracten. Bij de lage marktrente van de afgelopen jaren is er sprake van deze situatie. De Woonplaats monitort actief de ontwikkeling van de rente en de marktwaarde van de derivatenportefeuille.

Margin calls

De Woonplaats loopt liquiditeitsrisico inzake de onderpandverplichting bij de derivaten. Om het liquiditeitsrisico uit hoofde van margin calls te beheersen, beschikt De Woonplaats over een liquiditeitsbuffer. Artikel 108 lid 1 sub a van het BTIV schrijft voor dat de liquiditeitsbuffer van corporaties toereikend moet zijn om een daling van de rente met 2% te kunnen opvangen. Gedurende heel 2019 heeft De Woonplaats voldaan aan deze 2%-stresstest. Zie voor een nadere uiteenzetting de toelichting op de balanspost Langlopende schulden.

Breakclauses

In derivatencontracten is het gebruikelijk om breakclauses op te nemen. Hierbij zijn twee soorten te onderscheiden. Allereerst de 'mutual breakclause' waarbij beide partijen op een vooraf vastgestelde datum het recht hebben de transactie te beëindigen. Daarnaast de 'mandatory breakclause' die beide partijen verplicht de overeenkomst op een vooraf vastgestelde datum te beëindigen. Bij de beëindiging van de overeenkomst op basis van breakclauses wordt de marktwaarde afgerekend.

Wanneer gebruik wordt gemaakt van een breakclause, leidt dit tot een liquiditeitsrisico voor De Woonplaats (bij een negatieve marktwaarde) of de bank (bij een positieve marktwaarde). De Woonplaats had oorspronkelijk in haar contracten slechts mutual breakclauses opgenomen. In de loop der jaren zijn daar bij herstructureringen in de meeste gevallen mandatory breaks voor in de plaats gekomen. Voor een overzicht van de vervalkalender van de breakclauses wordt verwezen naar de toelichting op de Langlopende schulden.

De toezichthouders Aw en WSW verwachten van corporaties dat er een actueel plan is waarin van alle derivaten is beschreven wanneer er zich een break voordoet en wat de verwachte marktwaarde van de derivaten is op het moment van de break (zowel op basis van de actuele rentestand als bij een rentedaling van 2%). Dit breakplan dient ook de beheersmaatregelen te bevatten die het liquiditeitsrisico als gevolg van breaks afdekken. De Woonplaats beschikt over een actueel breakplan. Voor een nadere toelichting over de risico's en maatregelen rondom breakclauses wordt verwezen naar de toelichting op de Langlopende schulden.

Stelselwijziging

Latente belastingvorderingen

Conform R]272.405 neemt De Woonplaats met ingang van 2019 geen latentie op voor vastgoed bestemd voor verkoop. Dit omdat het zeer waarschijnlijk is dat de boekwinst niet tot afwikkeling komt door het gebruik van de herinvesteringsreserve.

Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2018 in de jaarrekening 2019 zijn aangepast. De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging (cumulatieve effect) is voor het deel dat betrekking heeft op de jaren tot en met 2017 verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2018 en bedraagt € 1,3 miljoen negatief.

Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2018 is in de individuele posten van de winst-en-verliesrekening verwerkt middels aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2018 en bedraagt in totaal € 1,4 miljoen positief.

In totaal bedraagt het cumulatief effect per 1 januari 2019 € 0,1 miljoen positief. Dit effect alsmede het resultaat-effect 2018, uitgesplitst naar de individuele posten is als volgt:

Vermogenseffect 1 januari 2019: <i>(bedragen x € 1.000)</i>	Stand vóór stelselwijziging	Stand na stelselwijziging	Cumulatief effect 1 januari 2019
Latente belastingvorderingen	44.491	44.602	111
Resultaateffect 2018: <i>(bedragen x € 1.000)</i>	Winst-en-verlies 2018	Winst-en-verlies 2018 voor vergelijkings- doeleinden aangepast	Aanpassing resultaat over 2018 voor vergelijkings- doeleinden
Mutatie actieve belastinglatentie	-1.314	88	1.402

Grondslagen voor balanswaardering

Vastgoedbeleggingen

Classificatie

Vastgoed in exploitatie DAEB / niet DAEB

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaats en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie. DAEB-vastgoed in exploitatie betreft woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat verhuurd wordt aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt.

Op 1 januari 2018 vond de classificatie van het vastgoed in exploitatie naar DAEB- en niet-DAEB plaats op basis van het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie en dat als een geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Bij de Woonplaats is in de afgelopen jaren voor het woningbezit een homogene complexindeling ontstaan. Hiermee zijn goed vergelijkbare woningen in één complex verzameld waardoor een betrouwbaar oordeel kan worden gevormd over de marktwaarde van het gehele complex. Voor het bedrijfsonroerendgoed (BOG) en het zorgvastgoed (ZOG) vindt waardering per object plaats. Deze eenheden zijn onderling minder vergelijkbaar en daarom afzonderlijk beoordeeld.

Waardering

Algemeen

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. De Woonplaats waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019').

De Woonplaats hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde is opgenomen dat de full versie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen boven het oorspronkelijk vastgestelde niveau, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van De Woonplaats komen. Onderhoudsuitgaven en uitgaven voor renovatiewerkzaamheden worden slechts geactiveerd indien zij dit criterium voldoen. De overige onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Bij uitgaven na eerste verwerking wordt beoordeeld of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardevermindingsverlies op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed.

Waardering na eerste verwerking

De waarde van het vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB) wordt vastgesteld op de marktwaarde in verhuurde staat overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Dit wordt gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde, methodiek. Onder de actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de regeling Toegelaten Instelling Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het "Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019", derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering is gebaseerd op de netto contante waarde berekening, of wel de discounted cashflow (DCF) methode. Deze is gebaseerd op een looptijd van 15 jaar met een eindwaarde (exit-yield).

Marktwaarde proces

De Woonplaats taxeert het vastgoed in een Taxatie Management Systeem. Jaarlijks wordt 1/3 deel van het woningbezit volledig getaxeerd en word een update uitgevoerd van de waarderungen van 2/3 van het woningbezit. De volledige taxatie van de niet-woningen (BOG en ZOG) vindt 1 keer in de drie jaar plaats. In de twee jaren daarna vindt een hertaxatie plaats. Dit jaar is het volledige BOG-bezit via hertaxatie getaxeerd. Dit systeem is zo ingericht dat de taxatie door de interne taxateurs wordt uitgevoerd en door de externe taxateur wordt gevalideerd. Hierbij worden alle gehanteerde aannames en parameters door de externe taxateur op aannemelijkheid en marktconformiteit getoetst. Tevens wordt het vergelijk gemaakt met referentietransacties. De externe taxateur staat ingeschreven bij het NRvT.

Gehanteerde scenario's en variabelen

Het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat gebeurt bij woningen op basis van twee scenario's, doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige 15 jarige beschouwingsperiode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan waarbij rekening wordt gehouden met de exploitatieverplichting gedurende de eerste 7 jaren voor gereguleerd vastgoed.

De mutatiegraad wordt op basis van historische data vastgesteld waarbij rekening wordt gehouden met mutatiegraad verhogende incentives naar de huurder. Per complex wordt uiteindelijk de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip “marktwaarde in verhuurde staat”, zijnde de reële waarde van het vastgoed waartegen het gewaardeerd wordt. Voor BOG en ZOG wordt het scenario doorexplotatie gehanteerd uitgaande van een 15-jarige beschouwingsperiode.

De Woonplaats maakt gebruik van de full-versie van het waarderingshandboek. Dit houdt in dat de grondslagen van waardering overeenkomen met de basiswaardering en op de inputparameters kan worden afgeweken. Dit zijn de zogenaamde vrijheidsgraden.

Bij het bepalen van de marktwaarde zijn in de berekening de volgende vrijheidsgraden gehanteerd:

- Schematische vrijheid
Bij één zorgcomplex is hiervan gebruik gemaakt in verband met een afwijkende bepaling in de huurovereenkomst.
- Markthuur
Voor het bepalen van de markthuur is een matrix gehanteerd welke is opgebouwd uit klasse grootte, bouwjaar, type en leegwaarde. De markthuur bevindt zich tussen de contracthuur en de maximaal redelijke huur volgens de woningwaardering. Bij BOG is aansluiting gezocht met de in de markt geldende m² prijzen en bij ZOG met de normatieve huisvestingscomponent en de zorg zwaarte pakketten.
- Markthuurstijging
De bepaling van de markthuurstijging gebeurt conform het handboek en is gekoppeld aan de prijsinflatie.
- Exit-yield
Deze parameter is alleen aangepast wanneer de eindwaarde geen reëel beeld van de werkelijkheid weergaf of wanneer de leegwaarde ratio ultimo beschouwingsperiode een afwijkend percentage laat zien in verhouding met de vastgestelde disconteringsvoet.
- Leegwaarde
De leegwaarde is gebaseerd op recente referenties en transacties bij de volledige taxaties. De interne en externe taxateur stellen de meest reële leegwaarde vast. Bij de 2/3 hertaxaties wordt gebruikt gemaakt van de leegwaarde ontwikkeling van het handboek dan wel wordt de leegwaarde vastgesteld op basis van spiegeling aan de volledige taxaties.
- Leegwaarde stijging
De leegwaardestijging is opgenomen conform het handboek.
- Disconteringsvoet
De disconteringsvoet is modelmatig vastgesteld in het handboek en kent de volgende grondslagen; risico vrije rentevoet 0,26%, sectorspecifieke opslag 5,70% en een opslag voor object en marktrisico. Bij de inrichting is hierbij aansluiting gezocht met een opgezet model van ValueMetrics. Dit model is ontwikkeld in samenwerking met andere corporaties.
- Mutatie- en verkoopkans
In geval van verkoop belemmerende factoren vindt een afweging plaats of vrijgekomen woningen verkocht kunnen worden. Ten aanzien van de mutatiekans wordt aansluiting gezocht met werkelijke mutatiegraden en deze worden bijgesteld indien dat wenselijk is. Dit is alleen van toepassing voor het woningbezit.

- **Onderhoud (VEX)**
Ten aanzien van onderhoudskosten wordt voor woningen aansluiting gezocht bij de VEX-normen of daar waar van toepassing aansluiting gezocht bij de verplichte Vereniging van Eigenaren bijdrage. Voor BOG en ZOG zijn de instandhoudingskosten gerelateerd aan de m² BVO. Deze wordt in overleg met de in- en externe taxateur vastgesteld.
- **Technische splitsingskosten**
De technische splitsingskosten zijn conform handboek opgenomen.
- **Bijzondere omstandigheden**
Naast bovengenoemde vrijheidsgraden is geen gebruik gemaakt van de vrijheidsgraad bijzondere omstandigheden.
- **Erfpacht**
Bij erfpacht is rekening gehouden met de impact op de marktwaarde. Deze wordt op complex niveau vastgesteld.

Volgens de richtlijnen van het NRvT dient jaarlijks 1/3 deel van het woningbezit en de parkeergelegenheden getaxeerd en bekeken te worden. 2/3 deel wordt via hertaxatie getaxeerd.

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten betreffen de contractuur van het object. Na mutatie wordt in geval van niet uitponden de huur opgetrokken naar de markthuur.

Kosten

De ingerekende kosten zijn afgeleid van de Vastgoed Exploitatiewijzer (VEX) en geven daarmee de kosten weer die noodzakelijk zijn om het object technisch in stand te houden tegen marktconforme beheerskosten. VEX-normen worden gedifferentieerd naar type vastgoed en ouderdom van het object. Zo nodig worden deze normen gecorrigeerd voor achterstallig onderhoud of vastgoed gerelateerde contractuele verplichtingen. De gerealiseerde kosten van de afgelopen jaren worden niet meegenomen in deze bepaling. Tevens wordt er rekening gehouden met splitsingskosten in verband met verkoop. Indien er sprake is van een extern gecommuniceerd sloopbesluit wordt deze verwerkt in de waardering.

Leegwaarde

De leegwaarde die wordt gehanteerd bij uitponden betreft de geschatte verkoopprijs van het object onder aftrek van de te maken kosten voor verkoop gereed maken en de directe transactiekosten zoals courtage en provisie. Bij de bepaling hiervan worden externe bronnen en interne verkopen vergeleken om tot een zo goed mogelijk waardering te komen.

Eindwaarde

De eindwaarde geeft aan in welke mate het vastgoed onderhevig is aan veroudering en welke potentie het bezit heeft aan het einde van de 15-jarige exploitatieperiode. De taxateur moet daarbij een goed navolgbare onderbouwing geven voor de hoogste van de exit yield en een duidelijk, logische relatie leggen tussen andere parameters en de exit yield (bijvoorbeeld output BAR, verouderingseffect, verwachte huur- en waardegroei, stijgende of dalende risicoperceptie gedurende beschouwingsperiode). Daarnaast moet ook de vergelijking en de verschilduiding met de berekende eindwaarde worden gemaakt.

Waardemutaties

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde, worden verantwoord in de winst en verliesrekening onder de 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VoV)

Classificatie

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die niet kwalificeren als een verkoop, maar als een financieringstransactie, worden afzonderlijk opgenomen onder de materiële vaste activa, als onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De (terugkoop)verplichting wordt opgenomen onder de (langlopende) schulden onder verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Waardering

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor De Woonplaats een terugkooprecht of -plicht kent, worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans onder de langlopende schulden een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden en is een inschatting gebaseerd op de reëlewaardeontwikkeling van het achterliggend actief.

Waardemutaties

De waardemutaties in onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord. De waardemutaties inzake de terugkoopverplichting worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord.

Herclassificatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt slecht indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- Daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn;
- Verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- Terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft ingrijpende investeringen in bestaande complexen en investeringen in nieuwe verhuureenheden. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor eigen exploitatie vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Waardering

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie ter zake van het project heeft plaats gevonden. Hiervan is sprake wanneer uitingen door De Woonplaats zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbeterings- of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van De Woonplaats.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen.

Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar lagere marktwaarde plaats. Het verschil (onrendabele deel) wordt eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en voor het resterend bedrag wordt een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen.

Waardemutaties

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil alsmede de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Herclassificatie van/en naar vastgoed in exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling vindt plaats bij aanvang van de activiteiten ten behoeve van de ontwikkeling. De Woonplaats definieert dit als het moment dat de zittende huurders (tijdelijk) elders zijn gehuisvest. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de exploitatie activiteiten. De Woonplaats definieert dit als het moment dat huurders zijn gehuisvest. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie geschiedt tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling op het moment van de herclassificatie onder eventuele aftrek van een gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

Materiele vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan De Woonplaats en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die door De Woonplaats in eigen beheer zijn vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.

In het geval dat de betaling van de kostprijs van een materieel vast actief plaatsvindt op grond van een langere dan normale betalingstermijn, wordt de kostprijs van het actief gebaseerd op de contante waarde van de verplichting.

In het geval dat materiële vaste activa worden verworven in ruil voor een niet-monetair actief, wordt de kostprijs van het materieel vast actief bepaald op basis van de reële waarde voor zover de ruiltransactie leidt tot een wijziging in de economische omstandigheden en de reële waarde van het verworven actief of van het opgegeven actief op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld.

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op de kostprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. Op bedrijfsterreinen en op materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering, alsmede vooruitbetalingen op materiële vaste activa wordt niet afgeschreven. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting.

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Grond geen afschrijvingen
- Casco gebouwen lineair 35 jaar
- Installaties lineair 20 jaar
- Inrichting lineair 10 jaar
- Hard- en software lineair 5 jaar
- Vervoersmiddelen lineair 5 jaar

De Woonplaats past de componentenbenadering toe voor materiële vaste activa indien de belangrijkste bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn. Rekening houdend met verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het object.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt er van uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening. Voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover De Woonplaats in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de verwachte betalingen door de stichting ten behoeve van de deelneming.

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of, indien hiertoe aanleiding bestaat, de lagere realiseerbare waarde.

De Woonplaats neemt als commanditair vennoot deel in een aantal commanditaire vennootschappen. Daarbij is De Woonplaats geen beherend vennoot en/of verricht geen beheerdaden. Het financiële risico is hiermee beperkt tot het ingebrachte kapitaal. Een aantal deelnemingen heeft de vorm van een Vennootschap onder Firma (VOF). Bij deze deelnemingen is De Woonplaats vanwege de structuur hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen van de deelneming.

Dividenden worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld.

Samenwerkingsverbanden

Deelnemingen waarin De Woonplaats de zeggenschap gezamenlijk met andere deelnemers uitoefent (joint ventures), worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Overige vorderingen (financiële vaste activa)

De onder de overige financiële vaste activa opgenomen leningen en vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Na eerste verwerking worden deze gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs onder aftrek van een noodzakelijk geachte voorziening voor risico van oninbaarheid.

De grondslagen voor de overige financiële vaste activa zijn verder opgenomen onder het hoofd Financiële instrumenten.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

De Woonplaats beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast (materieel en financieel) actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

Wanneer de boekwaarde van een actief (of kasstroomgenererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingsverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingsverlies van een kasstroomgenererende eenheid, wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die is toegerekend aan de kasstroomgenererende eenheid. Een eventueel restant verlies wordt toegerekend aan de andere activa van de eenheid naar rato van hun boekwaarden.

Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingsverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroomgenererende eenheid) geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingsverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingsverlies.

In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of kasstroomgenererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingsverlies voor het actief (of kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad bestaande en nieuwbouwwoningen die in de verkoop staan, worden gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente (vervaardigingsprijs) dan wel opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, onder aftrek van een noodzakelijk geachte voorziening voor risico's van oninbaarheid.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan 12 maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in de herwaarderingsreserve. Uitzonderingen hierop vormen financiële instrumenten en andere beleggingen die worden gewaardeerd tegen actuele waarde. Waardevermeerderingen van die activa worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt. De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves. De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde. Voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt de herwaarderingsreserve bepaald per waarderingscomplex, zoals gedefinieerd in bijlage 1 van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Bij het bepalen van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs wordt uitgegaan van de initiële verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Op de herwaarderingsreserve wordt waardeverminderingen van het betreffende actief in mindering gebracht. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige herwaarderingsreserve met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen, tenzij anders vermeld.

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Zie de grondslag Vastgoed in ontwikkeling voor de verwerking van de voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen.

Voorziening deelnemingen

De voorziening deelneming betreft de negatieve nettovermogenswaarde van deelnemingen, indien De Woonplaats instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk de feitelijke verplichting heeft deze deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen.

Voorziening onderhoud verkochte woningen

De Woonplaats heeft kopers van bestaande woningen de mogelijkheid geboden het onderhoud voor een periode van 25 jaar af te kopen. De ontvangen afkoopsom is opgenomen in een garantievoorziening onderhoud. Jaarlijks wordt aan de voorziening rente toegevoegd. De werkelijke onderhoudsuitgaven worden ten laste van de voorziening verantwoord.

Overige voorzieningen

Hieronder is o.a. begrepen de contractuele verplichting uit hoofde van de aangekochte woningen in het kader van de regeling 'verzilverd wonen'. De verplichting bestaat uit het levenslange huurrecht van de bewoner alsmede de hier aan gekoppelde onderhoudsverplichting. De verplichting, zijnde het verschil tussen de aankoopprijs bij vrije verkoop en de betaalde aankoopprijs, is opgenomen tegen contante waarde tegen een disconteringsvoet van 7%. De vrijval vindt overeenkomstig de voorgecalculeerde exploitatie plaats.

Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten. Voor de post Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar hetgeen onder de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is opgenomen.

Kortlopende schulden

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten.

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn. Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van De Woonplaats. Huuropbrengsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen worden aanvankelijk in de balans opgenomen als vooruit ontvangen baten zodra er redelijke zekerheid bestaat dat zij zullen worden ontvangen en dat De Woonplaats zal voldoen aan de daaraan verbonden voorwaarden. Subsidies ter compensatie van door De Woonplaats gemaakte kosten worden systematisch als opbrengsten in de winst –en-verliesrekening opgenomen in dezelfde periode als die waarin de kosten worden gemaakt. Subsidies ter compensatie van De Woonplaats voor de kosten van een actief worden systematisch in de winst –en-verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld huurconsulenten/opzichters). De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle directe en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud aan het vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waarde verhoging van het actief, dan wel wettelijke vereisten. De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de subactiviteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Dit betreft onder andere zakelijke vastgoed gerelateerde lasten als de onroerendzaakbelasting en rioolheffingen en de verhuurderheffing.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen:

- Boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Netto verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop;
- Netto verkoopopbrengst bij levering van onderhanden projecten.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde en directe verkoopkosten. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt niet verantwoord als verkoopopbrengst, daar de belangrijkste economische rechten niet zijn overgedragen aan de koper. De gegarandeerde terugkoopverplichting wordt op de balans opgenomen onder de post Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

De toegerekende organisatiekosten betreffen de interne directe kosten ten behoeve van vastgoed in ontwikkeling. Dit betreft de doorberekende lonen, salarissen en sociale lasten van medewerkers Vastgoed.

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Bij verkoop uit voorraad betreft dit bij bestaand bezit de boekwaarde en bij nieuwbouw de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van verkoop.

Toegerekende organisatie- en financieringskosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten.

Afhankelijk van de aard van de afdeling dienen de lasten te worden toegerekend aan een bepaalde activiteit. De methode voor de toerekening is gebaseerd op de gerealiseerde bijdrage van de verschillende activiteiten aan de totaalexploratie.

Afschrijvingen roerende en onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

De afschrijvingen zijn gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Op gronden wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

Boekwinsten en –verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Personeelsbeloningen

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door De Woonplaats.

Pensioenlasten

De Woonplaats heeft haar pensioenregeling ondergebracht bij SPW (Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties). Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan het pensioenfonds verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkinggraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat.

Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van De Woonplaats komen wordt hiervoor een voorziening gevormd.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen.

Voor een op balansdatum bestaand overschot bij het pensioenfonds wordt een vordering opgenomen als de stichting de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de stichting zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ontslagvergoedingen

Ontslagvergoedingen zijn vergoedingen die worden toegekend in ruil voor de beëindiging van het dienstverband. Een uitkering als gevolg van ontslag wordt als verplichting en als last verwerkt als De Woonplaats zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden tot betaling van een ontslagvergoeding. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie, worden de kosten van de ontslagvergoeding opgenomen in een reorganisatievergoeding. Zie hiervoor de grondslag onder het hoofd Voorzieningen.

Ontslagvergoedingen worden gewaardeerd met inachtneming van de aard van de vergoeding. Als de ontslagvergoeding een verbetering is van de beloningen na afloop van het dienstverband, vindt waardering plaats volgens dezelfde grondslagen als die welke worden toegepast voor pensioenregelingen. Andere ontslagvergoedingen worden gewaardeerd op basis van de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

Operationele leases

Als De Woonplaats optreedt als lessee in een operationele lease, wordt het leaseobject niet geactiveerd. Vergoedingen die worden ontvangen als stimulering voor het afsluiten van een overeenkomst worden verwerkt als een vermindering van de leasekosten over de leaseperiode. Leasebetalingen en vergoedingen inzake operationele leases worden lineair over de leaseperiode ten laste respectievelijk ten gunste van de winst & verliesrekening gebracht, tenzij een andere toerekeningsystematiek meer representatief is voor het patroon van de met het leaseobject te verkrijgen voordelen.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventueel een terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, renovatie en herstructurering. Het betreft hier de investeringen op de posten vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Onder de post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond- en ontwikkellocaties opgenomen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen uit renovatie en herstructurering) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het waarderingshandboek.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de waardeverandering van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreft de winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar. Dit betreffen derhalve de (markt)waardeveranderingen die samenhangen met de balanspost vastgoed bestemd voor de verkoop.

Kosten leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord dat zich specifiek met leefbaarheid bezig houdt.

Financiële baten en lasten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Zie de grondslag Financiële instrumenten voor de verwerking van de waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winst-belastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt, of op overnames.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Indien de boekwaarden van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaarden, is in beginsel sprake van tijdelijke verschillen.

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen. Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden in de balans gesaldeerd gepresenteerd indien voor zover de onderneming beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om niet-latente belastingvorderingen te verrekenen met niet-latente belastingverplichtingen, voor zover deze betrekking hebben op hetzelfde boekjaar en de belastinglatenties verband houden met winstbelastingen die door dezelfde fiscale autoriteit worden geheven op dezelfde belastbare rechtspersoon, of dezelfde fiscale eenheid. De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de toegelaten instelling op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van haar activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt op basis van de nettorente (de voor de toegelaten instelling geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen omvat het aandeel in het resultaat van deelnemingen waarin wordt deelgenomen, bepaald op basis van de grondslagen van de groep. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de groep en de niet-geconsolideerde deelnemingen en tussen niet-geconsolideerde deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

De resultaten van deelnemingen die gedurende het boekjaar zijn verworven of afgestoten worden vanaf het verwervingsmoment respectievelijk tot het moment van afstoting verwerkt in het resultaat van de groep.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

Kasstromen uit financiële afgeleide instrumenten die worden verantwoord als kostprijs hedges worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten. Kasstromen uit financiële derivaten waarbij hedge accounting niet langer wordt toegepast, worden consistent met de aard van het instrument ingedeeld, vanaf de datum waarop de hedge accounting is beëindigd.

Toelichting op de balans

(bedragen x € 1.000)

Vastgoedbeleggingen

1.1 en 1.2 Vastgoed in exploitatie

	2019 DAEB	2019 Niet-DAEB	2018 DAEB	2018 Niet-DAEB
Stand per 1 januari				
Aanschafprijzen	1.185.819	251.836	1.171.581	258.567
Cumulatieve waardeveranderingen	526.210	-68.871	372.060	-78.425
Marktwaarde vastgoed in exploitatie	1.712.029	182.965	1.543.641	180.142
Mutaties				
<i>Verkrijgingsprijzen</i>				
Investerings-, initiële verkrijgingen	122	-	-	-
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	43.901	3.444	6.264	339
Investerings na eerste waardering	31.974	1.022	19.958	360
Herclassificaties van en naar onroerende zaken VOV	-	-	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-5.470	-4.695	-12.092	-7.383
Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik	-	-	-	-
Overige mutaties	138	2	40	21
Herclassificatie van vastgoed i/e - overige	-	-	-	-
Herclassificaties van DAEB naar Niet-DAEB	-	-	-	-
Herclassificaties van Niet-DAEB naar DAEB	81	-81	68	-68
Totaal mutatie verkrijgingsprijzen	70.746	-308	14.238	-6.731
<i>Waardeveranderingen</i>				
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen als gevolg van aanpassing marktwaarde	158.022	17.336	176.865	6.765
Overige waardeveranderingen als gevolg van ORT vanuit investeringen na eerste waardering	-29.800	-711	-18.945	-347
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-1.167	2.080	-3.792	3.158
Herclassificaties van DAEB naar Niet-DAEB	-	-	-14	14
Herclassificaties van Niet-DAEB naar DAEB	-20	20	36	-36
Totaal mutatie waardeveranderingen	127.035	18.725	154.150	9.554
Stand per 31 december				
Aanschafprijzen	1.256.565	251.528	1.185.819	251.836
Cumulatieve waardeveranderingen	653.245	-50.146	526.210	-68.871
Marktwaarde vastgoed in exploitatie	1.909.810	201.382	1.712.029	182.965
Beleidswaarde	1.260.529	176.106	1.015.475	146.271
- Herwaarderingsreserve (niet gerealiseerd):	766.276	28.596		
- Overige reserves (gerealiseerd):	-113.031	-78.742		

In de post onroerende zaken in exploitatie zijn 16.270 woongelegenheden, 2.000 garages en 588 overige verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 2.347 miljoen (peildatum 1 januari 2019).

Van de regel 'investerings na eerste waardering' heeft € 12,8 miljoen (DAEB) betrekking op grootschalige renovatieprojecten die in het boekjaar zijn afgerond en via de post 'vastgoed in ontwikkeling' zijn overgeboekt naar 'vastgoed in exploitatie'.

Een gedeelte van de portefeuille was in 2018 tegen boekwaarde opgenomen op de regel 'aanschafprijzen' (€ 1,2 miljoen). Deze boekwaarde is in 2019 gesplitst tussen aanschafwaarde (€ 3,0 miljoen) en cumulatieve waardeveranderingen (€ 1,8 miljoen). De vergelijkende cijfers zijn hierop aangepast. Deze presentatiewijziging heeft geen impact op de waardering of op het resultaat.

Marktwaarde

Op basis van artikel 31 BTIV wordt onderscheid gemaakt tussen vier categorieën vastgoed. Bij alle categorieën wordt de DCF-methode gehanteerd. De volgende disconteringsvoeten zijn gemiddeld gehanteerd voor iedere categorie:

	2019	2018
- Woongelegenheden	6,73%	7,30%
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	8,47 %	8,53%
- Parkeergelegenheden	7,06%	7,97%
- Intramuraal zorgvastgoed	6,93 %	7,13%

In 2019 is voor 113 complexen een volledige taxatie uitgevoerd, voor 347 complexen is een hertaxatie uitgevoerd.

Het gehanteerde rekenmodel betreft Reaturn TM 4.16 en is voorzien van een goedkeurend assurancerapport.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 RTIV vermeldt De Woonplaats de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van De Woonplaats en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van De Woonplaats.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt en zoals deze met ingang van het verslagjaar 2020 worden verwerkt onder het hoofd 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de resultatenrekening. Met ingang van het verslagjaar 2019 voor de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV van toepassing op de beleidswaarde.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze met ingang van het verslagjaar 2020 worden verwerkt onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Met ingang van het verslagjaar 2019

voor de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV van toepassing op de beleidswaarde.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

Per 31 december 2019 is in totaal € 796 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves begrepen (2018: € 681 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van De Woonplaats. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van De Woonplaats heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 675 miljoen (2018: € 732 miljoen).

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Marktwaarde per 31 december 2019	1.909.810	201.382
Aanpassing naar beleid door exploiteren	-44.316	2.773
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-299.926	-15.080
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid De Woonplaats	-100.077	-5.330
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-204.963	-7.639
Totaal aanpassingen	-649.281	-25.276
Beleidswaarde per 31 december 2019	1.260.529	176.106

Sensitiviteitsanalyse:

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor:	2019
Disconteringsvoet	6,29%
Streefhuur per maand	€ 628 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.910 per woning

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% lager	€ 140.911 miljoen hoger
Streefhuur per maand	EUR 25 lager	€ 93.106 miljoen lager
Lasten onderhoud en beheer per jaar	EUR 100 hoger	€ 42.970 miljoen lager

Zekerheden

Het vastgoed in exploitatie is voor een groot deel gefinancierd met gemeenteleningen of met kapitaalmarktleningen. Deze leningen worden in zijn geheel gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

1 januari 2019

	Aantal woningen	Totaal
Contractprijs		15.705
Cumulatieve waardeveranderingen		953
Marktwaaarde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	97	16.658

Mutaties

Contractprijs

Verkocht onder voorwaarden 0

Teruggekocht -6 -923

Waardeveranderingen

Waardemutatie 595

Totaal mutaties

-6 **-328**

31 december 2019

Contractprijs 14.782

Cumulatieve waardeveranderingen 1.549

Marktwaaarde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden **91** **16.331**

1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

1 januari 2019

	<u>Totaal</u>
Aanschafprijs	62.191
Cumulatieve waardeveranderingen	<u>-9.486</u>
Boekwaarde	52.705
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	-23.584

Boekwaarde onder aftrek van voorzieningen

29.121

Mutaties in het boekjaar

Investerings	30.742
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-60.187
Overboeking overige (renovaties, naar resultaat)	-
Overboeking van MVA in exploitatie naar grond (sloop)	-
Afboekingen	-3.597
Mutaties kosten voorraad grond	-448
Waardeveranderingen grond	6
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling	15.914
Overboeking naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-

Saldo

-17.570

31 december 2019

Aanschafprijzen	28.701
Cumulatieve waardeveranderingen	<u>-9.480</u>
Boekwaarde	19.221
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	<u>-7.670</u>

Boekwaarde onder aftrek van voorzieningen

11.551

Contractuele verplichtingen

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot vastgoedbeleggingen voor een bedrag van € 24,8 miljoen. Ingebruikname zal in de volgende boekjaren plaatsvinden.

Materiele vaste activa

1.5 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

1 januari 2019

Verrijingsprijzen	28.100
Cumulatieve afschrijvingen	-10.530
Boekwaarde	17.570

Mutaties

Verrijingsprijzen

Investerings 708

Desinvesteringen -1.750

Afschrijvingen

Afschrijvingen -1.541

Afschrijving desinvesteringen 442

Totaal mutaties **-2.141**

31 december 2019

Verrijingsprijzen	27.058
Cumulatieve afschrijvingen	-11.629

Boekwaarde **15.429**

In de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn geen posten begrepen die gefinancierd worden door middel van financial lease. Alle activa zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van De Woonplaats.

2.1 Deelnemingen

1 januari 2019

Andere
deelnemingen

8.129

Mutaties

Desinvesteringen -53

Dotaties voorzieningen -

Dividend -1.000

Waardeverandering -

Aandeel resultaat deelnemingen 1.171

Totaal mutaties **118**

31 december 2019

8.248

	Aandeel Eigen vermogen per 31-12-2019	
Andere deelnemingen		
GOS Enschede VOF, Enschede	50,0%	5.998
MFA Velve Lindenhof VOF, Enschede	50,0%	675
Winterswijk Regio Stad Beheer BV, Winterswijk *)	33,2%	-
Winterswijk Regio Stad CV, Winterswijk *)	33,1%	-
WOM Laares Beheer BV, Enschede	20,0%	935
Laares CV, Enschede	19,0%	640
Neighbourhood Corporation Enschede BV, Enschede	50,0%	-
Totaal		<u>8.248</u>

*) Deze deelnemingen zijn in 2019 geliquideerd.

2.2 Latente belastingvorderingen

1 januari 2019

Boekwaarde 44.602

Mutaties

Toename belastingvordering 1.847

Afname belastingvordering -5.571

Totaal mutaties **-3.724**

31 december 2019

Boekwaarde 40.878

De post heeft betrekking op:

Latenties a.g.v. tijdelijke verschillen tussen boekwaarde en fiscale waarde:

Verrekenbare fiscale verliezen 15.970 19.769

Derivaten 12.853 11.006

Afschrijvingspotentieel 10.818 12.379

Leningenportefeuille 727 914

Overige voorzieningen 510 534

Totaal **40.878** **44.602**

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Bij waardering op contante waarde vindt de discontering van de waarderingsverschillen plaats tegen een netto rente van 3,10% voor het belastingjaar 2020 en 3,24% voor de het belastingjaar 2021 en verder. Deze percentages zijn afgeleid uit de voor De Woonplaats geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2019 van 4,13% (2018; 4,23%), onder aftrek van het nominale belastingtarief.

In het jaar 2019 wordt de terugname van de waardedalingen van de WOZ-waarden van woningen die op de openingsbalans 1-1-2008 stonden, voor zover de cumulatief waardedaling per object meer bedraagt dan 20%, verantwoord in de aangifte Vennootschapsbelasting. De Woonplaats heeft in het verleden op grond van VSO2 haar vastgoed afgewaardeerd op basis van een dalende WOZ-waarde. Bij stijging van de WOZ-waarde dient de afwaardering te worden teruggenomen voor de aan het betreffende jaar toe te rekenen waardeinstijging. In de fiscale positie in de jaarrekening is voor het jaar 2019 rekening gehouden met een waardeinstijging van 7,5%. Deze inschatting is gemaakt op basis van objectieve openbare gegevens van het Kadaster. De werkelijke waardeontwikkeling kan hiervan afwijken, hetgeen ertoe kan leiden dat de fiscale positie van de Woonplaats significant afwijkt van hetgeen is verantwoord in de jaarrekening van 2019. Deze afwijking heeft voornamelijk gevolgen voor de hoogte van de latente voor verrekenbare verliezen in mindere mate voor de acuut verschuldigde vennootschapsbelasting.

De waardemutaties tot en met 31 december 2019 zijn meegenomen in de jaarrekening 2019. Dit resulteert in een cumulatieve afwaardering ultimo 2019 ten opzichte van de fiscale waarde op de openingsbalans per 1 januari 2008 van € 14,5 miljoen.

Eind 2019 beschikt De Woonplaats over een fiscaal verrekenbaar verlies van € 72,9 miljoen (nominaal). Dit verrekenbare verlies komt uit de definitief opgelegde aanslagen over de jaren 2007 tot en met 2014, voor De Woonplaats en Woningstichting Dinxperlo, en de definitieve aanslag over 2015 en 2016 van de fusie corporatie De Woonplaats. De (ingediende) aangiften over 2017 en 2018 en de fiscale positie 2019 laten mede door de terugname van de afwaardering als gevolg van bovenstaande waardeontwikkeling een positief fiscaal resultaat zien. De totale latentie uit hoofde van fiscaal verrekenbare verliezen bedraagt ultimo 2019 € 16,0 miljoen (contante waarde). Deze latentie heeft een tijdelijk karakter. Door het verrekenen van het fiscaal verrekenbare verlies met in de toekomst te realiseren fiscale winsten, zal deze latentie worden afgewikkeld. De Woonplaats acht het waarschijnlijk dat de toekomstige fiscale winsten toereikend zullen zijn om de fiscaal verrekenbare verliezen te kunnen verrekenen binnen de daarvoor geldende termijnen.

De belastinglatentie is als vordering opgenomen voor het verschil tussen de fiscale waardering en de waardering van de langlopende schulden (€ 0,7 miljoen), derivaten (€ 12,9 miljoen), verrekenbare verliezen (€ 16,0 miljoen) overige voorzieningen (€ 0,5 miljoen) en de latentie afschrijvingspotentieel (€ 10,8 miljoen). Verder is de latentie tussen de fiscale waardering en de waardering in de jaarrekening van de voorraad onverkochte woningen per ultimo 2019 op nihil gewaardeerd (deze was ultimo 2018 voor een bedrag van € 0,1 miljoen als verplichting opgenomen). De reden hiervoor is dat door het fiscaal vormen van een Herinvesteringsreserve (HIR) er geen fiscale afwikkeling plaatsvindt op het moment van verkoop. De latenties worden niet binnen één jaar gerealiseerd. De belastinglatenties zijn opgenomen tegen contante waarde. De nominale waarde van alle belastinglatenties bedraagt € 50,4 miljoen.

De Woonplaats voert in duurzaamheid haar beleid als toegelaten instelling uit, gericht op het beheren en verhuren van woningen en daarmee het instandhouden van (de omvang van) haar vastgoed portefeuille. De toegelaten instelling heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat door de toepassing van de fiscale faciliteiten het fiscale afwikkelmoment in continuïteit 'doorschuift' naar het vervangende actief. Het feitelijke afwikkelmoment komt daarmee (oneindig) ver in te de toekomst te liggen. Bij een waardering van de latentie tegen contante waarde tendeert deze dan naar nihil. De fiscale waarde van dit vastgoed ultimo 2019 bedraagt € 1.868 miljoen en de boekwaarde ultimo 2019 bedraagt € 2.111 miljoen. De latente belastingschuld bedraagt nominaal € 61 miljoen (zijnde 25,0% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde). De Woonplaats waardeert deze passieve latentie niet in de balans, alsmede de latentie die het verschil weer geeft tussen de commerciële herwaarderingsreserve welke fiscaal niet gevolgd wordt. De reden voor het niet waarderen van deze latenties ligt in het feit dat de effectuering van het verschil tussen de fiscale en commerciële boekwaarde in de verre toekomst ligt. Het contant maken van dit effect zorgt voor een waardering van nihil.

Het kortlopend deel van de actieve latentievordering leningenportefeuille bedraagt € 187 duizend.

2.3 Overige vorderingen

	31-12-2019	31-12-2018
Rente-instrumenten (derivaten)	70.590	72.350
Uitstaand collateral	137.610	91.881
Totaal	208.200	164.231

De rente-instrumenten betreffen (het deel van) de derivaten die niet meer onder hedge-accounting vallen en worden geamortiseerd over de looptijd. Van het bedrag van € 70,6 miljoen vervalt € 1,9 miljoen binnen een jaar, € 8,6 miljoen tussen 2 en 5 jaar en € 60,1 na 5 jaar. Het uitstaand collateral betreft gelden die uit hoofde van margin calls zijn gestort op de bankrekening van bancaire tegenpartijen.

Voor een nadere toelichting op bovenstaande posten wordt verwezen naar de toelichting op de balanspost Langlopende schulden.

3 Voorraden

	31-12-2019	31-12-2018
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.439	896
Totaal voorraden	1.439	896

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft onverkochte onroerende zaken, voornamelijk woningen en grond.

4.1 Huurdebiteuren

	31-12-2019	31-12-2018
Zittende huurders	1.056	995
Vertrokken huurders	1.417	1.479
Totaal huurdebiteuren vóór aftrek voorziening	2.473	2.474
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-1.086	-1.120
Totaal huurdebiteuren	1.387	1.354

De huurachterstand van de zittende huurders bedraagt 0,81% van de jaarhuur (2018: 0,78 %).

4.2 Overlopende activa

	31-12-2019	31-12-2018
Te ontvangen rente	0	0
Overige overlopende activa	176	380
Totaal overlopende activa	176	380

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

5 Liquide middelen

	31-12-2019	31-12-2018
Kas en bank	13.164	10.824
Spaarrekeningen vrij opneembaar	0	43.002
Totaal liquide middelen	13.164	53.826

De Woonplaats heeft een kredietfaciliteit van € 25 miljoen. Hierop worden kasgeldleningen en bankgaranties in mindering gebracht. Ultimo 2019 staat de volledige kredietfaciliteit ter vrije beschikking. Ook de liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

6 Eigen vermogen

	Herwaarderings-reserves	Overige reserves	Resultaat boekjaar	Totaal
Stand per 1 januari 2018:	556.949	414.171	137.216	1.108.336
Effect stelselwijziging	-	-256	-1.034	-1.290
Resultaatbestemming	-	136.182	-136.182	-
	556.949	550.097	-	1.107.046
Mutaties in het boekjaar:				
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	130.883	-130.883	-	-
Overboeking gerealiseerde herwaardering	-6.393	6.393	-	-
Effect stelselwijziging	-	-	1.401	1.401
Resultaat voor stelselwijziging	-	-	171.172	171.172
Totaal mutaties	124.490	-124.490	172.573	172.573
Stand per 1 januari 2019:	681.439	425.607	172.573	1.279.619
Resultaatbestemming	-	172.573	-172.573	-
	681.439	598.180	-	1.279.619
Mutaties in het boekjaar:				
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	118.318	-118.318	-	-
Overboeking gerealiseerde herwaardering	-3.453	3.453	-	-
Resultaat boekjaar	-	-	175.333	175.333
Totaal mutaties	114.865	-114.865	175.333	175.333
Stand per 31 december 2019:	796.304	483.315	175.333	1.454.952

Per 31 december 2019 is in totaal EUR 796 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2018: EUR 681 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van circa EUR 676 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de woningcorporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid. De mogelijkheden voor de woningcorporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen.

Voorstel resultaatbestemming

Het resultaat over 2019 bedraagt € 175.333.000. Het resultaat na belastingen over 2019 is opgenomen in de post resultaat boekjaar van het eigen vermogen. Aan de Raad van Commissarissen wordt voorgesteld het resultaat na belastingen over het boekjaar 2019 ten gunste van de overige reserves te brengen.

7 Voorzieningen

	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	Voorziening deelnemingen	Onderhoud verkochte woningen	Overige voorzieningen	Totaal
Saldo 1 januari 2019	6.488	234	2.339	474	9.534
Mutaties					
Dotaties	1.100	0	281	0	1.381
Onttrekkingen	-3.634	0	-504	-11	-4.149
Vrijval	-269	-234	-220	0	-723
Toevoeging rente	0	0	70	0	70
Totaal mutaties	-2.803	-234	-373	-11	-3.421
Saldo 31 december 2019	3.685	0	1.966	463	6.114

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

De voorzieningen zijn overwegend langlopend van aard.

8.1 Langlopende schulden

	2019 Looptijd korter dan 5 jaar	2019 Looptijd langer dan 5 jaar	31-12-2019 Totaal	2019 Rente-voet	31-12-2018 Totaal	2018 Rente-voet
Schulden/leningen overheid	0	0	0	3,57%	2.854	3,57%
Schulden/leningen kredietinstellingen	71.644	696.288	767.932	2,24%	742.054	2,41%
Totaal	71.644	696.288	767.932		744.908	
	Schulden/ leningen overheid	Schulden/ leningen krediet- instellingen	Totaal			
Langlopend deel per 1 januari 2019	2.854	742.054	744.908			
Bij: aflossingsverplichting huidig jaar	-	19.826	19.826			
Totaal per 1 januari 2019	2.854	761.880	764.734			
Mutaties						
Nieuwe leningen	-	40.000	40.000			
Aflossingen	-	-23.826	-23.826			
Overige mutaties	-	-	-			
Saldo	-	16.174	16.174			
Totaal per 31 december 2019	2.854	778.054	780.908			
Af: aflossingsverplichting komend jaar	-2.854	-10.122	-12.976			
Langlopend deel per 31 december 2019	-	767.932	767.932			

De gewogen gemiddelde rente van de totale leningportefeuille inclusief derivaten is 4,13%. Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

De contractuele aflossingsverplichting voor 2020 bedraagt € 13,0 miljoen. De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2019 23 jaar. De effectieve vermogenskostenvoet bedraagt 3,94%.

De langlopende schulden worden in zijn geheel gegarandeerd door het WSW. Daarvoor is aan het WSW een volmacht verstrekt waarmee het WSW, zonder verdere tussenkomst van De Woonplaats, een recht van eerste hypotheek kan vestigen op het door De Woonplaats ingezette onderpand.

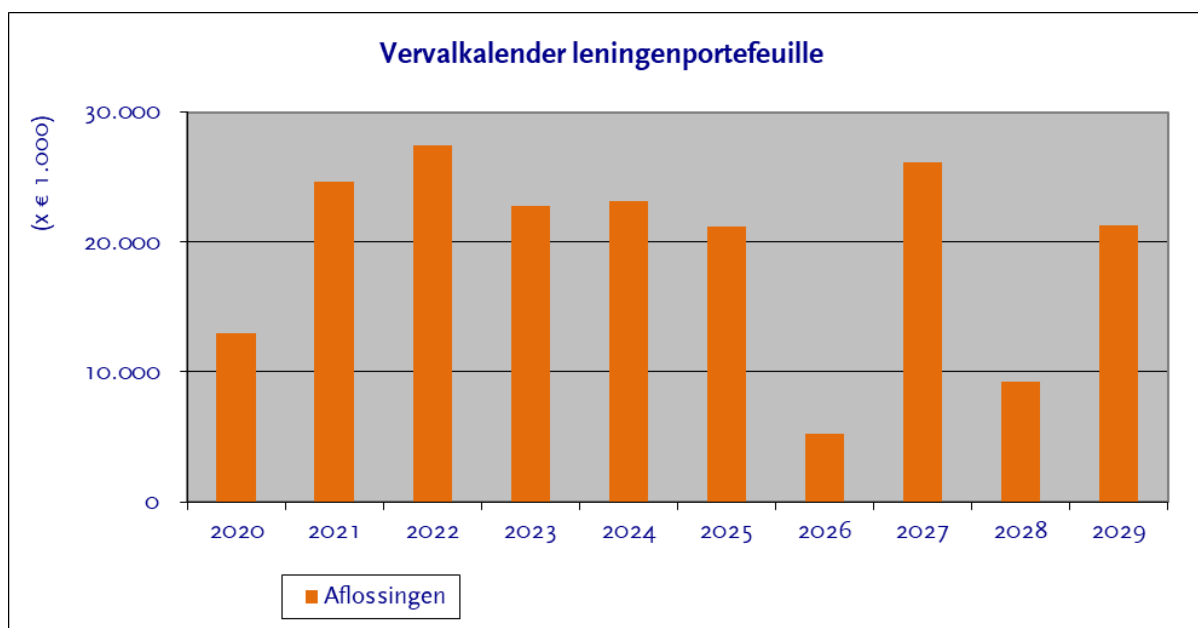
De nominale waarde van de leningenportefeuille van De Woonplaats bedraagt €804 miljoen. Daaronder bevinden zich een aantal variabele hoofdsom leningen. Daarvan kan het opgenomen deel van de hoofdsom gedurende het jaar wijzigen. Ultimo 2019 is van de totale nominale waarde van de leningportefeuille, die in zijn geheel is geborgd door het WSW, € 781 miljoen daadwerkelijk opgenomen. Het vastgestelde borgingsplafond voor WSW-geborgde leningen voor 2019 bedraagt € 815 miljoen.

Reële waarde

De reële waarde van de leningen wordt gedefinieerd als de contante waarde van de leningenportefeuille waarbij een disconteringsvoet gebaseerd op actuele markttrente voor soortgelijke leningen wordt gehanteerd. Op basis van een disconteringsvoet die gelijk is aan de yieldcurve (mid curve per 31-12-2019 exclusief kredietopslagen) is de reële waarde van de leningen ultimo 2019 € 1.153,4 miljoen (2018: € 1.039,4 miljoen).

Renterisico bij herfinanciering

Op basis van de leningcontracten ziet de vervalkalender er als volgt uit:



In 2020 wordt er een lening opgenomen van € 10 miljoen. De aflossingen vanaf 2020 t/m 2029 bedragen € 194 miljoen. In de periode 2030 t/m 2039 wordt € 187 miljoen afgelost, vanaf 2039 bedragen de aflossingen € 410 miljoen.

Van de leningenportefeuille van € 781 miljoen per 31 december 2019 (2018: € 765 miljoen) is € 461 miljoen (2018: € 472 miljoen) vastrentend en € 320 miljoen (2018: € 293 miljoen) variabel. Van de leningen met een variabele rente is per 31 december 2019 € 294 miljoen (2018: € 287 miljoen) afgedekt met derivaten. Tevens zijn herfinancieringen afgedekt met forward starting swaps ten bedrage van € 100 miljoen (2018: € 110 miljoen). De startdatum varieert tussen 2021 en 2025 en de looptijd is gemiddeld 24 jaar. Een nadere toelichting over de derivatenportefeuille is hierna opgenomen.

Liquiditeitsrisico

Per 31 december 2019 zijn de niet contant gemaakte contractuele betalingsverplichtingen als volgt:

(Bedragen x € 1.000)

	Korter dan 1 jaar	Tussen 2 en 5 jaar	Na 5 jaar
Aflossing leningen	12.977	97.979	679.953
Opname nieuwe leningen	-10.000	0	0
Rentebetalings leningen en derivaten	31.443	121.729	654.823
Totaal	34.420	219.708	1.334.776

Basisrenteleningen

De Woonplaats heeft voor een bedrag van € 181,8 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen aangetrokken. Hiervan is eind 2019 een bedrag van € 171,8 miljoen opgenomen (2018: € 161,8 miljoen). Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,63% (2018: 3,63%). De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,09%. Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Leningnummer	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Rente	Spread	Volgende spreadherziening
50103	25.000.000	1-10-2009	1-10-2059	3,7250	0,1600	3-10-2022
50104	30.000.000	1-7-2011	1-7-2061	3,8750	0,1600	1-7-2020
50105	30.000.000	2-4-2012	2-4-2062	3,8950	0,0400	2-4-2021
50106	20.000.000	2-11-2009	31-10-2059	3,7350	0,0400	1-2-2021
50107	25.000.000	1-10-2010	1-10-2055	3,0500	0,1100	1-10-2020
50111	11.800.000	1-11-2011	1-11-2054	3,4800	0,1800	1-11-2022
50112	10.000.000	1-11-2011	1-11-2049	3,4850	0,1800	1-11-2022
50136	4.000.000	1-12-2020	1-12-2058	3,5200	0,0000	1-12-2022
50137	6.000.000	1-12-2020	1-12-2058	3,5200	0,0000	1-12-2022
50138	4.000.000	1-11-2019	1-11-2057	3,5000	-0,0200	1-11-2021
50139	2.000.000	1-11-2019	1-11-2057	3,5000	-0,0200	1-11-2021
50140	4.000.000	1-11-2019	1-11-2057	3,5000	-0,0200	1-11-2021
50141	10.000.000	3-12-2018	1-12-2034	3,7200	-0,0800	1-12-2021

181.800.000

Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan, is de lening opeisbaar en dienen er afwikkelkosten te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

Extendible leningen

Onder de leningen is voor een bedrag van € 35,5 miljoen aan zogenaamde extendibles/tijdvakleningen opgenomen. Bij deze leningen betaalt De Woonplaats gedurende het eerste tijdvak een vaste rente die lager is dan de marktrente die op het moment van afsluiten gold. In ruil hiervoor heeft De Woonplaats aan de tegenpartij het recht gegeven om bij het begin van het tweede tijdvak te bepalen of er een op het moment van afsluiten bepaalde vaste rente wordt betaald of dat er een variabele rente wordt betaald.

De belangrijkste kenmerken van deze leningen alsmede de reële waarden van de opties voor de bank zijn hieronder weergegeven:

Lening	Ingangsdatum	Afloss. wijze	Rente % periode 1	Rente % periode 2	Rest. loopt.	Einddatum	Schuldrestant	Reële waarde optie
50091	15-02-2007	FIX	3,8900	4,2500	29	01-02-2047	15.500.000	-9.960.086
50094	12-02-2008	FIX	4,6613	4,6500	31	01-12-2050	20.000.000	-14.001.771

In overeenstemming met Richtlijn 290 wordt de reële waarde van de optie ('het embedded derivaat') gescheiden van het basiscontract en verwerkt volgens de waardingsgrondslagen voor derivaten. Het embedded derivaat is onder de 'Verplichtingen u.h.v. derivaten (langlopende schulden) opgenomen.

Rente-instrumenten (derivaten)

De Woonplaats gebruikt rente-instrumenten om huidige en toekomstige renterisico's te beperken. Deze toekomstige renterisico's ontstaan doordat bestaande leningen moeten worden afgelost. De prognoses laten zien dat deze aflossingen volledig geherfinancierd dienen te worden. Het renterisico dat hierbij ontstaat wordt afgedekt met derivaten. De toekomstige financieringsbehoefte is minimaal gelijk aan de hoofdsom van de in de toekomst startende derivaten. In 2019 heeft De Woonplaats geen nieuwe derivaten afgesloten. Hieronder volgt een opsomming van de totale derivatenportefeuille:

Overzicht marktwaarde derivatenportefeuille per 31 december 2019

Nr.	Hoofdsom (in € 1.000)	Rente (te betalen)	Rente (te ontvangen)	Startdatum	Einddatum	Breakdatum	Hedge	Marktwaarde (in € 1.000)
1	25.000	5,6000%	3M euribor	02-08-2010	02-08-2027	13-06-2022	Deels	-11.207
2	25.000	5,5200%	3M euribor	01-06-2010	02-09-2030	01-06-2022	Deels	-14.731
3	20.000	5,5700%	3M euribor	01-07-2010	03-07-2034	01-07-2025	Deels	-15.592
4	15.000	5,5400%	3M euribor	01-09-2010	01-03-2039	01-09-2024	Deels	-14.488
5	15.000	5,5400%	3M euribor	01-09-2010	02-09-2041	01-09-2024	Deels	-16.111
6	20.000	4,4000%	3M euribor	01-12-2008	03-12-2048	30-09-2023	Ja	-21.398
11	15.000	4,4590%	6M euribor	01-04-2014	01-04-2039	21-04-2024	Ja	-11.415
13	15.000	3,9300%	6M euribor	03-06-2013	02-06-2059	26-08-2021	Ja	-18.675
14	15.000	3,9800%	6M euribor	01-07-2014	01-07-2064	01-07-2023	Ja	-21.583
15	15.000	3,9800%	6M euribor	01-07-2013	02-07-2063	01-07-2022	Ja	-21.117
20	10.000	3,8770%	6M euribor	01-02-2019	02-02-2037	06-05-2025	Ja	-5.963
21	10.000	3,5650%	6M euribor	02-05-2018	02-05-2042	02-05-2021*	Ja	-6.605
22	25.000	3,4200%	6M euribor	02-04-2013	01-04-2021		Ja	-1.432
25	15.000	2,4650%	3M euribor	01-03-2039	01-03-2060	01-03-2025	Ja	-5.235
26	15.000	2,4750%	3M euribor	02-09-2041	01-09-2060	01-09-2025	Ja	-4.842
27	560	3,3400%	6M euribor	01-08-2024	01-08-2064	16-03-2021*	Ja	-555
28	4.930	3,3400%	6M euribor	01-08-2024	01-08-2064	16-03-2021*	Ja	-4.890
29	5.000	3,6700%	6M euribor	01-08-2025	01-08-2045	16-03-2021*	Ja	-2.739
30	15.000	3,6700%	6M euribor	01-09-2025	01-09-2045	16-03-2021*	Ja	-8.208
33	10.000	3,7300%	6M euribor	02-05-2023	04-05-2048	15-03-2021	Ja	-7.198
34	11.000	3,6600%	6M euribor	15-04-2024	15-04-2049	15-03-2021	Ja	-7.620
35	3.763	3,3510%	6M euribor	01-08-2024	01-08-2064	15-03-2021	Ja	-3.747
36	1.660	3,1150%	6M euribor	17-04-2023	17-04-2063	15-03-2026	Ja	-1.500
37	10.000	3,6710%	6M euribor	31-03-2023	29-03-2047	15-03-2026	Ja	-6.670
38	10.000	3,7890%	6M euribor	01-09-2022	01-09-2044	15-03-2026	Ja	-6.456
39	10.000	3,9370%	6M euribor	14-01-2022	14-01-2042	15-03-2026	Ja	-6.285
40	1.970	3,5610%	6M euribor	12-04-2021	12-04-2061	15-03-2026	Ja	-2.140
41	16.500	4,0160%	6M euribor	01-04-2021	01-04-2041	15-03-2026	Ja	-10.807
45	10.000	3,5650%	6M euribor	01-11-2016	01-11-2038	18-08-2021	Ja	-5.735
47	20.000	3,7425%	6M euribor	01-11-2011	03-11-2036	01-11-2021	Ja	-10.982
48	20.000	3,8425%	6M euribor	01-11-2011	01-11-2033	01-11-2021	Ja	-9.696
49	19.400	3,6430%	6M euribor	01-11-2011	01-11-2040	01-11-2021	Ja	-12.273
Totale marktwaarde per 31 december 2019								-297.896
Af: In de balans opgenomen derivaten (langlopende schulden en financiële vaste activa)								-18.781
Saldo: Niet in de balans opgenomen marktwaarde								-279.114

*) De breakdata gemarkeerd met een * zijn inmiddels opgeschoven naar 16-03-2022.

Het saldo Niet in de balans opgenomen marktwaarde betreft de derivaten waarop kostprijs hedge-accounting is toegepast.

Op de forward starting swaps wordt kostprijs hedge accounting toegepast. De hedge relatie ten aanzien van de forward starting swaps wordt als effectief verondersteld aangezien de toekomstige financieringsbehoefte minimaal gelijk is aan de onderliggende hoofdsom van de forward starting swaps.

In voorgaand overzicht zijn alle rente-instrumenten van De Woonplaats opgenomen. Deze rente-instrumenten bestaan voor het grootste gedeelte uit plain-vanilla swaps. Hierbij wordt een variabele rente uitgeruild tegen een vaste rente. De swaps die niet plain-vanilla zijn, worden hierna toegelicht:

Nummers 1 t/m 5

Dit zijn payerswaps waarbij een variabele rente geruild wordt met een rente die is gebaseerd op een bepaalde index. De te betalen rente in deze swaps is gerelateerd aan de resultaten van de index, maar zal nooit hoger zijn dan de in het overzicht aangegeven niveaus (caps). Op deze manier is te allen tijde te overzien wat de maximale rentelasten voor De Woonplaats zullen zijn.

Bij de index-swaps is sprake van ineffectiviteit in de hedgerelatie. Deze ineffectiviteit ontstaat doordat de index-elementen in de swaps geen rechtstreeks verband hebben met de onderliggende leningen.

De ineffectiviteit is vastgesteld op basis van de contante waarde van de ingeschatte betalingen boven die van een gelijke swap zonder een index-element bij aanvang van de hedge. In de berekening is ervan uitgegaan dat het index-element in de swap niet tot enig voordeel in de toekomst zal leiden. Het bedrag van de last is in 2011 als langlopende schuld in de balans verwerkt, welke over de resterende looptijd van de swap zal worden geamortiseerd. Toekomstige voordelen uit de indexswaps worden verantwoord op het moment dat deze de feitelijke rentebetalingen verlagen. Het in de balans opgenomen bedrag met betrekking tot deze derivaten is ultimo 2019 € 4,0 miljoen.

Liquiditeitsrisico's derivaten: margin calls

Artikel 108 lid 1 sub a van het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTiV) bepaalt dat de liquiditeitsbuffer van corporaties toereikend moet zijn om een daling van de rente met 2% te kunnen opvangen. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met derivaten met een breakclause die vervalt binnen een termijn van 12 maanden.

De Woonplaats monitort actief de ontwikkeling van de rente en de marktwaarde van de derivatenportefeuille. De marktwaarde van de totale derivatenportefeuille is ultimo 2019 € 298 miljoen negatief (2018: € 217 miljoen negatief). De onderpandverplichting bedraagt ultimo 2019 € 132,3 miljoen. Per die datum is er een bedrag van € 137,6 miljoen opgevraagd en door ons gestort bij tegenpartijen. Deze storting is uit eigen middelen gedaan. Daarnaast beschikt De Woonplaats eind 2019 over een liquiditeitsbuffer van € 61,4 miljoen (2018: € 102,0 miljoen).

Onderstaand overzicht geeft weer wat de rentegevoeligheid van de derivatenportefeuille is:

	Marktwaarde derivatenportefeuille	Margin call verplichting
Op basis van markttrente per 31-12-2019	-297.897	132.252
Daling markttrente met 1,00%	-442.921	150.173
Daling markttrente met 2,00%	-639.195	166.346

(Bedragen in € 1.000)

Het verschil tussen de margin call verplichting in bovenstaande tabel en het bedrag aan collateral op de balans betreft een tijdelijk verschil. De verplichting wordt op balansdatum bepaald en vlak na balansdatum afgewikkeld.

De Woonplaats heeft gedurende heel 2019 aan de stresstest voldaan en ook per medio juni 2020 wordt voldaan aan de stresstest (resultaat stresstest per medio juni is € 34,8 miljoen).

In onderstaande tabel is het resultaat van de stresstest per ultimo 2019 en 2018 weergegeven.

		31-12-2019	31-12-2018
Stresstest:	Liquiditeitsrisico bij -2%	-166.346	-168.229
	Geplaatst collateral	137.610	91.881
	Buffer	61.364	102.026
	Resultaat -2% stresstest	32.628	25.678

(Bedragen in € 1.000)

Liquiditeitsrisico's derivaten: breakclauses

Naast margin call verplichtingen kan er sprake zijn van liquiditeitsrisico's uit hoofde van breakclauses. Bij de beëindiging van de overeenkomst op basis van breakclauses wordt de marktwaarde afgerekend. Wanneer een overeenkomst door een breakclause wordt beëindigd dan leidt dit bij de huidige negatieve marktwaarde tot een liquiditeitsrisico voor De Woonplaats. Bij de huidige extreem lage markttrente is de marktwaarde van derivaten fors negatief. Dat verhoogt het risico van breakclauses. In onderstaand overzicht is de vervalkalender van de breakclauses in contracten van De Woonplaats opgenomen per 31 december 2019. Daarbij wordt opgemerkt dat de marktwaarde (bij ongewijzigde renteomstandigheden) op het moment van de break lager zal liggen dan op balansdatum 31-12-2019 als gevolg van het verstrijken de tijd. De marktwaarde wordt immers lager naarmate de einddatum van een derivaat dichterbij komt.

Jaar break	Hoofdsom	Marktwaarde per 31-12-2019
2021	144.653	-98.924
2022	65.000	-47.054
2023	35.000	-42.982
2024	45.000	-42.015
2025	60.000	-31.631
2026	50.130	-33.858

(Bedragen in € 1.000)

In 2019 en 2020 vervallen er geen breakclauses. In 2021 vervallen er breakclauses in een aantal contracten. Voor een deel daarvan zullen, in verband met de stresstest derivaten, de maatregelen al in 2020 uitgevoerd moeten worden. Een deel daarvan (zie onderstaande tabel de eerste regel) is ten tijde van het opstellen van de jaarrekening inmiddels gerealiseerd. We zijn met de betreffende banken en met WSW in gesprek over mogelijke maatregelen, zoals doorschuiven van breaks en het afkopen (beëindigen) van derivaten. Het doorzakken van derivaten in leningen is niet langer mogelijk, omdat het WSW hier niet meer aan wil meewerken vanwege de negatieve impact op de in 2020 geïntroduceerde 'onderpandsratio WSW' (zie ook hierna 'Financieel kader Aw/WSW'). Gevolg daarvan is dat De Woonplaats in 2020 een nieuw breakplan moet opstellen, waarin de maatregel 'doorzakken' niet meer wordt ingezet.

Zoals uit bovenstaande tabel blijkt, bedraagt het liquiditeitsrisico van de derivaten met een break die vervalt in 2021 € 98,9 miljoen. Als de markttrente daalt zal het risico hoger zijn en als de markttrente stijgt zal het risico lager zijn ten opzichte van de huidige bedragen per 31-12-2019. In onderstaand overzicht staat vermeld welke maatregelen we treffen om dit risico te beheersen:

Maatregel	Aantal derivaten	Marktwaarde per 31-12-2019
1. Doorschuiven breaks naar 2022 (gerealiseerd)	5	-22.998
2. Doorschuiven breaks naar 2022 (onderhanden)	2	-20.678
3. Afkoop, bedrag kan verrekend worden met geplaatst collateral (onderhanden)	5	-22.610
4. Afkoop ten laste van buffer liquide middelen (onderhanden)	1	-32.638
Totaal derivaten met break in 2021	13	-98.924

(Bedragen in € 1.000)

Ten tijde van het opstellen van de jaarrekening is met één bank reeds overeenstemming over het doorschuiven van de breaks (maatregel 1). Met de andere banken zijn we in een vergevorderd stadium om de maatregelen, bestaande uit een combinatie van afkoop en doorschuiven, te effectueren. Zodra we de afspraken met deze banken formeel hebben vastgelegd, zal er ook geen onzekerheid meer zijn ten aanzien van de maatregelen 2, 3 en 4. Bovengenoemde maatregelen, die een uitwerking zijn van ons breakplan derivaten, leiden ertoe dat we het liquiditeitsrisico als gevolg van breaks toereikend beheersen.

De Woonplaats beschikt per 31-12-2019 over een liquiditeitsbuffer (liquide middelen, kredietfaciliteit, niet-opgenomen deel variabele hoofdsomleningen) die toereikend is om de liquiditeitsrisico's ook in het komende jaar af te dekken.

Financieel kader Aw/WSW

In april 2020 is het 'Financieel kader Aw/WSW' gepubliceerd, met daarin een tweetal nieuwe ratio's: de dekkingsratio en de onderpandsratio WSW. In deze ratio's wordt de marktwaarde van leningen en derivaten afgezet tegen de marktwaarde van het vastgoed/onderpand. We voldoen op de meeste onderdelen aan de nieuwe ratio's. Alleen de dekkingsratio DAEB komt met 72% hoger uit dan de maximale norm van 70%. In overleg met het WSW zijn we maatregelen aan het uitwerken om de dekkingsratio te verbeteren. Daarbij kan worden gedacht aan het aantrekken van ongeborgde financiering, het doorschuiven van breaks en het heroverwegen van investeringsambities. De uitkomsten zullen we verwerken in de actualisatie van het breakplan derivaten (voor 1 oktober 2020) en de (meerjaren) begroting 2021. Overigens merken we hierbij op dat onze operationele kasstromen gezond zijn en onze kengetallen ICR en Loan-to-Value voldoen aan de normen, zowel in de huidige situatie als in de meerjarenprognose. Mede op basis daarvan geeft het WSW aan dat De Woonplaats borgbaar is, hetgeen betekent dat WSW de nu bekende verplichtingen in de borgingsruimte zal meenemen, ook na 1 oktober, hetgeen op dat moment zal leiden tot verhoging van het borgingsplafond voor de noodzakelijke financieringsbehoefte in 2021.

Toezichtbelemmerende bepalingen

In artikel 106 lid 2 BTiV staat dat corporaties geen bepalingen in derivatencontracten mogen hebben die het toezichtinstrumentarium van de Minister zouden kunnen hinderen. De zogenaamde toezichtbelemmerende bepalingen (TBB). Het ingrijpen van de overheid zou een trigger kunnen zijn voor de banken om over te gaan tot ontbinding van de afgesloten derivaten tegen verrekening van de (fors negatieve) marktwaarde. Om dit uit te sluiten is besloten dat alle TBB uit de contracten van corporaties verwijderd moeten worden.

In de afgelopen jaren heeft De Woonplaats diverse maatregelen genomen om de TBB in derivatencontracten te verwijderen. Dat heeft er toe geleid dat er inmiddels nog slechts één bank is waarbij de contracten TBB bevatten. Deze bank heeft aangegeven niet mee te zullen werken aan het verwijderen van deze bepalingen. Naar verwachting zullen deze (drie) derivaten in 2021 beëindigd worden als gevolg van het in werking treden van de breakclause in dat jaar, waardoor de negatieve marktwaarde afgerekende wordt en de contracten eindigen.

8.2 Verplichting u.h.v. onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2019	2018
Saldo per 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	15.705	15.856
Cumulatieve waardeveranderingen	438	238
Saldo per 1 januari	16.143	16.094
Mutaties		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	-	622
Verminderings als gevolg van terugkoop	-923	-773
Waardemutatie terugkoopverplichting	475	200
Totaal mutaties	-448	49
Saldo per 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	14.782	15.705
Cumulatieve waardeveranderingen	913	438
Saldo per 31 december	15.695	16.143
Aantal woningen verkocht onder voorwaarden ultimo 2018	97	
Verkoop onder voorwaarden 2019	0	
Terugkoop 2019	-6	
Aantal woningen verkocht onder voorwaarden ultimo 2019	91	

8.3 Verplichtingen u.h.v. derivaten

	31-12-2019	31-12-2018
Verplichting derivaten	129.527	125.215
Totaal derivaten	129.527	125.215

De verplichtingen u.h.v. derivaten betreft (het deel van) de derivaten met een negatieve kostprijs en derivaten met een negatieve marktwaarde die niet onder hedge-accounting vallen. Van het bedrag van € 129,5 miljoen vervalt er € 3,8 miljoen binnen een jaar, € 15,4 miljoen tussen 2 en 5 jaar en € 110,2 na 5 jaar.

8.4 Overige schulden

	31-12-2019	31-12-2018
Vooruit ontvangen inzake MFA's	18.717	18.732
Waarborgsommen	197	155
Totaal overige schulden	18.914	18.887

Kortlopende schulden

9.1 Schulden aan overheid

	31-12-2019	31-12-2018
Kortlopend deel van de langlopende schulden Gemeenten	2.854	-
Totaal schulden aan overheid	2.854	5

9.2 Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2019	31-12-2018
Kortlopend deel van de langlopende schulden	10.122	19.826
Totaal schulden aan kredietinstellingen	10.122	19.826

9.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2019	31-12-2018
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	374	381
Omzetbelasting	3.419	1.268
Vennootschapsbelasting	280	-
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	4.073	1.649

9.4 Overlopende passiva

	31-12-2019	31-12-2018
Niet vervallen rente leningen	9.577	9.829
Vooruit ontvangen huren	1.245	1.323
Te amortiseren derivaten	-	-
Overige overlopende passiva	5.156	2.137
Totaal overlopende passiva	15.978	13.289

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 12 maanden.

10. Niet in de balans opgenomen verplichtingen

10.1 Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting.

Per 31 december 2019 heeft De Woonplaats een obligo uitstaan van € 30,4 miljoen (2018: € 30,1 miljoen) uit hoofde van door het WSW verstrekte borgstellingen. Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale garantievermogen van het WSW niet voldoende is om de aanspraken op het WSW te dekken. Indien noodzakelijk, kan De Woonplaats aan deze verplichting voldoen vanuit de aanwezige liquide middelen en zo nodig door het niet benutte deel van de bestaande kredietfaciliteit aan te spreken of een aanvullende lening aan te trekken binnen het afgegeven borgingsplafond.

10.2 Verbonden partijen

Met de meeste van haar deelnemingen heeft De Woonplaats naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

Een aantal deelnemingen heeft de vorm van een Vennootschap onder Firma (VOF). Bij deze deelnemingen is vanwege deze structuur De Woonplaats hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen van de deelneming.

10.4 Operationele leases

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren, te betalen:

Binnen één jaar	€	143.000
Tussen één jaar en vijf jaar	€	441.000
Meer dan vijf jaar	€	-

Toelichting op de winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

11 Huuropbrengsten

	2019	2018
Woningen en woongebouwen	114.334	111.325
Onroerende zaken niet zijnde woningen	8.694	8.983
Bruto huuropbrengsten	123.028	120.308
Af: huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid	-3.266	-4.028
Totaal netto huuropbrengsten	119.762	116.280
<i>Specificatie huurderwing:</i>		
Derving door frictieleegstand	1.308	2.048
Derving door projecten	287	514
Derving door onderhoud	804	1050
Mutatie voorziening en afboeking huurdebiteuren	867	416
Totaal huurderwing	3.266	4.028

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

De netto huur is per 1 juli 2019 verhoogd met gemiddeld 1,52% (2018: 1,66%).

Vanaf 2017 geldt de nieuwe huursombenadering. Vanaf 1 januari 2017 mag de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen in het kalenderjaar met maximaal inflatie + 1 procentpunt stijgen. Het gaat dan om de jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging bij huurdersmutatie (huurharmonisatie).

Het inflatiepercentage van 1 december 2017 tot 1 december 2018 wordt daarbij gebruikt en dat is 1,6%. Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties is in 2019 dus 2,6%. De door De Woonplaats gerealiseerde huursomstijging over 2019 is 2,6%.

12 Opbrengsten servicecontracten

	2019	2018
Overige goederen, leveringen en diensten	6.806	7.091
Af: vergoedingsderwing wegens leegstand	-160	-190
Totaal opbrengsten servicecontracten	6.646	6.901

Alle serviceopbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

13 Lasten servicecontracten

	2019	2018
Lasten servicecontracten	-7.963	-6.730
Totaal lasten servicecontracten	-7.963	-6.730

Het verschil tussen opbrengsten uit servicecontracten en kosten uit servicecontracten wordt veroorzaakt door een tekort op het onderhoudsabonment en een afboeking van vorderingen te verreken servicekosten uit 2017 (en eerder). Het tekort op het onderhoudsabonment is ontstaan door een stijging van de onderhoudskosten, terwijl de huurdersbijdrage afgelopen jaren niet is geïndexeerd. Vanaf 2019 wordt de bijdrage weer periodiek verhoogd.

14 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2019	2018
Toegerekende organisatiekosten	-12.534	-12.707
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-12.534	-12.707

15 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2019	2018
Planmatig onderhoud	-17.618	-15.771
Mutatie onderhoud	-3.228	-4.056
Klachten onderhoud	-5.070	-4.912
Toegerekende organisatiekosten	-2.151	-2.313
Totaal onderhoudslasten	-28.067	-27.052

16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2019	2018
Verhuurderheffing	-9.842	-10.119
Erfpacht	-181	-181
Zakelijke lasten	-5.216	-4.944
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-15.239	-15.244

17 Verkoop vastgoed en voorraden

Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed en voorraden betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit en de verkopen uit de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop. De externe verkoopkosten van € 198.000 zijn in mindering op de verkoopprijs uit onroerende zaken gebracht.

18 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Onrendabele toppen nieuwbouw en renovatie	-15.468	-24.224
Planontwikkelingskosten	-273	-24
Gerealiseerde waardeverandering VOV	218	190
Afwaardering grondposities	-283	707
Boekwaarde sloop	-147	-4.959
Toegerekende geactiveerde productie	107	57
Toegerekende overige organisatiekosten	-	-
Totaal waardeveranderingen	-15.845	-28.253

19 Overige activiteiten

	2019	2018
Verhuur ruimten MFA's	370	326
Overige bedrijfsopbrengsten	328	345
Kosten overige activiteiten	-977	-987
Nettoresultaat overige activiteiten	-279	-316

20 Overige

De 'overige organisatiekosten' zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

	2019	2018
Lonen en salarissen	-2.123	-2.240
Overige personeelskosten	-156	-192
Kosten RVC	-127	-121
Overige kosten	-838	-1.702
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Totaal kosten overige	-3.244	-4.256

21 Leefbaarheid

	2019	2018
Leefbaarheidsuitgaven	-743	-971
Toegerekende organisatiekosten	-876	-698
Totaal kosten leefbaarheid	-1.619	-1.669

22 Financiële baten en lasten

Waardeveranderingen financiële vaste activa, effecten en derivaten

	2019	2018
Waardeveranderingen derivaten	-8.013	-612
Totaal waardeveranderingen financiële vaste activa	-8.013	-612

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2019	2018
Overige rentebaten	12	9
Rente op liquide middelen	0	0
Totaal rentebaten	12	9

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2019	2018
Rente langlopende schulden	-18.137	-18.480
Rente derivaten	-12.125	-16.761
Rente kortlopende schulden	-1.345	-2.089
Rente liquide middelen	-422	-472
Af: geactiveerde rente	756	228
Totaal rentelasten	-31.273	-37.574
Totaal financiële baten en lasten	-39.275	-38.177

Waardeveranderingen derivaten

Het betreft de waardeverandering van de derivaten die niet onder hedge-accounting vallen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de grondslagen voor balanswaardering en resultaatbepaling en de betreffende balansposten.

23 Belastingen

	2019	2018
Acute belastingen boekjaar	-280	121
Acute belastingen voorgaande jaren	-	-
Mutatie belastinglatentie	-3.724	-33
Totaal belastingen	-4.004	88

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25% (2018: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 0,7% (2018: -0,7%).

Berekening acute belastinglast

	2019	2018
Resultaat voor belastingen	178.159	173.687
Afschrijvingen	-5.213	-7.050
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-159.589	-155.156
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	8.013	612
Opwaardering o.b.v. WOZ-waarden	6.146	25.190
Overige fiscale correcties	-1.071	-30.021
Totaal fiscale correcties	-151.714	-166.425
Resultaat voor fiscale verliesverrekening	26.446	7.262
Bedrag naar verliesverrekening	-25.279	-7.784
Belastbaar bedrag	1.167	-522
Acute belastingen boekjaar	280	-121

De Woonplaats is met de Belastingdienst een systematiek overeengekomen voor de wijze van verrekening (toerekening aan De Woonplaats respectievelijk Woningstichting Dinxperlo) van fiscale winsten die ontstaan zijn na de fusie met Woningstichting Dinxperlo. In 2019 ontstaat er een acute last doordat de fiscale winst van 2019 die toerekenbaar is aan Woningstichting Dinxperlo op basis van deze systematiek de te verrekenen verliezen van voormalig Woningstichting Dinxperlo overstijgt. De verliezen van voormalig Woningstichting Dinxperlo zijn daarmee ultimo 2019 volledig verrekend, waardoor De Woonplaats in een betalende positie komt voor zover de fiscale winsten toegerekend worden aan voormalig Woningstichting Dinxperlo. In 2019 leidt dit tot een belastbaar bedrag van € 1,2 miljoen en een verwachte acute belastinglast over 2019 van € 0,3 miljoen.

24 Resultaat deelnemingen

Overige deelnemingen

	Aandeel	2019	2018
GOS Enschede VOF	50%	913	-1.306
MFA Velve Lindenhof VOF	50%	50	44
VOF De Rikker II	22,50%	-	5
Winterswijk Regio Stad CV	33,20%	8	-50
WOM Laares Beheer BV	20%	7	6
Laares CV	19%	202	160
Neighbourhoud Corporation Enschede BV	50%	-2	-65
Totaal resultaat deelnemingen		1.178	-1.206

Lonen en salarissen

	2019	2018
Salarissen	-9.857	-9.347
Gratificaties	-55	-449
Uitzendkrachten	-1.059	-1.026
	-10.972	-10.821
Doorbelasting	1.131	1.095
Totaal lonen en salarissen	-9.840	-9.726

Gemiddelde fte's	2019	2018
Directie/stafdiensten	2,0	4,0
Beleid & Organisatie	15,6	14,3
Klant & Wijken	83,9	84,3
Vastgoed	43,4	41,5
Financiën	34,5	35,3
	179,4	179,4

Sociale lasten en pensioenlasten

	2019	2018
Sociale lasten	-1.735	-1.790
Pensioenlasten	-1.501	-1.465
	-3.237	-3.255
Doorbelasting	363	350
Totaal sociale lasten en pensioenlasten	-2.874	-2.905

Pensioenlasten

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst. De belangrijkste kenmerken van de pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 25% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

Het pensioenfonds heeft de uitvoering uitbesteed aan APG. De uitvoeringsovereenkomst is in 2016 voor onbepaalde tijd verlengd. De belangrijkste kenmerken van deze uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van De Woonplaats.
- De Woonplaats is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekortings.

Per 31 december 2019 bedraagt de dekkingsgraad van SPW 113,2% (eind december 2018: 110,3%). Er is geen sprake van additionele verplichtingen. De dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van DNB.

De beleidsdekkingsgraad is de dekkingsgraad waarop pensioenfonds hun beleidsbeslissingen baseren en wordt berekend als het gemiddelde van de dekkingsgraden van de laatste 12 maanden. De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2019 110,7% (2018: 115,9%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort.

Omdat de beleidsdekkingsgraad ultimo 2019 (evenals ultimo 2018) lager was dan de vereiste dekkingsgraad van 125,6% is er wel sprake van een reservetekort. Als de beleidsdekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen. Ultimo 2019 heeft het fonds een reservetekort (idem ultimo 2018). Het fonds heeft voor 1 april 2019 een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Accountants honoraria

De volgende honoraria van KPMG Accountants N.V. zijn in het boekjaar ten laste gebracht van het resultaat:

	2019	2018
Controle jaarrekening	196	189
Andere controleopdrachten	36	15
Totaal honorarium	232	204

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2019 (2018) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2019 (2018), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2019 (2018) zijn verricht.

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de onderneming en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de onderneming. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de onderneming en haar deelnemingen, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

In de normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt De Woonplaats goederen en diensten van en aan joint ventures en van en aan deelnemingen waarop invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Deze transacties worden over het algemeen op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van transacties met derden.

Bezoldiging bestuurders en commissarissen

Verantwoording uit hoofde van de wet bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt:

Gegevens 2019			
bedragen x € 1	F. Kooiker	M. Wolters	H.J. Soepenber
Functiegegevens		Directeur	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2019		1/1 - 31/12	1/1 - 30/6
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0	1,0
Dienstbetrekking?		ja	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		176.342	84.568
Beloningen betaalbaar op termijn		22.056	10.917
<i>Subtotaal</i>		<i>198.399</i>	<i>95.485</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		194.000	96.203
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		-	-
Bezoldiging		198.399	95.485
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		Overgangsrecht	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2018			
	F. Kooiker	M. Wolters	H.J. Soepenber
Functiegegevens	Directeur	Directeur	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/08	1/1 - 31/12	1/8 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	111.585	177.639	70.403
Beloningen betaalbaar op termijn	14.243	21.419	8.822
<i>Subtotaal</i>	<i>125.827</i>	<i>199.058</i>	<i>79.225</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	125.827	189.000	79.225
Bezoldiging	125.827	199.058	79.225

Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12:

Gegevens 2019	
bedragen x € 1	G. Breeman
Functiegegevens	
	Directeur
Kalenderjaar	2019
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	1/4 - 31/10
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	7
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	187
Maxima op basis van de normbedragen per maand	175.000
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	109.021
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)	
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	Ja
Bezoldiging in de betreffende periode	75.790
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	75.790
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	75.790
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt:

Gegevens 2019	
bedragen x € 1	H.J. Soepenber
Functiegegevens	
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	Directeur
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2019
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	31.445
Individueel toepasselijk maximum	75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	31.445
Waarvan betaald in 2019	31.445
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Toezichthoudende topfunctionarissen:

Gegevens 2019						
bedragen x € 1	R.J.M. van Broekhoven	L.M.G. van Hóvell van Wezeveld en Westerflieer-Wolberink	P.C. de Weerd - Nederhof	D.H. Janssen	J.B. de Groot	B.J. Klein Entink
Functiegegevens	Voorzitter	Vice voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	23/5 - 31/12	26/8 - 31/12
Bezoldiging						
Bezoldiging	18.218	12.146	12.146	12.146	7.368	4.278
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.100	19.400	19.400	19.400	11.799	6.750
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t	N.v.t	N.v.t	N.v.t	N.v.t	N.v.t
Bezoldiging	18.218	12.146	12.146	12.146	7.368	4.278
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2018						
bedragen x € 1	R.J.M. van Broekhoven	L.M.G. van Hóvell van Wezeveld en Westerflieer-Wolberink	P.C. de Weerd - Nederhof	D.H. Janssen	L.L. Pool	J.C. Fongers
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging						
Bezoldiging	17.935	11.958	11.958	11.958	11.958	11.958
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.350	18.900	18.900	18.900	18.900	18.900

Balans per 31 december 2019

(met splitsing DAEB/niet-DAEB, voor verwerking resultaatbestemming, bedragen x € 1.000)

Activa	DAEB	Niet-DAEB
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
Vastgoed in exploitatie - DAEB	1.909.810	0
Vastgoed in exploitatie - niet DAEB	0	201.382
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	16.331
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.148	403
Totaal vastgoedbeleggingen	1.920.957	218.116
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	15.142	287
Totaal materiële vaste activa	15.142	287
Financiële vaste activa		
Interne lening	79.671	0
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	143.552	0
Andere deelnemingen	0	8.248
Latente belastingvorderingen	38.148	2.730
Overige vorderingen	208.200	0
Totaal financiële vaste activa	469.571	10.977
Totaal vaste activa	2.405.671	229.380
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	1.439
Totaal voorraden	0	1.439
Vorderingen		
Huurdebiteuren	1.249	138
Overheid	0	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	13.944
Overige vorderingen	262	0
Overlopende activa	146	30
Totaal vorderingen	1.658	14.111
Liquide middelen	12.104	1.060
Totaal vlottende activa	13.762	16.611
Totaal activa	2.419.433	245.991

Passiva	DAEB	Niet-DAEB
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserves	796.304	30.027
Overige reserves	483.315	92.827
Resultaat boekjaar	175.333	20.698
Totaal eigen vermogen	1.454.952	143.552
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	3.685	0
Voorziening deelnemingen	0	0
Onderhoud verkochte woningen	1.695	271
Overige voorzieningen	416	46
Totaal voorzieningen	5.797	317
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	0	0
Schulden/leningen kredietinstellingen	767.932	0
Verplichtingen u.h.v. onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	15.695
Verplichtingen u.h.v. derivaten	129.527	0
Overige schulden	12.909	6.005
Interne lening	0	79.671
Totaal langlopende schulden	910.368	101.371
Totaal lang vermogen	2.371.117	245.240
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	2.854	0
Schulden aan kredietinstellingen	10.122	0
Schulden aan leveranciers	2.095	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	13.944	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.964	108
Schulden ter zake van pensioenen	0	0
Overlopende passiva	15.336	642
Totaal kortlopende schulden	48.316	750
Totaal passiva	2.419.433	245.991

Winst- en verliesrekening over 2019

(met splitsing DAEB/niet-DAEB, bedragen x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB
Exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	108.042	11.720
Opbrengsten servicecontracten	6.155	491
Lasten servicecontracten	-7.011	-952
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-11.258	-1.276
Lasten onderhoudsactiviteiten	-25.319	-2.748
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-14.538	-701
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	56.071	6.533
Verkoop vastgoed en voorraden		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.585	4.244
Toegerekende organisatiekosten	-1.012	-118
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.537	-3.627
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed en voorraden	36	499
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-14.700	-1.145
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen		
- vastgoedportefeuille	157.823	17.336
- vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	120
- vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	143.123	16.312
Overige activiteiten		
Opbrengsten overige activiteiten	66	633
Kosten overige activiteiten	-595	-382
Nettoresultaat overige activiteiten	-529	251
Overige organisatiekosten	-2.912	-331
Leefbaarheid	-1.619	-
Financiële baten en lasten		
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-8.013	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.875	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	-30.948	-3.190
Saldo financiële baten en lasten	-36.086	-3.188
Resultaat voor belastingen	158.084	20.075
Belastingen	-3.448	-555
Resultaat deelnemingen	20.698	1.178
Nettoresultaat	175.333	20.698

Kasstroomoverzicht over 2019

(met splitsing DAEB/niet-DAEB, bedragen x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huren:		
- Zelfstandige woningen	95.345	6.397
- Onzelfstandige wooneenheden	11.068	206
- Overige niet woongelegenheden	2.145	4.984
Vergoedingen	6.464	718
Overige bedrijfsontvangsten	271	30
Renteontvangsten interne lening	2.864	0
Renteontvangsten	9	1
	<hr/>	<hr/>
	118.166	12.337
<i>Uitgaven</i>		
Erfpacht	-154	-17
<i>Personeelsuitgaven:</i>		
Lonen en salarissen	-9.015	-1.002
Sociale lasten	-1.397	-155
Pensioenlasten	-1.235	-137
Onderhoudsuitgaven	-23.123	-2.415
Overige bedrijfsuitgaven	-18.589	-2.065
Rente uitgaven	-33.209	0
Rente uitgaven interne lening		-2.864
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-9.929	-39
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-1.739	0
Vennootschapsbelasting		
	<hr/>	<hr/>
	-98.390	-8.695
Kasstroom uit operationele activiteiten	<hr/>	<hr/>
	19.776	3.642
(Des)investeringsactiviteiten		
<i>Materiele vaste activa</i>		
Verkoopontvangsten:		
- bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden	7.828	2.835
- woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	1.142
- nieuwbouw , woon- en niet woongelegenheden	0	0
- grond	240	0
- desinvesteringen overige	650	0
	<hr/>	<hr/>
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	8.718	3.978

Uitgaande kasstroom:			
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-24.274		-2.702
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-18.644		-59
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0		0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0		0
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	0		-1.287
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0		0
Aankoop grond	-2		0
Investerings overig	-608		-68
Externe kosten bij verkoop	-447		-129
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		-43.975	-4.246
<i>Financiële vaste activa</i>			
Ontvangsten verbindingen	0		1.000
Ontvangsten overig	0		0
Uitgaven verbindingen	0		0
Uitgaven overig	0		0
Saldo in- uitgaande kasstroom FVA		0	1.000
Kasstroom uit (des) investeringen		-35.257	732
<i>Financieringsactiviteiten</i>			
Nieuwe te borgen leningen	40.000		0
Aflossingen geborgde leningen	-23.826		0
Aflossingen ongeborgde leningen	0		0
Aflossingen interne lening	2.167		-2.167
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		18.341	-2.167
Mutatie geldmiddelen		2.860	2.207
Wijziging kortgeldmutaties (collateral en RC)		-40.522	-5.207
Liquide middelen per 1 januari		49.766	4.060
Liquide middelen per 31 december		12.104	1.060

Gebeurtenissen na balansdatum

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus. Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. Wij zijn nagegaan of de impact van het Coronavirus gevolgen heeft voor de gehanteerde continuïteitsveronderstelling bij het opstellen van de jaarrekening. Wij zien daarbij het volgende:

- We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continue en volgen we op. Dat betekent dat de bedrijfsvoering gewaarborgd is.
- De huurinkomsten vertonen op dit moment geen belangrijke terugval. Daar waar nodig leveren we maatwerk.
- De reguliere onderhoudsactiviteiten lopen zoveel mogelijk door binnen het RIVM-protocol.
- De impact (in de vorm van mogelijke vertragingen) op nieuwbouw- en renovatieactiviteiten is op dit moment nog moeilijk te kwantificeren, we zien wel dat de bouwactiviteiten nog steeds doorgang en maar zijn mede afhankelijk van het operationeel blijven van onze partners en beschikbaarheid mensen en materialen.

Wij verwachten dat op korte termijn de negatieve impact op onze kasstromen beperkt zal zijn. De Woonplaats heeft voorts een goede liquiditeits- en financieringspositie. Naar onze inschatting verwachten wij, gebaseerd op de huidige kennis en beschikbare informatie, dat de COVID-19 gebeurtenissen geen bedreiging voor de continuïteit van onze organisatie vormen.

Ondertekening

Bestuur

De jaarrekening van Woningstichting De Woonplaats is opgesteld door het Bestuur.

Enschede, 29 juni 2020

Mevr. M. Wolters
Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen.

Enschede, 29 juni 2020

dhr. R.J.M. van Broekhoven
voorzitter RvC

mevr. L.M.G. van Hövell van Wezeveld en Westerflier-Wolberink
vice-voorzitter RvC

dhr. D.H. Janssen
lid RvC

mevr. P.C. de Weerd-Nederhof
lid RvC

dhr. J.B. de Groot
lid RvC

dhr. B.J. Klein Entink
lid RvC

Overige gegevens

Statutaire bepaling inzake de resultaatbestemming

In de statuten van De Woonplaats is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Woningstichting de Woonplaats

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Woningstichting de Woonplaats (hierna 'de stichting') te Enschede (hierna 'de jaarrekening') gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Woningstichting de Woonplaats per 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2019;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2019;
- 3 het kasstroomoverzicht 2019; en
- 4 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting de Woonplaats zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- de inleiding;
- het bestuursverslag;
- het verslag Raad van Commissarissen;
- de overige gegevens; en
- de bijlage.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de controle van de jaarrekening of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het Bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de stichting in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de stichting.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van de jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om in onze controleverklaring de aandacht te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de Raad van Commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Enschede, 29 juni 2020
KPMG Accountants N.V.

A.G. Lohuis RA

Bijlage

Winst- en verliesrekening

(categoriale indeling, bedragen x € 1.000)

	2019	2019	2018
	Jaarrekening	Begroting	Jaarrekening
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	120.148	118.427	116.696
Opbrengsten servicecontracten	6.646	7.871	6.901
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.665	1.880	2.381
Geactiveerde productie eigen bedrijf	1.484	1.358	746
Overige bedrijfsopbrengsten	1.077	775	865
Totaal bedrijfsopbrengsten	131.020	130.311	127.589
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen vastgoedportefeuille	1.540	1.506	1.628
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.952	27.300	28.311
Erfpacht	181	190	181
Lonen en salarissen	9.841	10.019	9.726
Sociale lasten	1.526	1.548	1.583
Pensioenlasten	1.348	1.430	1.323
Onderhoudskosten	25.919	25.375	24.739
Leefbaarheid	1.619	1.880	1.669
Lasten servicecontracten	7.963	8.028	6.731
Sectorspecifieke heffingen	9.968	11.305	11.310
Overige bedrijfslasten	13.007	13.095	11.989
Totaal bedrijfslasten	88.866	101.676	99.188
Bedrijfsresultaat	42.154	28.635	28.401
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	175.279	51.177	183.467
Financiële baten en lasten			
Waardeveranderingen financiële vaste activa, effecten en derivaten	-8.013	1.447	-612
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12	0	9
Rentelasten en soortgelijke kosten	-31.273	-33.377	-37.574
Totaal financiële baten en lasten	-39.275	-31.930	-38.177
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	178.159	47.882	173.691
Belastingen	-4.004	-9.771	88
Resultaat deelnemingen	1.178	716	-1.206
Resultaat na belastingen	175.333	38.827	172.573