



JAARSTUKKEN 2019

JAARVERSLAG 2019

Inhoud	Bladzijde
Volkshuisvestingsverslag	
1. Inleiding	7
2. Betaalbaarheid en bereikbaarheid	9
3. Verkoop van woningen	14
4. Nieuwbouw, aankoop van woningen	14
5. Huisvesting van specifieke groepen	15
6. Kwaliteit en duurzaamheid	15
7. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	19
8. Samenwerken	21
9. Aedes Benchmark 2019	23
10. Onze organisatie	27
11. Financiën	30
12. Verslag van de raad van commissarissen	40
13. Slotwoord	55
Kengetallen	56
Jaarrekening	
▪ Balans	59
▪ Winst- en verliesrekening	61
▪ Kasstroomoverzicht	62
▪ Toelichting op de waarderingsgrondslagen	63
▪ Toelichting op de balans	76
▪ Toelichting op de winst- en verliesrekening	89
▪ Afzonderlijke overzichten DAEB en niet-DAEB	96
▪ Gebeurtenissen na balansdatum	105
Overige gegevens	
▪ Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	107
▪ Controleverklaring	107



Volkshuisvestingsverslag 2019

1. Inleiding

Dit jaarverslag geeft een goed beeld waar de medewerkers van WoonGenoot samen met haar samenwerkingspartners het afgelopen jaar aan gewerkt hebben. Er is veel gebeurd in 2019. We hebben vooral gewerkt aan de brede volkshuisvestelijke opgave in Nijmegen, in het belang van de huurders en de stad. Daarnaast zijn er andere zaken die extra aandacht verdienen in dit voorwoord.

Financiële fraude

Integriteit staat bij WoonGenoot hoog in het vaandel. Wij zijn een maatschappelijke onderneming die de verantwoordelijkheid heeft om zorgvuldig om te gaan met het maatschappelijke kapitaal dat wij beheren. Desondanks werden wij na een interne controle in mei 2019 zeer onaangenaam verrast. Na intern en extern onderzoek bleek een medewerker de afgelopen zes jaar voor ruim € 450.000 financiële fraude te hebben gepleegd. De medewerker is op staande voet ontslagen. De civielrechtelijke procedure is gestart met als doel de financiële schade voor zover mogelijk te verhalen. Daarnaast is direct aangifte gedaan bij de IOD (inlichtingen en opsporingsdienst) die de strafrechtelijke mogelijkheden onderzoekt. Beide procedures lopen nog steeds.

Binnen enkele weken na de constatering van de fraude hebben wij, waar mogelijk en waar dit de gerechtelijke procedures niet kon schaden, onze belanghouders over de situatie ingelicht. Onze medewerkers, huurders, lokale belanghouders en de Autoriteit wonen zijn allen mondeling of schriftelijk geïnformeerd. Ook is er een persbericht uitgegaan naar de lokale pers.

De fraude heeft geen directe gevolgen voor onze maatschappelijke opgave en de huurders. Dat neemt niet weg dat dit geld hiervoor ingezet had kunnen worden. Er heeft een grondige analyse plaatsgevonden hoe dit heeft kunnen gebeuren en intern zijn maatregelen genomen om dit in de toekomst te voorkomen.

Brandveiligheid Meiberg

In 2018 werden wij geconfronteerd met een mogelijke tekortkoming in de brandveiligheid van de gevel van een van onze grootste complexen, de Meiberg in Dukenburg. De uitzending van Zembla maakte duidelijk dat veel gebouwen in Nederland wellicht een vergelijkbaar risico lopen. Na het nemen van tijdelijke maatregelen zijn wij in 2019 gestart met de uitvoering van de definitieve maatregelen. Op dit moment worden de laatste werkzaamheden uitgevoerd. De veiligheid van onze bewoners heeft daarbij altijd voorop gestaan.

Belangrijk gedurende dit traject was en is de kennis en ondersteuning van deskundigen op deze ingewikkelde brandveiligheidsproblematiek aan de gevels van flatgebouwen. Dat heeft geleid tot een gezamenlijke visie van de Nijmeegse corporaties die aan de Omgevingsdienst Regio Nijmegen (ODRN) en de gemeente is aangeboden. Met het nemen van de juiste proportionele maatregelen voor de Meiberg is de veiligheid van onze bewoners gewaarborgd. Wij zijn blij met de rust en het vertrouwen van de bewoners. Zij hebben zich in deze periode altijd redelijk en begripvol opgesteld. Het past om hier nogmaals te benadrukken dat velen daar een voorbeeld aan kunnen nemen.

Woonbehoefteonderzoek, Woondeal en nieuwbouw

Het regionale woonbehoefteonderzoek dat in 2019 is uitgevoerd, toonde eens te meer aan dat er sprake is van schaarste op de woningmarkt, zeker in Nijmegen. Schaarste bij alle doelgroepen, zowel koop als huur. De inmiddels afgesloten Woondeal tussen het Rijk, de provincie en de gemeente biedt zowel financieel als op andere terreinen ruimte om hier de aankomende tien jaar structureel aan te werken. Samen met de collega-corporaties, draagt WoonGenoot daar aan bij. De 23 nieuwbouwwoningen in Woonderskamp die in de eerste helft van 2020 worden opgeleverd, zijn daarvan een eerste voorbeeld. De bereidheid van partners, waaronder de gemeente, is wel essentieel om zowel te versnellen als om meer betaalbare nieuwbouw te realiseren.

Wij hopen in 2020 ook eindelijk een start te kunnen maken met de maatschappelijk gezien zeer noodzakelijke Skaeve Huse. Ondanks het bestuurlijk draagvlak en de maatschappelijke noodzaak blijkt iedere locatie op veel weerstand te stuiten. Deze doelgroep verdient een plaats en plek in onze samenleving. WoonGenoot blijft zich hier, ondanks de inmiddels jarenlange procedurele weg, voor inzetten.

Onderzoek volkshuisvestelijke meerwaarde WoonGenoot

Na uitvoerige gesprekken tussen de bestuurder en de raad van commissarissen hebben wij eind 2019 besloten een breed onderzoek in te stellen naar de volkshuisvestelijke meerwaarde van WoonGenoot in Nijmegen. Onder andere de complexiteit en omvang van de volkshuisvestelijke opgave binnen Nijmegen, de oplopende bedrijfslasten en de verwachtingen van partners en toezichthouders maar, vooral ook van ons zelf, zijn aanleiding voor dit onderzoek. Ongeacht de uitkomsten die medio 2020 verwacht worden, staat het belang van de huurders en de stad voorop. Met die gedachte nemen we in 2020 een besluit over de te volgen koers.

Corona en de gevolgen op korte en lange termijn

Tijdens het afronden van het jaarverslag, bevinden wij ons midden in de coronacrisis. Een ongekende mondiale gezondheids crisis waar een economische crisis op volgt. Het zijn tijden waarin nogmaals duidelijk wordt hoe belangrijk fatsoenlijke en betaalbare woonruimte is. Het kenmerkende anticyclisch investeren van corporaties is juist nu van nog groter belang. Dat dit voor de lange termijn keuzes en daadkracht vraagt van de landelijke politiek om de belastingdruk van corporaties structureel te verlagen, is duidelijk. Ook zijn wij als sector bij uitstek in staat om met compassie en maatwerk daar oplossingen te bieden, waar de samenleving nu meer dan ooit om vraagt. Daar draagt WoonGenoot graag aan bij.

Tenslotte wens ik u veel leesplezier, maar vooral een goede gezondheid toe!

Hartelijke groet,

Kees van Kampen
directeur-bestuurder

2. Betaalbaarheid en bereikbaarheid

2.1 Huurniveau woningvoorraad

Huurprijscategorieën ultimo 2019:

Wijk	<424,44	<607,46	<651,03	<720,42	>720,42	Totaal
Oost						
Hunnerberg		14	11	10	7	42
Zuid						
Hatert	11	191	22	16		240
Grootstal		51	80	31	1	163
West						
Heseveld	3	98				101
Dukenburg						
Meijhorst	44	118		48		210
Lankforst		84	30			114
Aldenhof		209	7			216
Lindenholt						
De Gildekamp	18	27	10	22		77
Heeskesacker		11	6	20		37
Hegdambroek		43	11	12		66
Leuvensbroek		70	15	16		101
Drieskensacker				20		20
Draaiom				26	45	71
Noord						
De Elten					29	29
Lent						
Visveld			8	47		55
Laauwik				15		15
Totaal	76	916	200	283	82	1.557

2.2 Passend toewijzen

WoonGenoot wijst vrijkomende sociale huurwoningen toe op basis van de geldende huisvestingsverordening.

In het kader van passend toewijzen, verhuurt WoonGenoot vanaf 1 januari 2016 aan ten minste 90% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag, woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens. Voor één- en tweepersoonshuishoudens betreft het een huurprijs tot € 607,46 per maand, voor meerpersoonshuishoudens is de maximale huurprijs € 651,03 per maand. Een en ander is alleen van toepassing op nieuwe verhuringen.

WoonGenoot past het principe van 'object-verhuur' toe. Dit houdt in dat de huurprijs van een woning niet wordt aangepast op basis van het inkomen van de woningzoekende c.q. aspirant-huurder. De woningzoekende kan alleen reageren op woningen met een huurprijs die past bij

het inkomen. De resterende marge van 10% mag ingezet worden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurder woning te kunnen toewijzen, bijvoorbeeld wanneer niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een meer betaalbare huurprijs beschikbaar is.

2.3 Huurbeleid

Ieder jaar actualiseert WoonGenoot haar huurprijsbeleid. Op basis van nieuwe kaders wordt de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli uitgevoerd. De uitgangspunten voor het huurprijsbeleid zijn:

- Voldoende betaalbare woningen voor de primaire doelgroep.
- De verhuurbaarheid van de woningen moet goed blijven.
- Evenwichtige prijs-kwaliteitverhouding. Bij mutatie worden huren op basis daarvan en op basis van het passend toewijzen waar mogelijk geharmoniseerd.
- De financiële continuïteit van WoonGenoot moet gewaarborgd blijven.

Jaarlijkse huurverhoging

WoonGenoot is voornemens, indien de omstandigheden dit toelaten, om voor de huurders van DAEB woningen een gematigd huurprijsbeleid te blijven voeren. Voor 2019 heeft WoonGenoot gekozen voor een inflatievolgende huurverhoging van 1,6%. De werkelijke huurverhoging kan in individuele gevallen lager zijn omdat WoonGenoot de betaalbaarheidsgrenzen (zogenaamde aftoppingsgrenzen en huurtoeslaggrens) respecteert, alsook de maximale huurprijzen. Daarnaast heeft de prijs/kwaliteitverhouding hierbij een rol gespeeld.

Er is voor gekozen om vooralsnog geen gebruik te maken van de mogelijkheid om inkomensafhankelijke huurverhoging voor inkomens boven de € 42.436 in te voeren. WoonGenoot wil namelijk een gemengde bevolkingsopbouw in de wijken behouden. Dit doen we juist door mensen met een hoger inkomen ruimte te blijven bieden.

De huurprijzen van de commerciële woningen (> € 720,42 per maand) zijn per 1 juli 2019 verhoogd met 2,6% (inflatiecijfer + 1%). Gezien de stijgingen in het commerciële segment blijft dit een gematigde huurverhoging. Uitgangspunt is dat deze niet-DAEB woningen een bijdrage leveren aan de prestaties in het DAEB-segment.

Het voorgenomen huurbeleid per 1 juli 2019 is vooraf afgestemd met het bestuur van huurdersvereniging Omslag. Het bestuur heeft hiermee ingestemd. Vanaf januari 2018 geldt de methodiek van de huursombenadering. De huurverhoging van sociale huurwoningen mogen gemiddeld niet hoger uitkomen dan inflatie plus 1 procent. Woningcorporaties moeten daarmee rekening houden bij alle huuraanpassingen bij nieuwe verhuringen van 1 januari tot en met 31 december.

Huurprijs/kwaliteitverhouding

In ons strategisch voorraadbeleid 2018 - 2028 hebben we aangegeven dat we 100% harmoniseren bij mutatie. We streven hierbij naar huren rond de 80% maximaal toegestane huur, maar de aftoppingsgrenzen zijn leidend. Dit is noodzakelijk om passend toewijzen mogelijk te maken. Er wordt voortdurend naar een goede balans gezocht tussen beschikbaarheid aan de ene kant en een goede prijs/kwaliteitverhouding aan de andere kant.

Bereikbaarheid

WoonGenoot houdt met de uitvoering van de huurverhoging van 2019 rekening met de aftoppingsgrenzen. Hier wijken we alleen vanaf indien de prijs/kwaliteitverhouding hier aanleiding toe geeft. De liberalisatiegrens wordt als bovengrens gehanteerd. Na de

huurverhoging blijft hierdoor 95% van onze woningen tot de sociale voorraad (DAEB) behoren; 5% van onze woningen is commercieel bezit (niet-DAEB).

Bij de toewijzing van onze sociale huurwoningen in 2019 heeft WoonGenoot de regels van de huisvestingsverordening van de woningmarktregio Arnhem – Nijmegen gehanteerd. Uitzonderingen daarop zijn vastgelegd in de prestatieafspraken.

Betaalbaarheid

Als wij constateren dat huurbetaling achterblijft en er huurachterstand ontstaat, zoeken wij zo snel mogelijk contact met de bewoner(s). Met deze individuele benadering proberen wij te voorkomen dat (mogelijk) financiële problemen tot sociale problemen leiden. Met deze aanpak voorkomen wij maatschappelijke problemen en kosten doordat het aantal huisuitzettingen op basis van een huurachterstand tot een minimum wordt beperkt. Ook bij de aanpak van deze problematiek werken wij samen met onze maatschappelijke en lokale partners. Op die manier blijven wij bij onze kerntaak en worden onze bewoners zo professioneel mogelijk geholpen.

Toewijzingsbeleid

In de nieuwe Woningwet van 2015 is vastgelegd dat onze primaire doelgroep bestaat uit inkomens tot € 38.035. Daarnaast is er beperkt ruimte om iets voor de hogere inkomens te kunnen betekenen:

- We zijn verplicht minimaal 80% van ons DAEB-bezit aan onze primaire doelgroep toe te wijzen. Er mag 10% toegewezen worden aan inkomens t/m € 42.436. De overige 10% van het DAEB bezit mag vrij worden toegewezen. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met de geldende voorrangregels uit de plaatselijke huisvestingsverordening en de voorrangregels uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.
- Daarnaast moet 95% van de woningzoekenden met recht op huurtoeslag een woning toegewezen krijgen met een huurprijs onder de voor hen toepasselijke aftoppingsgrens (oftewel passend toewijzen).

WoonGenoot voldoet aan deze eisen.

In 2019 is ervoor gekozen om zowel jongeren als middeninkomens meer ruimte te geven. Beide doelgroepen hebben beperkte mogelijkheden op de Nijmeegse woningmarkt.

Ruimte voor jongeren

In 2019 zijn er 57 woningen aangewezen om bij mutatie terug te zetten naar de kwaliteitskortingsgrens van € 424. Deze woningen worden toegewezen aan de doelgroep jongeren. Een deel van de woningen wordt specifiek geadverteerd aan jongeren tot 23 jaar. Op het andere deel mogen jongeren tot 28 jaar reageren (huurprijs van € 480). Alle jongeren krijgen een jongerencontract voor vijf jaar met een maximale verlening van twee jaar. Zo houden we de woningen beschikbaar voor de doelgroep.

In 2019 is een woning toegewezen aan een jongere. Het gaat om een woning aan de Gildekamp. De woning is toegewezen aan een jongere tot 23 jaar. Het aantal mutaties was afgelopen jaar beperkt, vandaar dat maar een woning aan jongeren is geadverteerd.

Ruimte voor middeninkomens

WoonGenoot heeft in 2019 ervoor gekozen om gebruik te maken van de 10% toewijzingsruimte die door het rijk wordt geboden om toe te wijzen aan huishoudens met een middeninkomen. Het gaat hierbij om inkomens tussen de € 38.035 en € 42.436. Daarnaast bieden we middeninkomens de ruimte door voorrang te verlenen bij toewijzing van onze

goedkopere commerciële woningen (tot € 900). Deze inkomensgroep mag maximaal € 45.000 verdienen.

In 2019 zijn twee woningen toegewezen aan middeninkomens. Hiermee zijn we ruim binnen de maximaal toegestane 10% gebleven. Ook voor deze doelgroep geldt dat er weinig mutaties hebben plaatsgevonden in het aangewezen bezit.

Woningtoewijzingen per huurprijs- en inkomenscategorie

Aanhangsel E (RTIV)					
Eenpersoonshuishouden					
	Jaar	Huurklasse			
	2019	< 424,44	< 607,46	< 720,42	> 720,42
Leeftijd	Inkomen				
Jonger dan 65	< 22.700	2	25		
Jonger dan 65	> 22.700		8	7	2
Ouder dan 65	< 22.700		7		
Ouder dan 65	> 22.700		4	1	
Totaal		2	44	8	2
Tweepersoonshuishouden					
	Jaar	Huurklasse			
	2019	< 424,44	< 607,46	< 720,42	> 720,42
Leeftijd	Inkomen				
Jonger dan 65	< 30.825		10	2	
Jonger dan 65	> 30.825			2	5
Ouder dan 65	< 30.800				
Ouder dan 65	> 30.800		1		3
Totaal		0	11	4	8
Drie- en meerpersoonshuishouden					
	Jaar	Huurklasse			
	2019	< 424,44	< 651,03	< 720,42	> 720,42
Leeftijd	Inkomen				
Jonger dan 65	< 30.825		10		
Jonger dan 65	> 30.825		1	2	1
Ouder dan 65	< 30.800				
Ouder dan 65	> 30.800				
Totaal		0	11	2	1

Reguliere verhuringen

Wijk	Aantal advertenties	Aantal Reacties	Gemiddeld	Aantal aanbiedingen	Aantal acceptaties	Aanbieding-coëfficiënt
Hatert	5	1.494	299	49	5	9,8
Grootstal	3	272	91	11	3	3,7
Heseveld	3	150	50	48	3	16,0
Meijhorst	17	471	28	73	17	4,3
Lankforst	5	955	191	47	5	9,4
De Gildekamp	4	511	128	51	4	12,8
Aldenhof	1	116	116	14	1	14,0
Leuvensbroek	2	287	144	14	1	14,0
Drieskensacker	1	90	90	9	1	9,0
Draaiom	11	438	40	125	10	12,5
De Elten	2	65	33	11	2	5,5
Visveld	3	547	183	24	3	8,0
Hunnerberg	1	103	103	2	1	2,0
Totaal/Gem.	58	5.499	95	478	56	8,5
					*	
* nog 2 woningen in toewijzing						

Loting

Het lotingmodel is een toewijzingssystematiek voor woonruimten, die aan reguliere woningzoekenden worden aangeboden op basis van loting. Hierbij is de meettijd niet van invloed. Hierdoor verbetert vooral de positie van starters die gemiddeld een kortere meettijd hebben. In 2019 is 8% via het lotingmodel verhuurd.

Lokaal maatwerk

Binnen de regels van de woningtoewijzing heeft WoonGenoot de mogelijkheid om woningen toe te wijzen aan bijzondere doelgroepen. Dit valt binnen het zogenaamde maatwerk dat wordt afgestemd met de gemeente. WoonGenoot zet maatwerk in ten behoeve van het realiseren van vitale en duurzame buurten. WoonGenoot gebruikt de geboden 20 procent aan maatwerk daarom voor:

- Bemiddeling in de wijk Aldenhof in verband met leefbaarheidsproblematiek.
- Bemiddeling van bijzondere doelgroepen via de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling (WBB).
- Als gevolg van het vervallen van de minimale leeftijdsgrens van 55 jaar voor de wooncomplexen 'de Meiberg' (geen zorgindicatie benodigd) en Hendrik de Keizerstraat heeft WoonGenoot deze woningen toch gelabeld voor 55+. Dit gelet op de specifieke voorzieningen van deze complexen en de gemiddelde leeftijd van de huidige bewoners.

Urgentieaanvragen

WoonGenoot heeft dit verslagjaar 24 urgentieaanvragen ontvangen. In alle gevallen heeft een kans/adviesgesprek plaatsgevonden. Er zijn twintig aanvragen doorgezet naar de urgentiecommissie. Voor één aanvraag is het onderzoeksbureau Leijten en Van Hoek ingeschakeld.

Bezwaarschriften en huurcommissie

De huurcommissie heeft geen huurbezwaarschriften ontvangen naar aanleiding van de huurverhoging per 1 juli 2019. Ook zijn er geen bezwaarschriften ingediend en procedures gestart als gevolg van mogelijke onderhoudsgebreken.

2.4 Aanvalsplan Armoede en Schulden

WoonGenoot is aangesloten bij de uitvoering van het gemeenschappelijke Aanvalsplan Armoede en Schulden van de gemeente Nijmegen. Onderdeel hiervan is een integraal systeem van vroegsignalering van schulden. Gemeente, woningcorporaties, energieleveranciers en zorgverzekeraars nemen hier aan deel. De gemeente Nijmegen heeft samen met de woningcorporaties (WoonGenoot, Talis, Portaal, Woonwaarts en Mooiland), zorgverzekeraars (VGZ, CZ en Zilveren kruis) en energieleveranciers (Nuon, Essent en Vitens) afspraken gemaakt om vroeg-signalering van betalingsproblemen mogelijk te maken.

Het aanvalsplan is inmiddels van toepassing op de hele stad. WoonGenoot levert samen met de deelnemende partijen maandelijks gegevens aan van haar bewoners met een betalingsachterstand van maximaal dertig dagen aan het Bureau Kredietregistratie (BKR). Het BKR verstrekt aan de gemeente een lijst met gegevens van mensen die bij minimaal twee convenantpartners een betalingsachterstand (match) hebben. De gemeente selecteert elke maand vijftig huishoudens met deze betalingsachterstanden. Medewerkers van bureau schuldhulpverlening van de gemeente Nijmegen benaderen deze inwoners en bieden ondersteuning aan om de betalingsproblemen op te lossen. Wanneer hieraan door de inwoner(s) niet wordt meegewerkt, zal de gemeente dit terugkoppelen aan de betreffende partijen.

WoonGenoot heeft in 2019 zeventig bewoners aangemeld, hier is in 10% van de aanmeldingen een 'match' uitgekomen. Deze bewoners hebben gebruik gemaakt van het hulpaanbod van de gemeente om mee te kijken met het in orde brengen van hun financiën. De overige 90% heeft alsnog de huur voldaan of er is een betalingsregeling getroffen. WoonGenoot neemt ook in 2020 weer actief deel aan het aanvalsplan.

3. Verkoop van woningen

WoonGenoot heeft voor de wijken Heeskesacker, De Gildekamp en Leuvenbroek goedkeuring van de gemeente Nijmegen voor verkoop. Er is echter geen sprake van een actieve verkoopstrategie. In 2019 zijn er geen huurwoningen verkocht.

4. Nieuwbouw en aankoop van woningen

4.1 Nieuwbouw

In juni 2019 is gestart met het bouwen van 23 woningen in Nijmegen-Noord (Woenderskamp, plan Stadstuinen). Het gaat om zes kleinere woningen en zeventien eengezinswoningen. Begin 2020 worden de zes kleinere woningen opgeleverd en medio juni 2020 de overige zeventien woningen.

4.2 Aankoop

In 2019 zijn geen woningen aangekocht.

WoonGenoot heeft geen beleid op de aankoop van bestaande woningen vastgesteld.

Echter, WoonGenoot staat open voor mogelijkheden die zich voordoen. Voorwaarde is dat aangekochte woningen tot het sociale segment behoren.

5. Huisvesting van specifieke doelgroepen

5.1 Skaeve Huse

De ambitie is om voor twee locaties in totaal vijftien Skaeve Huse te realiseren. De Skaeve Huse biedt huisvesting aan mensen aan de onderkant van de woonmaatschappelijke ladder. Als eerste zal het project in noord worden gerealiseerd (vijf+ een begeleidersunit). In 2019 is hiervoor de omgevingsvergunning aangevraagd. In de loop van 2020 hopen we de bezwaarprocedure met omwonenden te hebben doorlopen en het plan te realiseren. De realisatie van het plan in Dukenburg (acht + een begeleidersunit) gaat langer duren. Hier zal eerst een bestemmingsplanwijziging moeten plaatsvinden, voordat de omgevingsvergunning kan worden aangevraagd.

5.2 Werkgroep Bijzondere Bemiddeling

Op 1 januari 2018 heeft WoonGenoot het voorzitterschap en het secretariaat van de Werkgroep Bijzondere bemiddeling (WBB) voor een periode van vier jaar overgenomen van Talis. De WBB zorgt voor een evenredige verdeling van alle urgentieaanvragen over de woningcorporaties die deel uitmaken van dit samenwerkingsverband. Verder maakt de WBB afspraken, in samenspraak met de gemeente Nijmegen, over de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Het betreft hier zowel vergunninghouders als personen die om andere (sociale, medische of psychische) redenen voorrang krijgen bij de huisvesting en die vaak ook met zorg of begeleiding moeten wonen. Deze mensen worden naar rato van woningbezit verdeeld over de aangesloten corporaties.

In 2019 is er intensief gesproken met de gemeentes in het Rijk van Nijmegen om de werkwijze van WBB uit te rollen over dit gebied. Dit is per 1 januari 2020 geëffectueerd.

6. Kwaliteit en duurzaamheid

6.1 Ambitie

De gemeente Nijmegen heeft de doelstelling om in 2045 een energie-neutrale stad te zijn. In 2030 streeft de gemeente naar een gebouwde omgeving die 75% energie-neutraal is. WoonGenoot volgt de lijn van Aedes en heeft daarmee de ambitie om in 2050 een CO2-neutraal en aardgasvrij woningbezit te hebben gerealiseerd. Daar waar financieel en technisch verantwoord is WoonGenoot bereid om te versnellen.

WoonGenoot levert haar bijdrage aan de verduurzaming van het Nijmeegse woningbestand; niet als koploper, maar door aan te haken bij initiatieven en bewezen technieken en in uitzonderingsgevallen kleinschalige innovatieve experimenten. Wij zijn ondernemend, zonder te pretenderen dat we voorop lopen. Vanuit onze schaal zijn we ons bewust van de meerwaarde van ons netwerk. Samenwerking binnen dit netwerk hoort bij onze natuur.

Wij investeren structureel in het beheren, bouwen en onderhouden van duurzame woningen en berekenen dit zo weinig mogelijk via huurverhoging door aan onze bewoners. Speerpunt is dat we ons focussen op het bestaand bezit. Wij kiezen voor zakelijk beleid dat is gericht op het stapsgewijs verduurzamen van onze totale woningvoorraad met als uiteindelijk doel een CO2-neutraal bezit.

6.2 Voorlichting en bewustwording

Wij willen het gedrag op het gebied van duurzaamheid van onze bewoners beïnvloeden. Dit doen wij door hen te informeren en bewust te maken van het nut van energiebesparing. Wij zoeken in het kader van duurzaamheid ook de samenwerking met andere partijen actief op. In 2019 zijn de Nijmeegse corporaties en de gemeente Nijmegen benaderd door een adviesbureau dat het project STAP IN! uit gaat rollen in twee wijken, waaronder Hatert. Het doel van de pilot is het creëren van draagvlak, actie en waardering onder bewoners op het gebied van energie. De aanpak bestaat uit zowel een digitale als fysieke inzet. Tot de digitale tools behoort de Slim Wonen App. Deze app sluit aan op de slimme meter en maakt gebruik van individuele energie data. Zo kan een datadashboard worden geleverd wat waardevolle gegevens op diverse schaalniveaus oplevert. De pilot wordt in 2020 uitgerold.

6.3 Energieconvenant

WoonGenoot heeft het Energieconvenant van Aedes onderschreven, dat streeft naar een gemiddeld label B in 2020 voor alle huurwoningen. Deze doelstelling wordt ook gehaald door WoonGenoot. Verduurzaming is een belangrijk doel, maar moet altijd in samenhang bekeken worden met aspecten als comfort, betaalbaarheid en beschikbaarheid. Bij toekomstige investeringen in verdergaande verduurzamingsmaatregelen blijven wij de kosten en de baten tegen elkaar afwegen.

Label	Aantal	2010	%		Aantal	2019	%
A	0	woningen	0%		560	woningen	36%
B	238	woningen	17%		252	woningen	16%
C	443	woningen	31%		582	woningen	37%
D	256	woningen	18%		149	woningen	10%
E	228	woningen	16%		13	woningen	1%
F	187	woningen	13%		1	woningen	0%
G	77	woningen	5%		0	woningen	0%
Totaal	1.429	woningen	100%		1.557	woningen	100%

6.4 Op lange termijn

In ons strategisch voorraadbeleid hebben we vastgesteld dat we de ambitie hebben dat het woningbezit van WoonGenoot voor 2030 gemiddeld een A-label heeft. Voor de duidelijkheid communiceren we nog in labels en labelstappen zonder dat dit het daadwerkelijke doel is. Belangrijker zijn de keuzes op lange termijn, de feitelijke CO2 uitstoot waarbij het energieverbruik onderdeel uitmaakt van de totale woonlasten en daarmee de betaalbaarheid. WoonGenoot ondersteunt waar mogelijk en passend binnen ons Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)-beleid, initiatieven van bewoners om zelf duurzaamheidsmaatregelen te nemen aan hun gehuurde woningen.

6.5 Op korte termijn

WoonGenoot heeft het Energieconvenant van Aedes onderschreven. Het eerste tussendoel dat de sector zich gesteld heeft, is dat alle woningen in 2021 gemiddeld label B hebben.

Medio 2019 heeft WoonGenoot de STEP-subsidie (Stimuleringsregeling en energieprestatie huursector) ontvangen om het project Energiedak Hatert uit te voeren. In het laatste kwartaal van 2019 (en het eerste kwartaal 2020) zijn op circa 166 daken acht zonnepanelen geplaatst.

Na uitvoering heeft het complex gemiddeld een EI (energie index) van 1,34; energielabel B. Door de uitvoering van dit project komt de gemiddelde EI van ons totale woningbezit in het eerste kwartaal van 2020 op 1,37 (B). Daarmee is het gestelde tussendoel ruim op tijd behaald.

Bij toekomstige investeringen in verdergaande verduurzamingsmaatregelen blijft WoonGenoot de kosten en de baten tegen elkaar afwegen. Daarnaast trachten we in het kader van 'passend toewijzen' voldoende betaalbare woningen beschikbaar te houden. Dit is de reden geweest dat WoonGenoot de afgelopen jaren geen huurverhogingen heeft doorgevoerd bij het treffen van energetische maatregelen en voorzieningen. De sector heeft echter te maken met diverse financiële heffingen die worden opgelegd. Ondanks dat blijft ons uitgangspunt dat na verduurzaming de woonlasten van de bewoner niet omhoog gaan. Waar mogelijk streven wij zelfs naar woonlastenverlaging.

In 2018 heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) een subsidie toegekend van 4,8 miljoen aan de gemeente om circa 800-1000 corporatiewoningen, het winkelcentrum en enkele scholen versneld van het gas af te halen. Het complex Lankforst van WoonGenoot (114 appartementen) maakt onderdeel uit van deze woningen. Momenteel loopt het (financiële) onderzoek naar de haalbaarheid van deze ambitie. Aangezien WoonGenoot op korte termijn alle cv-ketels in Lankforst moet vervangen, is dit een logisch moment om aan te haken. In 2020 moet duidelijk zijn of dit complex versneld gasloos kan worden.

6.6 Conditiemeting bezit

Om meer sturing te geven aan de kwaliteit van onze voorraad hebben we in de tweede helft van 2019 de kwaliteitsscore van ons vastgoed in beeld gebracht door middel van de NEN-scores. NEN 2767 is de norm voor conditiemeting en op basis hiervan kan de technische staat van een gebouw worden gemeten. Aan de hand van de NEN-scores wordt een NEN-norm vastgesteld waaraan onze woningen moeten voldoen. Bij renovatie is het van belang om de focus te leggen op complexen die een hoge NEN-score hebben en een laag energielabel. In onderstaande tabel is de conditiescore van het bezit van WoonGenoot te zien.

geaggregeerde conditiescore woningen (NEN 2767)		
score	aantal	%
1 = uitstekende conditie	509	33%
2 = goed	345	22%
3 = redelijk	463	30%
4 = matig	240	15%
5 = slecht	0	0%
6 = zeer slecht	0	0%
8 = nader onderzoek nodig	0	0%
9 = niet te inspecteren	0	0%
	1.557	100%
gewogen gemiddelde score		2,28

Deze geaggregeerde conditiescore is een gewogen waarde op complexniveau die wordt gebruikt voor het op hoofdlijnen bewaken van de ontwikkeling van de kwaliteit van het vastgoed. De uitkomsten van dit onderzoek levert input voor een onderhoudsplanung voor de komende jaren.

6.7 Asbest en brandveiligheid

Alle zaken rond asbest zijn vastgelegd in het 'Beheerplan Asbest' van onze woningcorporatie. Naast de bouwtechnische aanpak is een belangrijk deel van het beheerplan gewijd aan communicatie.

Onze inspanningen richten zich op het creëren van vitale en duurzame leefgemeenschappen. In de rol van verhuurder streeft WoonGenoot naar een goed woonklimaat. In de rol van werkgever naar een goede werkomgeving. De gezondheid en veiligheid van bewoners, medewerkers en derden (zoals aannemers) staan daarbij voorop. Omdat asbest risico's voor de gezondheid kan opleveren, neemt WoonGenoot haar verantwoordelijkheid om op een goede manier asbesthoudend materiaal uit de woningen te verwijderen. WoonGenoot streeft ernaar om in 2020 een asbestveilig bezit te hebben. Deze ambitie is gebaseerd op de huidige wet- en regelgeving. Wanneer deze worden aangescherpt, passen we het beleid hierop aan. Al onze huurders van woningen met een bouwjaar van voor 1994 hebben een meterkastkaart met informatie over de mogelijke asbestsituaties in hun woning.

In 2019 is de brandveiligheid van de gevels van het complex de Meiberg van WoonGenoot aangepast na uitvoerige overleggen met diverse experts en conform vergunning van de gemeente Nijmegen. De aangepaste gevels voldoen aan de eisen uit de verleende vergunning. In een aantal overige complexen zijn ook na onderzoek een aantal brandveilige maatregelen uitgevoerd. Bewoners zijn gedurende dit traject continu op de hoogte gehouden.

6.8 Onderhoud

In 2019 heeft WoonGenoot € 1,3 miljoen aan planmatig onderhoud uitgegeven. Dit is ruim 80% van de € 1,6 miljoen die voor 2019 begroot was.

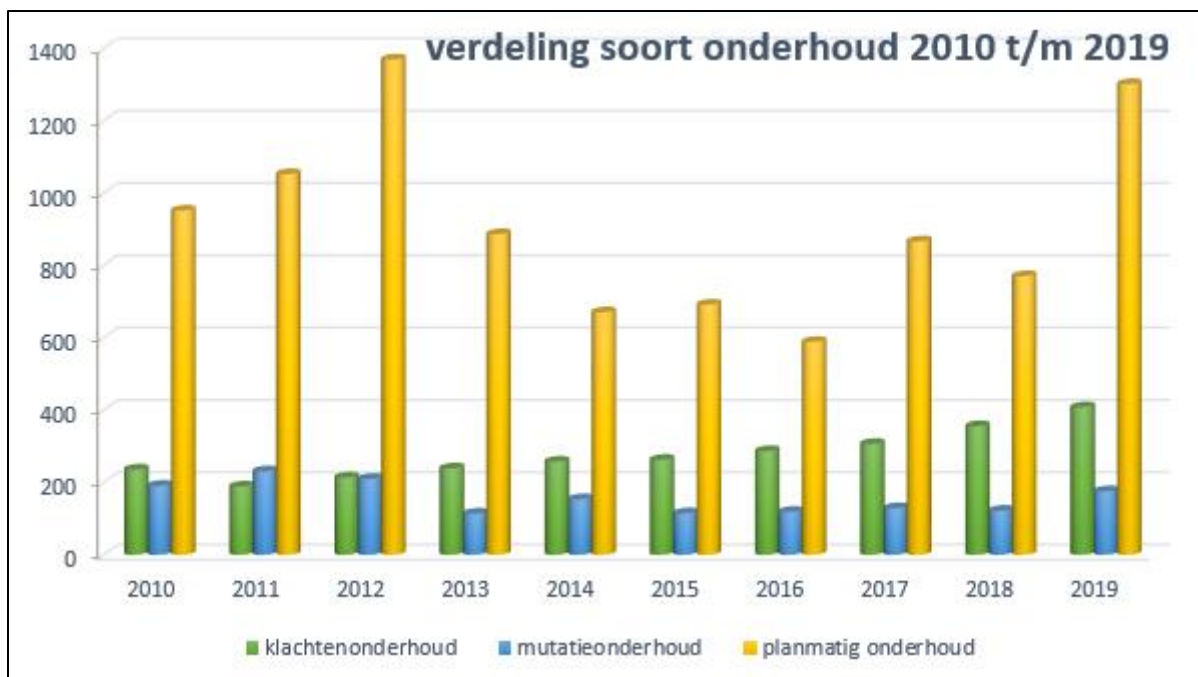
Dagelijks en mutatieonderhoud

dagelijks onderhoud	2019	2018
kosten dagelijks onderhoud	€ 408.239	€ 356.386
aantal klachten	2.801	2.333
kosten per bon	€ 146	€ 153

mutatie onderhoud	2019	2018
kosten mutatie onderhoud	€ 175.976	€ 121.887
aantal mutaties	95	97
kosten per mutatie	€ 1.852	€ 1.257

De kosten voor het dagelijks onderhoud in 2019 zijn gestegen ten opzichte van 2018. Dit werd veroorzaakt door een toename van het aantal meldingen. De kosten per bon zijn nagenoeg gelijk gebleven. De uitgaven voor het mutatieonderhoud in 2019 zijn ook gestegen ten opzichte van 2018, ondanks dat het aantal mutaties vrijwel gelijk gebleven is. De oorzaak hiervan is een aantal mutaties in complex Hatert van zeer lang bewoonde woningen die daardoor meer mutatiewerkzaamheden met zich meebrengen.

In 2019 is ruim € 75.000 betaald aan storing/serviceonderhoud aan technische installaties zoals cv-ketels, warmwatervoorzieningen, warmte-terugwininstallaties. Dit gebeurt op contractbasis voor een vaste prijs per installatie/jaar.



Servicefonds

Huurders zijn zelf verantwoordelijk voor kleine reparaties in hun woning. Het kan zijn dat huurders dergelijke werkzaamheden niet zelf kunnen of willen uitvoeren. WoonGenoot biedt de mogelijkheid om voor € 3,40 per maand een serviceabonnement af te sluiten. Daarmee kan de huurder het zogenaamde huurdersonderhoud aan WoonGenoot uitbesteden.

7. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

7.1 Wonen en werken in Nijmegen

Nijmegenaren waarderen hun woonomgeving ruim voldoende tot goed (zo blijkt uit de burgerpeiling). Het rapportcijfer voor de buurt als plek om te wonen en te leven schommelt sinds 2010 rond de 7,5. Ook al is de woonomgeving objectief gezien op orde, veel mensen stellen prijs op het kennen van buurtgenoten, onderlinge omgang en het zich thuis voelen bij anderen. Zelfs als de buurt niet echt belangrijk is voor het sociale leven. Ook veiligheidsgevoel en het samenleven van diverse groepen zijn bepalende factoren. Lange tijd bleef Nijmegen-West op zaken als woonomgeving, sociaal klimaat en leefbaarheid achter, maar onder andere grootschalige herstructurering en stedelijke vernieuwing hebben daar een opwaartse lijn ingezet. Over het algemeen is er in de Nijmeegse wijken sprake van een aantrekkelijk woonklimaat, met wel de nodige verschillen per wijk of buurt.

7.2 Aanpak en afspraken

De Woningwet biedt een kader voor afspraken over leefbaarheid. Hierin is opgenomen dat woningcorporaties jaarlijks maximaal € 127,39 per verhuureenheid aan leefbaarheid mogen uitgeven. Een hogere uitgave in het kader van leefbaarheid kan alleen plaatsvinden als deze onderdeel zijn van de prestatieafspraken. Gemiddeld heeft WoonGenoot € 122,03 per verhuureenheid in 2019 besteed onder andere door de inzet van een huismeester en een woonconsulent, onderhoud en veiligheid van achterpaden en buurtbemiddeling.

In de Woningwet is opgenomen dat bijdragen van woningcorporaties aan leefbaarheid zijn toegestaan aan de volgende activiteiten:

- woonmaatschappelijk werk ten behoeve van huurders van woningen van de woningcorporatie;
- aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van verhuureenheden of andere onroerende zaken van de woningcorporatie;
- bijdragen aan de uitvoering van plannen: ter bevordering van een schone woonomgeving; ter bevordering van de veiligheid.

Samenwerking

Er is sprake van een goede samenwerking tussen de gemeente Nijmegen en de woningcorporaties op het gebied van leefbaarheid. Door de verhoogde instroom van kwetsbare groepen is het goed om gezamenlijk te blijven overleggen hoe wij deze samenwerking verder kunnen verbeteren en afstemmen.

Stedelijk Overleg Wonen (SOW)

Op tactisch niveau staan leefbaarheid, woonruimteverdeling en huisvesting van doelgroepen op de agenda van het SOW. Doel is kennisdeling, afstemming en het delen van signalen tussen gemeente en woningcorporaties. Dit overleg heeft in dit verslagjaar vier keer plaatsgevonden. Alle woningcorporaties hebben hieraan deelgenomen. Vanuit de gemeente is er vertegenwoordiging vanuit Wonen, Wijkmanagement, Maatschappelijke Ontwikkeling en Veiligheid.

Sociale wijkteams

In tien Nijmeegse Sociale Wijkteams (SWT) werken mensen van verschillende zorg- en welzijnsorganisaties in de wijk samen. Samen met de bewoners in de wijk zoekt het SWT naar praktische oplossingen voor vragen en problemen rond ziekte en beperking, zelfstandig wonen en voorzieningen. WoonGenoot vindt het belangrijk te participeren. Partijen hebben veel geïnvesteerd, zodat allen weten wat ze aan elkaar hebben.

Regieteams

In 2019 heeft WoonGenoot deelgenomen aan de regieteams in Lindenholt, Dukenburg, Nijmegen-Midden-zuid en Nijmegen-Noord. De aanpak werkt goed met de gemeente Nijmegen als regisseur. Het blijkt ook efficiënt wanneer wordt gewerkt op wijkniveau met compacte teams met één plan van aanpak per huishouden. Het hoofddoel van het regieteam is het verminderen van overlast in de wijk en ervoor te zorgen dat huishoudens met meervoudige problemen meer grip krijgen op hun eigen situatie. Daarbij betreft het team verschillende hulpverleners en zorginstanties, bijvoorbeeld gezinscoaches. Gezamenlijk maken zij één plan van aanpak per huishouden en betrekken daarbij zoveel mogelijk het sociale netwerk van het gezin. Als het echt moet, organiseren de regieteams bemoeizorg met drang en dwang. Onder druk van een dreigende huisuitzetting, uithuisplaatsing van de kinderen of korting op de uitkering start het regieteam dan met verbeteren van de situatie. In de regieteams werken gemeente, woningcorporaties, politie, maatschappelijk werk, Meldpunt Bijzondere Zorg en Bureau Jeugdzorg samen.

De benodigde hulp kan in sommige gevallen betekenen dat er een gezinscoach ingezet wordt. De gezinscoach schakelt de hulpverlening in en zorgt voor de stroomlijning. Deze gezinscoach is voor de duur van minimaal een half jaar aan het werk in en met het gezin. De gezinscoach heeft per week 20 uur om aan het gezin te werken. Voordeel voor de woningcorporaties is dat er sneller actie wordt ondernomen en dat de juiste hulpverlening wordt ingeschakeld.

7.3 Overlast in de buurt

In 2019 heeft WoonGenoot 663 meldingen over overlast ontvangen. Verreweg de meeste meldingen (551) hebben betrekking op zaken waar het een vorm van vervuiling of het ongewenst dumpen/stallen van goederen betreft. Vaak wordt dit door onze eigen medewerkers, zoals de huismeester, geconstateerd en direct opgepakt. Daarnaast gaat het over sociale klachten (burenruzies en leefomgeving), geluidsklachten en overlast die veroorzaakt wordt door mensen met psychische problemen. WoonGenoot werkt in een keten van samenwerkingspartners om de overlast in de wijken te bestrijden en de leefbaarheid te bevorderen.

7.4 In overleg

Onze rol is bewoners te betrekken bij hun eigen leefomgeving. WoonGenoot wil bewoners stimuleren eigen verantwoordelijkheid te nemen. Ook willen we de sociale cohesie tussen onze bewoners bevorderen. Onder sociale cohesie verstaan wij dat mensen, die daar behoefte aan hebben, elkaar kennen. Zaken die buiten onze kerntaken vallen, signaleren wij en spelen wij door naar maatschappelijke organisaties. WoonGenoot neemt deze taken niet over.

7.5 Maatschappelijk vastgoed

WoonGenoot heeft geen plannen voor het bouwen, verwerven en/of beheren van maatschappelijk vastgoed. Wij beschouwen dit niet als een kerntaak.

8. Samen werken

WoonGenoot realiseert zich dat goed functioneren en het leveren van een maatschappelijke bijdrage in een stad als Nijmegen, niet anders kan dan door intensieve samenwerking met onze partners. In eerste instantie gaat het dan om de collega-corporaties, de gemeente (ambtelijk en politiek) en de huurdersbelangenvertegenwoordigers.

8.1 Huurdersvereniging Omslag

Het bestuur van huurdersvereniging Omslag en de directeur-bestuurder van WoonGenoot hebben een participatieovereenkomst gesloten, waarmee de samenwerking op het gebied van beleid, kwaliteit, dienstverlening, et cetera is geregeld. Omslag is nauw betrokken bij het ondernemingsplan. Het bestuur van de huurdersvereniging bestaat uit vijf bewoners die door de leden van Omslag zijn gekozen. De huurdersvereniging heeft bijna 1.300 leden.

Eind 2019 zijn drie van de vijf leden van Omslag om diverse redenen gestopt met hun bestuurstaken. Een vierde lid heeft aangegeven op korte termijn te willen stoppen. Daarom is in overleg en in opdracht van de voorzitter van Omslag in het eerste kwartaal van 2020 een traject opgestart onder begeleiding van een extern bureau om nieuwe leden te werven en om huurdersvereniging Omslag gedurende een langere periode te ondersteunen.

Het bod op de Woonvisie

In juni 2019 hebben de besturen van woningcorporatie WoonGenoot en huurdersvereniging Omslag een gezamenlijk bod gedaan op de Woonvisie: 'Samen werken aan goed wonen'. Dit bod heeft betrekking op liberalisatie en verkoop van huurwoningen, nieuwbouw en aankoop van woningen, huurbeleid en betaalbaarheid, huisvesting van specifieke groepen, kwaliteit en duurzaamheid van woningen, leefbaarheid, maatschappelijk vastgoed en overige zaken, zoals huurdersparticipatie en samenwerking.

Net als de jaren daarvoor zou WoonGenoot graag bijdragen aan het realiseren van woningen in het goedkoopste segment onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 432). Dat geven wij expliciet aan in ons bod. Voor het realiseren van deze opgave zijn wij afhankelijk van betaalbare locaties en medewerking van andere partijen waaronder de gemeente.

Prestatieafspraken 2019

Het bod op de Woonvisie is uitgewerkt in prestatieafspraken die op hun beurt resulteerden in de actualisatie van de Samenwerkingsagenda 'Samen werken aan Wonen 2019 t/m 2023'. Op 5 december 2019 hebben gemeente Nijmegen, WoonGenoot en HV Omslag deze prestatieafspraken en actualisatie van de Samenwerkingsagenda ondertekend.

Contact huurdersvereniging Omslag met de bestuurder van WoonGenoot

Het bestuur van HV Omslag heeft in 2019 een aantal malen overleg gehad met de directeur-bestuurder van WoonGenoot. Onder andere de huurverhoging, de begroting, het woonbehoefte onderzoek, het bod en de prestatieafspraken zijn besproken. Daarnaast vindt regelmatig overleg plaats met de manager wonen of de beleidsmedewerker over algemene zaken (leefbaarheid en verhuur) en de voorbereiding op het bod op de samenleving. De lijnen zijn kort en waar nodig vindt formeel dan wel informeel overleg plaats.

8.2 In de buurt

Op wijk- en buurtniveau heeft WoonGenoot op ambtelijk niveau overleg met alle betrokken partijen, zoals de gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties, collega-corporaties en de politie. Met verschillende bewonerscommissies vindt overleg plaats, al naar gelang de behoefte of noodzaak op buurt- of complexniveau. De inzet van zowel een huismeester in de gestapelde bouw, als van een woonconsulent WoonGenoot-breed, draagt bij aan het voorkomen en oplossen van mogelijke leefbaarheidsproblemen.

8.3 Klachtencommissie

WoonGenoot neemt deel aan de gezamenlijke klachtencommissie voor woningcorporaties in de (voormalige) stadsregio Arnhem-Nijmegen. Hier kunnen (ex)huurders en woningzoekenden terecht met klachten over de afzonderlijke woningcorporaties. Voordat een klacht door deze commissie in behandeling wordt genomen, dient deze eerst te zijn voorgelegd en afgehandeld door de betreffende woningcorporatie. Evenals in voorgaande jaren, zijn er in 2019 geen klachten tegen WoonGenoot bij de klachtencommissie ingediend.

8.4 Interne en externe samenwerkingsverbanden

Uiteraard streeft WoonGenoot naar het werken met zo min mogelijk overhead. Gezien de complexiteit van regelgeving, toezicht en onze maatschappelijke opgaven, is dit geen eenvoudige opgave. De cijfers van de benchmark laten dit ook zien. WoonGenoot werkt beleidsvolgend met oog voor unieke situaties. Onderling vertrouwen is onontbeerlijk. Samenwerkingsverbanden, zowel intern als extern, worden gestimuleerd. Iedereen krijgt de kans om nieuwe ideeën aan te dragen zodat wij met elkaar zo goed mogelijk kunnen werken voor onze bewoners en voor mensen die op zoek zijn naar betaalbare huurwoningen. Door transparant te handelen volgens een duidelijk beleid creëren wij vertrouwen bij bewoners en partners.

Platform Nijmeegse Woningcorporaties (PNW)

In 2019 heeft binnen PNW intensievere samenwerking op verschillende beleidsterreinen plaatsgevonden. Dit zal in 2020 een vervolg krijgen. De wijze waarop het tripartite overleg met

de gemeente en de huurdersbelangenverenigingen vorm heeft gekregen is gericht op sturing op de lange termijn en het uitdiepen van thema's. In 2019 zijn de thema's leefbaarheid en betaalbaarheid/beschikbaarheid aan bod gekomen.

Woonkr8

Woonkr8 is een samenwerkingsverband van nagenoeg alle corporaties uit de regio Arnhem-Nijmegen. Gezamenlijk worden volkshuisvestelijke thema's opgepakt en afhankelijk van het thema sluiten corporaties aan. Een aantal belangrijke thema's zijn: samenwerken en gezamenlijke inkoop bij verduurzamen, financiën, collectieve woonvormen en mobiliteit van corporatiemedewerkers. WoonGenoot is vooral actief betrokken bij een aantal duurzaamheidsthema's.

8.5 Zorg en welzijn

Goed wonen is meer dan goede woning alleen. Wonen krijgt betekenis in de keten van wonen, zorg en welzijn. Daarom werkt WoonGenoot in de wijken intensief samen met zorginstanties en welzijnsorganisaties. Het gaat in ieder geval om partners die werkzaam zijn in hetzelfde werkgebied en die bijdragen aan het ontwikkelen van vitale leefgemeenschappen.

8.6 Woonruimteverdeling

In het kader van de woonruimteverdeling werkt WoonGenoot samen met collega-corporaties conform de woonruimteverordening. In 2019 is een nieuwe huisvestingsverordening regionaal afgestemd en lokaal vastgesteld. Hiervoor maken wij gebruik van de diensten van de Stichting Enserve. Op bestuurlijk, managers- en uitvoerend niveau vindt regelmatig regionaal overleg plaats over de werking van Entree, de lokale en regionale volkshuisvestelijke opgave en de wijze waarop woonruimteverdeling daar een bijdrage aan kan leveren.

9. Aedes Benchmark 2019

Sinds de invoering van de Aedes Benchmark in 2014 worden woningcorporaties getoetst op diverse prestatievelden. In 2019 vindt toetsing plaats op vijf prestatievelden. Corporaties kunnen zelf kiezen voor deelname. Er is geen verplichting. Deelname aan de benchmark 2019 bedroeg ruim 90%.

De prestatievelden die onderzocht worden zijn:

1. **Huurdersoordeel:** gaat over de tevredenheid van huurders over een aantal primaire corporatieprocessen (betrekken en verlaten van een woning en reparatieverzoeken).
2. **Bedrijfslasten:** gaat over de kosten (personeel, kantoor, ICT) die corporaties maken om hun doelen te behalen. Hierbij gaat het alleen om kosten die corporaties daadwerkelijk kunnen beïnvloeden.
3. **Duurzaamheid:** gaat in op de energetische prestatie van de woningen en de CO₂-uitstoot.
4. **Onderhoud en verbetering:** gaat over de kosten en investeringen van corporaties om de woningen te onderhouden en verbeteren. Dit wordt afgezet tegen de door de huurder ervaren woningkwaliteit en de technische woningkwaliteit.
5. **Beschikbaarheid en betaalbaarheid:** gaat om de maatschappelijke prestatie die een corporatie levert om betaalbare woningen aan te bieden.

Op basis van de ingeleverde gegevens door de woningcorporaties, wordt per prestatieveld (met uitzondering van beschikbaarheid/betaalbaarheid) een score opgesteld. Per prestatieveld worden de woningcorporaties ingedeeld in een klasse (A, B of C). Afgesproken is dat bij ieder prestatieveld in iedere klasse een derde van de corporaties gerangschikt zullen worden. WoonGenoot doet sinds 2015 mee met de benchmark.

Resultaten Aedes-benchmark 2019				
Stichting Woningcorporatie WoonGenoot (L1748)				
Prestatieveld Huurdersoordeel				
Benchmarkjaar	Sector 2019	WoonGenoot 2019	WoonGenoot 2018	WoonGenoot 2017
Nieuwe huurders	7,7	7,7	8,3	8,5
Huurders met reparatieverzoek	7,5	7,8	8,0	8,0
Vertrokken huurders	7,6	8,1	7,8	8,4
Prestatieveld Bedrijfslasten				
Benchmarkjaar	Sector 2019	WoonGenoot 2019	WoonGenoot 2018	WoonGenoot 2017
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	€ 886	€ 961	€ 875	€ 800
Prestatieveld Onderhoud & Verbetering				
Benchmarkjaar	Sector 2019	WoonGenoot 2019	WoonGenoot 2018	WoonGenoot 2017
Totaal geharmoniseerde instandhoudingskosten per jaar per VHE	€ 2.326	€ 2.443	€ 2.457	€ 2.642
Ervaren woningkwaliteit	7,0	7,3	7,3	
Energie-Index (technische woningkwaliteit)	1,51	1,40	1,37	1,43
Prestatieveld Duurzaamheid				
Benchmarkjaar	Sector 2019	WoonGenoot 2019	WoonGenoot 2018	WoonGenoot 2017
Energie-Index (technische duurzaamheid)	1,57	1,40	1,37	1,43
CO2-uitstoot (warmtevraag per m2)	21,2	19,3	20,0	19,9
Prestatieveld Beschikbaarheid & Betaalbaarheid				
Benchmarkjaar	Sector 2019	WoonGenoot 2019	WoonGenoot 2018	WoonGenoot 2017
Huurprijs huurwoningen (gereguleerd bezit)	€ 531	€ 547	€ 540	€ 534
Huur / maximaal toegestane huur (gereguleerd bezit)	70,0%	70,6%	70,5%	72,1%
Ontwikkeling betaalbare voorraad	-1,0%	-0,3%	-3,9%	1,0%
Ontwikkeling gereguleerde voorraad	-0,3%	-2,9%	-0,1%	-0,1%
Aandeel betaalbaar binnen vrijkomend aanbod	83,7%	82,0%	81,2%	70,1%
Toewijzingen aan primaire doelgroep	75,4%	68,5%	72,9%	75,3%
Match voorraad en doelgroep huurtoeslag	82,8%	62,3%	60,6%	
Verandering huurprijs t.o.v. afgelopen jaar	1,9%	1,2%	0,9%	

In de volgende tabel staan de ontwikkelingen van de scores per prestatieveld in de jaren 2017 t/m 2019.

Benchmarkjaar	2019	2018	2017
Huurdersoordeel	B	A	A
Bedrijfslasten	C	C	B
Duurzaamheid	A	A	A
Onderhoud & Verbetering	A	B	B

De scores zijn vrijwel stabiel. Het prestatieveld Bedrijfslasten is sinds 2016 van klasse A naar C gegaan. Dat is te verklaren door de daling van de bedrijfslasten bij vooral grotere corporaties (daling van het sector gemiddelde) en door bewuste en noodzakelijke kwaliteitskeuzes van WoonGenoot die samenhangen met het ondernemingsplan. Meer personeel, stijgende adviseurs- en automatiseringskosten zijn hier voorbeelden van. De A-score die in 2016 werd behaald was veroorzaakt door een eenmalige bate. Zonder die bate had WoonGenoot een B-score behaald.

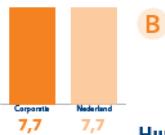


B

Huurdersoordeel



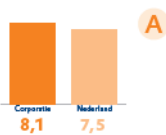
Nieuwe huurders



B

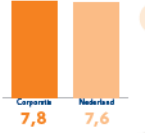


Vertrokken huurders



A

Huurders met reparatieverzoek



B



A

Duurzaamheid



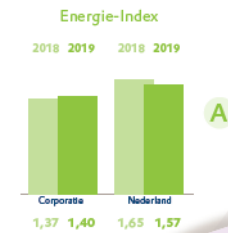
CO2-uitstoot



A



Technische duurzaamheid



A

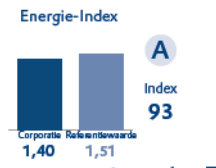


A

Onderhoud & verbetering



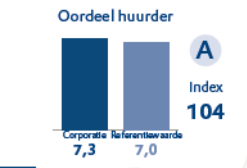
Technische woningkwaliteit



A



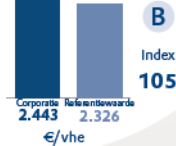
Ervaren woningkwaliteit



A



Instandhoudingskosten

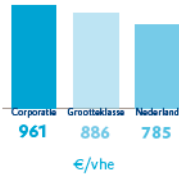


B



C

Bedrijfslasten



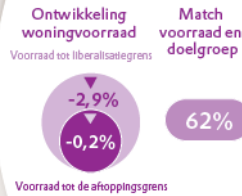
€/vhe



Beschikbaarheid & betaalbaarheid



Beschikbaarheid



Betaalbaarheid



€/ maand



Huisvesten doelgroepen



Vrijkomend aanbod tot aftoppingsgrens



Verandering huurprijs t.o.v. 2017



Huur t.o.v. maximale huur (DAEB)



benchmark

2019

WoonGenoot

Zie voor meer informatie het Aedes-datacentrum www.aedesdatacentrum.nl

© 2019 Aedes-datacentrum.nl

10. Onze organisatie

10.1 Klantgericht

Goede dienstverlening staat of valt met klantgerichte medewerkers. Wij trainen onze medewerkers om onze klanten deskundig van dienst te zijn. Ook streven wij ernaar goed bereikbaar te zijn en de wachttijden voor telefoon of aan de receptie laag te houden. Onze organisatie spant zich in om alle contacten direct met de klanten adequaat en deskundig af te handelen. Met het oog op privacy zijn er in ons kantoor diverse spreekkamers. Wij blijven de klanttevredenheid over onze dienstverlening meten en waar mogelijk verbeteren. Uit de laatste Aedes-benchmark blijkt dat WoonGenoot een B scoort onder onze nieuwe en vertrokken bewoners, maar ook bij de afhandeling van reparatie-verzoeken. Dit is minder goed dan de afgelopen jaren, maar nog steeds ruim voldoende.

10.2 Werken bij WoonGenoot

In juli 2019 is afscheid genomen van de manager bedrijfsbeheer. In de eerste maanden van 2020 wordt een beslissing genomen hoe deze functie in te vullen. Vooralsnog is er via Hofmeier een interimmanager aangenomen. Eind 2019 is het aantal fte 12,9. Eind 2018 was dit 13,6.

De heer C.L. van Kampen is de directeur-bestuurder van WoonGenoot. Het managementteam bestaat uit de heren J.Th.J. Meeuwssen (vastgoedbeheer), A. Gerrits (wonen) en M.J.A.H. van den Bogaard (bedrijfsbeheer, interim). De heer A. Gerrits is tevens plaatsvervangend directeur. Het managementteam is nauw betrokken bij de beleidsvoorbereiding en de uitvoering van de besluiten door de bestuurder. Het managementteam vergadert één keer per drie weken. De heer Van Kampen is voorzitter van dit overleg.

10.3 Ondernemingsraad

De medewerkers van WoonGenoot bepalen in belangrijke mate de resultaten van de woningcorporatie, dus worden zij ook volop betrokken bij het beheer, beleid en bedrijfsvoering. WoonGenoot heeft een Ondernemingsraad die wordt gevormd door de heren A.Th.P. van der Wijst (voorzitter), G.J. Kropman en F.A.F. Schook.

De ondernemingsraad en de bestuurder hebben in dit jaar vijf maal vergaderd. Met de ondernemingsraad is gesproken over de onderhandelingen voor een nieuwe Collectieve Arbeidsovereenkomst (CAO), arbeidsomstandigheden (RI&E) en arbeid-gerelateerde zaken, zoals het inzetten van de Management Drives en een persoonlijk ontwikkelingsplan. Naast deze formele verplichtingen heeft de ondernemingsraad in haar vergaderingen met de bestuurder gesproken en overleg gevoerd over onder andere het nieuwe huurbeleid en lopende projecten. De ondernemingsraad heeft eenmaal per jaar overleg met de raad van commissarissen.

10.4 Ziekteverzuim en preventie

Ten opzichte van 2018 is het ziekteverzuim in 2019 gestegen van 8,5% naar 10,56%. Deze stijging is het gevolg van 2 langdurig zieken. De oorzaak hiervan is niet werk gerelateerd. Het ziekteverzuim wordt begeleid door de Arbo Unie in Nijmegen.

Alle medewerkers hebben het aanbod gekregen om deel te nemen aan een uitgebreid Preventief Medisch Onderzoek (PMO). Hiervan is vrijwel door alle medewerkers gebruik gemaakt.

Alle medewerkers hebben deelgenomen aan de herhalingsoefening reanimatie en defibrillatie (CPR/AED). In het kantoor is een AED aanwezig. WoonGenoot heeft twee bedrijfshulpverleners die geregeld worden bijgeschoold. WoonGenoot beschikt over een risico-inventarisatie aangaande de werkomgeving en de werkplekken.

10.5 Opleidingen en scholing

WoonGenoot investeert zowel in functionele opleidingen als toekomstgerichte opleidingen. Functionele opleidingen zijn cursussen en opleidingen die medewerkers volgen om hun functie goed te kunnen (blijven) uitoefenen. Hiervan worden de kosten door WoonGenoot betaald. Met medewerkers die bezig zijn met hun loopbaan of ontwikkeling worden afspraken gemaakt over de kosten van de studie.

- In 2019 hebben alle medewerkers deelgenomen aan Management Drives. De kracht van elk individu en team is in beeld gebracht, zodat duidelijk wordt waar medewerkers elkaar in kunnen versterken of aanvullen. Elke medewerker krijgt de gelegenheid om de persoonlijke ontwikkeling verder in beeld te brengen en daarop acties te plannen. Dit in overleg met de direct leidinggevende. Dit plan kan gaan over verdere professionalisering binnen het eigen vakgebied op inhoud/vaardigheden en/of over persoonlijke ontwikkeling en/of coaching.
- Loo van Eck Communicatie heeft ons in 2019 ondersteund bij het aanpassen van onze schrijfstijl. In twee cursusbijeenkomsten en een e-learning hebben medewerkers geleerd helder te communiceren in zowel brieven als e-mails.
- Tevens heeft een groot deel van de medewerkers deelgenomen aan de cursus Huurrecht van Kjenning. Een tweedaagse cursus met e-learning waarbij alle facetten van het huurrecht aan bod zijn gekomen.
- Een aantal medewerkers heeft individuele opleidingen gevolgd.

10.6 Vertrouwenspersoon

Een vertrouwenspersoon is iemand buiten de organisatie met wie medewerkers contact kunnen zoeken als zij vertrouwelijk met iemand willen overleggen, maar dit niet kunnen of willen doen met hun direct leidinggevende. WoonGenoot heeft hierover afspraken met de Arbodienst.

10.7 Privacy

WoonGenoot is zich ervan bewust dat de bescherming van de persoonlijke levenssfeer van essentieel belang is voor haar activiteiten. Persoonlijke gegevens van (vertrokken) bewoners, woningzoekenden of andere klanten worden met de grootst mogelijke zorgvuldigheid behandeld en beveiligd. WoonGenoot houdt zich aan de regels zoals die zijn gesteld in de Wet bescherming persoonsgegevens. WoonGenoot beschikt over een privacyreglement met als doel de betrokkenen te informeren over de wijze waarop wij met de persoonsgegevens omgaan en de rechten van de betrokkenen waarborgen. Alle documenten zijn op de website van WoonGenoot te vinden. De implementatie van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) heeft in 2018 plaatsgevonden.

10.8 Risico-inventarisatie en -evaluatie (RI&E)

In de RI&E worden knelpunten op het gebied van veiligheid en gezondheid binnen de organisatie in kaart gebracht. Dit is een verplichting vanuit de Arbowet. Belangrijk daarbij is dat er inzicht bestaat van de risico's van het werk en het werken met hulpmiddelen, gereedschappen en gevaarlijke stoffen.

Er is een procedure om incidenten te melden en er is een protocol; waar nodig zijn huisregels opgesteld. Met enige regelmaat worden cursussen georganiseerd en iedereen is voldoende

voorgelicht over het beleid Agressie en Geweld (A&G). Er zijn afdoende maatregelen getroffen op personeels- en organisatorisch gebied en er zijn voldoende gebouw-gebonden voorzieningen getroffen. Er is een procedure voor alarmering en ook de opvang en nazorg is geregeld. In 2020 wordt, mede in overleg met de ondernemingsraad, bepaald welke procedures en beleid verder uitgewerkt dienen te worden.

10.9 Integriteit en fraude

Integriteit staat bij WoonGenoot hoog in het vaandel. Wij zijn een maatschappelijke onderneming die de verantwoordelijkheid heeft om zorgvuldig om te gaan met het maatschappelijke kapitaal dat wij beheren. Desondanks werden wij na een interne controle in mei 2019 zeer onaangenaam verrast. Na intern en extern onderzoek bleek een medewerker de afgelopen zes jaar voor ruim € 450.000 financiële fraude te hebben gepleegd. De medewerker is op staande voet ontslagen. De civielrechtelijke procedure is gestart met als doel de financiële schade voor zover mogelijk te verhalen. Daarnaast is direct aangifte gedaan bij de IOD (inlichtingen en opsporingsdienst) die de strafrechtelijke mogelijkheden onderzoekt. Beide procedures lopen nog steeds.

Binnen enkele weken na de constatering van de fraude hebben wij, waar mogelijk en waar dit de gerechtelijke procedures niet kon schaden, onze belanghouders over de situatie ingelicht. Onze medewerkers, huurders, lokale belanghouders en de Autoriteit wonen zijn allen mondeling of schriftelijk geïnformeerd. Ook is er een persbericht uitgegaan naar de lokale pers.

De fraude heeft geen directe gevolgen voor onze maatschappelijke opgave en de huurders. Dat neemt niet weg dat dit geld hiervoor ingezet had kunnen worden. Het is afwachten of en welk deel van het gefraudeerde bedrag terug komt.

Er heeft een grondige analyse plaatsgevonden hoe dit heeft kunnen gebeuren. Hiervoor zijn gesprekken gevoerd met alle betrokkenen. Naar aanleiding hiervan zijn intern maatregelen genomen om nieuwe gevallen in de toekomst te voorkomen.

10.10 Maatschappelijke verantwoording visitatie

WoonGenoot ziet visitatie als een middel om verantwoording af te leggen over de geleverde prestaties van de woningcorporatie, het ambitieniveau, de invloed op en betrokkenheid van alle belanghouders bij het formuleren en effectueren van beleid, de mate van transparantie en goed bestuur (governance).

De governance-code schrijft voor dat een woningcorporatie zich elke vier jaar opnieuw moet laten visiteren. WoonGenoot heeft de visitatie eind 2017 laten uitvoeren. In het eerste kwartaal 2018 zijn de resultaten beschikbaar gekomen. De visitatie werd uitgevoerd door Ecorys. WoonGenoot heeft als eindcijfer een 7,2 gescoord. In 2021 wordt WoonGenoot opnieuw gevisiteerd.

11. Financiën

11.1 Continuïteitsoordeel

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) beoordeelt vanaf 1 januari 2019 corporaties op basis van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW. De beoordeling van de Aw richt zich primair op de governance van de corporatie. Bij het onderdeel bedrijfsmodel vaart de Aw op de inzichten van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Samen met het WSW beoordeelt de Aw de financiële continuïteit van de corporatie.

De Aw blijft corporaties integraal beoordelen. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld en dat de Aw naast de beoordeling op basis van het gezamenlijk beoordelingskader ook toezicht houdt op rechtmatigheid en integriteit bij corporaties.

Het gezamenlijk beoordelingskader kent een risicogerichte aanpak. Elke corporatie krijgt jaarlijks een basisbeoordeling. De in 2019 uitgevoerde basisbeoordeling geeft geen aanleiding om voor WoonGenoot een verdiepende beoordeling uit te voeren. Op alle door de Aw beoordeelde onderdelen uit het gezamenlijk beoordelingskader wordt er geen verhoogd risico geconstateerd. In de brief van 5 juli 2019 bericht de Aw dat er geen aanleiding is om WoonGenoot interventies op te leggen. In diezelfde brief wordt aangegeven dat de financiële ratio's van WoonGenoot meerjarig voldoen aan de gestelde normen voor zowel het DAEB als het niet-DAEB bezit.

11.2 Borgbaarheid en faciliteringsvolume

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft het borgingsplafond voor WoonGenoot vastgesteld op € 67,1 miljoen (ultimo 2020). Dit borgingsplafond is het maximale bedrag dat een woningcorporatie in een zekere periode onder WSW-borging mag lenen voor geplande activiteiten, die voldoen aan de bestedingsdoeleinden, zoals geformuleerd in het Reglement van Deelneming van het WSW. Voorwaarde voor borging is dat de woningcorporatie niet de vastgestelde Loan to Value (LTV) van 85% overschrijdt. Het totaal van de leningenportefeuille mag dus niet meer bedragen dan 85% van de beleidswaarde van het corporatiebezit. Daarnaast moet de woningcorporatie over goede (positieve) kasstromen beschikken. WoonGenoot voldoet aan beide voorwaarden.

11.3 Realiseerbaarheid Waarde Onroerende zaken in exploitatie

Ook in het jaar 2019 zet de ontwikkeling van de woningmarkt zich onverminderd door. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de vastgoedportefeuille van WoonGenoot heeft dit tot stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de vastgoedportefeuille is met € 14,6 miljoen gegroeid naar een bedrag van € 202,1 miljoen. Dit betreft een waardegroei van bijna 8%.

Marktwaarde ontwikkeling 2016 t/m 2019

DAEB / niet-DAEB	marktwaarde 2019	marktwaarde 2018	marktwaarde 2017	marktwaarde 2016
DAEB	€ 183.017	€ 169.996	€ 148.120	€ 141.168
Niet-DAEB	€ 19.097	€ 17.535	€ 15.377	€ 14.660
Totaal	€ 202.114	€ 187.531	€ 163.497	€ 155.828

Per 31 december 2019 is in totaal € 93,0 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2018: € 80,8 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 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. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van WoonGenoot. 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.

In 2018 is voor een aantal complexen een full taxatie uitgevoerd door een erkende taxateur. In 2019 hebben dezelfde complexen (totaal 822 woningen) een markttechnische update gehad. Dit zijn complexen waar in het recente verleden investeringen hebben plaatsgevonden of in de nabije toekomst investeringen te verwachten zijn:

- 240 woningen Hatert
- 216 woningen Aldenhof
- 114 woningen Lankforst
- 162 woningen Meijhorst (Meiberg)
- 42 woningen Sterreschansweg
- 48 woningen Horizon

De waardeontwikkeling van deze complexen is:

complex	marktwaarde technische update 31-12-2019	marktwaarde full taxatie 31-12-2018	marktwaarde basisversie 31-12-2017
240 woningen Hatert	€ 28.711.563	€ 26.438.309	€ 18.974.375
216 woningen Aldenhof	€ 20.854.600	€ 20.130.637	€ 18.207.944
114 woningen Lankforst	€ 13.880.132	€ 11.076.058	€ 10.067.729
162 woningen Meijhorst (Meiberg)	€ 11.189.877	€ 12.191.378	€ 13.414.128
42 woningen Sterreschansweg	€ 7.073.069	€ 7.680.535	€ 5.019.698
48 woningen Horizon	€ 5.400.000	€ 5.270.000	€ 3.890.000

De reden van de afname van de marktwaarde 2019 ten opzichte van 2018 is terug te voeren op een substantieel hoger bedrag voor het instandhoudingsonderhoud dat in 2019 is opgenomen ten opzichte van het jaar daarvoor.

11.4 Financiële continuïteit

Het boekjaar 2019 sluit met een positief jaarresultaat. Na belastingen bedraagt het positieve jaarresultaat € 14.929.795. Het jaarresultaat bestaat uit het gerealiseerde resultaat van € 2.729.863 en een ongerealiseerde resultaat van € 12.199.932. Het ongerealiseerde resultaat zal toegevoegd worden aan de herwaarderingsreserve.

Het eigen vermogen per 31 december 2019 bedraagt € 139.941.718.

De solvabiliteit stijgt van 65,5% in 2018 tot 67,5% ultimo 2019.

Financiële uitgangspunten

Bij de bepaling van de pijlers van ons financieel beleid houden we rekening met de minimale eisen die de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw stellen aan de vermogenspositie. De Aw houdt namens het ministerie van Binnenlandse Zaken en

Koninkrijksrelaties toezicht op de financiële positie van woningcorporaties, waarbij het vermogen in relatie wordt gebracht met de risico's uit de bedrijfsvoering. Het WSW houdt eveneens toezicht op de financiële positie, maar dan meer vanuit de rol van borgsteller. Door borgstelling van het WSW (met achtervang door de gemeenten) kunnen woningcorporaties geldleningen aantrekken onder gunstige condities. Ten aanzien van de borgingsfaciliteiten van het WSW worden de operationele kasstromen nauwlettend in de gaten gehouden, alsook de ontwikkeling van de ratio Loan to Value.

De solvabiliteit van een organisatie geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen en het totale vermogen (balanstotaal) en geeft aan in hoeverre een organisatie ook op lange termijn aan haar verplichtingen kan voldoen. WoonGenoot waardeert het bezit tegen marktwaarde. De solvabiliteit op basis van het vermogen, bepaald op basis van waardering tegen marktwaarde, dient minimaal 40% te bedragen.

Huurbeleid

Volgens de regels van de huursombenadering mag WoonGenoot in 2019 over de DAEB-woningen de huren met 2,6% (inflatiecijfer 2018: 1,6% + 1%) verhogen, inclusief harmonisatie bij huurmutaties. Huurstijgingen door vernieuwingen worden niet meegenomen. Per 1 juli 2019 mochten de woningcorporaties de huren verhogen met maximaal 4,1% (inflatie 2018: 1,6% plus een toeslag van 2,5%). Per 1 juli 2019 zijn de huurprijzen van alle sociale huurwoningen inflatievolgend verhoogd met 1,6%. Voor een aantal woningen geldt een lagere huurverhoging om ervoor te zorgen dat de huurprijzen niet boven de liberalisatiegrens (€ 720,42 per maand) uitstijgen, dan wel niet stijgen boven de eerste of tweede aftoppingsgrens. De huurprijzen van het zogenaamd commerciële woningbezit (boven € 720,42) zijn per 1 juli 2019 verhoogd met maximaal 2,6% (inflatiecijfer + 1%). De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2019 bedroeg 1,49%. Daarnaast past WoonGenoot in diverse complexen woningen huurharmonisatie toe bij mutatie. Naast de huurstijgingen kunnen ook huurdalingen voorkomen bij mutaties, omdat de woningen aangeboden worden conform de regelgeving van passend toewijzen. Als gevolg van kwaliteitsverbetering is aan een woning een individuele huurverhoging doorgevoerd.

Financiering

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande geldleningen is 2,90% (2018: 3,18%). Deze leningen worden op basis van annuïteiten, lineair of fixe (ineens bij einde looptijd) afgelost. De gemiddeld gewogen rentevast periode ultimo 2019 is 18,6 jaar (2018: 19,1 jaar). In 2019 zijn twee nieuwe leningen aangetrokken. Deze leningen zijn voor het betalen van de vennootschapsbelasting over de jaren 2017 tot en met 2019 en een herfinanciering van een afgeloste lening aangetrokken.

Naam geldgever	Looptijd	Bedrag	Rente	Vervaldatum
BNG	30 jaar	€ 3.000.000	1,41%	03-06-2049
BNG	30 jaar	€ 2.000.000	0,77%	01-11-2049

Vennootschapsbelasting

De gevolgen van de invoering van de integrale vennootschapsbelastingplicht zijn inmiddels (zoveel mogelijk) bekend en vastgelegd in een tweede vaststellingsovereenkomst (VSO II). Daarmee is er inzicht in de regels met betrekking tot de fiscale openingsbalans, de hoogte van beschikbare fiscale winsten en het opnemen van belastinglatenties.

De WOZ-waardestijging (peildatum 1 januari 2018) van 14,7% heeft tot gevolg dat WoonGenoot al over fiscaal jaar 2017 vennootschapsbelasting gaat betalen. De fiscale positie van 2018 is gebaseerd op een WOZ-waardestijging van 5,5%. Over de fiscale jaren 2017 en

2018 zal WoonGenoot in 2019 € 2,0 miljoen betalen. Ook is er in 2019 een voorlopige aanslag 2019 opgelegd door de Belastingdienst. Het bedrag dat daarmee gemoeid is, bedraagt € 0,9 miljoen.

Jaarplan 2020 en MJB 2021-2029

Bij het samenstellen van de begroting 2020 en de meerjarenprognose 2021-2029 houden we zoveel mogelijk rekening met de op dat moment bekend zijnde actuele economische ontwikkelingen en wijzigingen in het volkshuisvestingsbeleid op lokaal en landelijk gebied. De meerjarenprognose wordt op deze wijze jaarlijks geactualiseerd. De bedrijfsbegroting 2020 en het meerjarenperspectief 2021-2029 zijn overeenkomstig de grondslagen en uitgangspunten van de jaarrekening opgesteld. De waardering van de activa is op basis van de marktwaardemethode vastgesteld, zoals in de woningwet staat beschreven.

Vanaf 2017 kennen we een administratieve splitsing tussen sociaal vastgoed (huurprijs onder de huurtoeslaggrens) en commercieel vastgoed (huurprijs boven de huurtoeslaggrens). Deze huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks door de minister van Wonen en Rijksdienst wordt vastgesteld. De splitsing tussen het sociaal vastgoed en commercieel vastgoed is in de meerjarenprognose 2020-2029 doorgerekend, zoals ook de jaarrekening 2019 is opgesteld.

De eindbalans over het jaar 2016 heeft als basis gediend voor het definitief scheidingsvoorstel. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsmatig onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners. WoonGenoot kwalificeert het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel, aangezien WoonGenoot een beleid heeft dat gericht is op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijk beleid staat hierbij centraal.

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

In de prognose is verder rekening gehouden met de oplevering van 23 nieuwbouwwoningen in 2020. Deze woningen zijn bestemd voor de doelgroep onder de 1^e en 2^e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Deze woningen worden in de eerste helft van 2020 opgeleverd. Vanaf 2022 is de planning om gemiddeld tien woningen per jaar op te leveren.

De bedrijfsopbrengsten zullen in de komende jaren geleidelijk stijgen door toevoeging van nieuwbouw en de huurverhogingen van € 12,1 miljoen in 2020 tot € 13,4 miljoen in 2024. De onderhoudskosten worden gebaseerd op de meerjarenonderhoudsplanning. Daardoor variëren deze kosten ieder jaar. Gemiddeld zal per jaar € 1,7 miljoen uitgegeven worden met in 2020 een piek van € 2,7 miljoen.

De verhuurdersheffing zal de komende jaren verder stijgen, met name door de verwachte stijging van de WOZ-waarden. In 2020 zal ongeveer € 1,3 miljoen worden afgedragen en dat loopt op tot € 1,5 miljoen in 2024.

De Vpb-last bedraagt jaarlijks ongeveer € 1,0 miljoen. Met ingang van 2017 draagt WoonGenoot vennootschapsbelasting af.

Omschrijving	norm	Jaarrek 2019	Meerjarenprognose				
			Begr 2020	2021	2022	2023	2024
ICR	min 1,4	0,9	2,2	2,5	3,0	3,2	3,2
Solvabiliteit (op marktwaarde)	min 40%	67,8%	66,3%	65,7%	66,7%	67,6%	69,5%
Solvabiliteit (op beleidswaarde)	min 20%	36,2%	37,5%	35,9%	37,6%	39,0%	42,0%
Loan To Value (op beleidswaarde)	max 85%	63,9%	62,1%	64,1%	62,8%	61,5%	58,0%
Dekkingsratio marktwaarde	max 70%	32,1%	33,2%	33,9%	33,0%	32,1%	30,1%

De lage ICR in 2019 wordt veroorzaakt door het feit dat in 2019 de vennootschapsbelasting voor de jaren 2017, 2018 en 2019 is betaald. Daardoor komt de ICR onder de norm van 1,4 in 2019. Deze lage ICR in 2019 kan als een incident betiteld worden. In de jaren erna is de verwachting conform de meerjarenprognose dat de ICR weer (ruim) boven de norm van 1,4 zal uitkomen.

11.5 Beleidswaarde

Vanaf 2018 kennen we in de corporatiesector de term beleidswaarde. Dit is de vervanger van de vroegere bedrijfswaarde. Het WSW gebruikt de beleidswaarde voor de bepaling van de borgingsruimte.

De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de marktwaarde. De lagere waarde die daarmee ontstaat is de beleidswaarde. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde wordt de 'maatschappelijke bestemming' genoemd.

De vier aspecten waarop aanpassingen plaatsvinden zijn:

- Beschikbaarheid (door-exploiteren)
- Betaalbaarheid (huurprijzen)
- Kwaliteit (onderhoudskosten)
- Beheer (beheerkosten)

De beleidswaarde is van toepassing op zelfstandige woongelegenheden (EGW, MGW en extramurale zorgeenheden) en onzelfstandige woongelegenheden (studenteneenheden). Voor niet-woongelegenheden en intramuraal vastgoed wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde. Niet-woongelegenheden betreft de categorieën: bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG) en parkeergelegenheden.

De beleidswaarde van WoonGenoot bedraagt € 101.654.260 per ultimo 2019.

Hieronder de verloopstaat die het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde laat zien:

	x € 1.000	x € 1.000	afslag-%
marktwaarde in verhuurde staat		€ 202.114	
beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ -5.341		-3%
betaalbaarheid (huurprijzen)	€ -64.604		-32%
kwaliteit (onderhoudskosten)	€ -3.860		-2%
beheer (beheerkosten)	€ -26.655		-13%
		€ -100.460	-50%
beleidswaarde		€ 101.654	

Dit geeft aan dat circa 50% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn gerealiseerd is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

11.6 Reglement Financieel Beleid en Beheer

Elke corporatie dient vanaf 1 januari 2017 te beschikken over een Reglement Financieel Beleid en Beheer. Dit betreft een overkoepelend reglement waaruit de dienstbaarheid aan volkshuisvestelijke doelstellingen en de financiële borging blijkt. Het reglement vormt de basis voor de financiële sturing binnen WoonGenoot.

11.7 Treasurymanagement

Treasury is het sturen en beheersen van, het verantwoorden over en het toezicht houden op de financiële geldstromen, de financiële positie en de hieraan verbonden risico's. Het omvat de processen rondom operationeel geldverkeer, financieren, beleggen en risicobeheersing. In het treasurystatuut zijn alle taken en verantwoordelijkheden met betrekking tot treasury vastgelegd.

11.8 Financieringsbeleid

Hoofddoelstelling van het financieringsbeleid is het financierbaar houden van WoonGenoot tegen zo laag mogelijke kosten en een zo gering mogelijk en beheersbaar risico. Daarbij geldt als uitgangspunt dat er voldoende borgingsruimte dient te zijn bij het WSW.

11.9 Beleggingsbeleid

Hoofddoel van het beleggingsbeleid is niet het behalen van een maximaal, maar een zo gunstig mogelijk rendement op overtollige liquide middelen tegen aanvaardbare risico's, waarbij de hoofdsommen in ieder geval geen risico lopen. Beleggingsbeleid staat altijd in relatie tot financieringsbeleid. Opbrengsten uit beleggingen dienen een bijdrage te leveren aan of bescherming te bieden aan het resultaat van WoonGenoot boven het bedrijfsresultaat. De financiële sturing is gericht op het zoveel mogelijk financieren uit eigen middelen, waardoor er geen overtollige liquide middelen zijn.

Financierings- en beleggingsactiviteiten worden louter gezien als ondersteuning van de volkshuisvestingsactiviteiten. WoonGenoot richt zich op spreiding van renterisico's en verlaging van de gemiddelde rentevoet leningen (2019: 2,90%).

Beleggingen: alle overtollige geldmiddelen worden langdurig of kortstondig als deposito's belegd dan wel staan op spaarrekeningen. Er zijn geen beleggingen in effecten of derivaten.

11.10 Verbindingen met andere rechtspersonen

WoonGenoot neemt (samen met een flink aantal andere woningcorporaties) deel aan de Stichting Enserve. Deze stichting houdt zich bezig met de woonruimteverdeling voor de aangesloten woningcorporaties in het gebied waarin WoonGenoot actief is.

WoonGenoot voert het beheer over zeven Verenigingen van Eigenaars (VVE's) voor het MaasWaal-complex aan de Draaiom in Nijmegen.

11.11 Risicobeheer

Administratieve organisatie en interne controle

Met betrekking tot deze risico's zijn onder meer de volgende beheersingsinstrumenten bij WoonGenoot aanwezig:

- Functie- en taakomschrijvingen voor alle medewerkers.
- De procuratie is geregeld en vastgelegd.
- Er zijn actuele beschrijvingen van bestaande procedures.
- Er is een managementinformatiesysteem.

- Controleplan.
- Reglement financieel beleid en beheer.
- Treasurystatuut.
- Investeringsstatuut en fasedocument.

In het controleplan staan alle controles vermeld en wanneer deze uitgevoerd moeten worden. In 2018 is een start gemaakt om het controleplan te actualiseren en dit is in 2019 afgerond.

Financiële risico's

Om het financiële risico voldoende te beheersen zijn de volgende maatregelen getroffen:

- Definiëren van een minimale solvabiliteitseis van 40% waarop het beleid is afgestemd.
- Opstellen van het ondernemingsplan 2019-2023.
- Vervaardiging van meerjarenbegrotingen met prognose van 10 jaar.
- Samenstelling jaarplan.
- Hanteren van een liquiditeitsbegroting.
- Begroten van de operationele kasstromen.
- Hanteren van de leningen-vervalkalender.
- Renterisico limiteren tot hoogste 15% per jaar (intern streven is 5% per jaar).
- Hanteren van een treasurystatuut.
- Bewaken van huurachterstanden en incassoprocedure.
- Het jaarlijks actualiseren van de verzekeringsportefeuille.
- Geen gebruik van rente-instrumenten met een open karakter.
- Optimale inzet van liquide middelen.

WoonGenoot heeft nooit 'off balance' gewerkt. Het treasurystatuut sluit het gebruik van derivaten uit. Het treasurystatuut sluit aan bij de gewijzigde beleidsregels. De externe accountant verzorgt een jaarlijkse interim-controle voor de raad van commissarissen en het bestuur, waarin duidelijk aandacht is voor de risico's. Naast de reguliere aandacht voor risicobeheersing, zijn er in 2019 verschillende scenario's berekend en doorgesproken met het oog op de diverse regeringsmaatregelen. Meerjarenprognoses worden periodiek bijgesteld.

Op 29 november 2019 is de oordeelsbrief van de Autoriteit woningcorporaties, Inspectie Leefomgeving en Transport ontvangen. Dit oordeel heeft onder andere betrekking op de mate waarin WoonGenoot de wetten en andere relevante regels heeft nageleefd. Daarnaast vindt er een oordeel plaats over de naleving van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). Er is ook bijzondere aandacht voor eventuele activiteiten in het buitenland. Op alle onderwerpen zijn geen onrechtmatigheden geconstateerd.

Op basis van de prognoses in de dPi 2018 verklaart het WSW dat WoonGenoot voor de voorgenomen activiteiten borgbaar is. Het borgingsplafond is in 2019 vastgesteld op € 66,2 miljoen. Het saldo van de aangetrokken leningen bedraagt € 64,9 miljoen.

Projectrisico's

Gelet op de toenemende complexiteit bij projectontwikkeling worden de risico's bij nieuwbouwprojecten steeds groter. Ook wordt de resultaatontwikkeling in belangrijke mate bepaald door de omvang van de onrendabele investeringen in nieuwbouw en woningverbetering. Deze risico's worden vooral beheerst door middel van voorcalculatie na het uitvoeren van een

haalbaarheidsonderzoek. Hierbij worden de (operationele) kasstromen betrokken. De projecten worden bewaakt aan de hand van de voortgangsrapportage van bouwvergaderingen. In 2019 is de hand gelegd aan een investeringsstatuut. Projecten zullen voortaan aan de hand van dit investeringsstatuut getoetst worden.

Woningmarktrisico's

Gelet op de grote vraag naar huurwoningen in het werkgebied van WoonGenoot is het woningmarktrisico niet erg groot. Er wordt tot 2030 in Nijmegen geen krimp voorzien en er is sprake van een gunstige prijs/kwaliteitsverhouding binnen het woningbezit. WoonGenoot kent geen leegstand als gevolg van marktomstandigheden. Toch bewaakt WoonGenoot de verhuurbaarheid door exit- en tevredenheids-onderzoeken. Er vinden analyses plaats van de reacties bij woningmutaties. We hebben hierbij extra aandacht voor de marktpositie van de dure commerciële huurwoningen.

Rapporteringsrisico's

WoonGenoot heeft een uitgebreide managementrapportage waarin over de in de begroting gedefinieerde onderwerpen wordt gerapporteerd. WoonGenoot stelt jaarlijks een (meerjaren)begroting op. Deze komt tot stand in overleg met de managers binnen de organisatie en wordt besproken in het managementteam. Vervolgens stelt de bestuurder de (meerjaren)begroting vast en wordt dit besproken in de auditcommissie. Op basis van haar bevindingen brengt de auditcommissie advies uit aan de raad van commissarissen. Gedurende het jaar wordt de realisatie ten opzichte van de begroting bewaakt via interne managementrapportages. De gepresenteerde cijfers zijn ontleend aan de financiële administratie. Op basis hiervan wordt een geprognosticeerd resultaat opgenomen en worden deze cijfers getoetst aan de begroting. De belangrijkste afwijkingen worden toegelicht.

Onderhoudsrisico's

De raad van commissarissen wil inzicht hebben in de kwaliteit van het woningbezit en/of marktontwikkelingen. Om het onderhoudsrisico voldoende te kunnen beheersen zijn de navolgende maatregelen getroffen en overzichten geactualiseerd:

- Er is een meerjarenbegroting voor onderhoud (2020-2029) aanwezig.
- Er is beschikking over een geactualiseerd strategisch voorraadbeleid (vastgesteld in 2018).
- Er is een woningcartotheek met formulering van kwaliteitsnormen aanwezig.
- Het klachten- en mutatieonderhoud wordt periodiek geanalyseerd.

Fiscale risico's

Het betreft hier het risico van het niet naleven van de fiscale regelgeving en de daaruit voortvloeiende naheffingen en boetes. De raad van commissarissen volgt de ontwikkelingen op het gebied van het fiscale regime voor de woningcorporatie. In het bijzonder wordt de invoering van de integrale vennootschapsbelasting voor woningcorporaties per 1 januari 2008 gevolgd.

Voor de vaststelling van de fiscale positie wordt een fiscaal adviseur ingehuurd. Sinds 2017 is Ernst & Young de fiscaal adviseur.

Bij grotere projecten wordt vooraf fiscaal advies ingewonnen op het gebied van omzetbelasting en overdrachtsbelasting. Ook de mogelijke voordelen betreffende de vennootschapsbelasting

worden in beeld gebracht. WoonGenoot laat zich hierbij tevens adviseren door extern deskundigen om zodoende de fiscale risico's te beperken.

Compliance risico's

De Raad van Commissarissen volgt de ontwikkelingen op het gebied van regelgeving, vooral de nieuwe Woningwet en herziene Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (RJ645). Via het controleplan, periodieke rapportages en tijdens de RvC-vergaderingen krijgt de RvC toelichting over de Woningwet.

11.12 Gebeurtenissen na 31-12-2019

Het uitbreken van het coronavirus en de preventieve maatregelen genomen door de overheid zorgen voor grote economische onzekerheid op tenminste de korte termijn en waarschijnlijk ook de langere termijn. Een analyse van de belangrijkste risico's en eventuele maatregelen die WoonGenoot genomen heeft, zijn:

Personele risico's

- Om verspreiding van het virus te voorkomen, werkt een groot gedeelte van de medewerkers van WoonGenoot vanuit huis. Met een minimale bezetting, een ruim kantoor en eigen werkplekken, is het hanteren van de hygiëne- regels op kantoor goed uitvoerbaar. De belangrijkste processen gaan gewoon door.
- De persoonlijke (fysieke) contacten met huurders zijn geminimaliseerd. Het kantoor is gesloten maar we zijn telefonisch en via de mail goed bereikbaar. Noodzakelijke processen gaan door, maar met inachtneming van hygiëne protocollen en de regels van het RIVM. Op deze wijze beschermen we zowel onze medewerkers en onze huurders tegen verspreiding van het virus. Er is geen reden aan te nemen dat het ziekteverzuim zo groot wordt dat de bedrijfsvoering gevaar loopt.

Onderhoudsrisico's

- Reparatiemeldingen: vooralsnog is in goed overleg met de aannemers besloten alleen de noodzakelijke meldingen uit te voeren. Meldingen worden wel aangenomen en in een later stadium uitgevoerd. Dit zijn over het algemeen geen grote onderhoudswerkzaamheden. De verwachting is dat dit binnen afzienbare tijd na opheffing van de landelijke maatregelen, uitgevoerd kan worden.
- Mutatie onderhoud: we voeren het merendeel van ons onderhoud (ook douche- keukens en toiletverbeteringen) tijdens een mutatie in de leegstaande woning. Dit onderhoud vindt ook nu plaats en wordt nagenoeg niet beïnvloed door de crisis.
- Vraaggestuurd onderhoud: het individueel vervangen van douches, keukens en toiletten vindt plaats op verzoek van de huurder. De aanvragen per jaar zijn beperkt en in de huidige periode ontvangen we hiervoor geen aanvragen. Dat kan een latere hoos van werkzaamheden betekenen. We zullen dit in overleg met de huurder en de aannemers uitzetten in de tijd.

Investerings- en projecten

- De 23 nieuwbouwwoningen Woenderskamp zijn in een vergevorderd stadium. De eerste zes woningen zijn opgeleverd. De verwachting is dat er geen vertraging ontstaat bij de oplevering van de volgende zeventien woningen (medio juni).
- De mogelijke bouw van de eerste fase van zeven tijdelijke Skaeve Huse vertraagt. Dit heeft mede te maken met de besluitvorming en is niet alleen toe te schrijven aan de huidige crisis.

- De geplande start uitvoering van de verduurzaming van 216 maisonnette woningen aan de Aldenhof loopt als gevolg van de coronamaatregelen enige vertraging op. Omdat persoonlijke gesprekken een essentieel onderdeel uitmaken van het plan en de instemming die nodig is van 70% van de huurders, is besloten dit zover mogelijk voor te bereiden zodat na de bouwvakantie gestart kan worden. De RVV subsidie (Regeling Vermindering Verhuurderheffing Verduurzaming) is toegekend en uitvoering moet uiterlijk in 2021 plaats vinden. Indien noodzakelijk zal de uitvoering daardoor in beperktere tijd plaats moeten vinden.

Financiële risico's

- Er is een grote spreiding in de leningenportefeuille van WoonGenoot. De eerstvolgende aflossing en mogelijke herfinanciering vindt plaats in 2021. Hier zit voorlopig geen groot risico. Wel moet er mogelijk dit jaar nog een extra lening worden aangetrokken als onderdeel van de geplande investeringen. Het kan zijn dat deze lening minder gunstig is dan verwacht. Gezien de ruimte in de borging en de ratio's verwachten we daar geen risico.
- WoonGenoot heeft geen commercieel bezit (BOG) waar de risico's groot zijn. Wel zal een gedeelte van de huurders in zowel het DAEB als niet-DAEB als gevolg van de crisis te maken krijgen met inkomensachteruitgang of inkomensverlies. De verwachting is dat dit meevalt omdat veel huurders afhankelijk zijn van een lage maar redelijk constante inkomensstroom (uitkeringen, AOW) en de overheid veel ondersteuning biedt aan bedrijven en particulieren. De huurders die wel te maken krijgen met een al dan niet tijdelijk probleem, gaan wij waar dit nodig is extra coulant behandelen. Een extra afboeking op termijn is de verwachting. Hoe hoog die gaat worden is nu niet te voorspellen maar dit zal niet van grote invloed zijn op de bedrijfsvoering.
- WoonGenoot heeft geen actief verkoopbeleid waardoor geen sprake is van een verkooprisico.
- WoonGenoot heeft geen derivaten en loopt geen risico als gevolg van mogelijke renteschommelingen.

Organisatie/doelstellingen

- Als gevolg van het ingezette onderzoek naar de meerwaarde van WoonGenoot, zijn enkele doelstellingen en investeringen, bijvoorbeeld op het terrein van ICT, voorlopig uitgesteld. De huidige crisis vertraagt dit onderzoek wel enigszins, maar de gevolgen zijn beperkt.

Maatschappelijke impact lange termijn

- Nijmegen is een schaarste-regio en recent is een woondeal met het Rijk en de provincie getekend. De gevolgen van de gezondheids crisis op de economie zijn nu nog niet te overzien, maar mogelijk zeer aanzienlijk. Als - net als bij de vorige crisis - veel aannemers, producenten en toeleveranciers failliet gaan, wordt het uitermate lastig te versnellen in de vele opgaven waar ook corporaties voor staan. Dit is een sectorrisico waar wij nu nog niet op kunnen anticiperen. Wel zetten we ons in om zoveel mogelijk werkzaamheden met betrekking tot het onderhoud door te laten gaan om de bouwsector te ondersteunen.

Conclusie

De ontwikkelingen zijn op dit moment zeer onzeker en permanent onderhevig aan veranderingen. Aangezien deze situatie niet kon worden voorzien op de balansdatum is de eventuele impact hiervan niet verwerkt in de jaarrekening per 31 december 2019. Gegeven de hoge mate van onzekerheid over de ontwikkeling van de coronacrisis is het ook niet mogelijk een redelijke schatting te geven van de lange termijneffecten en de daadwerkelijke impact hiervan op WoonGenoot. Vooralsnog is de inschatting op basis van bovenstaande analyse, hoewel onzeker, dat er geen sprake is van materiële onzekerheid inzake de continuïteit.

12. Verslag van de raad van commissarissen

12.1 Inleiding

Per 1 december 2018 mocht ik het voorzitterschap van de raad van commissarissen overnemen van mevrouw A.T.M. Bouwmeister-Wegdam, die een belangrijke bijdrage heeft geleverd aan de professionalisering van de raad van commissarissen in de geest van de governance-code. Op het eerste moment kun je daarbij nog de gedachte hebben dat het voorzitterschap niet zo'n complexe opgave hoeft te zijn bij een woningcorporatie zoals WoonGenoot, die tevreden huurders en tevreden medewerkers heeft en die financieel gezond is. Eens te meer is echter gebleken hoe snel omstandigheden kunnen veranderen. Na een landelijke inventarisatie bleek dat Nijmegen behoort tot de steden met het grootste tekort aan huurwoningen, de regelgeving verandert voortdurend en collega-corporaties fuseren.

WoonGenoot wil zicht krijgen op dit veranderende perspectief en daarom wijdden de bestuurder en de raad van commissarissen hieraan enkele strategische sessies. Uit onze eigen analyse komt de vraag naar voren of en in welke vorm WoonGenoot meerwaarde heeft voor de volkshuisvesting in Nijmegen. Vanuit deze analyse hebben wij een aantal risico's en vragen geformuleerd. Omdat WoonGenoot vooruit wil kijken heeft zij aan bureau Companen gevraagd een voorstel uit te werken voor deze strategische oriëntatie. Dit advies wordt medio 2020 verwacht en op basis daarvan wordt een koersdiscussie gevoerd.

Uiteraard en tot tevredenheid van ons allen liepen ook veel werkzaamheden op een voortvarende manier verder. Dit ondanks een aantal fikse tegenvallers in de organisatie. Zo kregen we te maken met een aantal langdurig zieken. En hoewel integriteit heel hoog in het vaandel staat bij WoonGenoot, hadden wij ook te maken met een fraude, die veel impact had op onze organisatie. Gelukkig hebben alle medewerkers, bestuurder en RvC deze vervelende kwestie op een professionele manier benaderd.

Wij namen dit jaar afscheid van ons lid mevrouw M.C.J. den Uil-van Heijster. Zij was jarenlang lid van de auditcommissie. Ze heeft deze portefeuille op een zorgvuldige wijze behartigd. Voorts was zij een betrokken huurderscommissaris, die steeds veel aandacht heeft getoond voor het huurdersbelang. Per dezelfde datum mochten wij, op voordracht van huurdervereniging Omslag, mevrouw M.M. Tijkorte verwelkomen als nieuw lid van de raad van commissarissen.

Tot slot wil ik alle medewerkers en direct betrokkenen bij WoonGenoot bedanken voor hun inzet het afgelopen jaar. Al bij al staat WoonGenoot er nog steeds goed bij en met vertrouwen kijken wij uit naar de komende ontwikkelingen.

E.J.J. Fransen,
voorzitter

12.2 Besturen en toezichthouden

Onze visie op Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord

De raad van commissarissen (RvC) van WoonGenoot is verantwoordelijk voor het toezicht op het functioneren van de bestuurder en de algemene gang van zaken binnen de organisatie. De RvC adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de directeur-bestuurder en stelt zijn beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die WoonGenoot elke vier jaar laat uitvoeren.

Legitimatie

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de RvC is beschreven in het reglement RvC. Hierin is opgenomen dat de RvC werkt met separate commissies. Deze commissies hebben eigen reglementen. De commissies adviseren de RvC over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de RvC voor. Deze laat onverlet de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de RvC.

De RvC heeft een toekomstvisie opgesteld, waarin het belang van een RvC staat omschreven, wat de RvC onder goed toezicht verstaat en namens wie de RvC toezicht houdt. De RvC omschrijft zijn taakopvatting, doel en functie. Ook wordt beschreven dat de RvC en zijn leden vanuit een maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief zijn en structureel verantwoording willen afleggen aan interne en externe belanghebbenden.

Toezichtvisie

In een toezichtkader geeft de RvC aan, hoe deze visie in praktijk wordt gebracht. Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van WoonGenoot en omvat het geheel van spelregels die de RvC bij het uitvoeren van zijn taken volgt.

De werkwijze van de RvC is vastgelegd in het Reglement voor de raad van commissarissen dat in februari 2019 is vastgesteld. Dit reglement beschrijft tevens de verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC. Daarnaast gaat het reglement in op omvang, samenstelling, rooster van aftreden en werkwijze van audit- en remuneratiecommissie.

Voor de uitvoering van zijn taken laat de RvC zich informeren door de bestuurder. De RvC overlegt ook met de Ondernemingsraad en het bestuur van huurdersvereniging Omslag. Daarnaast bieden het wettelijke kader en diverse beheers- en toetsingsinstrumenten duidelijke handvatten. Onder dit wettelijke kader wordt verstaan:

- De nieuwe Woningwet
- De rapportages van externe toezichthouders van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en de accountantscontrole.

Onder toetsingsinstrumenten vallen het ondernemingsplan, het jaarplan, begrotingen, periodieke rapportages, het jaarverslag, treasury rapporten, het investeringsstatuut en benchmarks in de sector.

De RvC volgt de ontwikkelingen via publicaties en andere informatie op het gebied van verantwoording, leefbaarheid, maatschappelijke prestaties en risicobeheersing. Opgedane kennis wordt ingebracht in de vergaderingen van de RvC en besproken met de bestuurder. Naast rapportages en eigen waarneming, krijgt de RvC inzicht in de maatschappelijke functie van WoonGenoot door het onderhouden van informele contacten en door aanwezig te zijn en contact te maken op bijeenkomsten met belanghouders.

Toezichtkader

Het toezichtkader wordt gevormd door de volkshuisvestelijke beleidsvisie, het jaarplan, de begroting, de meerjarenraming met (operationele) kasstroomprognoses, het treasurystatuut en een financieel toetsingskader. Dit financieel toezichtkader omvat onder meer een concrete norm voor de solvabiliteit en de interest coverage ratio. De RvC hanteert dit toezichtkader bij de beoordeling van strategische keuzes die worden gemaakt en bij de goedkeuring van bestuursbesluiten.

Extern toezicht kader

- AedesCode
- Governance-code Woningcorporaties

Intern toezicht kader

- Statuten
- Bestuursreglement
- Profielschetsen RvC
- Reglement RvC
- Commissies
 - remuneratiecommissie
 - auditcommissie
- Treasury- en financieringsstatuut
- Gedrags-/integriteitscode en klokkenluidersregeling
- Procedures bedreiging, intimidatie en geweldpleging
- Risico-inventarisatie en -evaluatie

Het toetsingskader is voor de directeur-bestuurder kader stellend om te besturen en voor de RvC richtinggevend om toezicht te houden. Het toetsingskader wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds op de beheersing van de organisatie.

Besturingskader

- Ondernemingsplan
- Strategisch voorraadbeleid
- Jaarplan
- Prestatieafspraken met gemeente Nijmegen
- Belanghouders overzicht
- Maatschappelijk vastgoed en niet-DAEB investeringsbeleid

Beheersingskader

- Financiële meerjarenbegroting
- Liquiditeitsbegroting
- Investeringsstatuut
- Risicobeheersingssysteem
- Trimesterrapportages
- Aanbestedingsbeleid
- Benchmarks; onder meer de Aedes-benchmark
- Klantonderzoeken

Kerncommissies

De RvC kent een remuneratiecommissie en een auditcommissie. De remuneratiecommissie wordt gevormd door dhr. E.J.J. Fransen en dhr. K.J.H.M. van Sleeuwen. De auditcommissie bestaat uit mw. M.C.J. den Uil-van Heijster (tot 1 december), dhr. S. Versluijs en dhr. J.A.J.G. van Baars. Beide commissies maken verslagen van de beraadslagingen van de belangrijkste onderwerpen ten behoeve van de RvC. De belangrijkste punten hieruit zijn weergegeven in het 'Verslag vanuit werkgeversrol' voor wat betreft de remuneratiecommissie en in het 'Verslag vanuit toezichthoudende rol' voor wat betreft de auditcommissie. De activiteiten van de audit- en remuneratiecommissie zijn in de interne reglementen vastgelegd.

Governance-code Woningcorporaties

WoonGenoot werkt volgens de governance-code voor de inrichting van de bestuurlijke organisatie. De RvC handelt in lijn met deze code en geeft uitvoering aan de beschreven bepalingen. De governance-code kent vijf principes. De principes vullen elkaar aan en moeten in samenhang worden gezien.

- Het belang van (toekomstige) huurders of bewoners staat voorop daar waar het gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.
- De manier waarop bestuur en RvC aanspreekbaar zijn op resultaten.
- De RvC beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en RvC.
- De wijze waarop de RvC de dialoog met de (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbende partijen aangaat.
- De wijze waarop de RvC aandacht besteedt aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten.

WoonGenoot voldoet aan de Governance-code Woningcorporaties. Wanneer de RvC van mening is dat afwijken van een bepaling tot een beter resultaat leidt, doet zij dit gemotiveerd en wordt er actief verantwoording afgelegd. De RvC zal daarbij altijd handelen in de geest van een betreffende bepaling.

12.3 Toezichthoudende rol

Toezicht op strategie

Strategische visie

De complexiteit en de opgave voor de Nijmeegse corporaties nemen toe. Ook de bedrijfslasten van WoonGenoot nemen toe. Niet alle ambities uit het ondernemingsplan kunnen worden waargemaakt. In het laatste trimester van 2019 hield de RvC drie strategische sessies: op 2 september, 31 oktober en 26 november. De resultaten hiervan monden uit in een strategische verkenning. In het eerste halfjaar van 2020 zal een onafhankelijk bureau (intern, extern en cijfermatig) onderzoek verrichten, waarbij de volgende vragen aan de orde komen: Zijn de ambities van WoonGenoot realistisch in het licht van de (veranderende) context? Welke meerwaarde kan WoonGenoot (blijven) leveren voor de volkshuisvesting in Nijmegen (onderscheidend vermogen en de bijdrage aan het oplossen van het tekort van woningen)? Welke wenselijke alternatieven zijn er voor de toekomst van WoonGenoot? Deze strategische verkenning moet uitmonden in een duidelijk, eenduidig en helder onderbouwd advies voor de toekomst van WoonGenoot.

Toezicht op implementatie

De RvC toetst jaarlijks of de strategische doelen nog actueel zijn en passen bij de maatschappelijke ontwikkelingen. Jaarlijks worden de beleidsplannen vertaald naar een jaarplan, jaarbegroting en meerjarenbegroting die met goedkeuring door de RvC worden vastgesteld.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

Auditcommissie

De auditcommissie kwam in 2019 vijf keer bijeen. Hieronder een kort overzicht van de besproken onderwerpen:

- 30 januari: managementletter 2018, positie controller, controleplan 2019
- 17 april: fiscale positie WoonGenoot, concept jaarrekening en -verslag 2018, gesprek WSW, ontwikkeling dashboard
- 05 juni: managementrapportage T1, voorlopige aanslag vennootschapsbelasting, controleplan WoonGenoot, aantrekken lening 3 juni
- 02 oktober: terugblik gesprek accountant naar aanleiding van de fraudezaak, managementrapportage T2, investeringsstatuten, controleplan
- 13 november: jaarplan 2020, bedrijfsbegroting 2020, prognose 2012 – 2029, scenario's

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De RvC beoordeelt elke vier maanden de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties aan de hand van de managementrapportages. Alle informatie wordt besproken met de auditcommissie en de RvC. De informatie wordt eveneens besproken met het managementteam. Elk jaar verschijnt een uitvoerig volkshuisvestingsverslag.

Woonvisie

WoonGenoot heeft een bod uitgebracht op de Woonvisie van de gemeente Nijmegen. Dit bod is samen met de huurdersvereniging Omslag opgesteld en na goedkeuring door RvC ingebracht. Het bod is de onderlegger voor de in december getekende prestatieafspraken. De RvC is op de hoogte gehouden van de vorderingen en resultaten.

Volkshuisvestingsverslag

De RvC is van mening dat het volkshuisvestelijke verslag van WoonGenoot een goed en volledig beeld geeft van de activiteiten en prestaties op volkshuisvestelijk en maatschappelijk terrein.

Klachtenafwikkeling

WoonGenoot is aangesloten bij de regionale Klachtencommissie Woningcorporaties. Deze professionele klachtencommissie legt jaarlijks (geanonimiseerd) verantwoording af over haar werkzaamheden. De informatie is openbaar en wordt besproken met de RvC. Evenals in de afgelopen jaren, zijn er in 2019 geen klachten gemeld over WoonGenoot bij de klachtencommissie.

Toezicht op stakeholdersdialoog

WoonGenoot heeft in het verslagjaar regelmatig overleg gehad met huurdersvereniging Omslag. De begroting, jaarlijkse huurverhoging, jaarplan en het jaarlijkse budget zijn besproken. Ook is informatie over actuele ontwikkelingen gedeeld, zoals brandveiligheid, AVG, indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW) en duurzaamheid. Verder is in een prima samenwerking met het bestuur van Omslag de benoeming van onze nieuwe huurderscommissaris mevrouw M.M. Tijkorte gerealiseerd.

WoonGenoot (bestuurder en vertegenwoordigers RvC namens de huurders) hecht er grote waarde aan om samen met Omslag te zoeken naar nieuwe mogelijkheden

om het belang van de huurders op een nog betere manier voor het voetlicht te brengen. Na een goed begin is dit proces enigszins vertraagd door discontinuïteit binnen de samenstelling van het bestuur van de huurdersvereniging.

Toezicht op risicobeheersing

De RvC van WoonGenoot houdt onder andere toezicht op:

- realisatie van de doelstellingen en de volkshuisvestelijke opgaven van WoonGenoot;
- strategie en risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie;
- opzet en werking van de interne risicobeheersing en –controlesystemen;
- kwaliteitsbeleid en de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- financiële verslaggeving;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;
- implementatie van de nieuwe Woningwet.

Het bestuur heeft ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd:

- de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen van WoonGenoot;
- de operationele en financiële doelstellingen van WoonGenoot;
- de meerjarenstrategie gericht op verwezenlijking van deze doelstellingen;
- de te bereiken resultaten voor het meten van de geleverde prestaties; deze zijn geordend naar de beleidsvelden uit de meerjarenbeleidsvisie, zodat duidelijk is hoe hieraan inhoud wordt gegeven.

De RvC heeft de financiële begroting en jaarplan voor 2020 tijdens de vergadering van 26 november 2019 goedgekeurd. De doelstellingen van WoonGenoot zijn erop gericht om maximaal maatschappelijk rendement te behalen onder de randvoorwaarde van financiële continuïteit. Risicobeheersing staat hoog op de agenda van de RvC. Belanghouders, externe toezichthouders en de samenleving hebben een steeds hogere verwachting in een omgeving die door wet- en regelgeving voortdurend complexer wordt. De verwachtingen zijn divers en niet altijd gelijk gestemd.

Het is aan het bestuur en de RvC ervoor te zorgen dat een toereikende inrichting van de governance structuur en risicobeheersing de waarde-creatie van WoonGenoot op lange termijn ondersteunt. Op de verschillende niveaus binnen de organisatie bestaat aandacht voor risicomangement om dit verder te professionaliseren en te structureren. Het risicomangement wordt voortdurend gemonitord en waar nodig geactualiseerd en geformaliseerd.

Financiële continuïteit

De meerjarenbegroting geeft inzicht in de financiële continuïteit op middellange termijn. Bij afwijkingen van de jaarbegroting, bijvoorbeeld door verwerving van onroerend goed, uitstel of wijziging van nieuwbouwprojecten of wijziging van verkoopprognoses, beoordeelt de RvC de effecten van de afwijking op de financiële continuïteit aan de hand van een vastgesteld toetsingskader.

Opdrachtgeverschap externe auditor

Benoeming accountant

De RvC heeft op 1 januari 2015 Mazars te Apeldoorn als externe accountant aangewezen. In 2018 is het functioneren van de accountant door de auditcommissie geëvalueerd. Op basis van positief advies van de auditcommissie heeft de RvC besloten dat Mazars jaarlijks een opdracht krijgt, met de intentie een nieuwe periode van vier jaar aan te gaan. Net als vele andere

personen en partijen uit het heden en verleden maakt ook Mazars onderdeel uit van de analyse hoe de fraude heeft plaats gevonden en voorkomen had kunnen worden. Daarom heeft de RvC ook uitvoerig gesproken met Mazars. Besloten is de samenwerking voort te zetten en Mazars op onderdelen extra controles te laten uitvoeren. Alle fiscale adviezen worden uitgevoerd door Ernst & Young Accountants.

Conclusie toezichthoudende rol

Als commissarissen zijn wij ons ervan bewust dat wij een maatschappelijk belang dienen. Een belang dat wellicht verder gaat dan het belang van de woningcorporatie zelf of van alleen de huurders. Wij realiseren ons dat commissarissen maatschappelijk aanspreekbaar moeten zijn. Dat betekent voortdurend zoeken naar methodieken waarmee wij onze maatschappelijke aanspreekbaarheid kunnen formaliseren en versterken. Een punt dat hoog op onze agenda staat betreft de kwaliteit van het toezicht. Meer en meer wordt van commissarissen verwacht dat ze zich actiever opstellen en het beleid van de bestuurder kritisch volgen. Maar naast onze taak om toezicht te houden op het beleid, dienen wij ook een maatschappelijk belang. In de nieuwe Woningwet staat dit expliciet vermeld.

12.4 Werkgeversrol

Invulling werkgeversrol voor bestuur

WoonGenoot heeft zijn governance-structuur ingericht volgens het tweelagen bestuursmodel. Er is een RvC en een directeur-bestuurder. De taken van de RvC en de bestuurder zijn vastgelegd in de statuten. Deze zijn verder uitgewerkt in het Reglement voor de bestuurder en het Reglement voor de RvC. In 2017 is de heer C.L. van Kampen aangetreden als directeur-bestuurder.

Nevenfuncties

De heer Van Kampen is lid van de raad van toezicht van Welcom. Welcom is een brede welzijnsorganisatie in de gemeente Montferland. Er zijn geen tegenstrijdige belangen. Vanuit zijn functie als bestuurder bij WoonGenoot is de heer Van Kampen ook (onbezoldigd) voorzitter van StiFo (Stimuleringsfonds leren/werken gebouwde omgeving) Nijmegen met ingang van 1 juli 2019.

Beoordelingskader en beoordeling

Op 10 december heeft de remuneratiecommissie een jaarlijks evaluatiegesprek gevoerd met de directeur-bestuurder. In dit gesprek zijn tevens doelstellingen voor het aankomende jaar vastgesteld.

Beloningskader en beloning

De bezoldiging van de bestuurder dhr. C.L. van Kampen valt binnen de normen van WNT2. WoonGenoot is ingedeeld in klasse D.

Aandelen, leningen en garanties

Er zijn aan de bestuurder(s) geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie heeft als taak de werkgeversrol in te vullen richting de bestuurder. Daartoe beoordeelt zij onder meer of en in welke mate het bestuur de gestelde doelen van de corporatie realiseert. De remuneratiecommissie kwam in 2019 vier keer bijeen, te weten op

26 februari, 4 juni, 10 september en 10 december. Er is onder meer gesproken over: het profiel en de procedure voor de werving van een nieuwe huurdercommissaris en inwerkprogramma, honorering van RvC-leden en bestuurder, het reglement van de RvC, de toezichtvisie, toezichtkader en toetsingskader, voorbereiding strategische sessie, voorbereiding zelfevaluatie, kennismakingsgesprek met de Autoriteit wonen en afstemming en afspraken over scholing en permanente educatie RvC-leden.

Daarnaast vond het jaarlijks overleg tussen de commissie en de ondernemingsraad op 4 juni plaats. Tenslotte heeft de commissie, ter voorbereiding op het evaluatiegesprek met de bestuurder, gesproken met (een afvaardiging van) de medewerkers van WoonGenoot. Onderwerpen die aan de orde waren tijdens het evaluatiegesprek met de bestuurder: terugkoppeling van de input van medewerkers, doelstellingen van 2019, opleiding bestuurder in 2019 en 2020, reflectie van de bestuurder op 2019, planningsafspraken voor 2020 en de beloning. Het verslag hiervan is door de voltallige RvC vastgesteld.

De werving van de nieuwe huurdercommissaris heeft volledig in samenspraak met huurdersvereniging Omslag plaatsgevonden. Dit onder begeleiding van een externe procesbegeleider.

Organisatiecultuur en integriteit

De RvC is vanuit zijn werkgeversrol, tevreden met de cultuur in de organisatie. Er is sprake van een integere en open cultuur waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. De bestuurder is zich bewust van zijn voorbeeldfunctie en draagt met zijn feitelijke gedrag bij aan de gewenste organisatiecultuur.

WoonGenoot beschikt over een integriteitscode. Hierin is vastgelegd wat van elkaar verlangd kan worden en waarop elkaar aangesproken kan worden. Ook voor onze bewoners, leveranciers en belanghebbenden maakt deze code duidelijk waar WoonGenoot voor staat en aan welke waarden en normen zij zich houdt. De code heeft een interne en externe functie. Zowel door de bestuurder intern, als binnen de RvC is - op basis van actuele casuïstiek - vaker gesproken over het belang van cultuur en de integriteitscode.

De intern geconstateerde fraude, ondanks de grote aandacht voor integriteit, heeft nog eens duidelijk aangetoond hoe belangrijk het is dat alle direct betrokkenen bij WoonGenoot hier alert op moeten zijn en ook elkaar aanspreken op deze bijzondere verantwoordelijkheid.

12.5 Klankbordfunctie

De raad vervult de rol van klankbord voor de directeur-bestuurder. Hierbij adviseert en reflecteert de raad de bestuurder gevraagd en ongevraagd over onder meer de strategie en/of ten aanzien van belangrijke beslissingen.

De klankbordrol komt nadrukkelijker naar voren bij strategiesessies, gezamenlijke nascholingsbijeenkomsten of beleidsdagen samen met de bestuurder, managementteam en/of beleidsmedewerker en in de commissies. Om hier op goede wijze inhoud aan te kunnen geven zorgt de RvC voor voldoende en actuele kennis en inzicht in alle aspecten van het beleid van de corporatie, de bedrijfsvoering en de financiële continuïteit.

12.6 Raad van commissarissen

Samenstelling

Profielchetsen

De RvC is van oordeel dat de raad voldoende divers is samengesteld wat betreft deskundigheid en competenties. De samenstelling en deskundigheid van de RvC sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de actuele en intern beschikbare profielchetsen van de RvC en de voorzitter van de RvC. De RvC is van mening dat de profielchets en de hierin opgenomen

competenties, deskundigheden en ervaringen goed zijn uitgebalanceerd en mede zijn gebaseerd op de door de VTW opgestelde criteria voor goed intern toezicht. In de statuten is vastgelegd dat twee commissarissen bindend worden voorgedragen door het bestuur van de huurdersvereniging.

Rooster van aftreden

Leden van de RvC worden benoemd voor een periode van vier jaar en kunnen volgens de statuten één keer herbenoemd worden. De zittingstermijn bedraagt hiermee maximaal acht jaar. De samenstelling van de RvC op 1 januari 2019 is als volgt:

Mw. M.C.J. den Uil-van Heijster (tot 1-12-2019)	aftredend november 2019	niet herkiesbaar
Dhr. E.J.J. Fransen (voorzitter)	aftredend november 2020	niet herkiesbaar
Dhr. S. Versluijs (vicevoorzitter)	aftredend mei 2022	niet herkiesbaar
Dhr. K.J.H.M. van Sleeuwen	aftredend februari 2023	niet herkiesbaar
Dhr. J.A.J.G. van Baars	aftredend december 2022	herkiesbaar
Mw. M.M. Tijkorte	aftredend december 2023	herkiesbaar

De RvC wil er graag aan bijdragen dat nieuwe potentiële commissarissen toegang krijgen tot een commissariaat. De VTW heeft hiertoe een leergang opgezet, die gericht is op personen met een diverse achtergrond wat betreft man/vrouw verhouding, cultuur of professie. In dit kader was dhr. P. Beterams in 2019 als trainee aanwezig bij alle vergaderingen van de RvC.

Benoeming

Als gevolg van het bereiken van de maximale zittingsduur trad commissaris mw. M.C.J. den Uil-van Heijster per 1 december af. Al in het voorjaar is in overleg met huurdersvereniging Omslag gestart met de voorbereiding van de wervings- en selectieprocedure voor een nieuwe huurderscommissaris. Er is gekozen voor een externe procesbegeleider. Na voltallige ondersteuning door huurdersvereniging Omslag en RvC is de kandidatuur / aanvraag zienswijze van mevrouw M.M. Tijkorte begin september voorgedragen aan de Autoriteit wonen. Op 3 oktober heeft Aw/ILT via de verkorte procedure de positieve zienswijze afgegeven. Mevrouw Tijkorte is met ingang van 1 december 2019 benoemd tot huurderscommissaris voor de periode van vier jaar.

Samenstelling

In 2019 bestond de RvC uit de volgende leden:

- Tot 1 december 2019: mevrouw **M.C.J. den Uil – van Heijster** (1973) is per 1 april 2012 tot commissaris benoemd en per maart 2016 herbenoemd. Zij was tevens huurderscommissaris. Opleidingen: Natuurwetenschappelijke Milieukunde, Kunstacademie en cultuurmanagement. Na ervaring opgedaan te hebben bij de gemeente Arnhem (Stedelijk Beheer), Tauw BV (Ruimte en Milieu), de gemeente Almelo (adviseur cultuur) en de gemeente Neder-Betuwe (bestuursadviseur Sociaal Domein) is zij momenteel werkzaam als adviseur en programma controller cultuur en erfgoed bij de provincie Gelderland. Mevrouw Den Uil heeft een brede bestuurlijke ervaring, onder meer als raadslid en fractievoorzitter in Enschede (2002 -2011) en als bestuurslid van het Waterschap Regge en Dinkel (2004-2008). Sinds 2013 is zij lid van het afdelingsbestuur van Groen Links Nijmegen, waarvan zij in 2014 voorzitter werd.

- De heer **E.J.J. Fransen** (1950) is vanaf 21 mei 2013 lid van de RvC van WoonGenoot en herbenoemd per oktober 2016. Per 16-11-2014 is hij benoemd tot vicevoorzitter en per 01-12-2018 is hij voorzitter van de RvC. Opleidingen: HBO Verpleegkunde, Intern management intramurale gezondheidszorg, financieel management, Bestuurs- en organisatiewetenschappen. Ervaring: directeur-bestuurder van verpleeg- en verzorgingshuizen, lid raad van bestuur/ medeoprichter en later directeur-bestuurder Pantein woningcorporatie en directeur strategische alliantie Pantein-Mooiland. Nevenfuncties: lid RvT stichting Moviera, lid RvT Kalorama, voorzitter van een multifunctioneel centrum. Voorts is hij auteur van enkele boeken op het gebied van zorg en management.
- De heer **S. Versluijs** (1950) is per 1 mei 2014 benoemd als lid van de RvC en per 1 mei 2018 herbenoemd. Opleidingen: HBO-opleidingen op financieel en juridisch gebied en een aantal managementopleidingen. Ervaring: besturen van organisaties in de meest ruime zin. Van 1980 tot 1988: wethouder in de (groei)gemeente Beuningen, daarna zelfstandig ondernemer op het raakvlak van bedrijfsleven en overheid, in de functie van interim- of procesmanager c.q. als adviseur. Nevenfunctie: fractievoorzitter van de PvdA in de gemeenteraad van Beuningen.
- De heer **K.J.H.M van Sleuwen** is per 1 februari 2015 benoemd als lid van de RvC. Opleidingen: Planologie met specialisatie grondbeleid, bestuursrecht, bestuurskunde en gebiedsontwikkeling nieuwe stijl. Ervaring: adviseur ruimtelijke ordening en grondbeleid, planoloog stedelijk gebied, adviseur ruimtelijke ontwikkeling en organisatieontwikkeling, manager advies & ontwikkeling, teammanager strategisch vastgoedbeleid, teammanager wonen/welzijn/zorg en senior adviseur bij de directie strategie & organisatie. Momenteel werkt hij als zelfstandig adviseur in de rol van (interim)manager, strategisch adviseur, procesmanager bij overwegend gemeenten aan strategische opgaven in gebiedsontwikkeling, vastgoedsturing en wonen (volkshuisvesting). Zijn specifieke deskundigheid ligt op het gebied van grondbeleid, ruimtelijke ontwikkeling en vastgoedontwikkeling, staf en strategie, volkshuisvesting en woningbehoefte, strategisch vastgoedbeleid, vastgoedsturing en procesmanagement en governance. Nevenfuncties: sinds oktober 2015 lid van de RvC van Stichting Peelrand Wonen en tot 31 december 2019 lid van de RvC van Stichting Woningbeheer Betuwe.
- De heer **J.A.J.G. van Baars** (1961) is per 1 december 2018 voor vier jaar benoemd tot huurderscommissaris. Opleiding: Bedrijfseconomie Tilburg University, management en governance opleidingen aan de Nyenrode Business University, Governance University, Harvard Business School en Wharton Business School. Ervaring: diverse management- en bestuursfuncties in de zakelijke (financiële) dienstverlening, in binnen- en buitenland (Saoedi-Arabië). Onder andere regio directeur Zuid-Nederland voor ABN AMRO, CEO ABN AMRO Hypotheken Groep en CEO Hezelburcht. Nevenfuncties: lid RvT en auditcommissie bij Nationaal Fonds Kinderhulp, voorzitter RvC, lid remuneratiecommissie en selectiecommissie bij de coöperatieve vereniging HDN, bestuurder Stichting Perspectiefverklaring en lid advisory board bij Fortrum.

- Mevrouw **M.M. Tijkorte** (1972) is per 1 december 2019 voor vier jaar benoemd tot huurderscommissaris. Opleiding: Gezondheidswetenschappen; Beleid en Beheer van de Gezondheidszorg (universiteit Maastricht), hbo fysiotherapie.
Ervaring: beleidsadviseur jeugd bij de afdeling Maatschappelijk Ontwikkeling bij de gemeente Nijmegen, beleidsmedewerker kwaliteit en veiligheid bij Entréa, beleidsmedewerker welzijn bij de gemeente Gorinchem. Zij is thans senior inspecteur jeugd bij de Inspectie Gezondheidszorg en Jeugd te Utrecht.

Conclusie samenstelling

De RvC is van oordeel dat de raad voldoende divers is samengesteld wat deskundigheid en competenties betreft. De samenstelling en deskundigheid van de raad sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de profielschets van de RvC.

Bij het ontstaan van nieuwe vacatures, zal de RvC er op toezien dat het evenwicht tussen mannen en vrouwen beter tot zijn recht komt. Momenteel is er maar één vrouwelijk lid.

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Ieder lid van de RvC dient te handelen volgens de integriteitscode zoals deze door WoonGenoot is vastgesteld. Door het onderschrijven van deze code geeft een commissaris aan dat hij of zij zich in het verleden, het heden en in de toekomst integer en in overeenstemming met de hiertoe opgestelde wet- en regelgeving en bedrijfsregels heeft en zal gedragen.

Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvC en aan de overige leden. Er zijn geen tegenstrijdige belangen gemeld.

De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook, onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen.

Aanspreekbaarheid

De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Eenieder is uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daartoe aanleiding is. De contactgegevens staan op de website van WoonGenoot.

Meldingsplicht

Voor de RvC van WoonGenoot geldt op basis van de nieuwe Woningwet een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid en beheer bij de woningcorporatie, rechtmatigheidskwesties of het niet halen van de toewijzingsnormen, dient de RvC dit onverwijld te melden aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De gepleegde fraude, die eind juni 2019 aan het licht kwam, is direct bij de Aw gemeld. Na overleg heeft WoonGenoot een integriteitsmelding gedaan bij de Aw. Vervolgens is op advies van de Aw aangifte gedaan van fraude bij de Inlichtingen- en Opsporingsdienst (IOD). De Inlichtingen- en Opsporingsdienst (IOD) verricht het strafrechtelijk onderzoek.

Informatievoorziening

De RvC ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied, en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van WoonGenoot. Om zijn taken goed te kunnen vervullen,

heeft de RvC zich in het verslagjaar geregeld mondeling en schriftelijk door het bestuur laten informeren.

Ook laat de RvC zich informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie. De RvC zorgt er voor dat ook zelfstandig informatie ingewonnen kan worden over de gang van zaken bij WoonGenoot. Zo zijn er gesprekken met de managers, Ondernemingsraad, huurdersvereniging Omslag, accountant en er zijn contacten met collega-corporaties. Deze gesprekken worden als zeer belangrijk beschouwd omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van WoonGenoot. De RvC is van mening dat de planning- en controlecyclus goed functioneert en toereikende informatie genereert voor de toezichthoudende taak van de RvC.

Introductieprogramma

Een nieuwe commissaris maakt afspraken met de voorzitter van de RvC voor het volgen van (introductie)cursussen, (sector)opleidingen, seminars, et cetera. De nieuwe commissaris maakt, als onderdeel van het introductieprogramma, kennis met de bestuurder en managers, diverse medewerkers (waaronder de ondernemingsraad), waarmee deze commissaris een beter zicht krijgt op de actuele stand van zaken. Ook een rondleiding langs het bezit van WoonGenoot is onderdeel van de introductie. Daarnaast ontvangt een nieuwe commissaris relevante (beleids-)stukken.

Lidmaatschappen

De leden van de RvC zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Ze ontvangen diverse vaktijdschriften en brochures. De leden worden daarnaast in de gelegenheid gesteld om opleidingen te volgen. De RvC bepaalt zelf op welke onderwerpen en competenties verbetering gewenst is voor de RvC als geheel en voor de leden afzonderlijk.

Zelfevaluatie

De RvC is verantwoordelijk voor de kwaliteit van haar eigen functioneren. De RvC is verplicht zichzelf en het toezicht van de RvC te evalueren. De zelfevaluatie van de RvC van WoonGenoot heeft op 10 december 2019 plaatsgevonden. De directeur-bestuurder is betrokken en was gedeeltelijk aanwezig bij het afsluitende onderdeel van deze bijeenkomst.

De belangrijkste conclusies en doelstellingen voor 2020 zijn:

- 1) Er komt meer aandacht voor de zachte kant. We proberen de harde/formele kant waar mogelijk te beperken en meer tijd te steken in de volkshuisvestelijke thema's/de bedoeling.
- 2) De discussie over de strategische koers krijgt het eerste half jaar prioriteit.
- 3) De huurdersparticipatie en het huurdersbelang krijgen meer aandacht. De organisatie ondersteunt dit al maar na de strategie discussie wil ook de RvC dit meer oppakken.
- 4) De opvolging van de voorzitter van de RvC (vertrekt einde van 2020) moet tijdig worden opgepakt. Dit wordt opgepakt door de heer Van Sleuwen, voorzitter van de remuneratiecommissie.

Permanente Educatie

De commissarissen en de bestuurder blijven hun kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. De afgesproken Permanente Educatie-systematiek is hierop van toepassing. De PE-norm voor commissarissen in 2019 bedraagt 5 punten.

Onderstaand het overzicht van de behaalde PE-punten in 2019 door commissarissen:

Mw. M.C.J. den Uil-van Heijster	5
Dhr. E.J.J. Fransen	40
Dhr. S. Versluijs	10
Dhr. K.J.H.M. van Sleeuwen	6
Dhr. J.A.J.G. van Baars	10

Bestuur (PE-punten in de periode 2017-2019; norm 108 in drie jaar):

Dhr. C.L. van Kampen	137
----------------------	-----

Bezoldiging raad van commissarissen en Bestuur

De bezoldiging over 2019 van een lid van de RvC bedraagt € 9.129 en voor de voorzitter van de RvC € 13.694. De bezoldiging voor commissarissen over verslagjaar 2019 is in lijn met de VTW-beroepsregel bezoldiging 2017. In 2018 is de beroepsregel geëvalueerd en er is besloten om deze voor het jaar 2019 te handhaven.

De RvC van WoonGenoot onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een RvC van een woningcorporatie dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van zijn eigen bezoldiging. Soberheid en doelmatigheid zijn gepast vanwege de publieke taak van de woningcorporatie. De maximale bezoldiging die de beroepsregeling hanteert, ligt daarom onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de WNT2 wordt voorgeschreven. De honorering van de leden van de RvC is opgenomen in de jaarrekening 2019. De jaarrekening is onderdeel van dit bestuursverslag en wordt gepubliceerd op de website van de corporatie.

De bezoldigingsmaxima in de beroepsregeling zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de RvC, die verband houdt met de zwaarte van de woningcorporatie.

	2019	2018
Gewogen aantal verhuureenheden	1.602	1.602
Aantal inwoners gemeente Nijmegen	175.948	176.881
Bezoldigingsklasse	D	D
VTW-beroepsregeling, maximale beloning		
RvC-voorzitter	14.200	13.600
RvC-lid	9.500	9.100
Bezoldiging conform bezoldigingsbeleid 2019 (excl. btw, indien van toepassing)		
RvC-voorzitter	13.694	13.203
RvC-lid	9.129	8.803

De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van de woningcorporatie. Dit is een voorwaarde om het onafhankelijk functioneren van de RvC te waarborgen.

Als een commissaris btw in rekening moet brengen, dan komt deze voor rekening van de woningcorporatie. Als de commissaris in aanmerking komt voor ontheffing of vermindering van

btw, mag dit niet ten gunste komen van de commissaris. Naast de bezoldiging stelt WoonGenoot middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering (permanente educatie), evaluatie en onbelaste kosten die de individuele commissaris, uit hoofde van zijn/haar functie maakt. De woningcorporatie voldoet ook de kosten voor aansprakelijkheids- en rechtsbijstandverzekering die zij heeft afgesloten voor de commissarissen in verband met het uitoefenen van de functie.

De bezoldiging van de directeur/bestuurder C.L. van Kampen over 2019 bedraagt € 119.457. In dit bedrag is voor pensioenopbouw € 18.674 meegenomen. De norm voor 2019 was € 123.000.

Vergaderingen en besluiten

In het verslagjaar zijn, naast de zelfevaluatie en strategiebijeenkomsten, vijf reguliere vergaderingen en een extra bijeenkomst (op 4 juli) belegd. Naast het bespreken van een groot aantal onderwerpen, heeft over de volgende zaken besluitvorming dan wel goedkeuring plaatsgevonden: vaststelling van alle verslagen, (voorgenomen) herbenoeming van de heer Van Sleuwen, wijziging samenstelling commissies, aanpassing RvC-reglement, volkshuisvestelijk en financieel jaarverslag WoonGenoot, bod 2020, profiel RvC, profiel huurdercommissaris, wijziging bezoldiging RvC, beloningsbeleid directeur-bestuurder, uitvoering Energiedak Hatert, voorstel eindopdracht trainee, voorzitterschap bestuur StiFo door directeur-bestuurder, ontslag op staande voet manager bedrijfsbeheer, (voorgenomen) benoeming huurderscommissaris, investeringsstatuut, controleplan, aanbestedingsbeleid, toezichtvisie, toezichtkader en toetsingskader, jaarplan 2020 en bedrijfsbegroting 2020.

Overleg met de ondernemingsraad

Op 4 juni 2019 heeft een overleg met (de remuneratiecommissie van) de RvC met de ondernemingsraad (or) plaatsgevonden. Er is - in verband met het rooster van aftreden - met de or gesproken over de gewijzigde samenstelling van de RvC, de auditcommissie en de remuneratiecommissie, over de (fysieke) kwetsbaarheid van enkele functionarissen binnen WoonGenoot en de actuele volkshuisvestingssituatie in Nijmegen. Verder is de or geïnformeerd over de gehouden strategische sessies van de RvC in het najaar van 2018 en de voorgenomen strategische sessie in 2019.

Overleg met huurdersvereniging Omslag

Er is geregeld overleg over het bod, de prestatieafspraken met de gemeente en governance-code, alsook over de gewijzigde positie van de huurdersorganisaties. Het bestuur van Omslag en het bestuur van WoonGenoot hebben overeenstemming bereikt over de prestatieafspraken met de gemeente.

Ook in 2019 is actief gebruik gemaakt van het recht van voordracht van Omslag, zoals ook aangegeven in de nieuwe Woningwet. De procedure voor de opvolging van mevrouw Den Uil-van Heijster is door een extern deskundige begeleid. Alle partijen kijken hier met tevredenheid op terug.

In het najaar van 2019 heeft een aantal leden, om persoonlijke redenen, besloten hun bestuursfunctie neer te leggen. In 2020 zullen WG en de RvC de huurders stimuleren en faciliteren om een goede huurdersvereniging op te tuigen en dat er zo goed mogelijk vorm gegeven kan worden aan de huurdersparticipatie. De RvC houdt zich hierbij aan de wetgeving en de rol die de RvC heeft.

Overleg met overige belanghouders

De bestuurder en het management nemen veelvuldig deel aan (structurele) overlegverbanden met belanghouders lokaal en regionaal. Hierin komen ambities, doelstellingen en prestaties van WoonGenoot wanneer nodig aan de orde. WoonGenoot organiseert geen speciale jaarlijkse belanghouders-bijeenkomst. Al naar gelang de behoefte van WoonGenoot en/of belanghouders vindt overleg plaats. Bij dit overleg kunnen naast het bestuur ook commissarissen aanwezig zijn.

Onze belangrijkste belanghouders zijn huurdersvereniging Omslag, gemeente Nijmegen (B&W, gemeenteraadsleden, (beleids-)medewerkers, wijkraden, bewonerscommissies, onze bewoners, de Nijmeegse woningcorporaties en corporaties uit de regio, zorg- en welzijnsorganisaties en de politie.

Taken en positie

De taken en verantwoordelijkheden van de bestuurder staan beschreven in het Reglement voor de bestuurder en de statuten van WoonGenoot. De RvC houdt toezicht op het bestuur zoals is vastgelegd in het reglement van de rvc. De raad legt hierover verantwoording af in haar eigen verslag.

Conform de statuten heeft de bestuurder van WoonGenoot het jaarverslag en de jaarrekening over 2019 ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. De bestuurder heeft de stukken in de vergadering van de RvC van 29 juni 2020 besproken, waarbij tevens kennis is genomen van de bevindingen in het accountantsverslag van Mazars.

De RvC is van mening uitvoerig, volledig, correct en juist geïnformeerd te worden door of namens de bestuurder.

13. Slotwoord

WoonGenoot is op grond van de statutaire bepalingen uitsluitend en zonder winstoogmerk werkzaam in het belang van de volkshuisvesting in de gemeente Nijmegen. In het volkshuisvestingsverslag is, mede aan de hand van de in de nieuwe Woningwet voorgeschreven prestatievelden, uiteengezet op welke wijze WoonGenoot in 2019 invulling heeft gegeven aan zijn taken op het gebied van de volkshuisvesting. Van nevenactiviteiten die niet direct gericht zijn op de volkshuisvesting, is in het verslagjaar geen sprake geweest. WoonGenoot beperkt zich uitsluitend tot datgene wat behoort tot de kerntaken van de stichting. WoonGenoot bedient binnen het kader van haar mogelijkheden de primaire doelgroep zo goed mogelijk en wendt de ter beschikking staande financiële middelen uitsluitend aan in het belang van de volkshuisvesting. Samenwerking, zowel buiten als binnen de organisatie, is onontbeerlijk voor het goed functioneren van WoonGenoot. Mede dankzij goede relaties met collega-corporaties, gemeente en diverse organisaties en instanties, is WoonGenoot in staat haar taken op het gebied van de volkshuisvesting adequaat uit te voeren. Hiervoor wordt door een kleine groep mensen heel veel werk verricht. Dank aan allen voor de grote inzet die telkens geleverd wordt.

Bestuur en commissarissen zijn van mening dat het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2019 met bijbehorende kengetallen en specificaties een correct beeld geven van het functioneren en de financiële situatie van WoonGenoot. Op basis van deze constatering en na kennisneming van het conceptaccountantsverslag heeft de raad van commissarissen in zijn vergadering van 29 juni 2020 het jaarverslag en de jaarrekening over 2019 vastgesteld.

Nijmegen,
Namens de raad van commissarissen,

Dhr. E.J.J. Fransen, voorzitter

w.g. 29 juni 2020

Dhr. S. Versluijs, vicevoorzitter

w.g. 29 juni 2020

Dhr. K.J.H.M. van Sleeuwen, lid

w.g. 29 juni 2020

Dhr. J.A.J.G. van Baars, lid

w.g. 29 juni 2020

Mw. M.M. Tijkorte, lid

w.g. 29 juni 2020

Namens het bestuur,

Dhr. C.L. van Kampen, bestuurder

w.g. 29 juni 2020



Kengetallen 2019

Boekjaar van 01-01 t/m 31-12	2019	2018	2017	2016	2015
<u>Gegevens woningbezit</u>					
- Woningen en woongebouwen	1.427	1.427	1.427	1.428	1.429
* Zelfstandig DAEB					
* Onzelfstandig DAEB	48	48	48	48	-
* Zelfstandig Niet DAEB	82	82	82	82	82
Totaal woningen	1.557	1.557	1.557	1.558	1.511
- Overige verhuureenheden	183	183	183	183	183
* Garages DAEB					
* Garages niet DAEB	39	39	39	39	39
* Overige verhuureenheden DAEB	3	3	3	3	3
* Overige verhuureenheden Niet DAEB	2	2	2	2	1
Totaal verhuureenheden	1.784	1.784	1.784	1.785	1.737
<u>Veranderingen VHE bezit:</u>					
- Aantal opgeleverd	-	-	-	48	-
- Aantal in ontwikkeling	-	-	-	-	48
- Aantal in aanbouw	23	-	-	-	-
- Aantal verkocht	-	-	1	1	2
- Aantal gesloopt	-	-	-	-	-
<u>Waarde woningbezit per VHE</u>					
- WOZ-waarde	156.446	137.462	132.530	130.008	139.907
<u>Het verhuren van woningen</u>					
- Mutatiegraad	6,0	6,2	6,3	6,3	8,6
- Acceptatiegraad	8,5	5,5	1,2	8,0	4,6
- Aantal mutaties	93	97	98	130	112
- Huurachterstand in % v/d jaarhuur	0,69	0,69	0,77	0,91	1,13
- Huurderving in % v/d jaarhuur	0,23	0,34	0,25	0,26	0,42
- Gemiddeld aantal punten WWS	161	157	158	156	156
- Gemiddelde nettohuurprijs per maand	584	577	558	553	551
- Gemiddelde nettohuurverhoging per 1 juli (in %)	1,49	1,24	1,00	1,00	2,40
- Aantal woningen huurprijsklasse laag < € 607,46	992	1.011	992	1.026	1.027
- Aantal huurwoningen huurprijsklasse overig € 607,46 <> € 720,42	483	464	483	450	402
- Aantal huurwoningen huurprijsklasse overig > € 720,42	82	82	82	82	82
<u>Kwaliteit (per woning)</u>					
- Aantal reparatieverzoeken	1,80	1,50	1,37	1,34	1,46
- Aantal gevallen mutatieonderhoud	0,06	0,06	0,06	0,09	0,07
- Totaalkosten onderhoud	1.260	802	837	639	785
<u>Financiële continuïteit</u>					
- Solvabiliteit	67,53	65,55	61,08	58,25	58,75
- Liquiditeit	0,86	0,56	2,93	1,57	2,49
- Rentabiliteit eigen vermogen	66,44	64,62	59,69	60,88	59,81
- Rentabiliteit totaal vermogen	8,10	12,50	6,50	4,11	2,00
- Renteresultaat in perc van het eigen vermogen	0,00	0,00	0,17	0,02	0,02
<u>Balans ,W&V-rekening per woning (x € 1,-)</u>					
- Eigen vermogen	89.879	80.290	66.310	60.553	59.475
- Overige voorziening	357	26	-	-	-
- Totaal opbrengst	7.462	7.408	7.342	7.036	7.196
- Kapitaalslasten	1.267	1.409	1.439	1.491	2.938
- Overige bedrijfslasten	4.173	3.785	3.528	3.214	3.229
- Jaarresultaat	9.589	13.980	5.718	2.872	3286
<u>Personeelsbezetting (per 1.000 woningen)</u>					
- Directie / Secretariaat	1,43	1,43	1,07	0,64	0,66
- Wonen	3,50	3,43	4,07	3,43	2,36
- Bedrijfsbeheer	0,43	1,00	1,00	0,99	1,99
- Vastgoed	2,50	2,50	2,56	2,53	2,60
Totaal	7,86	8,36	8,70	7,59	7,61



Jaarrekening 2019

Balans per

ACTIVA (na resultaatbestemming)	31-12-2019 x € 1.000	31-12-2018 x € 1.000
VASTE ACTIVA		
1. Vastgoedbeleggingen		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	183.016	169.996
1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	19.097	17.535
1.3 Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	2.557	168
Totaal vastgoedbeleggingen	<u>204.670</u>	<u>187.699</u>
2. Materiële vaste activa		
2.1 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	962	1.031
Totaal materiële vaste activa	<u>962</u>	<u>1.031</u>
3. Financiële vaste activa		
3.1 Belastinglatentie	32	69
Totaal financiële vaste activa	<u>32</u>	<u>69</u>
Totaal vaste activa	<u>994</u>	<u>1.100</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
4. Voorraden		
4.1 Onderhoudsmaterialen	17	13
Totaal voorraden	<u>17</u>	<u>13</u>
5. Vorderingen		
5.1 Huurdebiteuren	99	79
5.2 Belasting en premies sociale verzekeringen	-	1
5.3 Overige vorderingen	270	88
5.4 Overlopende activa	-	232
Totaal vorderingen	<u>369</u>	<u>400</u>
6. Liquide middelen	<u>1.192</u>	<u>1.511</u>
Totaal vlottende activa	<u>1.578</u>	<u>1.924</u>
BALANSTOTAAL	207.242	190.723

31 december 2019

PASSIVA (na resultaatbestemming)	31-12-2019 x € 1.000	31-12-2018 x € 1.000
VERMOGEN LANG		
7. Eigen vermogen		
7.1 Overige reserves	46.960	44.230
7.2 Herwaarderingsreserve	92.982	80.782
Totaal eigen vermogen	<u>139.942</u>	<u>125.012</u>
8. Voorzieningen		
8.1 Voorziening onrendabele invest. en herstructureringen	522	-
8.2 Voorziening Loopbaanontwikkelingsbudget	34	40
Totaal voorzieningen	<u>556</u>	<u>40</u>
9. Langlopende schulden		
9.1 Leningen Overheid	292	396
9.2 Leningen Kredietinstellingen	64.619	61.707
Totaal langlopende schulden	<u>64.911</u>	<u>62.103</u>
Totaal vermogen lang	<u>205.409</u>	<u>187.155</u>
VLOTTENDE PASSIVA		
10. Kortlopende schulden		
10.1 Schulden aan leveranciers	687	401
10.2 Schulden ter zake van belastingen en sociale premies	166	2.136
10.3 Schulden ter zake van pensioenen	-	14
10.4 Overige schulden	-	38
10.5 Overlopende passiva	980	979
Totaal kortlopende schulden	<u>1.833</u>	<u>3.568</u>
Totaal vlottende passiva	<u>1.833</u>	<u>3.568</u>
BALANSTOTAAL	207.242	190.723

Functionele winst- en verliesrekening WoonGenoot per 31 december 2019

Omschrijving	Realisatie 2019	Realisatie 2018
1.1 Huuropbrengsten	10.880	10.696
1.2 Opbrengsten servicecontracten	667	729
1.3 Lasten servicecontracten	618-	664-
1.4 Overheidsbijdrage	-	-
1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	315-	520-
1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	2.421-	1.603-
1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.931-	2.944-
1. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.262	5.694
2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-
2.2 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-
2. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	-
3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.375-	3.329
3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.242	19.152
3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.867	22.481
4.1 Opbrengst overige activiteiten	32	29
4.2 Kosten overige activiteiten	20-	19-
4. Overige activiteiten	12	10
5. Overige organisatiekosten	94-	-
6. Leefbaarheid	180-	182-
7.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	2
7.2 Rentelasten en soortgelijke lasten	1.853-	2.076-
7. Saldo financiële baten en lasten	1.852-	2.074-
Resultaat voor belastingen	16.015	25.929
8. Belastingen	1.085-	4.161-
Resultaat na belastingen	14.930	21.768

Kasstroomoverzicht 2019 (directe methode)

Omschrijving	Realisatie 2019	Realisatie 2018
Opbrengst uit operationele activiteiten		
Huurontvangsten	10.880	10.704
Ontvangst vergoedingen	667	728
Overige bedrijfsontvangsten	120	98
Rente ontvangsten	-	-
	11.667	11.530
Uitgaven uit operationele activiteiten		
Personeelsuitgaven	1.065	1.026
Onderhoudsuitgaven	2.054	1.206
Overige bedrijfsuitgaven	2.643	2.517
Rentebetalingen	1.834	2.096
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	3	106
Verhuurderheffing	1.186	1.097
Leefbaarheid	22	37
Vennootschapsbelasting	2.942	-
	11.749	8.085
Kasstroom uit operationele activiteiten	82-	3.445
Materiële vaste activa-ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	-	-
Verkoopontvangsten overig	-	-
	-	-
Uitgaven nieuwbouw huur	2.827	-
Uitgaven woningverbetering	212	1.657
Uitgaven overige investeringen	5	5
	3.044	1.662
Kasstroom uit investerings activiteiten	3.044-	1.662-
Opgenomen door WSW geborgde leningen	5.000	4.500
	5.000	4.500
Aflossing door WSW geborgde leningen	2.193	6.689
	2.193	6.689
Kasstroom uit financierings activiteiten	2.807	2.189-
Totale kasstroom	319-	406-
Liquide middelen per 1 januari	1.511	1.917
Totale kasstroom	319-	406-
Liquide middelen per 31 december	1.192	1.511

Toelichting op de waarderingsgrondslagen

Algemene toelichting

WoonGenoot is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de regio Nijmegen en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Nijmegen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

Voor zover niet anders is vermeld, zijn alle in de toelichtingen genoemde bedragen vermeld in duizenden euro's. De jaarrekening is opgemaakt op 29 juni 2020.

Stelselwijziging latente belastingvorderingen en -verplichtingen

In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door Aedes welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. In de handreiking is aangegeven dat aangezien woningcorporaties veelal te maken hebben met belastinglatenties die niet op korte termijn afwickelen, waardering tegen contante waarde meer voor de hand ligt dan waardering tegen nominale waarde. Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, hebben wij in 2019 de waarderingsgrondslag van latente belastingvorderingen en -verplichtingen gewijzigd van nominale waarde naar contante waarde. Deze gewijzigde waardering heeft geen invloed op de hoogte van het vermogen en het resultaat over 2019 en 2018.

Presentatie functioneel model winst- en verliesrekening

In de jaarrekening 2019 is ten opzichte van het voorgaande jaar een wijziging doorgevoerd in de presentatie van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening. Door nieuwe inzichten en om aan te sluiten bij richtlijnen vanuit SBR Wonen ten aanzien van de functionele indeling zijn de verhuurderheffing, onroerende zaakbelasting en verzekeringen gepresenteerd onder de overige directe operationele lasten exploitatie bezit. De vergelijkende cijfers over 2018 zijn dienaangaande ook aangepast ten behoeve van de vergelijkbaarheid. De hiervoor genoemde wijziging heeft geen invloed op de omvang en samenstellingen van het vermogen en het resultaat in 2019 en 2018.

Gegevens:

Naam: Stichting Woningcorporatie WoonGenoot
Plaats: Nijmegen
KvK-nummer: 10016880

Vergelijking met voorgaand jaar

De overige gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

Grondslagen van balanswaardering

Activa en passiva

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijgings- of vervaardigingsprijs of nominale waarde, tenzij anders wordt vermeld.

Onroerende zaken in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 met betrekking tot de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijf onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en ook is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens), het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed is opgedeeld naar 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 één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Sociaal vastgoed in exploitatie

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2019 bedraagt deze grens € 720,42 (2018: € 710,68).

Maatschappelijk vastgoed is onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en ook is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 met betrekking tot de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Commercieel vastgoed in exploitatie

Het commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt, in overeenstemming met de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). WoonGenoot hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie en de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cashflow methode).

Er zijn 822 woningen en 227 garages en overige eenheden volgens de full versie gewaardeerd. Bij deze waardering is een externe taxateur betrokken. Reden voor de full taxatie in deze complexen zijn de ontwikkelingen in deze complexen met betrekking tot duurzaamheid, brandveiligheid en bouwkundige verbeteringen, die investeringen met zich meebrengen.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Scenario door-exploiteren en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cashflow (DCF) methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het scenario van door-exploiteren en

anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingcomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van beide scenario's: door-exploiteren of uitponden, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het scenario van door-exploiteren veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder zal verhuizen. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingssysteem. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van door-exploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Tot en met het jaar 2018 was er een verouderingsopslag die de kasstroom voor instandhoudingsonderhoud vanaf het 16^e jaar met 100% verhoogde om renovatie te adresseren. Vanaf 2019 geldt deze opslag niet meer in het scenario van door-exploiteren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed en ook voor studentcomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorg-vastgoed is alleen het scenario van door-exploiteren van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het scenario van door-exploiteren wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15^e jaar nog niet verkochte woonegelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het scenario van door-exploiteren.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Parameters Woongelegenheden	2020	2021	2022	2023 ev
Prijsinflatie	1,50%	1,70%	1,90%	2,00%
Loonstijging	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Bouwkostenstijging	2,90%	2,30%	2,40%	2,50%
Leegwaardestijging	3,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW				
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW				
Beheerkosten - EGW	447,00	447,00	447,00	447,00
Beheerkosten - MGW	439,00	439,00	439,00	439,00
Belastingen, verzekeringen en ov zak Ist in perc woz	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Verhuurderheffing (perc van woz)	5,62%	5,62%	5,63%	5,37%
Huurstijging boven prijsinflatie voorg jaar	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
Huurderving als perc van huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexplaiteren				
Mutatiekans bij uitponden				
Verkoopkosten bij uitponden als perc leegwaarde	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%
Disconteringsvoet rentevrije rentevoet	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%
Disconteringsvoet Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%

In het scenario van door-exploiteren wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2020	2021	2022	2023 ev
Prijsinflatie	1,50%	1,70%	1,90%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud				
Mutatieonderhoud				
Marketing				
Beheerkosten - bedrijfsmatig onroerend goed				
Beheerkosten - maatschappelijk onroerend goed				
Belastingen, verzekeringen en ov zak Ist in perc woz	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet rentevrije rentevoet	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%
Disconteringsvoet Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeergelegenheden	2020	2021	2022	2023 ev
Prijsinflatie	1,50%	1,70%	1,90%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats				
Instandhoudingsonderhoud garage				
Beheerkosten - parkeerplaats				
Beheerkosten - garage				
Belastingen, verzekeringen en ov zak lst in perc woz	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Disconteringsvoet rentevrije rentevoet	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%
Disconteringsvoet Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 531 per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2020	2021	2022	2023 ev
Prijsinflatie	1,50%	1,70%	1,90%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud				
Mutatieonderhoud				
Marketing				
Beheerkosten				
Belastingen, verzekeringen en ov zak lst in perc woz	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%
Disconteringsvoet rentevrije rentevoet	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%
Disconteringsvoet Vastgoed sectorspecifieke opslag	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. De (ongerealiseerde) winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. 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. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs plus investeringen minus desinvesteringen (daarom niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve is geen rekening gehouden met belastingen.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van WoonGenoot en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het scenario van door-exploiteren; daarom geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
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.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten 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, zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de winst- en verliesrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15.

WoonGenoot heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Uitgangspunten

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

Uitgangspunt	2019
disconteringsvoet	6,31%
streefhuur per maand	€ 600
lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.473

De beleidswaarde is pas gedurende 2018 ingevoerd, zodoende dat de betekenis van de beleidswaarde nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van de betekenis van deze beleidswaarde zal kunnen leiden tot aanpassingen in die beleidswaarde in de komende perioden, zoals ook aangegeven in het volkshuisvestingsverslag.

Onroerende zaken in ontwikkeling

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie (IFEC) met betrekking tot het project heeft plaatsgevonden. Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs.

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 verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Groot onderhoud

Groot onderhoud wordt geactiveerd als er sprake is van een huurverhoging of van een verlenging van de levensduur en wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Indien het groot onderhoud project niet voldoet aan één van de twee criteria, wordt de verkrijgings- of vervaardigingsprijs als onderhoudskosten opgenomen.

Financiële vaste activa

Integrale vennootschapsbelasting

Met ingang van 1 januari 2008 zijn woningcorporaties integraal belastingplichtig voor de Wet op de Vennootschapsbelasting. De regels voor woningcorporaties zijn uitgewerkt in een Vaststellingsovereenkomst (VSO II). Omdat de interpretatie van de afspraken (VSO II) nog op een aantal punten onduidelijk is, wordt het inzicht in de toekomstige mogelijkheden van verrekening van (latente) belastingen op dit moment nog bemoeilijkt.

Latente belastingen

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen is gebaseerd op de fiscale gevolgen van de per balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. De voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling is gebaseerd op het strategisch voorraadbeleid. De horizon voor toetsing bedraagt daarom een periode tussen de 5 tot maximaal 10 jaar.

Voor latente belastingen wordt een vordering dan wel een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten. Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn, die voor de realisatie van het tijdelijke verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. 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 zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa, indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar.

De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de corporatie bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Verwerking belangen in VvE's

In vier van onze complexen zijn VvE's (Vereniging van Eigenaars) actief. WoonGenoot voert het beheer over in totaal zeven VvE's. Op grond van de vrijstelling ingevolge artikel 2:407, lid 2A BW (vrijstelling voor de in de consolidatie te betrekken maatschappijen die gezamenlijk van te verwaarlozen betekenis op het geheel zijn) is geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld.

Van de VvE's is de materiële waarde te verwaarlozen ten opzichte van het balanstotaal en de totale exploitatie van WoonGenoot. Daarom hebben we de consolidatie van deze VvE-gegevens in onze jaarcijfers achterwege gelaten en verantwoordt we de VvE's niet als deelneming. Alle kosten die verband houden met deze VvE's en die voor onze rekening komen, zijn verwerkt in de winst- en verliesrekening.

Vlottende activa

Voorraden en materialen

De voorraden zijn gewaardeerd tegen kostprijs of lagere opbrengstwaarde. Deze worden bepaald aan de hand van de inkooprijzen ultimo van het verslagjaar. Indien deze inkooprijzen lager zijn dan de oorspronkelijke prijzen in de voorraadadministratie zal een afwaardering plaatsvinden via de winst- en verliesrekening.

Vorderingen

Vorderingen worden initieel tegen reële waarde opgenomen en vervolgens tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd. De afwaardering van zowel huurdebiteuren als debiteuren heeft betrekking op een post huurdebiteuren en een post debiteuren, waarvan verwacht wordt dat deze niet kan worden geïnd. De afwaardering is in mindering gebracht op de post huurdebiteuren en op de post debiteuren.

Liquide middelen

De banksaldi zijn direct opeisbaar.

Voorzieningen

Pensioenvoorziening

De pensioentoezegging aan het personeel is ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW), een bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenovereenkomst heeft het karakter van een uitkeringsovereenkomst met de kenmerken van een middelloonregeling. De aanspraken en de uitkeringen worden voorwaardelijk geïndexeerd. De door de werkgever en werknemer te betalen premie is op zijn minst gelijk aan de kostendekkende premie. De doorsnee

premie in 2019 bedroeg 25% (2018: 25%) van de pensioengrondslag, hiervan komt 7,81% (2018: 7,81%) ten laste van de werknemer. Verschillen die ontstaan bij in- en uitgaande waardeoverdracht komen ten laste c.q. ten gunste van het pensioenfonds. De dekkingsgraad van het pensioenfonds ultimo 2019 was 113,1% (2018: 110,3%). Naar aanleiding van een te lage dekkingsgraad is door het pensioenfonds voor de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties reeds een herstelplan ingediend bij de Nederlandsche Bank. In het herstelplan staat hoe het bestuur verwacht zijn financiële positie binnen de toegestane termijnen voldoende te verbeteren.

Herstel moet vooral komen uit het beleggingsrendement. In het herstelplan zijn geen verlagingen van pensioenaanspraken nodig.

RESULTAATBEPALING

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

De winst- en verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling, op basis van het op 25 oktober 2017 door het ministerie van Wonen en Rijksdienst uitgevaardigde modellenbesluit.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van WoonGenoot, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeester, schoonmaakkosten en glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met deriving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

Hieronder worden bijdragen of subsidies van de overheid verantwoord.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

WoonGenoot neemt een verplichting op als ze zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt WoonGenoot de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan verschillende activiteiten toegerekend.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende informatie.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurderheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. WoonGenoot verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting in de periode waarop de overheidsheffing betrekking heeft.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed in het verslagjaar.

Nettoresultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van het beheer voor Vereniging van Eigenaars toegerekend.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder 'Overige organisatiekosten'.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals huismeester), bestrijding woonoverlast en buurtbemiddeling.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra en bijzondere gebouwen en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie en verlichting achterpad.

Rentebaten en -lasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperiode naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperiode toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode worden alle mutaties in de liquide middelen verwerkt in een door het WSW opgestelde rapportage.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (begrepen in het bedrijfsresultaat en verantwoord onder operationele activiteiten).

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en 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 Toegelaten Instelling tussen de DAEB tak en niet-DAEB tak geclassificeerd naar DAEB vastgoed 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 activiteiten of niet-DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB tak respectievelijk niet-DAEB tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB activiteiten als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op 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 tak 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 tak of niet-DAEB tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

TOELICHTING OP DE BALANS

VASTE ACTIVA

<u>1. Vastgoedbeleggingen</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Deze post is als volgt samengesteld:		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	183.017	169.996
1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	19.097	17.535
1.3 Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	2.557	168
Totaal	204.671	187.699

Het verloop van deze posten in het boekjaar is als volgt:

1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Boekwaarde per 1 januari	169.996	148.120
Mutaties in het boekjaar:		
- Investerings, initiële verkrijging	-	-
- Investerings na eerste waardering	330	1.626
- Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	-	-
- Buitengebruikstellingen en afstotingen	-	76
- Winsten of verliezen als gevolg van de marktwaarde	12.691	20.326
Boekwaarde per 31 december	183.017	169.996

1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Saldo per 1 januari :		
Boekwaarde per 1 januari	17.535	15.377
Mutaties in het boekjaar:		
- Investerings, initiële verkrijging	-	-
- Investerings na eerste waardering	11	3
- Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	-	-
- Buitengebruikstellingen en afstotingen	-	-
- Winsten of verliezen als gevolg van de marktwaarde	1.551	2.155
Boekwaarde per 31 december	19.097	17.535

Marktwaarde

Met ingang van 1 januari 2015 is de waardering van de activa berekend volgende marktwaarde-methodiek. Bij de berekening van de marktwaarde wordt gebruik gemaakt van het handboek van de Autoriteit Woningcorporaties en de full taxatie door een externe taxateur. Hieronder per portefeuille een opsomming van de door de taxateur gehanteerde vrijheidsgraden.

Portefeuille woningen:

Markthuur(-stijging):	Daar waar de markthuur is aangepast is dit op basis van referentietransacties doorgevoerd. Er zijn geen aanpassingen doorgevoerd in de markthuurstijging ten opzichte van de basis in het waarderingshandboek. Alle eenheden zijn gelijk gewaardeerd.
Disconteringsvoet:	Taxateur heeft de opbouw van de disconteringsvoet toegelicht in de rapportage.
Exit yield:	Taxateur heeft voor de bepaling van de exit yield aansluiting gezocht bij de markt. De rekenmethodiek van de bepaling van de eindwaarde bij zowel het uitpond- als het doorexploiteerscenario is in de bijlage toegevoegd.
Mutatiegraad:	De mutatiegraad is gebaseerd op basis van de door opdrachtgever aangereikte mutaties in de voorbije jaren en conform de richtlijnen uit het handboek modelmatig waarden 2019.
Uitponden:	Er zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd, behoudens op basis van richtlijnen uit het handboek modelmatig waarden 2019.
Leegwaarde(-stijging):	Taxateur heeft het onderhoud aangepast aan de realistische, door opdrachtgever via haar adviseur, aangereikte meerjarenonderhoudsplanning.
Onderhoud:	Taxateur heeft de meerjarenonderhoudsprognose gebruikt ter ondersteuning van de instandhoudingskosten. Er is een correctie gemaakt op basis van initieel achterstallig onderhoud.
Erfpacht:	Niet van toepassing.
Splitsingskosten:	Geen aanpassingen ten opzichte van het handboek.
Speciale omstandigheden:	Er zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd, behoudens op basis van de richtlijnen uit het handboek modelmatig waarden 2019.
Gekozen scenario:	De waardering is geschied op basis van de DCF methode, waarbij de hoogste waarde (uit de berekening uitponden, danwel doorexplotatie) leidend is.

Portefeuille BOG:

Markthuur(-stijging):	Taxateur heeft de markthuur afgeleid van de referentietransacties. De markthuurstijging is lager dan de basisversie ingegeven door algemene ontwikkelingen in de markt bij commerciële ruimten en garageboxen.
Disconteringsvoet:	De disconteringsvoet is opgebouwd in de rapportage.
Exit yield:	De eindwaardeberekening is toegevoegd in de bijlage behorende bij de rapportage. Hiermee is rekening gehouden met een veroudering van 0,1% per jaar op het bruto aanvangsrendement (B.A.R.). Daarnaast is rekening gehouden met de markthuur, welke lager is dan de contractuur.
Onderhoud:	Het onderhoud is gebaseerd op de Vastgoedexploitatiewijzer met een correctie op basis van metrage.
Erfpacht:	Niet van toepassing. Het betreft eigen grond, danwel deel uitmakende van een appartementencomplex.
Schematische vrijheid:	Geen aanpassingen.

Portefeuille parkeren:

Markthuur(-stijging):	Taxateur heeft de markthuur afgeleid van de referentietransacties. De markthuurstijging is gelijk aan de basisversie.
Disconteringsvoet:	De disconteringsvoet is opgebouwd en toegelicht in de bijlage behorende bij de rapportage.
Exit yield:	De eindwaardeberekening is toegevoegd in de bijlage behorende bij de rapportage. Hierbij is rekening gehouden met een veroudering van 0,1% per jaar op het bruto aanvangsrendement (B.A.R.).
Mutatiegraad:	De gehanteerde mutatiegraad is conform opgave opdrachtgever en derhalve gelijk aan de basisversie uit het handboek modelmatig waarderen met actualisatie datum 31 december 2019.
Uitponden:	Het uitpondscenario is een realistisch scenario.
Leegwaarde(-stijging):	De leegwaarde is afgeleid van de referentietransacties in de wijk. Er zijn voldoende representatieve transacties in de directe omgeving.
Onderhoud:	De garageboxen zijn redelijk onderhouden. Doordat het hier garageboxen betreft met openslaande houten deuren is het reguliere onderhoud wat hoger gesteld dan in de basisversie.
Erfpacht:	Niet van toepassing. Het betreft eigen grond, danwel deel uitmakende van een appartementencomplex.
Splitsingskosten:	Geen afwijking ten opzichte van de basisversie uit het handboek modelmatig waarderen met actualisatie datum 31 december 2019.

Herwaarderingsreserve

De som van de herwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 93,0 miljoen (2018: € 80,8 miljoen).

Zekerheden

Zonder toestemming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is het WoonGenoot niet toegestaan om de woningen die met door dit fonds geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van woningen die met door dit fonds geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van woningen die met door dit fonds geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard.

Daarnaast heeft het Waarborgfonds Sociale Woningbouw recht van eerste hypotheek op de woningen van WoonGenoot betreffende de door dit fonds geborgde financiering. Voor de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw verstrekte borgstelling heeft WoonGenoot een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door dit fonds geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de 'Niet uit de balans blijvende informatie'.

Verzekering

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn per 31 december 2019 verzekerd op basis van uitgebreide gevarenverzekering. Het totale bezit is verzekerd zonder vaststelling van een individuele waarde. Per 1 januari 2019 is een vast premiebedrag per verhuur eenheid verschuldigd. In geval van schade zal door de verzekeraar geen beroep worden gedaan op onderverzekering.

Actuele waarde

De totale waarde van de woningen en woongebouwen en onroerende zaken niet zijnde woningen bedraagt in 2019 volgens de aanslag onroerende zaakbelasting € 243,6 miljoen (waardepeildatum 1 januari 2018). In 2018 bedroeg dit € 214,0 miljoen (waardepeildatum 1 januari 2017).

Verdeling in Sociaal bezit en Commercieel bezit:

Sociaal bezit (DAEB)	222.599.000
Commercieel bezit (niet DAEB)	20.987.000
	<u>243.586.000</u>

Beleidswaarde

De beleidswaarde van WoonGenoot bedraagt € 101.654.260 per ultimo 2019.

Hieronder de verloopstaat die het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde laat zien:

	x € 1.000	x € 1.000	afslag-%
marktwaarde in verhuurde staat		€ 202.114	
beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ -5.341		-3%
betaalbaarheid (huurprijzen)	€ -64.604		-32%
kwaliteit (onderhoudskosten)	€ -3.860		-2%
beheer (beheerkosten)	€ -26.655		-13%
		€ -100.460	-50%
beleidswaarde		€ 101.654	

Sensitiviteitsanalyse

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie* t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde Woningen
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	471.629
Streefhuur per maand	€ 25 lager	-2.795.286
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-4.395.389
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-4.353.642
Discontovoet	0,5% hoger	-8.295.028

1.3 Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Saldo per 1 januari :		
- Investerings	168	9
- Voorziening onrendabele top	-	-
	<u>168</u>	<u>9</u>
Boekwaarde per 1 januari :		
Mutaties in het boekjaar :		
- Investerings	3.242	159
- Onrendabele top projecten	853-	-
- Overboeking naar onroerende zaken in exploitatie	-	-
	<u>2.389</u>	<u>159</u>
Saldo per 31 december		
- Investerings	3.410	168
- Aangegane verplichtingen	-	-
- Onrendabele top	853-	-
	<u>2.557</u>	<u>168</u>

De investeringen hebben betrekking op vooronderzoeken naar projecten in de Meijhorst (Meiberg), Sterreschansweg, Oude Graafseweg en Hendrik de Keijzerstraat en de ontwikkeling van Skaeve Huse en en Woenderskamp

2. Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Saldo per 1 januari :		
- Aanschaffingswaarde	3.086	3.066
- Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeverandering	2.055-	1.936-
	<u>1.031</u>	<u>1.130</u>
Boekwaarde per 1 januari		
Mutaties in het boekjaar:		
- Investerings	52	20
- Desinvesterings	-	-
- Waardeveranderingen	-	-
- Afschrijvingen	121-	119-
- Correcties op afschrijvingen	-	-
	<u>69-</u>	<u>99-</u>
Saldo		

Saldo per 31 december :		
- Aanschaffingswaarde	3.138	3.086
- Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeverandering	<u>2.176-</u>	<u>2.055-</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>962</u>	<u>1.031</u>

Uitsplitsing van de boekwaarde

- Kantoorpand en werkplaats	765
- Vervoermiddelen	3
- Inventaris kantoor	<u>194</u>
	<u>962</u>

Afschrijvingsmethode en termijnen

Alle materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie wordt lineair afgeschreven.

De afschrijvingstermijnen bedragen respectievelijk voor:

- Kantoorpand en werkplaats	50 jaar
- Tuinaanleg	10 jaar
- Inventarissen bestaand/nieuw	5/10 jaar
- Vervoermiddelen	5 jaar

Actuele waarde

De totale waarde van het kantoorpand en de werkplaats bedraagt in 2019 volgens de aanslag onroerend zaakbelasting in € 594.000 (waardepeildatum 1 januari 2018).

3. Financiële vaste activa	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Deze post is als volgt samengesteld		
3.1 Belastinglatentie	<u>32</u>	<u>69</u>
Totaal	<u>32</u>	<u>69</u>
3.1 Belastinglatentie	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
- Belastinglatentie 1 januari	69	2.252
Mutatie verliescompensatie 2013	-	1.487-
Mutatie verliescompensatie 2014	-	652-
af vrijval lening o/g	<u>37-</u>	<u>44-</u>
Saldo per 31 december	<u>32</u>	<u>69</u>
De opbouw van de latentie is als volgt per balansdatum	<u>31-12-2019</u>	
Waarderingsverschil leningen	<u>32</u>	
Saldo per 31 december	<u>32</u>	

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen.

Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt € 0,1 miljoen (2018: € 0,3 miljoen).

Voor de volgende posten zijn tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde en de fiscale waarde aanwezig:

1. Onroerende en roerende zaken in exploitatie en vastgoedbeleggingen die in de komende jaren naar verwachting blijvend zullen worden verhuurd.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
4.1 Onderhoudsmaterialen	17	13
	<u>17</u>	<u>13</u>
5. Vorderingen	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
5.1 Huurdebiteuren	99	79
5.2 Belasting en premies sociale verzekeringen	-	1
5.3 Overige vorderingen	269	88
5.4 Overlopende activa	-	232
Totaal	<u>368</u>	<u>400</u>

De nadere specificatie is als volgt:

5.1 Huurdebiteuren	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Huurachterstand zittende huurders	81	79
Huurachterstand/mutatiekosten vertrokken huurders	18	28
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-	28
Totaal huurdebiteuren per 31-12	<u>99</u>	<u>79</u>

De uitsplitsing naar tijdsduur en aantal huurders is als volgt:

Aantal maanden huurachterstand	Aantal huurders		Bedragen	
	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
tot 1 maand	80	68	29	22
1 tot 2 maanden	20	31	21	30
2 tot 3 maanden	10	10	15	14
3 tot 4 maanden	4	2	9	5
4 maanden of meer	2	3	7	8
Totaal	<u>116</u>	<u>114</u>	<u>81</u>	<u>79</u>

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van het totaal van de huren en vergoedingen bedraagt ultimo 2019: 0,69 % (2018: 0,69 %).

5.2 Belasting en premies sociale verzekeringen	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
- te vorderen btw	-	1
- te vorderen vennootschapsbelasting	-	-
Totaal	<u>-</u>	<u>1</u>

5.3 Overige vorderingen	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
- VvE	1	1
- PNW deelnemers	-	55
- Overige	268	32
Totaal	<u>269</u>	<u>88</u>

Onder de overige vorderingen is de afrekening WBB opgenomen (€ 25K), de rente van een vooruitbetaalde lening (€ 135K), de vooruitbetaalde verzekeringspremie bij Centraal Beheer (€ 57K) en de nog door te belasten energienota's van Engie (€ 24K).

Tevens is onder de overige vorderingen opgenomen de vordering naar aanleiding van de fraude door de voormalig manager bedrijfsbeheer (€ 450K). Gezien het risico van oninbaarheid is deze vordering direct geheel voorzien (gewaardeerd op nihil) in 2019.

5.4 Overlopende activa	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
- Vooruitbetaalde assurantiepremie	-	65
- Te vorderen rente banken	-	-
- Af te wikkelen facturen	-	156
- Overlopende activaVvE	-	6
- Overige	-	5
Totaal	<u>-</u>	<u>232</u>

<u>6. Liquide middelen</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
1. Direct opvraagbaar:		
- Kas	-	4
- ING + Rabobank	1.186	75
- Kruispost kas - ING	1	2
Subtotaal	<u>1.187</u>	<u>81</u>
2. Op termijn uitgezet		
- ING Spaarrekening	5	1.430
Subtotaal	<u>5</u>	<u>1.430</u>
Totaal liquide middelen	<u>1.192</u>	<u>1.511</u>

Bij de ING beschikt WoonGenoot over een kredietfaciliteit van € 0,2 miljoen.
Per 31 december 2019 is deze kredietfaciliteit ongebruikt.

VERMOGEN LANG

7. Eigen vermogen

<u>7.1 Overige reserves</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Saldo per 1 januari	44.230	41.614
Resultaat boekjaar	14.930	21.767
Overboeking ongerealiseerde herwaardering	12.200-	19.151-
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-	-
Saldo per 31 december	<u>46.960</u>	<u>44.230</u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2019 ad. € 14.929.794,85 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2019 ad. € 2.729.862,89 ten gunste van de overige reserves te brengen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad. € 12.199.931,96 bestaande uit niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie, ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

<u>7.2 Herwaarderingsreserve</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Saldo per 1 januari	80.782	61.630
Realisatie verkoop	-	-
Mutatie door herwaardering	12.200	19.152
Saldo per 31 december	<u>92.982</u>	<u>80.782</u>

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

Het eigen vermogen van de woningcorporatie is primair bedoeld voor aanwending in het belang van de volkshuisvesting. Op basis van het voorgenomen beleid en een intern uitgevoerde risicoanalyse achten wij in het belang van de continuïteit een solvabiliteit van 40% als minimaal gewenst.

De huidige solvabiliteit is 67,5%.

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Saldo per 1 januari	-	-
Mutaties in het boekjaar:		
- Dotatie Energiedak Hatert	319	-
- Dotatie brandveiligheid Meiberg	203	-
- Onttrekkingen	-	-
Saldo mutatie	522	-
Saldo per 31 december	522	-

8.2 Voorziening Loopbaanontwikkelingsbudget

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Saldo per 1 januari	40	-
Mutaties in het boekjaar:		
- Dotatie	3	42
- Onttrekkingen	9-	2-
Saldo mutatie	6-	40
Saldo per 31 december	34	40

De voorzieningen hebben een overwegend langlopend karakter.

9. Langlopende schulden

9.1 Leningen o/g overheid

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Saldo per 1 januari	396	498
Mutaties in het boekjaar		
- Nieuwe leningen	-	-
- Reguliere aflossingen	105-	102-
Saldo mutaties	105-	102-
Saldo per 31 december	291	396

9.2 Leningen o/g kredietinstellingen

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Saldo per 1 januari	61.707	63.793
Mutaties in het boekjaar		
- Nieuwe leningen	5.000	4.500
- Reguliere aflossingen	2.088-	6.586-
Saldo mutaties	2.912	2.086-
Saldo per 31 december	64.619	61.707

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt 2,90 % per ultimo 2019 (2018: 3,18 %).
De leningen van de kredietinstellingen worden op basis van het annuïteiten, lineair of fixe (ineens) afgelost.
De gemiddeld gewogen rentevaste periode ultimo boekjaar is 18,6 jaar. (2018: 19,1 jaar)

In 2019 zijn 2 nieuwe leningen aangetrokken.

De lening van 3 mln is een extra lening als gevolg van een betaalplicht van de VPB over 2017 en 2018.

De lening van 2 mln is een herfinanciering.

Specificatie van de nieuwe leningen:

	naam geldgever	looptijd	bedrag	percentage	vervaldatum
-	BNG	30 jaar	3.000.000	1,410%	03-06-2049
-	BNG	30 jaar	2.000.000	0,770%	01-11-2049

Het aflossingsbestanddeel zal het komende jaar € 197.843 bedragen.

Het schuldrestant van de leningen met een looptijd korter of gelijk aan 5 jaar bedraagt € 6,1 mln.

Marktwaarde leningenportefeuille

De marktwaarde van de leningenportefeuille per 31 december 2019 bedraagt € 89,0 miljoen
(2018: € 84,2 miljoen).

Zekerheden

Er zijn geen hypothecaire leningen. De rente en aflossing wordt gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

VERMOGEN KORT

<u>10. Kortlopende schulden</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
10.1 Schulden aan leveranciers	687	401
10.2 Schulden ter zake van belastingen en sociale premies	167	2.136
10.3 Schulden ter zake van pensioenen	-	14
10.4 Overige schulden	-	38
10.5 Overlopende passiva	981	979
Totaal	1.835	3.568

De nadere specificatie van deze posten is als volgt:

<u>10.1 Schulden aan leveranciers</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
- Aannemers installateurs etc.	188	143
- Leveranciers inzake algemeen beheer, externe controle	32	26
- Overige crediteuren	467	232
Totaal	687	401
<u>10.2 Schulden ter zake van belastingen en sociale premies</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
- Loonheffing en sociale premies	31	35
- Omzetbelasting	1	72
- Vennootschapsbelasting	135	2.029
Totaal	167	2.136

De vennootschapsbelasting ultimo 2018 heeft betrekking op de jaren 2017 (0,8 mln.) en 2018 (1,2 mln.).

10.3 Schulden ter zake van pensioenen	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
- Pensioenpremie	-	14
Totaal	-	14
10.4 Overige schulden	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
- Energiekosten	-	26
- Leveringen en diensten	-	12
Totaal	-	38
10.5 Overlopende passiva	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
- Niet vervallen rente leningen	732	714
- Vooruitontvangen huren	115	128
- Belastingdienst vooruitontv.HTS	-	-
- Te verrekenen goederen & diensten	38	78
- Niet opgenomen vakantiedagen	9	20
- Te betalen aan VvE	-	-
- Accountantskosten	15	26
- Te verrekenen G5	-	-
- Overige	72	13
Totaal	981	979

Niet uit de balans blijvende informatie

Obligo

Obligo aan het WSW uit hoofde van een door het WSW geborgde lening, die opeisbaar wordt indien blijkt dat het aan het WSW betaalde disagio en de achtergestelde lening bij elkaar niet voldoende zijn om de aanspraken op het WSW te dekken. Het WSW verwacht conform de actuele meerjaren-liquiditeitsprognose voor de komende jaar geen beroep te doen op deze obligoverplichting. Het aan te houden obligo is 3,85% van de schuldrestant waarvoor het WSW zich heeft borggesteld. Voor WoonGenoot komt dit neer op een bedrag van € 2,5 miljoen.

Jubileumuitkeringen

Voor eventuele jubileum uitkeringen is geen voorziening gevormd omdat de omvang van deze verplichting niet betrouwbaar kan worden bepaald. Dit vanwege het beperkte aantal medewerkers. Overigens gaat dit om een bedrag dat niet materieel is.

Aangegane verplichtingen projecten.

De openstaande verplichting inzake het project Woenderskamp per 31 december 2019 bedraagt € 1,4 miljoen.

Heffing saneringsfonds

Naar verwachting zal WoonGenoot de komende jaren een saneringsheffing moeten afdragen aan het WSW. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

In 2019 is er geen saneringsheffing afgedragen.

Voor de jaren 2020 tot en met 2024 is er in de prognose een bedrag voor saneringsheffing ingerekend.

Het gaat om een bedrag ter hoogte van 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden (zowel DAEB als niet-DAEB) van de toegelaten instelling.

Voor de jaren na 2024 is het niet nodig om in de prognoses hier een bedrag voor op te nemen.

Gebeurtenissen na 31 december 2019

Het uitbreken van het coronavirus en de preventieve maatregelen genomen door de overheid zorgen voor grote economische onzekerheid op tenminste de korte termijn en waarschijnlijk ook de langere termijn.

In het bestuursverslag is een uitgebreide analyse gegeven van de belangrijkste risico's en de eventuele maatregelen die WoonGenoot genomen heeft.

De ontwikkelingen zijn op dit moment zeer onzeker en permanent onderhevig aan veranderingen.

Aangezien deze situatie niet kon worden voorzien op de balansdatum is de eventuele impact hiervan niet verwerkt in de jaarrekening per 31 december 2019. Gegeven de hoge mate van onzekerheid over de ontwikkeling van de coronacrisis is het ook niet mogelijk een redelijke schatting te geven van de lange termijneffecten en de daadwerkelijke impact hiervan op WoonGenoot. Vooral nog is de inschatting op basis van de in het bestuursverslag genoemde analyse, hoewel onzeker, dat er geen sprake is van materiële onzekerheid inzake de continuïteit.

TOELICHTING OP DE FUNCTIONELE WINST- EN VERLIESREKENING (bedragen x € 1.000)

1. NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

<u>1.1 Huuropbrengsten</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Te ontvangen nettohuur:		
- woningen en woongebouwen	10.672	10.504
- onroerende goederen niet zijnde woningen	232	229
Subtotaal	<u>10.904</u>	<u>10.733</u>
Af: Huurderving		
- wegens frictie leegstand	21	17
- ten behoeve van verkoop	-	-
- ten behoeve van mutatie onderhoud	4	12
- mutatie voorziening huurdebiteuren	-	8
Subtotaal	<u>25</u>	<u>37</u>
Totaal	<u>10.879</u>	<u>10.696</u>

De "te ontvangen nettohuur" is t.o.v. het vorig boekjaar gewijzigd als gevolg van :

- a. De huurverhogingen per 1 juli 2019 met gemiddeld 1,49% (2018: 1,40%)
- b. Huurverhogingen als gevolg van aangebrachte voorzieningen in 2019
- c. Mutaties van die in 2019 voor het gehele jaar zijn opgenomen
- d. Het toepassen van huurharmonisatie ineens bij mutaties

De huurderving bedraagt 0,23 % (2018: 0,34 %) van de te ontvangen huur.

<u>1.2 Opbrengsten servicecontracten</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Te ontvangen vergoedingen		
- Leveringen en diensten	668	731
- te verrekenen met (ex)huurders	-	-
Subtotaal	<u>668</u>	<u>731</u>
Af: Huurderving		
- wegens frictie leegstand	1	2
- wegens oninbaarheid	-	-
Subtotaal	<u>1</u>	<u>2</u>
Totaal	<u>667</u>	<u>729</u>

De post vergoedingen betreft bedragen die huurders boven de netto-huurprijs betalen voor glasverzekering, riool en dakgotenfonds en gemeenschappelijke serviceflats. De vergoedingen voor leveringen en diensten zijn gebaseerd op geraamde kosten en worden indien noodzakelijk jaarlijks aangepast.

De vergoedingsderving in 2019 bedraagt 0,18 % (2018: 0,34%) van de te ontvangen vergoedingen.

<u>1.3 Lasten servicekosten</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
- Gas, water en electra	333	322
- Leveringen en diensten	237	276
- Verrekening met fonds bewoners	17	36
- Overige kosten servicefonds	3	3
- Doorberekening personeelskosten indirect	-	-
- Afschrijving inventaris Meiberg	8	8
- Glasverzekering	19	19
Totaal	<u>617</u>	<u>664</u>

<u>1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
- Vergoedingen en verrichte diensten	39-	40-
- Personeelskosten	269	328
- Overige personeelskosten (geen lonen en premies)	-	1
- Huisvestingskosten	1	-
- Algemene kosten	67	108
- Saneringsheffing	-	105
- Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties	-	10
- Bijdrage Huurcommissie	3	-
- Deurwaarderskosten	7	3
- Overige lasten	6	5
Totaal	<u>314</u>	<u>520</u>

<u>1.6. Lasten onderhoudsactiviteiten</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
- Vergoedingen bewoners	1-	31-
- Klachtenonderhoud	408	356
- Mutatieonderhoud	176	122
- Planmatig onderhoud	1.302	706
- Service onderhoud (servicefonds en servicekosten)	65	65
- Personeelskosten (exclusief servicemonteur)	317	210
- Afschrijving werkplaats	-	4
- Overige personeelskosten (geen lonen en premies)	1	1
- Huisvestingskosten	2	3
- Algemene kosten	117	127
- Overige lasten	33	40
Totaal	<u>2.420</u>	<u>1.603</u>

<u>1.7. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
- Overige bedrijfsontvangsten	-	-
- Personeelskosten (overhead)	219	225
- Afschrijvingen	112	106
- Overige personeelskosten (geen lonen en premies)	49	54
- Huisvestingskosten	47	54
- Kosten Raad van Commissarissen	79	81
- Algemene kosten	296	321
- Contributie Aedes	13	13
- Belastingen	856	865
- Verzekeringen	57	42
- Verhuurderheffing	1.186	1.098
- Energielabeling	3	15
- Dotatie Voorziening Loopbaanontwikkelingsbudget	3	42
- Overige lasten	11	29
Totaal	<u>2.931</u>	<u>2.945</u>

2. NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2.1 Verkoopprijs onroerende zaken	-	-
2.2 Boekwaarde onroerende zaken	-	-
2.3 Verkoopkosten	-	-
Totaal	<u>-</u>	<u>-</u>

3. WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
3.1	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.375-	22.481
3.2	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.242	3.329
Totaal		<u>12.867</u>	<u>22.481</u>

4. OVERIGE ACTIVITEITEN

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
-	Opbrengst VvE beheer	32	29
-	Personeelskosten	17-	17-
-	Algemene kosten	2-	2-
Totaal		<u>13</u>	<u>10</u>

5. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
-	Overige personeelskosten	-	-
-	Algemene kosten	85	-
-	Overige bedrijfslasten	9	-
Totaal		<u>94</u>	<u>-</u>

6. LEEFBAARHEID

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
-	Personeelskosten	131	161
-	Onderhoud	9	14
-	Overige lasten	40	7
Totaal		<u>180</u>	<u>182</u>

7. FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
7.1	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1-	2-
7.2	Rentelasten en soortgelijke lasten	1.853	2.076
Totaal		<u>1.852</u>	<u>2.074</u>

8. BELASTINGEN

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
-	Vennootschapsbelasting	1.085-	4.161-
Totaal		<u>1.085-</u>	<u>4.161-</u>

De belastingdruk op basis van het gerealiseerd resultaat voor belastingen in 2019 bedraagt 6,8% (2018:16,0%). Het percentage vennootschapsbelasting is 25%. Hieronder zijn de verschillen tussen de fiscale en de bedrijfseconomische berekeningen uiteengezet.

Aansluiting commercieel resultaat en belastbaar bedrag (bedragen x € 1)

Omschrijving		Bedrag €
Commercieel resultaat 2019 (voor belastingen)		16.015.066
Bij:		
▶ Commerciële afboeking onrendabele top op vastgoed in ontwikkeling	3.1.1	1.374.946
▶ Fiscale opwaardering 2019 op basis van schatting WOZ-stijging 2021 met 6%	3.1.2	695.304
▶ Fiscaal lagere afschrijving onroerende zaken t.d.v. exploitatie	3.2.2	29.047
▶ Fiscaal lagere afschrijving roerende zaken t.d.v. exploitatie	3.2.2	21.101
▶ Nog te boeken belastingrente bate		579
Af:		
▶ Commerciële waardeveranderingen 2019 aanpassing marktwaarde	3.1.1	-14.241.503
▶ Fiscaal hogere afschrijving activa in exploitatie 2019	3.2.1	-286.950
▶ Mutatie commerciële voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	3.4	-5.700
▶ Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen	3.5	-161.587
Fiscaal resultaat		3.440.303
Bij:		
▶ Earningstrippingmaatregel (ATAD)	3.6	476.827
▶ Niet-aftrekbaar deel van de gemengde kosten	3.7	4.600
Af:		
▶ Investeringsaftrek	3.8	-14.547
Belastbare winst		3.907.183
Verrekening verliezen		0
Belastbaar bedrag voor 2019		3.907.183

Personele bezetting

Het aantal medewerkers ultimo het verslagjaar bedroeg 14.

Het personeelsbestand bestaat per 31 december uit 12,9 formatieplaatsen (2018: 13,6).

De totale personeelskosten bedragen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
- Lonen en Salarissen	588	604
- Sociale Lasten	118	118
- Pensioenlasten	117	116
Totaal	823	838

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	270	384
- Lasten onderhoudsactiviteiten	317	210
- Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	219	225
- Overige organisatieactiviteiten	17	18
- Leefbaarheid	-	-
Totaal	823	837

Honoraria externe accountant

In de post algemene kosten zijn de honoraria van de externe accountant opgenomen.
Ten laste van WoonGenoot zijn in het boekjaar de volgende bedragen gekomen in verband met werkzaamheden die door de accountantorganisatie zijn uitgevoerd die belast is met het onderzoek van deze jaarrekening.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
- Onderzoek van de jaarrekening Mazars	64	63
- Advieskosten op fiscaal terrein Ernst & Young	21	4
Totaal	85	67

Genoemde werkzaamheden worden uitgevoerd door twee externe partijen.

De toename van de kosten voor het onderzoek van de jaarrekening wordt veroorzaakt door de structurele verhogingen voor de controle inzake full taxaties en beleidswaarde.

De advieskosten op fiscaal terrein zijn gestegen door de betaalplicht inzake de vennootschapsbelasting.

Het honorarium voor onderzoek van de jaarrekening 2019 betreft het totale honorarium voor het onderzoek van de jaarrekening 2019 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2019 zijn verricht.

Wet Normering Topinkomens (WNT)

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (verder: WNT) in werking getreden. De directeur-bestuurder wordt op grond van deze wet gezien als topfunctionaris. De WNT is van toepassing op Stichting Woningcorporatie WoonGenoot. Het voor Stichting Woningcorporatie WoonGenoot toepasselijke bezoldigingsmaximum in 2019 bedraagt € 123.000 (bezoldigingsklasse D).

Stichting Woningcorporatie WoonGenoot telt per 31.12.2017 een aantal van 1.784 verhuureenheden.

Het gewogen aantal verhuureenheden per 31.12.2017 bedraagt 1.602,4.

Gemeente Nijmegen telt per 01.01.2018 een inwoneraantal van 175.948.

Dit resulteert in bezoldigingsklasse D.

In het kader van de WNT worden de volgende gegevens gemeld:

Gegevens 2019	
bedragen x € 1	C.L. van Kampen
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	100.783
Beloningen betaalbaar op termijn	18.674
<i>Bezoldiging</i>	<i>119.457</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	123.000
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.
Gegevens 2018	
bedragen x € 1	C.L. van Kampen
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	96.317
Beloningen betaalbaar op termijn	17.515
<i>Bezoldiging</i>	<i>113.832</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	118.000

Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2019			
bedragen x € 1	E.J.J. Fransen	S. Versluijs	K.J.H.M van Sleeuwen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	13.694	9.129	9.129
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.450	12.300	12.300
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	13.694	9.129	9.129
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	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.
Gegevens 2019			
bedragen x € 1	J.A.J.G. van Baars	M.C.J. den Uil-van Heijster	M.M. Tijkorte
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12	01/01 – 30/11	01/12 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	9.129	8.368	1.522
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	12.300	11.255	1.045
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	761
Bezoldiging	9.129	8.368	761
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	vordering op natuurlijk persoon

Gegevens 2018			
bedragen x € 1	E.J.J. Fransen	S. Versluijs	K.J.H.M van Sleeuwen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/12 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	1.100	8.803	8.803
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	1.503	11.800	11.800

Gegevens 2018				
bedragen x € 1	J.A.J.G. van Baars	M.C.J. den Uil-van Heijster	E.J.J. Fransen	A.T.M. Bouwmeister-Wegdam
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/12 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 30/11	01/01 – 30/11
Bezoldiging				
Bezoldiging	734	8.803	8.069	12.104
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	1.002	11.800	10.798	16.197

Voor elke hierboven vermelde onverschuldigde betaling is een vordering ingesteld die is inbegrepen in de post 'Overige vorderingen' per 31 december 2019.

De bezoldiging van de raad van commissarissen bedroeg in 2019 in totaal € 60.754 (2018: € 58.583) incl. BTW.

Per 31 december 2019 bestaat de raad van commissarissen uit 5 leden.

Mevrouw den Uil-van Heijster heeft de RvC per 1 december 2019 verlaten.

Mevrouw Tijkorte is per 1 december 2019 toegetreden tot de RvC.

De onverschuldigde betaling aan mevrouw Tijkorte is op 30 april 2020 door haar voldaan aan WoonGenoot.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Er zijn geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2019 geen ontsluitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT en WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Afzonderlijke overzichten DAEB en niet-DAEB

Balans

In de DAEB-tak wordt de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak opgenomen onder 'Deelneming in groepsmaatschappijen'. In de eliminatiekolom wordt deze 'deelneming' geëlimineerd tegen het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak.

De interne lening tussen DAEB en niet-DAEB wordt eveneens geëlimineerd in de eliminatiekolom.

ACTIVA (na resultaatverdeling)	DAEB x € 1.000	niet-DAEB x € 1.000	eliminaties x € 1.000	totaal x € 1.000
VASTE ACTIVA				
1. Vastgoedbeleggingen				
1.1 DAEB-Vastgoed in exploitatie	183.016	-	-	183.016
1.2 niet DAEB-Vastgoed in exploitatie	-	19.097	-	19.097
1.2 Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	2.557	-	-	2.557
Totaal vastgoedbeleggingen	185.573	19.097	-	204.670
2. Materiële vaste activa				
2.1 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	962	-	-	962
Totaal materiële vaste activa	962	-	-	962
3. Financiële vaste activa				
3.1 Vordering op groepsmaatschappijen	5.525	-	5.525-	-
3.2 Deelneming in groepsmaatschappijen	13.590	-	13.590-	-
3.3 Belastinglatentie	30	2	-	32
Totaal financiële vaste activa	19.145	2	19.115-	32
Totaal vaste activa	205.681	19.099	19.115-	205.665
VLOTTENDE ACTIVA				
4. Voorraden				
4.1 Onderhoudsmaterialen	17	-	-	17
Totaal voorraden	17	-	-	17
5. Vorderingen				
5.1 Huurdebiteuren	96	3	-	99
5.2 Belasting en premies sociale verzekeringen	-	-	-	-
5.3 Overige vorderingen	263	7	-	270
5.4 Overlopende activa	-	-	-	-
Totaal vorderingen	359	10	-	369
6. Liquide middelen	1.130	62	-	1.192
Totaal vlottende activa	1.506	72	-	1.577
BALANSTOTAAL	207.186	19.171	19.115-	207.242

PASSIVA (na resultaatsverdeling)	DAEB x € 1.000	niet-DAEB x € 1.000	eliminaties x € 1.000	totaal x € 1.000
VERMOGEN LANG				
7. Eigen vermogen				
7.1 Overige reserves	46.960	9.632	13.590-	43.002
7.2 Herwaarderingsreserve	92.982	3.958	-	96.940
Totaal eigen vermogen	139.942	13.590	13.590-	139.942
8. Voorzieningen				
8.1 Voorziening onrendabele invest. en herstruct.	522	-	-	522
8.2 Voorziening Loopbaanontwikkelingsbudget	32	2	-	34
Totaal voorzieningen	554	2	-	556
9. Langlopende schulden				
9.1 Leningen Overheid	292	-	-	292
9.2 Leningen Kredietinstellingen	64.618	-	-	64.618
9.3 Schulden aan groepsmaatschappijen	-	5.525	5.525-	-
Totaal langlopende schulden	64.910	5.525	5.525-	64.910
VLOTTENDE PASSIVA				
10. Kortlopende schulden				
10.1 Schulden aan leveranciers	645	42	-	687
10.2 Schulden ter zake van belastingen en sociale premies	166	1	-	167
10.3 Schulden ter zake van pensioenen	0	-	-	0
10.4 Overige schulden	-	-	-	-
10.5 Overlopende passiva	970	11	-	980
Totaal kortlopende schulden	1.781	54	-	1.834
BALANSTOTAAL	207.186	19.171	19.115-	207.242

DAEB BALANS PER

ACTIVA	31-12-2019 x € 1.000	31-12-2018 x € 1.000
VASTE ACTIVA	€	€
1. Materiële vaste activa		
1.1 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	962	1.031
Totaal materiële vaste activa	<u>962</u>	<u>1.031</u>
2. Vastgoedbeleggingen		
2.1 DAEB vastgoed in exploitatie	183.016	169.996
2.2 Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	2.557	168
Totaal materiële vaste activa	<u>185.573</u>	<u>170.164</u>
3. Financiële vaste activa		
3.1 Interne Lening	5.525	5.850
3.2 Netto Vermogenswaarde niet-DAEB	13.590	11.765
3.3 Belastinglatentie	30	65
Totaal financiële vaste activa	<u>19.145</u>	<u>17.680</u>
Totaal vaste activa	<u>205.681</u>	<u>188.875</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
4. Voorraden		
4.1 Onderhoudsmaterialen	17	13
Totaal voorraden	<u>17</u>	<u>13</u>
5. Vorderingen		
5.1 Huurdebiteuren	96	77
5.2 Belasting en premies sociale verzekeringen	-	1
5.3 Overige vorderingen	263	82
5.4 Overlopende activa	-	222
Totaal vorderingen	<u>359</u>	<u>382</u>
6. Liquide middelen	<u>1.130</u>	<u>1.329</u>
Totaal vlottende activa	<u>1.506</u>	<u>1.724</u>
BALANSTOTAAL	207.186	190.599

31 december 2019

PASSIVA	31-12-2019 x € 1.000	31-12-2018 x € 1.000
VERMOGEN LANG	€	€
7. Eigen vermogen		
7.1 Overige reserves	46.960	44.230
7.2 Herwaarderingsreserve	92.982	80.782
Totaal eigen vermogen	<u>139.942</u>	<u>125.012</u>
8. Voorzieningen		
8.1 Voorziening onrendabele invest. en herstructureringen	522	-
8.2 Voorziening Loopbaanontwikkelingsbudget	32	38
Totaal voorzieningen	<u>554</u>	<u>38</u>
9. Langlopende schulden		
9.1 Leningen Overheid	292	396
9.2 Leningen Kredietinstellingen	64.618	61.707
Totaal langlopende schulden	<u>64.910</u>	<u>62.103</u>
Totaal vermogen lang	<u>205.406</u>	<u>187.153</u>
VLOTTENDE PASSIVA		
10. Kortlopende schulden		
10.1 Schulden aan leveranciers	645	394
10.2 Schulden ter zake van belastingen en sociale premies	166	2.029
10.3 Schulden ter zake van pensioenen	0	13
10.4 Overige schulden	-	38
10.5 Overlopende passiva	970	972
Totaal kortlopende schulden	<u>1.781</u>	<u>3.445</u>
Totaal vlottende passiva	<u>1.781</u>	<u>3.445</u>
BALANSTOTAAL	207.186	190.599

NIET-DAEB BALANS PER

ACTIVA	31-12-2019 x € 1.000	31-12-2018 x € 1.000
VASTE ACTIVA	€	€
1. Vastgoedbeleggingen		
1.1 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	19.097	17.535
1.2 Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-	-
	<hr/>	<hr/>
Totaal vastgoedbeleggingen	<u>19.097</u>	<u>17.535</u>
2. Financiële vaste activa		
2.1 Belastinglatentie	2	4
	<hr/>	<hr/>
Totaal financiële vaste activa	<u>2</u>	<u>4</u>
Totaal vaste activa	<u>19.099</u>	<u>17.539</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
3. Voorraden		
3.1 Onderhoudsmaterialen	-	-
	<hr/>	<hr/>
Totaal voorraden	<u>-</u>	<u>-</u>
4. Vorderingen		
4.1 Huurdebiteuren	3	2
4.2 Belasting en premies sociale verzekeringen	-	-
4.3 Overige vorderingen	7	6
4.4 Overlopende activa	-	10
	<hr/>	<hr/>
Totaal vorderingen	<u>10</u>	<u>18</u>
5. Liquide middelen	<u>62</u>	<u>182</u>
Totaal vlottende activa	<u>72</u>	<u>200</u>
BALANSTOTAAL	19.171	17.739

31 december 2019

PASSIVA	31-12-2019 x € 1.000	31-12-2018 x € 1.000
VERMOGEN LANG	€	€
6. Eigen vermogen		
6.1 Overige reserves	9.632	9.460
6.2 Herwaarderingsreserve	3.958	2.305
Totaal eigen vermogen	<u>13.590</u>	<u>11.765</u>
7. Voorzieningen		
7.1 Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	2	2
Totaal voorzieningen	<u>2</u>	<u>2</u>
8. Langlopende schulden		
8.1 Interne lening	5.525	5.850
Totaal langlopende schulden	<u>5.525</u>	<u>5.850</u>
Totaal vermogen lang	<u>19.117</u>	<u>17.617</u>
VLOTTENDE PASSIVA		
9. Kortlopende schulden		
9.1 Schulden aan leveranciers	42	7
9.2 Schulden ter zake van belastingen en sociale premies	1	107
9.3 Schulden ter zake van pensioenen	-	1
9.4 Overige schulden	-	-
9.5 Overlopende passiva	11	7
Totaal kortlopende schulden	<u>54</u>	<u>122</u>
Totaal vlottende passiva	<u>54</u>	<u>122</u>
BALANSTOTAAL	19.171	17.739

Winst- en verliesrekening

In de DAEB-tak wordt het aandeel in het resultaat van de niet-DAEB-tak opgenomen onder 'Resultaat uit deelnemingen'. In de eliminatiekolom wordt dit resultaat geëlimineerd tegen het totaal van het resultaat na belastingen van de niet-DAEB-tak.

Rentebaten en -lasten op de interne lening tussen DAEB en niet-DAEB worden eveneens geëlimineerd in de eliminatiekolom.

Functionele winst- en verliesrekening Woningcorporatie WoonGenoot per 31 december 2019

Omschrijving	DAEB x € 1.000	niet-DAEB x € 1.000	eliminaties x € 1.000	Totaal x € 1.000
1.1 Huuropbrengsten	10.035	845	-	10.880
1.2 Opbrengsten servicecontracten	634	33	-	667
1.3 Lasten servicecontracten	593-	24-	-	618-
1.4 Overheidsbijdrage	-	-	-	-
1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	297-	18-	-	315-
1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	2.229-	192-	-	2.421-
1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.768-	163-	-	2.931-
1. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.783	480	-	5.263
2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-	-	-
2.2 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-	-	-
2. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	-	-	-
3.1 Overige waardeverminderingen vastgoedportefeuille	1.375-	-	-	1.375-
3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.691	1.551	-	14.242
3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.316	1.551	-	12.867
4.1 Opbrengst overige activiteiten	18	14	-	32
4.2 Kosten overige activiteiten	18-	1-	-	20-
4. Overige activiteiten	1-	13	-	12
5. Overige organisatiekosten	88-	6-	-	94-
6. Leefbaarheid	170-	10-	-	180-
7.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	147	-	146-	1
7.2 Rentelasten en soortgelijke lasten	1.853-	146-	146	1.853-
7.3 Rentebaten interne lening	-	-	-	-
7.4 Rentelasten interne lening	-	-	-	-
7. Saldo financiële baten en lasten	1.706-	146-	-	1.852-
Resultaat voor belastingen	14.133	1.882	-	16.015
8. Belastingen	1.028-	57-	-	1.085-
9. Resultaat uit deelnemingen	1.825	-	1.825-	-
Resultaat na belastingen	14.930	1.825	1.825-	14.930

Kasstroomoverzicht

Aflossing van de interne lening door de niet-DAEB-tak is een aflossing (kasstroom uit financieringsactiviteiten) in de niet-DAEB-tak respectievelijk een ontvangst (kasstroom uit investeringsactiviteiten) in de DAEB-tak (ontvangsten overig) en wordt geëlimineerd in de eliminatiekolom.

Kasstroombegroting 2019 (directe methode)

Omschrijving	DAEB x € 1.000	niet-DAEB x € 1.000	eliminaties x € 1.000	Totaal x € 1.000
Operationele activiteiten				
Huurontvangsten	10.035	845	-	10.880
Ontvangst vergoedingen	634	33	-	667
Overige bedrijfsontvangsten	66	54	-	120
Rente ontvangsten	146	-	146-	-
Saldo ingaande kasstromen	10.882	931	146-	11.667
Personeelsuitgaven	1.009	56	-	1.065
Onderhoudsuitgaven	1.880	173	-	2.054
Overige bedrijfsuitgaven	2.460	183	-	2.643
Rentebetalingen	1.834	-	-	1.834
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	3	0	-	3
Verhuurderheffing	1.186	-	-	1.186
Leefbaarheid	21	1	-	22
Vennootschapsbelasting	2.787	155	-	2.942
Rente uitgave interne lening		146	146-	-
Saldo uitgaande kasstromen	11.179	715	146-	11.748
Kasstroom uit operationele activiteiten	298-	216	-	81-
(Des)investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	-	-	-	-
Verkoopontvangsten overig	-	-	-	-
Saldo ontvangen verkoop activa	-	-	-	-
Uitgaven nieuwbouw huur	2.827	-	-	2.827
Uitgaven woningverbetering	201	11	-	212
Uitgaven overige investeringen	6	-	-	6
Saldo uitgaven verwerving van activa	3.033	11	-	3.044
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	3.033-	11-	-	3.044-
FVA				
Ontvangsten overig	325	-	325-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	325	-	325-	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	2.708-	11-	325-	3.044-
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe te borgen leningen	5.000	-	-	5.000
Ingaande financieringsactiviteiten	5.000	-	-	5.000
Aflossing geborgde leningen	2.193	-	-	2.193
Aflossing interne lening	-	325	325-	-
uitgaande financieringsactiviteiten	2.193	325	325-	2.193
Kasstroom uit financierings activiteiten	2.807	325-	325	2.807
Totale kasstroom	199-	120-	-	319-
Liquide middelen per 1 januari	1.329	182	-	1.511
Totale kasstroom	199-	120-	-	319-
Liquide middelen per 31 december	1.130	62	-	1.192

Gebeurtenissen na balansdatum

van het coronavirus en de preventieve maatregelen genomen door de overheid zorgen voor grote economische onzekerheid op tenminste de korte termijn en waarschijnlijk ook de langere termijn.

In het bestuursverslag is een uitgebreide analyse gegeven van de belangrijkste risico's en de eventuele maatregelen die WoonGenoot genomen heeft.

De ontwikkelingen zijn op dit moment zeer onzeker en permanent onderhevig aan veranderingen. Aangezien deze situatie niet kon worden voorzien op de balansdatum is de eventuele impact hiervan niet verwerkt in de jaarrekening per 31 december 2019. Gegeven de hoge mate van onzekerheid over de ontwikkeling van de coronacrisis is het ook niet mogelijk een redelijke schatting te geven van de lange termijneffecten en de daadwerkelijke impact hiervan op WoonGenoot. Vooralsnog is de inschatting op basis van de in het bestuursverslag genoemde analyse, hoewel onzeker, dat er geen sprake is van materiële onzekerheid inzake de continuïteit.



Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van WoonGenoot zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming. Conform de Woningwet worden alle middelen ingezet ten behoeve van de volkshuisvestelijke doelstelling van WoonGenoot.

Controleverklaring

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woningcorporatie WoonGenoot

VERKLARING OVER DE IN DE JAARSTUKKEN OPGENOMEN JAARREKENING 2019

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting Woningcorporatie WoonGenoot te Nijmegen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woningcorporatie WoonGenoot op 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; en
3. 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. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woningcorporatie WoonGenoot zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, 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.

BENADRUKKING VAN DE WAARDERINGSGRONDSLAG VAN (EEN DEEL VAN) HET VASTGOED IN EXPLOITATIE

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 64 tot en met 69. Hierin staat beschreven dat Stichting Woningcorporatie WoonGenoot een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

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:

- het volkshuisvestingsverslag;
- de kengetallen; en de
- overige gegevens.

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 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole 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, het volkshuisvestelijkverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a 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 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 tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die 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 toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten 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 toegelaten instelling.

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 deze 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 toegelaten instelling;
- 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring 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 toegelaten instelling 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.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Apeldoorn, 29 juni 2020

MAZARS ACCOUNTANTS N.V.

w.g.

drs. F. Mazonier RA