

Jaarverslag 2019

Groen Wonen Vlist



Inhoud

1. ALGEMEEN	3
2. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	4
2.1 Algemeen	4
2.2 Taak en werkwijze	6
2.3 Deskundigheid en samenstelling	8
2.4 Onafhankelijkheid en integriteit	8
2.5 Honorering Raad van Commissarissen	9
2.6 Permanente Educatie leden Raad van Commissarissen en Bestuur	9
2.7 Werkgeversrol	9
2.8 Oordeel WSW en Autoriteit Woningcorporaties	9
2.9 Ter afsluiting	10
2.10 Goedkeuring jaarverslag	10
3. BESTUURSVERSLAG	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Huisvesten van de primaire doelgroep	12
3.3 Kwalitatief in stand houden van het woningbezit	17
3.4 Onderhoud en verbetering voorraad	18
3.5 Duurzaamheid	21
3.6 Nieuwbouw	22
3.7 Strategisch voorraadbeleid	23
3.8 Leefbaarheid	24
3.9 Overleg en samenwerking met de gemeente	25
3.10 Samenwerking en overleg met collega-corporaties	25
3.11 Betrekken van huurders bij beleid en beheer	26
3.12 Financiën	27
4. ORGANISATIE	39
4.1 Missie en profiel	39
4.2 Governancecode	39
4.3 Stakeholders	40
4.4 Bestuur	40
4.5 De vereniging	41
4.6 Werkorganisatie	42
4.7 Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting	42
5. INHOUDSOPGAVE JAARREKENING 2019	43

1. Algemeen

Naam van de toegelaten instelling

- Groen Wonen Vlist

Gemeente waar de instelling haar woonplaats heeft

- Gemeente Krimpenerwaard

Adres

- Amaliahof 40, 2851 XM Haastrecht

Bereikbaarheid

- Tel.: 0182 502100
- e-mail: info@groenwonenvlist.nl

Datum laatste statutenwijziging

- 24 december 2018

Datum en nummer van het Koninklijk Besluit, waarbij de instelling is toegelaten

- 6 november 1947, nummer 47

Nieuw besluit

- Akte d.d. 1 februari 1995

Nummer inschrijving in het openbare verenigingsregister, gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken

- V 46.40.83

RSIN 003440126

AW L1573

Nummer inschrijving in het Handelsregister

- Nummer 29012831

Datum van oprichting

- 3 november 1947

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

2.1 Algemeen

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de toegelaten instelling en de door haar in stand gehouden onderneming. Zij staat het bestuur met raad ter zijde. Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van de toegelaten instelling en de door haar in stand gehouden onderneming, naar het te behartigen maatschappelijke belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden.

De Raad van Commissarissen houdt onder meer toezicht op:

- De realisatie van de doelstellingen van de vereniging.
- De kwaliteit van de dienstverlening.
- De strategie en de risico's verbonden aan de ondernemingsactiviteiten.
- Het doen van (des)investeringen.
- De opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, het financiële verslaggevingsproces en de naleving van de wet- en regelgeving.
- De kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording.

De Raad van Commissarissen ziet er op toe dat het bestuur haar ten minste een maal per jaar schriftelijk op de hoogte stelt van de hoofdlijnen van het strategisch beleid, de algemene en financiële risico's en het beheers- en controlesysteem van de toegelaten instelling.

Daarnaast is de Raad van Commissarissen verantwoordelijk voor:

- Het zorgdragen voor het openbaar maken, naleven en handhaven van de corporate governancestructuur van de vereniging.
- Het goedkeuren van de jaarrekening en andere jaarstukken alsmede de jaarlijkse begroting evenals andere majeure besluiten van het bestuur.
- Benoemen van de externe accountant van de vereniging.
- Evalueren en beoordelen van het functioneren van het bestuur, zichzelf alsmede de individuele leden.

De Raad van Commissarissen voorziet in het behouden en ontwikkelen van de kennis en de vaardigheden die met inachtneming van het bij en krachtens deze wet bepaalde noodzakelijk zijn voor het geschikt blijven van personen voor het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn beschreven in de artikelen 10 tot en met 13 van de statuten van Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist en zijn verder uitgewerkt in het Reglement voor de Raad van Commissarissen, dat op de website is geplaatst. Aan een gedragscode wordt gewerkt. Vaststelling zal begin 2020 plaatsvinden.

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

Als toezichtkader voor het uitoefenen van haar taken hanteert de Raad van Commissarissen de landelijk geldende wetten en voorschriften, de eigen reglementen en de vastgestelde begrotingen alsmede het jaarplan, de gemeentelijke woonvisie en de gemaakte prestatieafspraken.

Dit toezichtkader is door de Raad van Commissarissen in 2019 gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van de corporatiedoelstellingen.

De Raad van Commissarissen is van mening dat de haar opgedragen taken naar behoren zijn vervuld. Er zijn geen kerncommissies vanwege de beperkte omvang van de Raad.

2.2 Taak en werkwijze

Om de toezichhoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur (de bestuurder) laten informeren inzake de voortgang en uitvoering van de bedrijfsprocessen, de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen en relevante externe ontwikkelingen.

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar het volgende ondernomen om zich op de hoogte te houden van wat er speelt in het werkgebied van Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist:

- Er is 7 keer regulier vergaderd met het bestuur. Daarnaast vonden in het kader van de mogelijke fusie extra overleggen plaats.
- Ook is er in kleiner verband, bijvoorbeeld rond projecten, overleg gevoerd.
- De voorzitter heeft 2-wekelijks afstemming gehad met de bestuurder.
- Er is regulier overleg gevoerd met de huurdersvereniging.
- Er is overleg gevoerd met de accountant over financiële documenten en zaken rond de administratieve organisatie.
- Leden van de Raad hebben;
 - overlegd met collega-commissarissen van de andere corporaties binnen de gemeente Krimpenerwaard,
 - gesprekken gevoerd met de huurdersvereniging.
- Er is contact geweest met leden van het college van B&W van de gemeente Krimpenerwaard.

In het afgelopen boekjaar zijn de volgende stukken/projecten goedgekeurd door de Raad van Commissarissen:

- Het jaarverslag en de jaarrekening van 2018.
- De begroting 2020 en de meerjarenbegroting.
- De financiële meerjarenprognose met scenario's.
- Het bestuurlijk jaarplan 2020.
- De door de accountant uitgevoerde controles.
- De 4-maandelijke managementrapportages.
- De portefeuillestrategie op basis van het onderzoek van Atrivé.
- Het bestuursbesluit om 42 woningen aan de Rembrandtlaan en Frans Halsstraat (Stolwijk) te gaan slopen en ter plaatse nieuwbouw te gaan ontwikkelen.
- Het bestuursvoornemen en -besluit om voor de collega-corporaties in Ammerstol en Ouderkerk de uitvoerende werkzaamheden over te gaan nemen.
- Verkoop van de woning aan de Bovenkerkseweg 33.

Naast de goedkeuringen is er over onderstaande zaken een besluit genomen door de Raad van Commissarissen:

- De herbenoeming van de bestuurder.
- Het oordeel over het eigen functioneren.
- De controleopdracht aan de accountant.
- Vaststelling van de klasseindeling voor de WNT op klasse B. (is 2020).
- Proces nieuwe commissaris op voordracht van de huurdersvereniging plus de

opvolging van de voorzitter.

Andere onderwerpen die door de directeur-bestuurder aan de Raad van Commissarissen zijn voorgelegd en die zijn besproken, zijn:

- Het verloop van het fusietraject (aan de hand van stukken o.a. het due diligence onderzoek) en het uiteindelijk stopzetten van dat proces. Hierover is veelvuldig overleg gevoerd. Afsproken is om het fusietraject te evalueren.
- De jaarlijkse oordeelsbrief.
- De voortgang van de diverse projecten en de uitvoering van het duurzaamheidsbeleid.
- Het visitatierapport.
- De jaarlijkse huurverhoging.
- De vernieuwing van het primaire systeem.
- De financieringsbehoefte, op korte en op langere termijn.
- De doelmatigheid van de ingezette middelen aan de hand van de managementrapportage; de resultaten bij het huisvesten van de primaire doelgroep en de voortgang op onderhoud en andere processen.
- Bewonersparticipatie.
- Samenwerking met de huurdersvereniging.
- Personele zaken in de organisatie.
- De samenwerking met Woningbouwvereniging Reeuwijk.
- De voortgang van het visitatietraject.
- Viering 10-jarig bestaan Groen Wonen Vlist.

De Raad van Commissarissen heeft het functioneren van de accountant als positief beoordeeld. De samenwerking met de accountant verloopt vlot en hij controleert adequaat en kritisch.

2.3 Deskundigheid en samenstelling

De Raad van Commissarissen bestond begin 2019 uit 3 leden. In onderstaande tabel is nadere informatie opgenomen over de samenstelling van de Raad van Commissarissen inclusief het rooster van aftreden. In 2019 heeft de raad een zelfevaluatie gehouden, waarbij de bestuurder betrokken is. Daarnaast kwam tijdens de reguliere vergadering regelmatig een evaluatiepunt aan de orde. Naar het oordeel van de Raad van Commissarissen is de aanwezige kennis van voldoende niveau en is er voldoende diversiteit in de samenstelling van de Raad. Bij alle vergaderingen was de Raad voltallig aanwezig waarbij alle leden een actieve inbreng hadden.

Samenstelling Raad van Commissarissen per 31 december 2019					
Naam	Geb.-jaar	Functie	Dagelijkse functie/ Nevenfunctie	Jaar van aantreden/ aftreden	Her-kies-baar
Dhr. drs. H.R. Janssen*	1974	Voorzitter	<ul style="list-style-type: none">Tot 31-8 Managing Consultant bij Enigma ConsultingVanaf 1-9 product manager bij RabobankVoorzitter Stichting ZEPA Challenge	2012 /2020 Herbenoemd in 2016	Nee
Dhr. drs. J.W.M. Kulik	1970	Vice-voorzitter	<ul style="list-style-type: none">Afdelingsmanager Economie gemeente Den HaagVoorzitter Goudse Sierduiven Club	2016 /2020	Ja
Mevr. Ing. P.M.C. van Straaten – De Vries MRE	1971	Lid	<ul style="list-style-type: none">Vastgoed- en gebiedseconoomZelfstandig ondernemer bij RisolVFranchisenemer Object&co regio Gouda e.o.Voorzitter MR OBS Oudewater	2017/2021	Ja

* Huurderscommissaris

De Raad is lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en ontvangt uit dien hoofde diverse adviezen, rapporten en literatuur op het gebied van de volkshuisvesting en het toezicht daarop. Ook zijn bijeenkomsten, o.a. georganiseerd door het VTW, bijgewoond.

2.4 Onafhankelijkheid en integriteit

De Raad van Commissarissen ziet er op toe dat haar leden onafhankelijk zijn. De leden van de Raad hebben in 2019 geheel onafhankelijk hun taken uitgeoefend. Dit geldt eveneens voor het lid die door de huurders is voorgedragen.

Er heeft in 2019 geen transactie plaatsgevonden waarbij tegenstrijdige belangen van leden van het Bestuur en/of de Raad van Commissarissen hebben gespeeld die van materiële betekenis waren voor de vereniging en de leden van het bestuur en/of de commissarissen. Aan de Raad zijn geen geldleningen en/of garanties verleend. Tevens vervult geen van de leden van de Raad van Commissarissen of het bestuur een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de Raad of het bestuur.

Er zijn een integriteitscode en een klokkenluidersregeling, waarin bepalingen over onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen zijn vastgelegd.

2.5 Honorering Raad van Commissarissen

De vergoeding voor de voorzitter bedroeg in 2019 op €10.025,00 en voor een lid €6.700,00.

2.6 Permanente Educatie leden Raad van Commissarissen en Bestuur

Interne toezichthouders van woningcorporaties die lid zijn van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) dienen per jaar minimaal 5 PE punten te behalen. Indien een commissaris minder dan 12 maanden commissaris is, dan wordt het minimum aantal PE punten naar rato vastgesteld. Zo diende mevr. Van Straaten-De Vries (sinds september 2017 commissaris) in 2017 1 PE punt te behalen. Voor de bestuurder geldt dat hij voortschrijdend in drie jaar tijd 108 punten dient te behalen.

De commissarissen en de bestuurder hebben over de periode van 2017-2019 voldoende punten behaald.

Permanente Educatie punten leden Raad van Commissarissen en Bestuur	
Naam	Behaalde PE punten 2017-2019
Dhr. drs. H.R. Janssen	26
Dhr. drs. J.W.M. Kulik	16
Mevr. Ing. P.M.C. van Straaten – De Vries MRE	12 (vanaf sep 2017)
Dhr. Ir. J.F.G. Reniers	168

2.7 Werkgeversrol

De Raad van Commissarissen is per 1 juni 2011 met de heer J.F.G. Reniers een arbeidsovereenkomst aangegaan voor onbepaalde tijd. De aanstelling als bestuurder is voor vier jaar aangegaan en is per 1 juni 2019 met 4 jaar verlengd.

De bezoldiging op basis van de WNT (Wet Normering Topinkomens) bedraagt over 2019 als volgt:

Beloning over het jaar:	€87.073,-
Pensioenbijdrage werkgever:	€14.926,-

Er wordt geen vaste en of variabele onkostenvergoedingen verstrekt.

2.8 Oordeel WSW en Autoriteit Woningcorporaties

De oordeelsbrief van de autoriteit Woningcorporaties is besproken alsmede het borgingstegoed van het WSW. De conclusie is dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van de corporatie. De corporatie kan aan haar verplichtingen voldoen waardoor het financieel voortbestaan is gewaarborgd.

2.9 Ter afsluiting

Op deze plaats spreekt de Raad van Commissarissen zijn waardering uit voor de inzet van het bestuur en de medewerkers.

2.10 Goedkeuring jaarverslag

De Raad van Commissarissen is van mening dat de jaarstukken een getrouw beeld geven van het functioneren en de financiële positie van Groen Wonen Vlist. De Raad van Commissarissen kan zich met deze stukken verenigen en heeft deze conform het bepaalde in de statuten goedgekeurd en ook ter goedkeuring voorgelegd aan de ledenvergadering. De ledenvergadering heeft de jaarrekening d.d. 16 juni 2020 vastgesteld.

.....

De heer drs. J.W.M. Kulik
(voorzitter)

.....

Mevr. Ing. P.M.C. van Straaten – De
Vries MRE
(vice-voorzitter)

.....

Mevrouw drs. P. Tanja

3. Bestuursverslag

3.1 Inleiding

Corona-crisis

Op het moment dat dit jaarverslag afgerond wordt, wordt Nederland getroffen door een ongekennde crisis, vanwege het rondgaande Corona-virus, dat de hele samenleving en de economie plat legt.

De richtlijnen van het RIVM en de maatregelen van de overheid die erop gericht zijn de verspreiding te controleren, maken dat opeens 'alles' anders is. Normale dienstverlening is aangepast. Contact met de huurders moet anders tot stand worden gebracht. De meeste collega's werken thuis en niet alle werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. Ook ingezette (beleids- en ict-)trajecten en projecten lopen vertraging op. Alles in afwachting van de situatie rondom het coronavirus. Voor onze klanten kan de situatie ook grote gevolgen hebben. Flexwerkers, ondernemers en zzp'ers kunnen met een (al dan niet tijdelijke) inkomensterugval geconfronteerd worden. Ook hier anticiperen en reageren wij op. We kiezen daarbij de insteek om flexibel, begripvol te zijn en waar nodig maatwerk te leveren. Dat gaat dan wel onze kasstroom negatief beïnvloeden.

Ook werkzaamheden zoals reparatieonderhoud en keukens en badkamers vervangen lopen grote vertraging op.

Zoals gezegd was dit jaarverslag in een afrondende fase op het moment dat de crisis uitbrak. Het is een bijzondere gebeurtenis na balansdatum.

Op dit moment is het lastig een gedetailleerde impactanalyse te maken. In de risicoparagraaf gaan wij in op de mogelijke gevolgen van de crisis. Wel achten wij de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening passend. Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand. De huurstromen zijn voldoende en goed gespreid. Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast en de financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers. Zo nodig kan getemporiseerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwaring van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om te krimpen in flexibele kosten. Voor nu is het nog te vroeg om te kunnen melden welke maatregelen voor ons het best passend zijn. De door ons ingenomen schattingen in de jaarrekening achten wij nog steeds passend.

Groen Wonen Vlist in 2019

Groen Wonen Vlist is met nog enkele andere corporaties werkzaam in de gemeente Krimpenerwaard. De samenwerking met hen en met de gemeente is goed. Wij concentreren onze werkzaamheden van oudsher in de dorpen Haastrecht, Stolwijk en Vlist. Daar is Groen Wonen Vlist de enige sociale verhuurder. Wij realiseren ons dat we binnen ons werkgebied de belangrijke taak hebben om mensen met een laag inkomen en andere doelgroepen die moeilijk zelf in hun huisvesting kunnen voorzien te helpen aan een kwalitatief goede woning met een betaalbare huurprijs, zodat zij prettig en betaalbaar kunnen wonen.

Die taak pakken we met betrokkenheid en aandacht voor de huurders en woningzoekenden op; we vinden het ook belangrijk dat onze klanten tevreden over onze dienstverlening zijn. Daar zijn we in 2019 in geslaagd met een goede score voor de Aedes benchmark.

In 2019 is veel aandacht uitgegaan naar een mogelijke fusie tussen Groen Wonen Vlist en kleinere corporaties uit Ammerstol, Ouderkerk aan den IJssel en Gouderak. Een proces dat in 2018 was ingezet. Medio 2019 werd duidelijk dat er te weinig draagvlak was voor een fusie. Op dat moment is besloten het fusietraject te beëindigen. Groen Wonen Vlist was en is prima in staat om op zelfstandige basis verder te gaan. Met de corporaties uit Ammerstol en Ouderkerk zijn de gesprekken voortgezet om te zoeken naar andere vormen van dienstverlening.

3.2 Huisvesten van de primaire doelgroep

3.2.1 Toewijzingseisen

De voornaamste taak van Groen Wonen Vlist is het huisvesten van de beoogde doelgroep; mensen die niet op eigen kracht in hun woonbehoefte kunnen voorzien. De doelgroep wordt onderverdeeld in drie groepen waaraan de woningen tot de maximale sociale huurgrens van €720,42 mogen worden verhuurd.

Primaire doelgroep	Middeninkomens	Secundaire doelgroep
minimaal 80% van de toewijzingen	maximaal 20% van de toewijzingen	maximaal 10% van de toewijzingen
Inkomen t/m € 38.035,-	Inkomen € 38.035 t/m € 42.436,-	Inkomen > € 42.436,-

Wij hebben er vanuit onze kerntaak voor gekozen om vrijgekomen woningen vrijwel uitsluitend aan de primaire doelgroep toe te wijzen.

Vanaf 1 juli 2015 t/m 1 januari 2021 mag er gebruik gemaakt worden van een tijdelijke maatregel om de middeninkomens te huisvesten. De secundaire doelgroep kan gehuisvest worden onder de meer bekende 10% Europeanorm. Totaal moet tenminste 80% van de woningen worden toegewezen aan de primaire doelgroep. In onderstaande tabellen staan de toewijzingsgegevens in aantallen en percentages.

Toewijzingsinkomen	Aantal	Percentage
Januari t/m december 2019		
≤ € 38.035,-	57	100,00%
> € 38.035,- en ≤ € 42.436,-	0	0,00%
> € 42.436,-	0	0,00%
Totaal	57	100,00%

In 2019 heeft Groen Wonen Vlist 57 woningen toegewezen. Alle woningen zijn toegewezen aan de primaire doelgroep. Hiermee voldoet Groen Wonen Vlist ruim aan de norm die door de minister is gesteld.

3.2.2 Toewijzing per doelgroep

In onderstaande tabel is weergegeven hoe de toewijzing van woningen over de verschillende doelgroepen heeft plaatsgevonden. In totaal zijn er 57 toewijzingen geweest in het verslagjaar.

Aantallen verhuur aan eenpersoonshuishoudens				
Leeftijd	Inkomen	Huurprijs tot € 424,44	Huurprijs van € 424,44 tot € 607,46	Huurprijs vanaf € 607,46
< AOW-leeftijd	≤ € 22.700,-	4	18	4
	> € 22.700,-	0	0	0
≥ AOW-leeftijd	≤ € 22.675,-	0	1	0
	> € 22.675,-	0	0	4
Totaal		31	19	8

Aantallen verhuur aan tweepersoonshuishoudens				
Leeftijd	Inkomen	Huurprijs tot € 424,44	Huurprijs van € 424,44 tot € 607,46	Huurprijs vanaf € 607,46
< AOW-leeftijd	≤ € 30.825,-	0	1	0
	> € 30.825,-	0	0	2
≥ AOW-leeftijd	≤ € 30.800,-	0	5	0
	> € 30.800,-	0	1	1
Totaal		10	7	3

Aantallen verhuur aan drie- en meerpersoonshuishoudens				
Leeftijd	Inkomen	Huurprijs tot € 424,44	Huurprijs van € 424,44 tot € 651,03	Huurprijs vanaf € 651,03
< 65 jaar	≤ € 30.825,-	0	15	0
	> € 30.825,-	0	1	0
≥ 65 jaar	≤ € 30.800,-	0	0	0
	> € 30.800,-	0	0	0
Totaal		16	16	0

De in de tabel gehanteerde grenzen, €424,44 en €607,46 / €651,03 zijn de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrenzen voor 1- en 2-huishoudens en voor grotere huishoudens. Corporaties mogen aan woningzoekenden met een inkomen

dat recht geeft op huurtoeslag alleen woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens toewijzen.

3.2.3 Een woning zoeken

Voor de woningtoewijzing wordt samengewerkt met de in de gemeente Krimpenerwaard actieve corporaties middels een gezamenlijk geautomatiseerd woonruimteverdelingssysteem. Beschikbare woningen worden aangeboden via de website www.wonenindekrimpenerwaard.nl. De beschikbare woningen kunnen dagelijks gepubliceerd worden. De woningen worden minimaal één week lang gepubliceerd. De woningen worden passend toegewezen, toewijzing vindt plaats aan de kandidaat met de langste inschrijfduur die voldoet aan de in de advertentie gestelde voorwaarden.

Verhuringen 2019, per dorpskern	
Dorpskern	Aantal
Haastrecht	27
Vlist	1
Stolwijk	29
Totaal	57

Er staan rond de 8.200 woningzoekenden ingeschreven voor 'Wonen in de Krimpenerwaard'. In 2019 hebben 1.843 huishoudens zich nieuw ingeschreven als woningzoekende. Er staan ongeveer 400 huishoudens uit Haastrecht, 440 huishoudens uit Stolwijk en 59 huishoudens uit de kern Vlist ingeschreven. Maar een klein deel van de ingeschreven woningzoekenden is actief op zoek naar een woning. De meeste staan ingeschreven om alvast inschrijfduur op te bouwen om meer kans te maken als zij wel actief gaan zoeken. (Bron: wonenindekrimpenerwaard.nl)

3.2.4 Verhuringen

Verhuringen naar doelgroep 2019	
Doelgroep	Aantal
Starters	7
Senioren 65+	11
Doorstromers	27
Urgentiekandidaten	6
Statushouders	6
Totaal	57

Herkomst nieuwe huurder 2019	
Plaats	Aantal
Haastrecht	11
Stolwijk	13
Vlist	0
Overige dorpskernen gemeente Krimpenerwaard	16
Gouda	9
Overig	8
Totaal	57

3.2.5 Leegstandsdagen

Leegstand in dagen				
Reden van leegstand	2019	2018	2017	2016
Mutatieonderhoud	948	882	1252	1121
Verhuur	176	297	210	379
Verkoop	326	0	492	492
Project	234	503	522	384
Sloop	2707	43	25	231
Totaal	4391	1725	2501	2607

5 op de 6 woningen wordt zonder verhuurleegstand of tot maximaal zeven dagen verhuurleegstand verhuurd. De overige woningen staan 8 dagen of langer leeg. Het bedrag voor huurdering in het jaar 2019 bedraagt € 60.000,-. De meeste leegstand ontstaat door sloop (leeghouden woningen) en bij mutatie, als de keuken, badkamer en toilet vervangen moeten worden. Dit laatste komt regelmatig voor. Wij zijn gezien eerdere ervaringen terughoudend met tijdelijk verhuren van sloopwoningen. De huurprijs die gevraagd kan worden is niet hoog, terwijl huurders toch nog behoorlijk wat rechten kunnen doen gelden bij het moeten vertrekken uit de woning.

3.2.6 Huisvesting bijzondere doelgroepen

Sinds 2017 huisvesten wij, conform het regionale convenant dat gemeentes afgesloten hebben, woningzoekenden die uitstromen vanuit een instantie. Deze personen worden voorgedragen via de gemeente en middels directe bemiddeling gehuisvest.

Wij geven extra aandacht aan woningzoekenden die door een beperking of door niet-financiële omstandigheden moeilijk aan een woning kunnen komen. Ook hebben wij oog voor bijzondere gezinssituaties. Binnen de wettelijke mogelijkheden zoeken wij dan naar maatwerkoplossingen.

Huisvesting statushouders

De taakstelling huisvesting statushouders wordt aan de gemeente Krimpenerwaard opgelegd en onderling verdeeld over de verschillende dorpskernen en de corporaties. De taakstelling 2019 bestond uit 40 kandidaten voor de gehele gemeente Krimpenerwaard. De taakstelling is behaald, er zijn zelfs meer personen gehuisvest.

Deze extra gehuisveste personen tellen mee voor het komende jaar. Er zijn 11 statushouders gehuisvest in de dorpskernen Haastrecht en Stolwijk. Daarvoor zijn 4 woningen beschikbaar gesteld van Groen Wonen Vlist. Een aantal personen is middels gezinshereniging gehuisvest. Daarnaast zijn er 13 statushouders vanuit tijdelijke huisvesting gehuisvest in de dorpskernen Haastrecht en Stolwijk, daarvoor zijn 3 woningen beschikbaar.

Vluchtelingenwerk geeft aan welke kandidaten er zijn, zodat de corporaties op zoek kunnen naar een geschikte woning. De beschikbare woningen worden middels directe bemiddeling aan vluchtelingenwerk aangeboden.

3.2.7 Huurverhoging

We hebben in 2019 het gematigde huurbeleid van voorgaande jaren voortgezet en zijn bij de jaarlijkse huurverhoging onder het inflatiepercentage van het voorgaande jaar gebleven. De huurverhoging was afhankelijk van de huidige huur t.o.v. de maximale huurprijs. Wij hebben geen inkomensafhankelijke huurverhoging gevraagd.

Was de huurprijs onder of gelijk aan 65% van de maximaal toegestane huurprijs, dan was de huurverhoging 1,9%. Was de huurprijs ten opzichte van de maximaal toegestane huurprijs groter dan 65% maar lager dan 80%, dan was de huurverhoging 1,1%.

Bij een huurprijs hoger dan 80% van de maximaal toegestane huur was de huurverhoging 0,9%.

3.2.8 Huurachterstand

De huurachterstand bedroeg per 31 december 2019 0,81% van de bruto jaarhuur (2018 0,95%).

Er waren 22 vorderingen in handen van de deurwaarder. In totaal betrof het een bedrag van ca. €38.000,-. Er zijn 2 ontruimingën geweest. Voor de huurachterstanden die groter waren dan twee maanden zijn betalingsregelingen afgesloten of afspraken gemaakt.

3.2.9 Woonfraude

Wij controleren op woonfraude. Bij enige twijfel vindt overleg plaats met de gemeente en worden de gemeentelijke gegevens (GBA), de afgifte van woonvergunningen en overige gegevens getoetst. Ook wordt gecontroleerd of er sprake is van onderverhuur. Tot op heden hebben zich geen onregelmatigheden voorgedaan.

3.3 Kwalitatief in stand houden van het woningbezit

3.3.1 Woningvoorraad

Per 31 december 2019 bestond het woningbezit van Groen Wonen Vlist uit **1.031** woningen. In 2019 zijn 9 woningen aan de Hoflaan e.o. uit exploitatie genomen. Gesloopt 8 woningen en 1 verkocht.

De verdeling van de huurwoningen van Groen Wonen Vlist per 31 december 2019 is als volgt:

Aantal huurwoningen naar bouwjaar	
Bouwjaar	2019
< 1950	6
1951 t/m 1975	606
1976 t/m 2000	265
2001 t/m 2011	123
Vanaf 2012	31
Totaal	1031

Aantal huurwoningen naar type	
Type woning	2019
Eengezinswoning	730
Etagewoning zonder lift	78
Duplexwoning	45
Etagewoning met lift	178
Totaal	1031

Aantal huurwoningen naar huurprijs	
Huurgrenzen ultimo	2019
Tot € 424,44	179
Van €424,44 tot €720,42	851
Groter dan €720,42	1
Totaal	1031

3.4 Onderhoud en verbetering voorraad

Onderhoudsbeleid

In 2019 hebben wij voor € 1.174.061,- (inclusief € 53.067,- dat onderdeel was van het onderhoudsdeel van de VvE-bijdragen) aan planmatig onderhoud uitgevoerd en € 965.227,- aan niet-planmatig onderhoud. Hiermee zijn we in totaliteit niet binnen de begroting gebleven. Planmatig onderhoud geeft een overschrijding van ruim € 169.000,-. Niet planmatig onderhoud geeft een overschrijding van ruim € 48.000,-. Deze overschrijding wordt verderop in het verslag verklaard. De uitgaven voor duurzaamheidsmaatregelen konden niet ten laste gebracht worden van het budget van € 500.000,-. Op grond van de laatste verslagleggingsregels dienen namelijk de uitgaven voor verbeteringen in duurzaamheid te worden geactiveerd. In totaliteit is er in 2019 voor een bedrag van € 365.000 aan verduurzaming uitgegeven, voornamelijk isolatie.

Overzicht onderhoudskosten voor het jaar 2019 in euro's (€)				
Soort kosten	Werkelijk	Begroot	Verschil	Kosten per Vhe
Planmatig onderhoud				
Planmatig t.l.v. exploitatie	1.026.356	804.000	-222.356	952
Planmatig via VvE bijdrage	53.067	68.000	14.933	49
Planmatig contracten	94.638	133.000	38.362	88
Totaal planmatig	1.174.061	1.005.000	-169.061	1.089
Niet planmatig (t.l.v. exploitatie)				
Reparatieverzoeken	174.370	166.000	-8.370	162
Mutatieonderhoud	411.366	421.000	9.634	382
Dynamisch onderhoud	379.491	330.000	-49.491	352
Totaal niet planmatig	965.227	917.000	-48.227	895
Duurzaamheid *)		500.000		
toegerekende organisatiekosten	101.720	108.000	6.280	94
Totaal onderhoudskosten t.l.v. exploitatie	2.241.009	2.530.000	-211.009	2.079

*) Duurzaamheid, als gevolg gewijzigde regelgeving wordt duurzaamheid geactiveerd.

Per verhuureenheid is aan onderhoud € 2.079,- besteed, dit is inclusief € 94,- toegerekende organisatiekosten.

Planmatig- en contractonderhoud

Aan planmatig onderhoud (t.l.v. de exploitatie) is in 2019 € 222.356,- meer uitgegeven dan begroot. Een belangrijk deel van deze overschrijding wordt veroorzaakt door nieuwe verslagleggingsregels, die stellen dat vervangingsonderhoud (dat leidt tot levensduurverlenging) niet meer geactiveerd mag worden, maar direct ten laste van het resultaat gebracht moet worden. Het gaat om een bedrag van € 668.000,-. Het betreft groot-onderhoudswerkzaamheden aan de Reigerstraat en omgeving.
Verklaring op hoofdlijnen.

Verklaring verloop planmatig onderhoud		
Betreft	Mutatie	Saldo na mutatie
Resultaat t.o.v. begroting	-222.356	
Verbetering, onderhoudsdeel	668.000	445.644
Niet uitgevoerde werken	225.418	220.226
Extra uitgevoerd	-26.782	247.008
Doorlopende werken	219.043	27.965
Het saldo van 27.965 betreft resultaten op uitgevoerde werken.		

Er zijn extra werkzaamheden uitgevoerd ter grootte van € 26.782,- voor o.a. vervangen beschoeiingen en aanbrengen dakvensters.

Een aantal werkzaamheden is niet uitgevoerd:

- Ophogen Agterpoort, de uitvoering volgt de ophoging van de wijk door de gemeente; die loopt achter op de planning. De prognose van de uitvoering is nu 2020. Het gaat om een bedrag van € 115.418,-.
- Bergvliet, deze werkzaamheden hoefden nog niet noodzakelijk uitgevoerd te worden; € 110.000,- (betreft o.a. schilderwerk, daken).

Een aantal werkzaamheden is gestart in 2019 en loopt door in 2020.

Overlopend planmatig onderhoud van 2019 naar 2020				
omschrijving werken	begroot 2019	realisatie 2019	resultaat 2019	prognose kosten 2020
Aanpak kruipruimtes	237.399	79.646	157.753	151.184
Vervangen schuurdaken	122.703	71.378	51.325	10.603
Schoonmaken dakgoten	22.310	12.345	9.965	12.345
Totaal	382.412	163.369	219.043	174.132

Contractonderhoud

Het contractonderhoud is met € 94.638,- binnen de begroting gebleven. Met name het nieuwe contract voor het onderhoud van CV-ketels levert een besparing op van € 22.000,- per jaar t.o.v. het oude contract. In 2019 is door Energiewacht tijdens de uitvoering van het cv-onderhoud een opname gemaakt van de aanwezige mechanische ventilatie-installaties. In 2020 zullen we vanuit deze opname bekijken of het zinvol is om het cv-onderhoudscontract uit te breiden met de mechanische ventilatie-installaties.

Niet-planmatig onderhoud

Het niet-planmatig onderhoud is onderverdeeld in drie soorten onderhoud; reparatie-onderhoud, mutatieonderhoud en dynamisch onderhoud.

De kosten voor het niet-planmatig onderhoud voor het jaar 2019 bedragen € 965.227,-. Ten opzichte van de begroting is er een negatief resultaat op het niet-planmatig onderhoud van € 48.227,-.

Dit heeft vooral te maken met hogere uitgaven voor dynamisch onderhoud (vervangen keukens, badkamers en toiletten op verzoek). Bij mutatie van woningen moet regelmatig deze woningonderdelen vervangen worden. Zeker bij woningen die voor zeer lange tijd verhuurd waren. Dan gaat het soms over keukens of badkamers van 35 jaar oud.

- **Reparatieonderhoud**

Het aantal gehonoreerde reparatiemeldingen was 876. Het gemiddelde bedrag per reparatieverzoek komt daarmee uit op € 199,-.

- **Mutatieonderhoud**

We hebben aan 58 woningen mutatieonderhoud uitgevoerd. Dit is een gemiddeld bedrag per mutatie van € 7.093,- (€ 411.366/58).

- **Dynamisch onderhoud**

Bij dynamisch onderhoud vervangen wij op verzoek van de huurder keukens, badkamers en toiletten waarvan de economische levensduur verstreken is. In 2018 was al geconstateerd dat een deel van het opgedragen dynamisch onderhoud zou overlopen naar 2019. Het ging om werkzaamheden ter grootte van ca. € 100.000,-. De voor 2019 geprognoseerde vervangingen zijn uitgevoerd. De in 2019 geïnventariseerde badkamers, keukens en toiletten worden in 2020 vervangen.

Verbeteringen

Verbeterproject 42 woningen Reigerstraat e.o Haastrecht

Voor het project Reigerstraat was in 2019 een bedrag opgenomen in de begroting van € 2.300.000,-, overgenomen uit de vorige begroting. Dit bedrag moest o.a. nog geïndexeerd worden met de prijspeilstijgingen over 2018 en 2019 (bij elkaar zo'n 10%); de prognose is nu gesteld op € 2.600.000,-.

De begroting is wat betreft toerekening van kosten gesplitst. Van de totale kosten dient 70% te worden getypeerd als onderhoud (= t.l.v. het jaarresultaat). Het restant betreft energetische verbeteringen en mag worden geactiveerd.

Op basis van de huidige termijnbetalingen zal het onderhoudsdeel (€ 668.000,-) t.l.v. het jaarresultaat 2019 komen. Deze kosten zijn meegenomen in het Planmatig Onderhoud.

In de derde periode is de aannemingsovereenkomst met firma Hagemans ondertekend. Op 18 november 2019 is de uitvoeringsfase van het project van start gegaan. Het project bestaat uit zeven woonblokken en per woonblok is een bewonersovereenkomst met uitleg over de werkzaamheden, de te verwachten overlast en de planning besproken. De uitvoerder en projectleider voeren de directie over de uitvoering en zitten tussen de bewoners in een lege woning. Daar kunnen de huurders terecht met vragen. De uitvoering verloopt volgens planning en de prognose is eind april de werkzaamheden aan de eerste zes woonblokken uitgevoerd te hebben. Voor het laatste woonblok loopt een separaat vergunningstraject in het kader van de Natuurwet i.v.m. de aanwezige habitat van vleermuizen. Met een doorlooptijd van 20 weken van de procedure krijgen we eind maart 2020 uitsluitel of dit woonblok ook aansluitend in het bouwproces kan worden meegenomen.

3.5 Duurzaamheid

Aan het einde van 2018 is het verduurzamingsbeleid vastgesteld. Vanaf 2019 wordt verduurzaming versterkt uitgevoerd. Wij kiezen bij voorkeur voor natuurlijke momenten om bouwdelen naar een niveau te brengen dat past bij energie-neutraal. Voor het plaatsen van installaties wachten wij de ontwikkelingen de komende jaren af, zodat we er zeker van zijn dat we succesvolle technieken gebruiken. Wij isoleren het dak bijvoorbeeld als de dakpannen vervangen moeten worden.

Investerings duurzaamheid in €	Begroting		Prognose	Prognose
Betreft	In €	Kosten t/m	Einde werk	Gereed
Aanbrengen zonnepanelen	632.000 *)	0	632.000	dec-20
Isolerende maatregelen	250.000	12.068	141.000	april-20
Totaal	882.000	0	773.000	

*) is begroting 2019 en 2020.

Aanbrengen zonnepanelen

Groen Wonen Vlist heeft een lijst gemaakt van geschikte daken om in 2019-2020 zonnepanelen op aan te brengen. Het Solarteam heeft deze huurders benaderd met een op maat gemaakt informatiepakket van ons aanbod om deel te nemen aan het project. 43 bewoners hebben een akkoordverklaring getekend. Bij hen worden in april 2020 zonnepanelen geplaatst.

De eerste vier woningen in de Reigerstraat zijn in december 2019 door het Solarteam voorzien van zonnepanelen. Bij de uitvoering van het groot onderhoud is het aanbod van zonnepanelen als optie aangeboden. Ruim 60% van de huurders in het complex reageert positief op dit aanbod.

Isoleren vloer en of kruipruimte

Eind 2019 is de fa. Schotgroep B.V. gestart met de uitvoering van de werkzaamheden aanpak kruipruimtes. Omdat we toch in de kruipruimtes moesten zijn voor uitvoering van ophogingsmaatregelen namen we i.v.m. efficiency het isoleren van de vloer direct mee. Er wordt aan de huurder om die redenen nu geen huurverhoging doorberekend. Wel wordt de extra kwaliteit meegenomen in de waardering van de woning. De prognose is dat alle werkzaamheden aan de 108 woningen in april 2020 gereed zijn.

3.6 Nieuwbouw

Herontwikkeling Hoflaan (Stolwijk)

De herontwikkeling van de locatie Hoflaan te Stolwijk, waarbij 9 woningen gesloopt worden voor nieuwbouw, is een langdurig proces gebleken met een aantal externe factoren die de voortgang (kunnen) belemmeren. Een belangrijke factor is de bouw van de nieuwe brandweerkazerne. De locatie is bekend maar de partijen zijn er nog niet uit over de benodigde financiële middelen.

De ontwikkeling in 2019 van het stedenbouwkundig model en het beeldkwaliteitsplan met belanghebbenden is voorspoedig verlopen. Het plan dat uit die klankbordgroep naar voren is gekomen, bevat tenminste 22 seniorenwoningen in een appartementencomplex die Groen Wonen Vlist gaat realiseren. De huurdersvereniging had zitting in de klankbordgroep. De geplande koopwoningen in het plangebied zullen voor risico van de te selecteren ontwikkelaar gerealiseerd worden.

De woningen in de Hoflaan zijn eind januari 2020 gesloopt. Die van de gemeente worden in april gesloopt. De woning aan de Bovenkerkseweg 33 is verkocht. Verwacht wordt dat Groen Wonen Vlist en de gemeente in het 2^{de} kwartaal van 2020 een samenwerkingsovereenkomst gaan sluiten met daarin juridische, financiële en uitvoeringsafspraken. Over een aantal zaken moet nog onderhandeld worden. Na afronding van de procedure rond de bestemmingsplanwijziging (de verwachting is 4^{de} kwartaal 2020) kan het bouwproces gaan starten.

Herontwikkeling Rembrandtlaan/Frans Halsstraat (Stolwijk)

In de Rembrandtlaan en de Frans Halsstraat worden 42 boven-benedenwoningen (4 blokken) gesloopt voor vervangende nieuwbouw. Er is door Venster Architecten een studiemodel opgezet met 54 woningen, dat is beoordeeld door de huurdersvereniging en de begeleidende bewonersgroep van de huidige bewoners. Op advies van hen zijn enkele wijzigingen in het model aangebracht. Voor de uitvoering van het voorliggende ontwerp is een bestemmingsplanwijziging nodig.

Met de gemeente is nog het gesprek gaande over het aantal benodigde parkeerplaatsen op de locatie; een doorslaggevende factor voor het aantal te realiseren woningen

De voorkeur gaat uit naar een snelle bouwmethode, waarbij bloksgewijs gesloopt en gebouwd kan worden. Dit omdat het (tijdelijk) herhuisvesten van 42 huishoudens een langdurig proces zou worden op de schaal van Stolwijk.

3.7 Strategisch voorraadbeleid

Het onderzoeksbureau Atrivé heeft ons strategisch voorraadbeleid vernieuwd, op basis van actuele marktgegevens. Het marktonderzoek dat onderdeel is van het onderzoek wijst uit dat de komende jaren onverminderd behoefte is aan sociale huurwoningen, maar zeer beperkt aan extra woningen. Hiermee wordt het al gevoerde beleid bevestigd.

De doelgroep gaat meer en meer uit kleine huishoudens bestaan; 1- en 2-persoonshuishoudens. Voor een deel heeft dit te maken met het gevoerde overheidsbeleid rond toewijzing. Tweeverdienende gezinnen komen al snel niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning.

Er wordt een sterke stijging van het aantal ouderen verwacht. Hoewel verreweg de meesten tot op hoge leeftijd in de huidige (huur)woning blijven wonen, slechts 6% verhuist door, ligt het wel in de lijn van het beleid om op daarvoor geschikte (centrum)-locaties seniorenwoningen te ontwikkelen. Behoudens de locatie Hoflaan hebben we echter niet veel geschikte locaties voorhanden.

Om het ouder worden in de huidige woningen te faciliteren nemen wij een deel van de kosten voor kleine aanpassingen die mensen niet vergoed krijgen vanuit de WMO-regeling voor onze rekening.

3.7.1 Verkoop van woningen

In 2019 is 1 woning in de Willem-Alexanderstraat in Vlist verkocht volgens het geldende beleid dat de oneven nummers in die straat bij vrijkomen verkocht worden..

3.7.2 Aankopen van woningen

Groen Wonen Vlist heeft in 2019 geen woningen aangekocht.

3.7.3 Sloop van woningen

In 2019 zijn er 8 woningen gesloopt in het project Hoflaan te Stolwijk

3.8 Leefbaarheid

Wij vinden het belangrijk dat de leefbaarheid in de kernen waarin wij actief zijn goed is. We zien vaak dat er ergernis is, al dan niet terecht, over het woon- en leefgedrag van andere huurders. Zeker bij huurders die al 30 of 40 jaar huren en vanuit anders gedragsregels zijn gaan huren. Een belangrijk deel van de ergernis gaat over het onderhouden van tuinen en de achterpaden door andere huurders. Om die reden zijn we een tuinenproject gestart waarbij we een compliment geven aan huurders die hun tuin prima bijhouden en huurders aanspreken die zich niet houden aan de bepalingen die in de algemene huurvoorwaarden staan voor wat betreft het onderhoud aan hun tuin. Voor wat betreft het onderhoud aan achterpaden proberen we afspraken te maken met de aangrenzende woningen.

Het komt ook weleens voor, gelukkig niet vaak, dat burens direct overlast van elkaar hebben. Het betreft dan meestal geluidsoverlast, zoals een blaffende hond of het 's nachts draaien van muziek. Sommige zaken zijn zo opgelost, andere zaken kunnen jarenlang slepen als de overlastgever niet meewerkt en de overlast ook niet dusdanig is dat een juridische gang naar de rechter kans maakt. Dit tot frustratie van degene die overlast ervaart. Ook wij vinden het vervelend dat we de huurder niet het juiste woongenot kunnen bieden.

In geval van ernstige overlast of zorgwekkende situaties worden zaken aangemeld bij het meldpunt Zorg en Overlast Midden Holland en besproken in het zorgnetwerk. Indien nodig vindt er overleg met de wijkagent plaats.

Ouderen die alleen wonen lopen een reëel risico op vereenzaming, zeker als ze nooit bewust gebouwd hebben aan een netwerk. Het is een proces van terugval, waarbij signalen van ziekte, vervuiling, alcoholverslaving veel te laat bij zorgverleners terechtkomen. Om die reden werken wij actief samen met de welzijnsstichting SWOK-midden die bijvoorbeeld signalerende huisbezoeken aflegt. Plus faciliteren we daar waar mogelijk, meestal in appartementencomplexen, activiteiten als aanschuifmaaltijden, koffie-ochtenden, themabijeenkomsten en andere activiteiten door ruimtes om niet of tegen lage tarieven beschikbaar te stellen.

Wij hebben in samenwerking met SWOK-midden een enquête onder ouderen voorbereid om te peilen hoe zij het wonen ervaren en aan welke diensten zij behoefte hebben. Op basis van de resultaten kan de woonadviseur die wij in 2019 al beschikbaar hadden gericht te werk gaan om mensen te helpen met woonvraagstukken. Ook kan SWOK-midden mogelijk extra activiteiten organiseren.

Wij nemen met de gemeente Krimpenerwaard deel aan het zorgnetwerk OGGZ K5-gemeenten. Het zorgnetwerk komt één keer in de acht tot tien weken bijeen. Het doel van dit overleg is om sociaal maatschappelijke en overige problematische situaties te melden, te bespreken en de juiste zorg tijdig in te schakelen.

3.9 Overleg en samenwerking met de gemeente

Wij ervaren de samenwerking met de gemeente als goed en constructief. Op bestuurlijk en ambtelijk niveau weten we elkaar gemakkelijk te vinden als het nodig is. Wel merken we een knelpunt bij de gemeente qua beschikbare ambtelijke capaciteit voor het afhandelen van zaken of processen. (overigens doet het probleem van capaciteitsgebrek zich in bouwgerelateerde bedrijven nog sterker gelden).

Met de verantwoordelijke wethouder is Bestuurlijk Overleg gevoerd, met name over prestatieafspraken en projecten. Rond de ophoging Agterpoort, waarbij het voor de gemeente noodzakelijk is om een deel van de voortuinen terug te nemen die op gemeentelijk gebied liggen en al heel lang in gebruik zijn bij de huurders, is nauw overleg gevoerd met de wethouder financiën.

In 2019 zijn de prestatieafspraken geëvalueerd; in het algemeen ligt de uitvoering op schema. Een enkel punt, bijvoorbeeld rond de gemeentelijke energietransitie, is in de tijd verschoven naar 2020. De gemeente is op dit punt nog beleid aan het formuleren.

3.10 Samenwerking en overleg met collega-corporaties

Binnen de gemeente Krimpenerwaard werken vijf corporaties samen in federatief verband. We hebben regelmatig overleg over onderwerpen als de gemeentelijke Woonvisie, de te maken prestatieafspraken, woonruimteverdeling en huisvesting statushouders en bijzondere doelgroepen.

Ook gemeenschappelijke prestatieafspraken zijn besproken en opgenomen in de afzonderlijke prestatieafspraken tussen de corporaties en de gemeente.

De goede samenwerking leidde ertoe dat de 3 kleinste corporaties aan Groen Wonen Vlist de vraag gesteld hebben om samenwerking danwel een fusie te onderzoeken. Hoewel wij zelfstandig prima functioneren, zijn wij in dat proces meegegaan omdat wij bepaalde schaalvoordelen zagen en ook het volkshuisvestelijk belang wilden dienen. De onderliggende rapporten lieten de voordelen duidelijk zien. Medio 2019 werd echter duidelijk dat voor een fusie te weinig draagvlak was en is het fusieproces beëindigd.

Groen Wonen Vlist verrichtte voor de corporatie in Gouderak een aantal betaalde werkzaamheden, zoals de samenstelling van de jaarrekening en back-office werkzaamheden. Deze werkzaamheden zijn overgenomen op het moment dat de corporatie in Gouderak fusiebesprekingen aanging met Mozaïek Wonen te Gouda.

Voor de corporaties van Ammerstol en Ouderkerk hebben wij in de loop van het jaar de afhandeling van reparatieverzoeken opgepakt. Eind 2019 is afgesproken om de dienstverlening uit te breiden met andere uitvoerende werkzaamheden.

3.10.1 Aedes en netwerken met andere corporaties

Met de landelijke branchevertegenwoordiger, Aedes, is regelmatig overleg gevoerd over diverse volkshuisvestelijke onderwerpen, onder andere verduurzamingsbeleid en het functioneren van de benchmark.

De directeur-bestuurder van Groen Wonen Vlist neemt deel aan een drietal directeuren-netwerken, waaronder het samenwerkingsverband van woningcorporaties in Zuid-Holland. Dergelijke netwerken zijn onmisbaar voor het verwerven van kennis en contacten en het delen van opgaven en dilemma's waarvoor kleinere corporaties zich gesteld zien.

3.11 Betrekken van huurders bij beleid en beheer

3.11.1 Geschillencommissie en Huurcommissie

In 2019 is er mede naar aanleiding van kritische opmerkingen van de huurdersorganisaties rond de opvolging van een lid van de geschillencommissie een nieuw reglement opgesteld. Ook is er gesproken over een nieuw model qua werken en samenstelling. De geschillencommissie kon zich niet verenigen met de gang van zaken en besloot als collectief op te stappen. Wij hebben vervolgens als federatie aansluiting gezocht en gevonden bij een geschillencommissie die op provinciaal niveau opereert.

Er is in 2019 één zaak bij de geschillencommissie aanhangig gemaakt. Een huurder vond dat Groen Wonen Vlist in gebreke was gebleven bij het opleveren van een woning. Inmiddels hadden wij uit coulance een aantal zaken al opgepakt. De geschillencommissie concludeerde dat het goed was dat we deze zaken zo opgepakt hadden.

3.11.2 Huurdersvereniging

Met de huurdersvereniging is structureel overleg gevoerd over verschillende onderwerpen, onder andere de fusie en de jaarlijkse huurverhoging en de kwaliteit van de dienstverlening. Belangrijk onderwerp is bijvoorbeeld de invulling van 'Wie doet wat'? Wat behoort door Groen Wonen Vlist te worden gedaan en wat is voor rekening van de huurder? We hebben het beleid daarop aangepast in samenspraak met de huurdersvereniging en we monitoren door het jaar heen of het beleid goed uitpakt.

Bij sloop-nieuwbouwprojecten zoals de herontwikkeling van de Hoflaan en de Rembrandtlaan en Frans Halsstraat hebben we veelvuldig met de huurdersvereniging overlegd over de gewenste invulling qua woningen. Daardoor liggen er nu voorstellen die goed getoetst zijn aan wat de huurders wensen.

De huurdersvereniging is ook actief betrokken geweest bij het tripartite proces rond het tot stand komen van prestatieafspraken.

3.11.3 Huurders- en ledenbijeenkomsten

In 2019 zijn verschillende huurders- en ledenbijeenkomsten georganiseerd in de afzonderlijke dorpen rond de fusie. Dit waren open en constructieve bijeenkomsten waarin de huurders en de leden voorgelicht werden en waarin zij hun vragen en opmerkingen rond de fusie kwijt konden.

3.11.4 Bewonersbezoeken

In ouderencomplexen zijn koffie-ochtenden gehouden met als doel van mensen te horen of ze naar tevredenheid wonen en op welke punten verbetering mogelijk is. De bestuurder gaat elk jaar bij een aantal huurders op de koffie om een nog beter beeld te krijgen wat er speelt bij bewoners, in buurten en in specifieke complexen.

3.11.5 Bewonerscommissie

Groen Wonen Vlist heeft geen actief functionerende bewonerscommissie meer. Wel hebben we mensen die in de appartementencomplexen voor de bewoners activiteiten organiseren.

3.12 Financiën

Groen Wonen Vlist streeft ernaar om aan haar financiële verplichtingen op korte en langere termijn te blijven kunnen voldoen en toegang te houden tot de kapitaalmarkt.

De jaarlijkse meerjarenprognose is een belangrijk instrument om te toetsen of alle voorgenomen activiteiten (nieuwbouw, renovatie en verkoop) haalbaar zijn op financieel gebied.

Onze externe toezichthouders, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Woonautoriteit (ILT) toetsen jaarlijks of Groen Wonen Vlist aan de eisen voldoet. Ook in 2019 is de beoordeling positief uitgevallen.

3.12.1 Beleidsmatige beschouwing

Ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van het jaar 2018. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Groen Wonen Vlist heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met €13,0 miljoen gestegen naar €145,6 miljoen. Een waarde groei van 10%.

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

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2018 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Ontwikkeling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

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

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de AW en WSW. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2019 van alle corporaties zal voor de AW en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de AW hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van AW en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

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

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waarde begrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waarde begrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- *Aanpassingen van de huurstijgingsparameter:* bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Groen Wonen Vlist bij mutatie de nieuwe huur, mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met huurdersvereniging over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur c.q. niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als afslag de beste schatting is verwerkt.
- *Full- variant corporatie:* bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (doorexploiteerscenario), welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de marktwaardebepaling. Dit ondanks dat door de taxateur de disconteringsvoet als vrijheidsgraad is aangepast in de marktwaardebepaling en deze aanpassing niet per definitie ook van toepassing hoeft te zijn in de beleidswaarde, mede door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) waardoor een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- *Basis-versie corporatie:* bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2019 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Groen Wonen Vlist actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- *Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten*

versus investeringen en/of toerekeningen van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.

- *Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.*

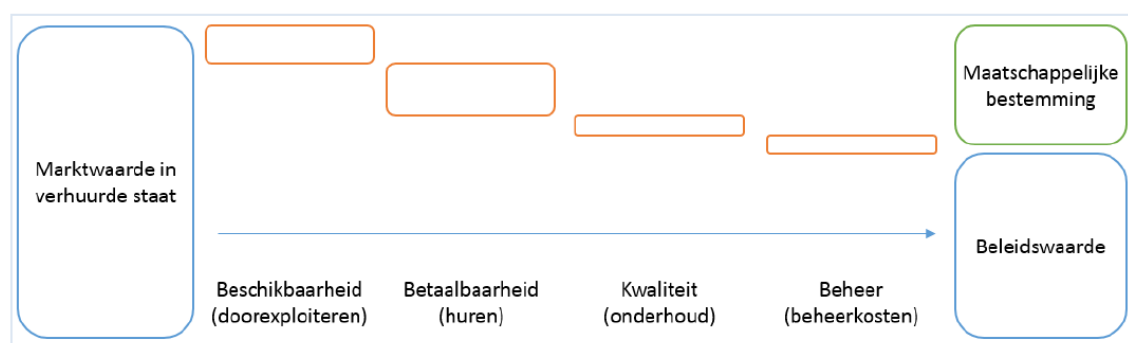
Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Het bestuur van Groen Wonen Vlist heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in de lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit, dit bedraagt circa €82 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde ultimo verslagjaar bestaat uit de volgende onderdelen.

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde			
Stap	Betreft	x € 1.000	
	Marktwaarde verhuurde staat		145.628
1	Beschikbaarheid; voor het bezit is doorexploiteerscenario gehanteerd.	-13.056	
2	Betaalbaarheid; markthuur is vervangen door streefhuur.	-56.610	
3	Kwaliteit; marktnorm voor onderhoud is vervangen door norm van GWV.	-3.503	
4	Beheer; marktnorm voor beheer is vervangen door norm van GWV.	-8.502	
			-81.671
	Beleidswaarde		63.957
	Niet DAEB begrepen in beleidswaarde		130

Dit impliceert dat circa 56% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Schematische weergave verloop marktwaarde naar beleidswaarde.



Verloop beleidswaarde

Verloop beleidswaarde	
Betreft	x € 1.000
Beleidswaarde primo jaar	57.335
Vorraadmutaties woningen	-284
Rekenmethodiek beleidswaarde	9.957
Mutatie objectgegevens woningen	-767
Wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde	2.847
Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde	-5.174
Mutatie niet woningen	45
Totaal mutaties	6.622
Beleidswaarde ultimo jaar	63.957

3.12.2 Resultaat en financiële meerjarenprognose

De winst- en verliesrekening sluit in 2019 met een positief jaarresultaat (na belastingen) van €12,3 miljoen. Geraamd was in de begroting 2019 een positief jaarresultaat na belasting van €0,3 miljoen. Dit komt neer op een positief verschil van €12,0 miljoen.

De belangrijkste afwijking t.o.v. begroting betreft:

- Overige directe exploitatie laten €0,3 miljoen positief.
- Lasten onderhoudsactiviteiten €0,3 miljoen positief.
- Waardeveranderingen €12,2 miljoen positief; nieuwe uitgangspunten voor het waarderen voor het jaar 2019.
- Belastingen; als gevolg van mutatie latentie compensabele verliezen en vormen latentie waardeverschillen €0,8 miljoen negatief. (betreft de mutatie van toekomstige belastingvorderingen/verplichtingen welke zijn opgenomen op de balans).

De waardeveranderingen en belastingen totaal € 11,4 miljoen positief, zijn niet beïnvloedbaar door Groen Wonen Vlist. Het resultaat op onderhoud en overige directe exploitatielasten € 0,6 miljoen positief betreft eigen beleid.

3.12.3 Financiële positie Groen Wonen Vlist

In onze begroting en meerjarenprognose zijn de meest relevante financiële ratio's opgenomen. Op grond van deze ratio's en de daarbij gestelde normen kan het voorgenomen (financiële) beleid getoetst worden aan de interne normen; voor de interne normen conformeren we ons aan het gezamenlijk beoordelingskader AW/WSW.

De volgende financiële ratio's zijn benoemd.

- Rente dekkingsgraad (ICR); gestelde norm is > 1,4.
- Loan to value o.b.v. beleidswaarde; gestelde norm is < 75%.
- Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde; gestelde norm is 15%.
- Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde; gestelde norm <70%.

Rentedekkinggraad (ICR)

De rentedekkinggraad geeft de mate aan waarin Groen Wonen Vlist uit de operationele kasstroom (voor belastingen en rentebetalingen) aan haar renteverplichtingen kan voldoen. De (interne) norm is op dit moment 1,4.

Rentedekkinggraad (ICR) * € 1.000			
Omschrijving bedragen	Begroot 2019	Werkelijk 2019	Werkelijk 2018
Operationele kasstroom exclusief rente, verkopen	1.614	2.061	2.203
Rentelasten	398	401	494
Rentedekkinggraad (norm > 1,4)	4,10	6,14	4,46

De rentedekkinggraad voldoet ruimschoots aan de gestelde norm.

Loan to value

Loan to Value geeft de verhouding aan tussen schuldrestant van de leningen en de beleidswaarde.

Loan to value			
Omschrijving bedragen * € 1.000	Begroot 2019	Werkelijk 2019	Werkelijk 2018
Schuldrestant leningen	20.057	20.769	19.327
Beleidswaarde	52.208	63.957	57.335
Loan to value (norm < 75)	38,40	32,50	33,71

De loan to value voldoet ruimschoots aan de gestelde norm.

Solvabiliteit

Onder solvabiliteit wordt verstaan de mate waarin Groen Wonen Vlist op lange termijn aan haar verplichtingen kan voldoen. Met de solvabiliteit wordt het eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal. Het eigen vermogen en balanstotaal is gebaseerd op de waardering beleidswaarde.

Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde			
Omschrijving bedragen * € 1.000	Begroot 2019	Werkelijk 2019	Werkelijk 2018
Eigen vermogen; overige reserve	33.527	44.897	38.944
Balanstotaal o.b.v. beleidswaarde	54.322	70.258	75.304
Solvabiliteit (norm > 15,0)	61,70	63,90	51,72

De solvabiliteit voldoet aan de gestelde norm.

Dekkingsratio

De dekkingsratio geeft de verhouding weer van de marktwaarde in verhuurde staat ten opzichte van de lening portefeuille.

Dekkingsratio			
Omschrijving bedragen * € 1.000	Begroot 2019	Werkelijk 2019	Werkelijk 2018
Marktwaarde	126.810	145.628	132.639
Schuldrestant leningen	20.057	20.769	19.327
Dekkingsratio (norm < 70,0)	15,80	14,30	14,57

De dekkingsratio voldoet aan de gestelde norm.

Prognoses van onze financiële positie

Voor de komende vijf jaar is de toekomstige verwachte financiële positie af te leiden uit de laatst opgestelde en vastgestelde financiële meerjarenprognose. In deze prognose is het meest actuele beleid vertaald naar financiële gegevens. Dit is gebeurd op basis van de vastgestelde parameters. Cijfers in de tabel zijn gebaseerd op de waardering op marktwaarde in verhuurde staat. Financiële kengetallen bepaald conform beoordelingskader van AW/WSW.

Financiële positie, prognose	bedragen * € 1.000					
	norm	2020	2021	2022	2023	2024
Balans o.b.v. marktwaarde						
Eigen vermogen						
Overige reserves		39.651	39.844	41.597	43.848	46.441
Herwaarderingsreserve		71.689	71.562	72.074	70.478	68.399
Vreemd vermogen		24.916	25.415	30.015	31.553	32.900
Balanstotaal		140.180	140.380	146.966	148.879	150.435
Financiële kengetallen						
Rente dekkingsgraad (ICR)	> 1,4	2,2	6,4	6,9	5,8	4,9
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	< 75	38,9	39,3	43,3	44,3	45,6
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde(%)	> 20	57,8	58,0	53,6	52,1	51,2
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	< 70	18,3	18,7	20,8	21,3	22,0

Bron: meerjarenprognoses 2020-2028

Over onze financiële toekomst kunnen we positief zijn. Alle financiële kengetallen ontwikkelen zich boven de gestelde normen.

3.12.4 Beheersing risico's

Corona-virus

Wij hebben te kampen met de gevolgen van het coronavirus. Tot en met heden kunnen wij onze dagelijkse activiteiten, namelijk het verhuren van betaalbare woningen aan mensen die hierin zelf niet kunnen voorzien, regulier voortzetten rekening houdende met de maatregelen die noodzakelijk zijn de verspreiding van het coronavirus (waar mogelijk) te beperken en onze (veelal oudere) huurders te beschermen tegen besmetting. Wat ook geldt voor onze medewerkers en voor de medewerkers van bedrijven die voor ons werken.

De economische effecten van de genomen maatregelen rond het coronavirus kunnen van invloed zijn op de toekomstige waardeontwikkeling van ons vastgoed in exploitatie en het betalingsgedrag van onze huurders. Wat die invloed is en hoe groot die invloed is, is nog zeer moeilijk in te schatten.

We kunnen niet overzien of bijvoorbeeld ook uitkeringen en pensioenen, waarvan een deel van onze huurders afhankelijk is, onder druk komen te staan. Toch verwachten wij dat de huurinkomsten voldoende zijn voor de continuïteit.

Het aantal mensen dat een beroep doet op sociale huurwoningen zal stijgen, door de oplopende werkloosheid.

Wij hebben gelukkig maar beperkt maatschappelijke ruimtes waarvan de inkomsten kunnen wegvallen. Materieel gaat het om een zeer klein bedrag. Bedrijfsruimtes hebben wij niet.

Wij verwachten een (vertragend) effect op toekomstige (nieuwbouw)projecten en onderhoudsactiviteiten door de veiligheidsprocedures die bij de uitvoering in acht genomen dienen te worden

Groen Wonen Vlist is financieel voldoende sterk om de kernactiviteiten de komende periode regulier te kunnen voortzetten.

Vanwege de situatie hebben we onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren.

De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB is nu en naar verwachting komend jaar ook geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen. Zo nodig kan getemporeerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwarende van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om te krimpen in flexibele kosten.

Voor nu is het nog te vroeg om te kunnen melden welke maatregelen voor ons het best passend zijn.

De grootste risico's lijken op dit moment waardedaling van activa, uitval van medewerkers door ziekte, vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud en langere leegstand van verhuurde eenheden. Maar dat lijken vooralsnog geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit. Mede gelet op de toezeggingen van de Nederlandse overheid die heeft aangekondigd dat haar beleid erop gericht is de economische gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te beperken.

Strategie

Wij hebben een meerjarig strategisch beleidsplan, dat elk jaar op actualiteitswaarde getoetst wordt. Daarmee zijn we in staat om veranderingen in de markt en regelgeving snel en flexibel te volgen. Wij volgen actief de korte en lange termijn ontwikkelingen qua regelgeving, demografie, economie etc., zowel lokaal als landelijk, en vertalen die naar onze strategie.

Daar woningen een lange levensduur hebben, geven we aan courante woningtypes de voorkeur. Die zijn minder gevoelig voor leegstand als de vraag inzakt. Om die reden nemen wij bijvoorbeeld maar beperkt zeer kleine woningen (voor starters) in onze voorraad op.

Een belangrijke opgave is de verduurzaming van het bezit. Door de overheid wordt geëist dat het bezit in 2050 energieneutraal is. Doorrekening van ons duurzaamheidsbeleidsplan leerde ons en vrijwel alle andere corporaties dat we op de zeer lange termijn niet genoeg financiële middelen hebben om deze verduurzamingsopgave te bekostigen. Voor de verduurzaming op kortere termijn zijn de financiële middelen wel toereikend. Om die reden zijn we toch gestart met het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen, in afwachting van overheidsaanpassingen op langere termijn.

Vanzelfsprekend monitoren we nauwlettend het effect op onze financiële positie. Continuïteit staat voorop. Op de lange termijn moeten we onderzoeken hoe we de financiële situatie passend kunnen houden. Een aantal complexen gaat qua bouwkundige staat het streefjaar 2050 niet halen en zullen voor dat jaar gesloopt worden. Die woningen verduurzamen we maar beperkt.

Operationele risico's

De organisatie gebruikt verschillende besturingssystemen om de voortgang van de werkzaamheden en de kwaliteit en uitvoering te bewaken.

In een controle-plan en in de procedures zelf is vastgelegd hoe de interne controle plaatsvindt. Bij belangrijke processtappen worden altijd dubbele controles uitgevoerd. Regelmatig wordt er interne controle uitgevoerd op processen of de processen zijn verlopen zoals beschreven. Voortgang en uitgaven worden bewaakt via de reguliere planning en controle cyclus. De weerslag daarvan is te vinden in de viermaandsrapportage die met de Raad van Commissarissen besproken wordt. De accountant voert jaarlijks een audit controle uit.

Het jaren geleden ingevoerde risicomanagement zorgt ervoor dat we voldoen aan wet- en regelgeving, dat we processen beheersen, dat we adequater kunnen inspelen op externe en interne ontwikkelingen, dat we beter prioriteiten stellen en keuzes maken en dat we faalkosten en imagoschade terugdringen, door stelselmatig risico's in kaart te brengen en passende beheersingsmaatregelen te nemen.

Op risico's zoals het uitbreken van een Corona-crisis wordt niet voorgesorteerd. Dit is een crisis die niet te voorspellen is qua moment van optreden, qua omvang en qua tijdsduur. Het risicomanagement is gericht op risico's die een reële kans hebben op te treden.

Alle belangrijke processen zijn vastgelegd in procedures. Die worden regelmatig geëvalueerd en zo nodig aangepast. Bevoegdheden zijn vastgelegd in een procuratieschema. Bepaalde processen zijn vrijwel geheel bij één persoon ondergebracht. Dit is inherent aan een kleine organisatie. Uitvoering van die processen wordt gecontroleerd en bewaakt. Er zijn in 2019 geen signalen of aanwijzingen geweest dat bewust of onbewust van procedures is afgeweken. Jaarlijks vinden steekproefsgewijze interne controles plaats om te beoordelen of de vastgestelde procedures gevolgd worden.

Wij anticiperen op mogelijke uitval van medewerkers door het collegiaal delen van kennis en door het zorgen voor achtervang vanuit collega's uit de buurt. Bij Groen

Wonen Vlist hebben de meeste medewerkers veel ervaring, opgedaan bij vorige corporatie-werkgevers. Daardoor zijn we in staat processen kwalitatief goed uit te voeren en nieuwe regelgeving adequaat te verwerken.

Financiële risico's

Wij gebruiken scenario's om vooraf een inschatting te maken van effecten van bepaalde (te verwachten) overheidsmaatregelen of andere risico's met financiële impact. Daarop anticiperend voeren we een financieel beleid met voldoende bufferruimte om veranderende of nieuwe overheidsmaatregelen op te vangen, zoals bijvoorbeeld het verder verhogen van de verhuurdersheffing door de snelle stijging van de WOZ-waarde van woningen.

De scenario's geven onverminderd een positief beeld te zien op alle ratio's, kengetallen en wat betreft liquiditeit. Wel is de ruimte een belangrijk stuk verkleind door de geplande extra investeringen in verduurzaming.

De risico's vanuit de financiële markten zijn op dit moment voor ons niet groot. Integendeel, de huidige rentestanden bieden ons kansen om de gemiddelde rentevoet over onze leningen aanzienlijk te verlagen, wat we gedaan hebben bij het converteren/herfinancieren van leningen. Daarbij hebben we de gemiddelde rentevoet terug kunnen brengen naar 2,04%

De gemeente hanteert inmiddels een generieke achtervang bij het aantrekken van leningen.

Wij nemen de te verwachten (te realiseren) huurstijging voorzichtig in onze begroting en meerjarenprognoses op, zodat de kans op realisatie groot is.

Het merendeel van de huurinkomsten gebruiken we voor onderhoud en investeringen in woningen. De afgelopen jaren hebben we relatief veel groot-onderhoud uitgevoerd aan onze woningen. In 2019 is gestart met het uitvoeren van groot-onderhoud aan de woningen in de Reigerstraat e.o. te Haastrecht. Verder staan sloop-nieuwbouw van de complexen aan de Hoflaan en de Rembrandtlaan/Frans Halsstraat op de agenda. Hiermee zijn forse investeringen gemoeid. Daarnaast hebben we ons investeringsprogramma voor verduurzaming uitgebreid. Het is zaak om de kostenrisico's in de verschillende trajecten overzichtelijk te houden en te beheersen. Daarvoor zullen keuzes gemaakt moeten worden qua prioritering van uitvoering. Vertrekpunt is altijd dat de omvang van de investeringen binnen onze financiële ruimte moet blijven.

Bij het uitvoeren van grote projecten bestaat het risico van tijd- en budgetoverschrijding. Dit wordt vrijwel altijd door externe factoren veroorzaakt, zoals we bijvoorbeeld zien in het project Hoflaan rond de locatiebepaling en bouw van de nieuwe brandweerkazerne of bij het project Reigerstraat waarbij de OMDH beperkt capaciteit beschikbaar blijkt te hebben en een veranderde opstelling heeft gekozen bij de toepassing van de Natuurwet. Deze externe factoren maken dat de grootste financiële risico's bij Groen Wonen Vlist samenhangen met projectontwikkeling. Beheersing van die risico's vraagt en krijgt dan ook veel aandacht.

Door een goed voorbereide en volledige aanbesteding of door goede samenwerking in bouwteamverband proberen wij onduidelijkheden met kans op meerwerk te

voorkomen. Overigens wordt het wel of niet uitvoeren van projecten getoetst aan het investeringsstatuut en worden projecten fasegewijs ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd.

We laten grote projecten vooraf door een externe partij toetsen op volledigheid, procesafspraken en financiële uitgangspunten.

Bij het afsluiten of oversluiten van leningen of andere zaken op het gebied van treasury maken wij gebruik van de diensten van Thesor, een bureau dat op dat gebied gespecialiseerd is.

Risico's bij geautomatiseerde systemen

Ons primair administratief systeem is ondergebracht bij NCCW. Dat betekent dat onze belangrijkste databestanden niet gevoelig zijn voor uitval (bijv. door brand). Voor onze kantoorautomatiseringsbestanden maken we ook externe back-ups (dagelijks). De kans op bestandsverlies is dus minimaal. Elk systeem kan gehackt worden; door onze interne controles is de kans op ontdekken van veranderingen groot en kunnen we snel teruggrijpen op oude bestanden. Betalingen lopen via 3 personen en via de systemen van onze huisbanken, daar kunnen hackers via onze systemen niet bijkomen.

Onze medewerkers zijn ook geïnstrueerd om verdachte bestanden niet te openen om 'insluipen' in de systemen te voorkomen.

Mocht hardware door brand niet meer te gebruiken zijn, dan kunnen wij uitwijken.

Juridische/fiscale risico's

Groen Wonen Vlist is geen verbindingen of overeenkomsten aangegaan (behoudens reguliere onderhoudscontracten of -opdrachten) waaruit enig risico volgt. Voor fiscale zaken en voor de fiscale jaarrekening laten wij ons begeleiden door fiscale experts van BDO, om het risico van onverwachte (na)heffingen te voorkomen. Er lopen op dit moment geen juridische kwesties.

3.12.5 Financiering en beleggen

Het gemiddelde rentepercentage van de totale leningenportefeuille in 2019 is 2,50%. Per einde verslagjaar bestaat er geen rekeningcourant kredietfaciliteit. Er zijn geen investeringen en beleggingen in het buitenland gedaan. Ook heeft er geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen conform MG 2005-04 plaatsgevonden. Groen Wonen Vlist heeft geen derivaten in portefeuille.

3.12.6 Verbindingen

In 2019 is Groen Wonen Vlist geen verbinding aangegaan. In 2019 zijn geen onroerende zaken die in eigendom zijn bezwaard.

4. Organisatie

4.1 Missie en profiel

In 2018 is door het bestuur de strategische visie vastgesteld en door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.

De missie is:

We bieden betaalbaar en prettig wonen in een dorpse en groene omgeving voor:

- mensen met een laag inkomen
- mensen die vanwege een bijzondere omstandigheid niet zelf in woonruimte kunnen voorzien

We hebben ons de volgende doelen gesteld:

1. Het verhuren van goede, passende en betaalbare woningen aan mensen met een laag inkomen.
2. Het zorgen voor voldoende woningen met een goede (basis)kwaliteit die tegemoetkomen aan de woonwensen en –behoeften van onze doelgroep. Hierbij hebben we ook aandacht voor het behouden van aantrekkelijke woonmilieus. En we zorgen voor signaleren en zo mogelijk oplossen van knelpunten in het wonen van onze huurders.
3. Het voeren van een goede dialoog met onze omgeving; huurders, huurdersorganisaties, de gemeente, professionele partijen, vrijwilligersorganisaties etc. over onze doelen en activiteiten.
4. Het effectief bereiken van onze (strategische) doelen tegen lage bedrijfskosten.

Het jaarplan bevat de operationele vertaling van die doelen. Het wordt evenals beleidsplannen en jaarplannen besproken met de gemeente, de huurdersvereniging en andere partijen. Onze grootste opgave ligt naast het realiseren van een aantal projecten in het verduurzamen van het bezit.

4.2 Governancecode

Groen Wonen Vlist leeft de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties na. De Raad van Commissarissen volgt de voortgang van de afgesproken doelen en van de reguliere processen aan de hand van een viermaandelijke rapportage. Intern wordt gewerkt met week- en maandrapportages en afstemmingen.

In 2019 is een visitatie uitgevoerd. Het resultaat was overwegend positief. De verbeterpunten van de eerdere visitatie waren goed opgepakt. Er werden enkele zaken geconstateerd zoals verbetering van de samenwerking met de huurdersvereniging en het sterker benoemen van de relatie tussen de maatschappelijke, volkshuisvestelijke opgaven en de vermogensinzet. Die processen zijn al ingezet.

Er is een integriteitscode en een klokkenluidersregeling vastgesteld. Ook andere

belangrijke zaken als een reglement van de Raad van Commissarissen en een treasury statuut en –beleid zijn aanwezig.

4.3 Stakeholders

Groen Wonen Vlist heeft de volgende belanghebbenden met betrekking tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstellingen benoemd:

- De huurders, huurdersvereniging Huurdersbelang HSV en de huurders vertegenwoordigende organisaties.
- De gemeente Krimpenerwaard in al haar geledingen.
- Professionele organisaties die actief zijn op het gebied van wonen (en ook zorg) zoals Vierstroom, Zorgpartners en Gemiva.
- Lokale organisaties zoals het SWOB/V, Dorpsvereniging Vlist, Dienstencentrum en vrijwilligersorganisaties.

Met alle partijen is formeel of informeel overleg.

4.4 Bestuur

Het bestuur bestaat uit één persoon, de heer ir. J.F.G. Reniers, die tevens de functie van directeur heeft. Met hem is een arbeidscontract voor onbepaalde tijd aangegaan. De bestuurlijke aanstelling is op 4 juni 2019 met vier jaar verlengd.

De bestuurder is onafhankelijk en heeft geen leningen en/of garanties verkregen van Groen Wonen Vlist.

De bestuurder heeft de volgende nevenfunctie.

- Bestuurslid bij SWOB/V (= Stichting Welzijn en Ondersteuning Bergambacht/Vlist).

Deze functie geeft geen ongewenste vermenging van belangen met Groen Wonen Vlist.

Het bestuur van woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist verklaart hierbij dat uitsluitend volkshuisvestelijke en maatschappelijke werkzaamheden zijn verricht en dat middelen zijn aangewend in het belang van de volkshuisvesting in de gemeente.

Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie, hetgeen onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

- De realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie.
- De strategie.
- De financiering.
- Het beleid.
- De resultatenontwikkeling.
- Het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie.

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen.

Het bestuur richt zich bij de vervulling van haar taak op het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling, en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de woningcorporatie betrokkenen af.

Het bestuur verschaft de Raad van Commissarissen tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad van Commissarissen.

Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie.

Het bestuur rapporteert hierover aan de Raad van Commissarissen en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de Raad van Commissarissen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in de statuten omschreven. Een aantal besluiten van de bestuurder is onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen.

Belangrijke bestuursbesluiten in 2019 waren o.a.:

- Het vaststellen van het huur(verhogings)beleid.
- Besluiten volgend uit de jaarbegroting.
- (Deel)Besluiten rond de herontwikkelingsprojecten Hoflaan en Rembrandtlaan/Frans Halsstraat
- Besluiten rond verduurzaming o.a. het plaatsen van zonnepanelen
- Het besluit om het fusieproces met de corporaties uit Gouderak, Ouderkerk aan de IJssel en Ammerstol te beëindigen.

Waar dat statutair noodzakelijk was is voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen verkregen.

4.5 De vereniging

De vereniging telt per 31 december 2019 298 leden, 20 leden zijn geen huurder van Groen Wonen Vlist. Er wordt jaarlijks een contributie van € 5,- gevraagd.

De jaarlijkse algemene ledenvergadering is gehouden op 11 juni 2019.

De volgende zaken zijn aan de orde gekomen:

- Landelijke ontwikkelingen.
- De fusie; het beëindigen daarvan.
- Goedkeuring van de Jaarrekening van Groen Wonen Vlist.
- Vaststellen verslag ALV 2018.
- Vaststelling contributie 2019.
- Besteding verenigingsreserve; besloten is om de leden en de huurders een pakket ledverlichting aan te bieden en hiermee een bij te dragen aan het verminderen van het energieverbruik.

4.6 Werkorganisatie

De organisatie kent een platte structuur met één leidinggevende (directeur/bestuurder) met daaronder een aantal (vak)medewerkers:

- 1 opzichter planmatig onderhoud plus VVE-beheer (36 uur).
- 1 opzichter reparatieverzoeken en mutatie-onderhoud (36 uur).
- 1 woonconsulent voor verhuur en bewonerszaken (24 uur).
- 1 senior medewerker financiële administratie (36 uur).
- 1 medewerker financiële administratie (24 uur).
- 1 directiesecretaresse/medewerker communicatie (24 uur)
- 1 medewerker bijzondere projecten (8 uur)
- 1 front-office-medewerker (24 uur).

Het aantal FTE's komt uit op ruim 7. Enkele medewerkers verrichten ook betaalde werkzaamheden voor de collega-corporaties in Gouderak, Ammerstol en Ouderkerk aan den IJssel.

Voor ondersteuning op de gebieden personeelszaken en juridische zaken is beroep gedaan op externe bedrijven.

Er zijn geen verbindingen of nevenstructuren. Met de corporaties uit de Krimpenerwaard wordt middels een Federatie samengewerkt op het gebied van woonruimteverdeling en visieontwikkeling.

4.7 Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting

In dit verslag heeft het bestuur verantwoording afgelegd voor het gevoerde beleid. Zij verklaart hierbij dat zij op deze wijze invulling heeft gegeven aan het uitgangspunt 'uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting' en dat de middelen van de vereniging in het verslagjaar uitsluitend zijn en zullen worden besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Haastrecht, 15 mei 2020

Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist



Ir. J.F.G. Reniers directeur-bestuurder

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2019

• Kengetallen	44
• Balans	45
• Winst- en verliesrekening	47
• Kasstroomoverzicht	48
• Grondslagen voor de waardering	49
• Grondslagen voor bepaling resultaat	58
• Grondslagen voor kasstroomoverzicht	62
• Toelichting op de activa	63
• Toelichting op de passiva	73
• Niet in de balans opgenomen verplichtingen	78
• Gebeurtenissen na balansdatum	79
• Toelichting op de winst- en verliesrekening	80
• Overige gegevens	90
• Controleverklaring van de accountant	91

Jaarrekening 2019

KENGETALLEN	2019	2018	2017	2016	2015 (*)
Aantal verhuureenheden					
1. Woningen; sociale verhuur	1031	1040	1026	1029	1029
2. Woningen; niet sociale verhuur	0	0	0	1	1
3. Woningen in aanbouw	0	0	0	0	0
	1031	1040	1026	1030	1030
4. Garages/parkeerplaatsen	43	43	43	43	43
5. Bedrijfsruimten	1	1	1	2	2
6. Maatschappelijk	3	3	3	3	3
	1078	1087	1073	1078	1078
Kwaliteit van de woningen (per woning * C 1)					
1. Kosten reparatieonderhoud	169	188	123	126	107
2. Kosten mutatieonderhoud	399	210	378	366	351
3. Kosten dynamisch onderhoud	368	255	101	76	60
4. Kosten planmatig onderhoud	1.139	733	392	545	465
5. Toegerekende organisatie kosten	99	96	82	72	84
6. Totaal kosten onderhoud	2.174	1.484	1.077	1.186	1.066
Het verhuren van woningen					
1. Gemiddelde huurverhoging per 1 juli	1,38	1,13	0,44	0,71	1,47
2. Aantal woningmutaties	57	66	54	63	76
3. Huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de bruto-jaarhuur	0,81	0,95	0,72	0,73	0,87
4. Huurderving uitgedrukt in een percentage van de netto jaarhuur	0,90	0,41	0,70	0,73	0,46
Financiële continuïteit					
1. Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	63,9	51,7	pm	pm	pm
2. Weerstandsvermogen	30,3	31,2	31,8	30,6	31,3
3. Liquiditeit (current ratio)	2,4	0,6	1,8	1,8	1,1
4. Rentabiliteit eigen vermogen	31,3	19,3	4,1	22,9	1,1
5. Rentabiliteit vreemd vermogen	2,1	2,4	3,1	3,4	3,5
6. Rentabiliteit totaal vermogen	8,8	6,0	1,8	7,6	1,0
7. Operationele kasstroom per vhe	1.912	1.574	2.319	2.096	2.062
Balans (per woning * C 1)					
1. Eigen vermogen	38.205	38.576	39.068	37.438	35.603
2. Herwaarderingsreserve	84.246	70.960	64.396	63.925	57.583
3. Langlopende schulden	16.054	17.309	18.162	19.465	18.715
4. Materieële vaste activa in exploitatie	141.249	127.538	117.704	116.861	105.804
Winst- & Verliesrekening (per woning * C 1)					
1. Bruto-jaarhuur	6.458	6.219	6.218	6.146	5.900
2. Overige bedrijfsopbrengsten	65	40	91	47	34
3. Lasten onderhoud	2.174	1.484	1.077	1.186	1.066
4. Jaarresultaat	11.950	7.462	1.604	8.586	379
Algemeen					
1. Overige reserve einde boekjaar per verhuureenheid	36.539	36.908	37.357	35.804	34.049
2. Overige reserve einde boekjaar in een percentage van de huren	599,8	628,8	637,1	618,3	612,6
3. Jaarresultaat in een percentage van het eigen vermogen begin boekjaar	30,7	19,4	4,3	24,1	2,3
4. Jaarresultaat in een percentage van de netto-jaarhuur	187,6	121,6	26,2	141,8	6,5
5. Personeelsbezetting einde boekjaar (FTE's)					
a. technisch	2,0	2,0	2,8	1,8	2,0
b. administratief	5,2	5,2	4,7	4,0	4,0

*) Cijfers 2015 na stelselwijziging

Definitie kengetallen	
Financiële continuïteit	
1 Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	Het eigen vermogen verminderd met de afslag van de marktwaarde naar de beleidswaarde gedeeld door het totale vermogen verminderd met de afslag van de marktwaarde naar de beleidswaarde.
2 Weerstandsvermogen	Het eigenvermogen plus voorzieningen gedeeld door gemiddelde totaal vermogen
3 Liquiditeit	De vlottende activa in verhouding tot de vlottende passiva.
4 Rentabiliteit eigen vermogen	Jaarresultaat gedeeld door eigen vermogen
5 Rentabiliteit vreemd vermogen	Het gemiddeld vreemdvermogen (gemiddeld van vreemd vermogen per 1-1 en 31-12) gedeeld door de rentelasten uit de W&V.
6 Rentabiliteit totaal vermogen	Het gemiddeld totale vermogen (gemiddeld van totale vermogen per 1-1 en 31-12) gedeeld door het jaarresultaat plus de rentelasten uit de W&V.
7 Cash flow / woning	Het operationele kasstroom volgens kasstroomoverzicht gedeeld aantal woningen

Jaarrekening 2019

BALANS per 31 december (na voorgestelde resultaatbestemming)

	Ref.	2019	2018
ACTIVA			
<i>Bedragen in euro's</i>			
Vaste activa			
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			
	1		
Daeb vastgoed in exploitatie	1.1	144.885.602	131.943.179
Daeb vastgoed in exploitatie maatschappelijk	1.2	612.061	586.231
Niet Daeb vastgoed in exploitatie	1.3	0	0
Niet Daeb vastgoed in exploitatie, niet woningen	1.4	130.000	110.000
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.5	490.767	186.968
Totaal vastgoedbeleggingen		146.118.430	132.826.378
<u>Materiele vaste activa</u>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	1.6	198.175	182.192
<u>Financiële vaste activa</u>			
	2		
Latente belastingvordering	2.1	1.983.484	3.091.679
Totaal financiële vaste activa		1.983.484	3.091.679
Som der vaste activa		148.300.089	136.100.249
Vlottende activa			
<u>Vorraden</u>			
	3		
Vastgoed bestemd voor verkoop	3.1	0	0
<u>Vorderingen</u>			
- Huurdebiteuren	3.2	33.778	39.472
- Belastingen	3.3	547	940
- Overige vorderingen	3.4	24.063	14.576
Overlopende activa	3.5	83.304	93.592
<i>Subtotaal vorderingen</i>		141.692	148.580
Liquide middelen	4	2.478.313	1.400.688
Totaal vlottende activa		2.620.005	1.549.268
Totaal		150.920.094	137.649.517

	Ref.	2019	2018
PASSIVA			
<i>Bedragen in euro's</i>			
Eigen vermogen	5		
Herwaarderingsreserve	5.1	86.857.481	73.797.907
Overige reserves	5.2	40.394.099	40.084.165
Resultaat boekjaar overige reserve	5.3	-1.005.251	34.985
Verenigingsreserve	5.4	321.445	330.489
<i>Subtotaal eigen vermogen</i>		126.567.775	114.247.546
Voorzieningen	6		
Voorziening latentebelastingverplichtingen	6.1	3.022.087	2.892.029
Voorziening huurwoningen in ontwikkeling	6.2	1.242.398	0
<i>Subtotaal voorzieningen</i>		4.264.485	2.892.029
Langlopende schulden	7		
Leningen kredietinstellingen	7.1	16.551.352	18.001.501
<i>Subtotaal langlopende schulden</i>		16.551.352	18.001.501
Kortlopende schulden	8		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	8.1	2.441.635	1.325.069
Schulden aan leveranciers	8.2	514.434	471.849
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.3	252.402	299.714
Schulden ter zake pensioenen	8.4	7.399	7.603
Overlopende passiva	8.5	320.613	404.205
<i>Subtotaal kortlopende schulden</i>		3.536.483	2.508.440
Totaal		150.920.094	137.649.517

WINST- & VERLIESREKENING

<i>Bedragen in euro's</i>	Ref.	2019	2018
		Totaal	Totaal
Huuropbrengsten	9.1	6.567.488	6.380.577
Opbrengsten servicecontracten	9.2	91.039	87.035
Lasten servicecontracten	9.3	-89.058	-84.576
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.4	-697.437	-709.004
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.5	-2.241.009	-1.542.955
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.6	-1.181.758	-1.365.246
Netto resultaat exploitatie vastgoed portefeuille		2.449.266	2.765.830
Verkoopopbrengst vastgoed portefeuille	9.7	100.153	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		100.153	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.8	-2.428.849	0
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.9	14.043.718	7.410.937
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	9.10	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		11.614.869	7.410.937
Opbrengst overige activiteiten	9.11	67.287	41.418
Kosten overige activiteiten	9.12	-49.592	-69.189
Netto resultaat overige activiteiten		17.695	-27.771
Overige organisatiekosten	9.13	-223.444	-138.380
Leefbaarheid	9.14	-5.224	-4.649
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.15	236	254
Andere rentelasten en soortgelijke kosten	9.16	-395.069	-481.940
Saldo financiële baten en lasten		-394.833	-481.686
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN		13.558.481	9.524.282
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	9.17	-1.238.253	-1.764.212
Resultaat deelnemingen			
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN		12.320.228	7.760.070
Buitengewone baten		0	0
Buitengewone lasten		0	0
Belastingen buitengewoon resultaat		0	0
BUITENGEWOON RESULTAAT NA BELASTINGEN		0	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN		12.320.228	7.760.070
Resultaat bestemming:			
Reserve		-1.005.251	34.985
Verenigingsreserve		-9.044	-2.900
Herwaarderingsreserve		13.334.523	7.727.985

Jaarrekening 2019

Kasstroomoverzicht volgens de directe methode * € 1.000

	2019	2018
	Totaal	Totaal
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huurontvangsten	6.659	6.446
Vergoedingen	91	87
Overheidsontvangsten	9	0
Overige bedrijfsontvangsten	0	55
Rente ontvangsten	0	2
Saldo inkomende kasstroom	6.759	6.591
<i>Uitgaven</i>		
Erfpacht	0	0
Lonen en salarissen	-428	-392
Sociale lasten	-72	-66
Pensioenlasten	-69	-63
Onderhoudsuitgaven	-1.863	-1.674
Overige bedrijfsuitgaven	-1.009	-1.133
Renteuitgaven	-401	-495
Sector specifieke heffing	-852	-1.042
Leefbaarheid	-5	-5
Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstroom	-4.698	-4.870
KASSTROOM OPERATIONELE ACTIVITEITEN	2.061	1.721
(Des)investeringsactiviteiten		
<i>MVA inkomende kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huurwoningen	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
Verkoopontvangsten	224	0
(des) investeringsactiviteiten overig	0	0
Saldo inkomende kasstroom MVA	224	0
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huurwoningen	-619	-1.769
Verbeteringen huurwoningen	-223	-758
Aankoop huurwoningen	0	0
Investerings overig	0	-11
Investerings overig Niet-DAEB	-33	-2
Sloopuitgaven	0	0
Externe verkoopkosten	0	0
Saldo uitgaande kasstroom MVA	-874	-2.540
SALDO IN-UITGAANDE KASSTROOM MVA	-650	-2.540
<i>FVA</i>		
Ontvangsten overige	0	0
Uitgaven overige	0	0
Saldo in- uitgaande kasstroom FVA	0	0
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe leningen	1.000	2.800
Aflossing leningen	-1.335	-2.415
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-335	385
Mutatie liquide middelen	1.077	-434
Liquide middelen primo jaar	1.401	1.835
Liquide middelen ultimo jaar	2.478	1.401
Jaarmutatie	1.077	-434

Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de enkelvoudige jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 19 mei 2020.

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 conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Groen Wonen Vlist hanteert voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie) de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeulleniveau 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.

Schattingswijzigingen

In het kader van de bepaling marktwaarde zijn schattingswijzigingen doorgevoerd. Deze zijn nader uiteengezet in de toelichting op de marktwaarde vastgoedbeleggingen onder punt 1, toelichting balans van deze jaarrekening.

Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2019 is geen stelselwijziging toegepast.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

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 geclassificeerd naar DAEB- en niet DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet DAEB vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijke kasstromen aan deze DAEB-tak of niet DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet DAEB activiteiten , zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet DAEB-tak toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet DAEB activiteiten, zijn deze, voor zover niet direct toewijsbaar, op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op de huuropbrengst DAEB verhuureenheden en de huuropbrengst niet DAEB verhuureenheden.
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend op basis van fiscaal resultaat. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latentie uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet DAEB-tak op basis van relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

Vastgoedbeleggingen

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 aangaande 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 bedrijfs-onroerend (BOG) goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens 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) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed. Groen Wonen Vlist heeft 1 niet DAEB eenheid in bezit; betreft een BOG wat wordt verhuurd als dierenartspraktijk.

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.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

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 aan de hand van 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.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarden marktwaarde").

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

Groen Wonen Vlist hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed.

Voor BOG hanteert Groen Wonen Vlist verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden.

De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingsmethodes. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woonegelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of – vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, 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".

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december van het boekjaar een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Groen Wonen Vlist en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Groen Wonen Vlist.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexplotatie scenario, derhalve geen rekening houden met 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. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Groen Wonen Vlist bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Groen Wonen Vlist hanteert in haar beleid een streefhuur van 75% van de maximale huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhoud)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Groen Wonen Vlist hanteert voor de normen de definities zoals bepaald in het handboek.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten te zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd "lasten verhuur en beheeractiviteiten" en overige directe exploitatielasten in de resultatenrekening. Groen Wonen Vlist hanteert voor de normen de definities zoals bepaald in het handboek.

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

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 en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RtIV.

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

De verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud van vastgoed in exploitatie.

Op 4 juli zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporatie en WSW nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud. Conform de RTIV 2019 zijn deze definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening 2019. De beleidswaarde 2019 is € 6,6 miljoen gestegen ten opzichte van 2018. Voor een bedrag van € 1,1 miljoen wordt dit veroorzaakt door de gewijzigde definities. Voor de bepaling van een eventuele onrendabele top bij aangegane verplichtingen voor renovatie of verbetering is ultimo 2019 rekening gehouden met de nieuwe definities. De reden hiervoor is dat voor het bepalen van de onrendabele top van deze verplichtingen, de verslaggevingstechnische verwerking in de toekomst bepalend is. Er is geen voorziening onrendabele top van toepassing.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. Aangezien nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten worden de grondposities beschouwd als vastgoedbeleggingen.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Financiële activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente van 1,53%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente en bestaat uit de voor Groen Wonen Vlist geldende rente voor langlopende leningen (2,04%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25%).

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.

De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Hieronder is verder begrepen het commercieel vastgoed in exploitatie, geherclassificeerd als vastgoed bestemd voor verkoop. Bij eerste verwerking (i.c. moment van herclassificatie) en na eerste verwerking is de waardering tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen als gevolg van de lagere reële waarde (i.c. geschatte marktwaarde).

Plottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite – zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Daarnaast wordt deze voorziening gevormd voor bijzondere waardeveranderingen inzake nieuwbouwwoningen in ontwikkeling die bij oplevering aan derden worden overgedragen onder een "verkoop onder voorwaarden" regeling.

Belastingen

Voorziening voor latente belastingverplichtingen

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

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen tenzij Groen Wonen Vlist in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijk verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen. In het geval het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende actief of passief geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaats zal vinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

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.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

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, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van "Groen Wonen Vlist" is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze was in 2019 gelijk aan 25% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de

deeltijdfactor. Voor 2020 is de premie verhoogd naar 27% naar aanleiding van een neerwaartse bijstelling van de verwachte rendementen. Bij een lager verwacht rendement moet een hogere premie ingelegd worden om hetzelfde pensioen te financieren.

- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
 2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
 3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.
- De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2019 113,1% (ultimo 2018: 110,3%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2019 110,7% (ultimo 2018 115,9%).

Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,1% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0% is er wel sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2020 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2019 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2020 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2019 hoger was dan 110%. Het fonds had echter onvoldoende middelen voor een volledige toeslag. Daarvoor moet de beleidsdekkingsgraad hoger zijn dan 125%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden betekende de gedeeltelijke toeslag een verhoging van de opgebouwde aanspraken met 0,10%. De ambitie van het fonds was 1,50% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2018 tot en met juli 2019). Voor actieve deelnemers betekende de gedeeltelijke toeslag een verhoging van de opgebouwde aanspraken met 0,41%. De ambitie van het fonds was 6,35% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2018 tot en met 31 juli 2019).

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. 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 in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, 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.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten voor beheer voor derden en VvE-beheer 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 activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Rentebaten en rentelasten

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

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden 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 zijn.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij en de verkoopprijs van de verkochte groepsmaatschappij zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Jaarrekening 2019

Activa

Vaste activa

Boekjaar

Vorig boekjaar

1 Vastgoedbeleggingen

1.1 Daeb vastgoed in exploitatie, woningen	144.885.602	131.943.179
1.2 Daeb vastgoed, maatschappelijk	612.061	586.231
1.3 Niet Daeb vastgoed in exploitatie, woningen	0	0
1.4 Niet Daeb vastgoed in exploitatie, niet woningen	130.000	110.000
Totaal	145.627.663	132.639.410

	1.1 Daeb vastgoed in exploitatie, woningen	1.2 Daeb vastgoed, maatschappelijk	1.3 Niet Daeb vastgoed in exploitatie, woningen	1.4 Niet Daeb vastgoed in exploitatie, niet woningen	Totaal
Saldo begin boekjaar					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	59.805.427	1.060.582	0	130.888	60.996.897
Cumulatieve herwaarderingen/waardeverminderingen	72.137.752	-474.351	0	-20.888	71.642.513
Boekwaarde begin boekjaar	131.943.179	586.231	0	110.000	132.639.410
<u>Mutaties in het boekjaar</u>					
Investeringen- initiele verkrijgingen	0	0	0	0	0
Investeringen- uitgaven na eerste verwerking	49.055	0	0	0	49.055
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-829.571	0	0	0	-829.571
Herclassificatie	0	0	0	0	0
Aanpassing marktwaarde	13.722.939	25.830	0	20.000	13.768.769
Overige mutaties	0	0	0	0	0
Totaal mutaties	12.942.423	25.830	0	20.000	12.988.253
<u>Saldo eind boekjaar</u>					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	59.024.911	1.060.582	0	130.888	60.216.381
Cumulatieve herwaarderingen/waardeverminderingen	85.860.691	-448.521	0	-888	85.411.282
Boekwaarde einde boekjaar	144.885.602	612.061	0	130.000	145.627.663

Investeringen- uitgaven na eerste verwerking

- Aanbrengen 2e toiletten/ CV installaties bestaand bezit	32.452
- Asbestsanering	4.534
- Aanbrengen vloerisolatie	12.069
Totaal	49.055

Buitengebruikstellingen en afstotingen

- Betreft complex Hoflaan 9 woningen (8 sloop en 1 verkoop)	-829.571
Totaal	-829.571

* € 1.000

Per 31 december 2019 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 86.583. Deze heeft voor € 86.583 betrekking op het DAEB-vastgoed. Voor het niet-DAEB-vastgoed is geen herwaardering van toepassing.

Verloop marktwaarde (*1000)

Marktwaarde aanvang boekjaar		132.640
Mutaties:		
Voorraadmutaties	-1.105	
Mutatie van de objectgegevens	6.119	
Methodische wijzigingen handboek en software	7.562	
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-4.046	
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	4.458	
Totaal mutatie		12.988
Marktwaarde einde boekjaar		145.628

De marktwaarde in verhuurde staat, de mutatie begin boekjaar en eind boekjaar wordt door diverse oorzaken beïnvloed. Onderstaand staan de meest belangrijke oorzaken vermeld.

Wijzigingen van de parameters in het handboek.

Actualisatie van de bezitkenmerken. Bijvoorbeeld huurprijs, Woz waarde en mutatiegraad.

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

"Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening."

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen (full variant voor BOG bezit). Het handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode).

Bepaling van de markwaardecomplexen heeft plaatsgevonden op basis van gelijksoortig vastgoed (type), bouwjaar en geografische ligging. Indeling is zodanig dat een waarderingscomplex als een geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht.

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatie scenario 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 woningwaarderingsstelsel.

Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters conform vastgesteld handboek marktwaarde.

Voor het vastgoed niet DAEB is marktwaarde bepaald volgens de full versie. Per balansdatum is er 1 verhuureenheid (BOG) getypeerd als niet DAEB. Marktwaarde is € 130.000.

Inschakeling taxateur:

In het verslagjaar is op basis van de full versie een taxatie uitgevoerd voor het bedrijfsmatig onroerendgoed. Conform het handboek heeft er in de jaren 2017 en 2018 een taxatie-update plaatsgevonden. Het 4e jaar, zijnde 2019 wordt wederom een full-waardering voor 100% van het betreffende vastgoed uitgevoerd.

Parameters woonegelegenheden

	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijnsinflatie in %	2,60	1,30	1,50	1,80	2,00
Looninflatie in %	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
Bouwkostenstijging in %	4,40	3,50	2,50	2,50	2,50
Lccqwaardestijging Zuid Holland in %	7,00	4,50	2,00	2,00	2,00
Instandhoudingsonderhoud gemiddeld per vhe -EGW (uitponden)	€ 672	€ 672	€ 672	€ 672	€ 672
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 447	€ 447	€ 447	€ 447	€ 447
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gemeentelijk tarief 2019 uitgedrukt in een percentage				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	2020		2021	2022	2023
	0,562		0,562	0,563	0,537
					2024 e.v.
					0,538
	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden		1,00	1,20	1,30	0,50
Huurderving (% van de huursom)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Mutatiekans bij doorexpluiten	Per complex bepaald minimaal 2,00% maximaal 25,45%				
Mutatiekans bij uitponden	Per complex bepaald minimaal 2,00% maximaal 25,45%				
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
Disconteringsvoet:	Tussen 6,07% en 6,53%				

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

	2019	2020	2021	2022	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 5,60 per m2 BVO BOG; MOG € 6,80				
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 9,00 per m2 BVO BOG; MOG € 10,80				
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00 % van de markthuur				
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00 % van de markthuur				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gemeentelijk tarief 2019 uitgedrukt in een percentage				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13
Disconteringsvoet:	8,28%				

Parameters parkeerplaatsen

	2019	2020	2021	2022	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 52,00 per jaar				
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 173,00 per jaar				
Beheerkosten - parkeerplaats/ gar.box	€ 27,00 / 38,00 per jaar				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gemeentelijk tarief 2019 uitgedrukt in een percentage				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24
Disconteringsvoet:	6,37%				

Parameters Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)

De waardebepaling is tot stand gekomen via taxatie.

Ten aanzien van de verschillende vrijheidsgraden is in de basis aangesloten bij de voorgeschreven basis versie van het handboek. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur. Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in onderstaande tabel toegelicht.

Vrijheidsgraad	Basisvariant	Aanpassing Cushman & Wakefield
Schematische vrijheid	Separate kasstromen tonen	Niet van toepassing
Markthuур	Nrmhuren per type vastgoed	Op basis van marktreferenties
Markthuurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant
Exploitatiekosten	Normbedrag per type vastgoed	Conform basisvariant
Erfpacht	N.v.t.	N.v.t.
Onderhoud	Normbedrag per type vastgoed	Conform basisvariant
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties (soms ook gebruikt als sluitpost om tot correcte marktwaarde te komen).
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties (soms ook gebruikt als sluitpost om tot correcte marktwaarde te komen).
Overdrachtskosten	Standaardpercentages	Conform basisvariant

Zekerheden en beperkingen

Er zijn geen activa als zekerheid gesteld voor verstrekte leningen.

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

De marktwaarde voor de vastgoedportefeuille is bepaald op basis van het scenario doorexpluiten, uitgaande van een niet-marktconforme verhuur aan deze doelgroep. Dit op grond van intern beleid. Geen verkopen.

Verzekeringen

De activa zijn verzekerd tegen uitgebreide gevaren risico's (brand-, storm- water- en braakschade) op basis van een tarief per verhuureenheid. Hierbij wordt geen verzekerde waarde meer gehanteerd. In de polis is de clausule opgenomen dat de verzekeringsmaatschappij geen beroep kan doen op onderverzekering.

WOZ-waarde

De waarde voor de onroerende-zaakbelasting (OZB) bedraagt ultimo boekjaar € 185 miljoen.

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

Per ultimo verslagjaar is in totaal € 86,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserve begrepen (voorgaand jaar: € 73,8 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 de daaruit afgeleide ministeriele besluiten gelden ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 86,6 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd.

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

Beleidswaarde

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde			
Stap	Betreft		x € 1.000
	Marktwaarde verhuurde staat		145.628
1	Beschikbaarheid; voor het bezit is doorexploiteerscenario gehanteerd.	-13.056	
2	Betaalbaarheid; markthuur is vervangen door streefhuur.	-56.610	
3	Kwaliteit; marktnorm voor onderhoud is vervangen door norm van Groen Wonen Vlist.	-3.503	
4	Beheer; marktnorm voor beheer is vervangen door norm van Groen Wonen Vlist.	-8.502	
			-81.671
	Beleidswaarde		63.957
	Niet DAEB begrepen in beleidswaarde		130

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

Uitgangspunten voor :	2019	2018
Beleidswaarde		
Disconteringsvoet	6,01%	5,94%
Streefhuur per maand (per woning)	586,98	570,69
Lasten beheer per jaar (per woning)	959,02	1.080,00
Lasten onderhoud per jaar (per woning)	1.466,32	1.440,00

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

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

Effect op beleidswaarde	Mutatie	Effect op (* € 1.000)	
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-6.182	Lager
Streefhuur per maand (per woning)	€ 25 hoger	4.187	Hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar (per woning)	€ 100 hoger	-6.196	Lager

1.5 Vastgoed in ontwikkeling

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
Boekwaarde begin boekjaar	186.968	1.296.781
Cumulatieve verkrijgingsprijs	0	0
Cumulatieve herwaardering	<u>186.968</u>	<u>1.296.781</u>
Boekwaarde begin boekjaar		
Mutaties in het boekjaar		
Investeringen	508.455	3.340.744
Waardevermindering	-204.656	0
Desinvsteringen	0	-4.450.557
	<u>303.799</u>	<u>-1.109.813</u>
Saldo eind boekjaar		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	695.423	186.968
Cumulatieve herwaardering	-204.656	0
Boekwaarde eind boekjaar	<u>490.767</u>	<u>186.968</u>
Totaal		

Verloop vastgoed in ontwikkeling

Saldo begin boekjaar		92.359
Hoflaan/Centrum Stolwijk		94.610
Rembrandtlaan eo		<u>186.969</u>
Mutaties in het boekjaar		
Investeringen		112.297
Hoflaan/Centrum Stolwijk		42.591
Rembrandtlaan eo		353.567
Reigerstraat verbetering		<u>508.455</u>
Totaal		
Desinvestering		204.656
Hoflaan/Centrum Stolwijk	(afwaardering)	0
Rembrandtlaan eo		0
Reigerstraat verbetering		<u>204.656</u>
Totaal		
Saldo eind boekjaar		0
Hoflaan/Centrum Stolwijk		137.201
Rembrandtlaan eo		353.566
Reigerstraat verbetering		<u>490.767</u>
Boekwaarde einde boekjaar		<u>490.767</u>

Materiele vaste activa

1.6 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Boekwaarde begin boekjaar		
Verkrijgingsprijs	583.455	590.668
Cumulatieve afschrijving	-401.263	-405.512
Boekwaarde begin boekjaar	<u>182.192</u>	<u>185.156</u>
Mutaties in het boekjaar		
Investering, airco kantoor	19.506	5.090
Investering, automatisering	13.192	0
Afschrijvingen boekjaar	-16.715	-18.086
Vervoermiddelen		
Desinvestering	0	-27.919
correctie afschrijving	0	22.335
Investering	0	15.616
	<u>15.983</u>	<u>-2.964</u>
Saldo eind boekjaar		
Verkrijgingsprijs	616.153	583.455
Cumulatieve afschrijving	-417.978	-401.263
Boekwaarde einde boekjaar	<u>198.175</u>	<u>182.192</u>

Boekwaarde per ultimo jaar nader te specificeren in:

	<u>Boekjaar</u>	<u>Boekjaar</u>
	€	€
a. Kantoorruimten	142.125	145.200
b. Inventaris	39.764	16.561
c. Vervoermiddelen	9.370	12.493
d. Overige zaken (t.b.v. servicekosten)	6.916	7.938
Totaal	<u>198.175</u>	<u>182.192</u>

Nadere toelichting op de mutaties in het boekjaar:

Investeringen

In het boekjaar is geïnvesteerd. Betreft airco en kantoorautomatisering

Desinvesteringen

In het boekjaar is er geen desinvesteringen van toepassing.

Afschrijvingen

Betreft de reguliere jaarlijkse afschrijvingen voor het boekjaar.

Afschrijvingstermijnen

Het kantoorpand wordt lineair afgeschreven; het aantal jaren is 50.

De inventaris wordt lineair afgeschreven; het aantal jaren is afhankelijk van het soort inventaris. Voornamelijk is de afschrijvingstermijn 5 jaar.

De vervoermiddelen worden lineair afgeschreven; het aantal jaren is 5.

Op de grondkosten wordt niet afgeschreven.

Overige zaken (1.6)

Afschrijvingstermijn 10 jaar

2 Financiële vaste activa

2.1 Belastinglatenties

Ultimo boekjaar is er een actieve belastinglatentie opgenomen uit hoofde van:

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
- Leningen	1.164	6.696
- Verliescompensatie	1.982.320	3.084.983
Totaal	<u>1.983.484</u>	<u>3.091.679</u>

De actieve belastinglatentie is gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de waardering van de leningen o/g(fiscaal disagio).

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie; maximaal negen/zes jaar. De latente belastingvordering inzake voorwaartse verliescompensatie bedraagt € 2,0 miljoen, gebaseerd op waardering tegen het nominale belastingtarief van 25% (2020) 21,7% (jaren na 2020) . Het totaal van de verrekenbare verliezen is per ultimo 2019 € 8,5 miljoen. Latentie is bepaald op verrekenbaar verlies van € 8,5 miljoen.

De nominale waarde van de latentie t.b.v. verliescompensatie bedraagt:

2.051.672

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
- Leningen		
Begin saldo	6.696	12.228
<i>Mutaties in boekjaar</i>		
Vrijval jaar	-5.532	-5.532
Eindsaldo	<u>1.164</u>	<u>6.696</u>

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
- Verliescompensatie		
Begin saldo	3.084.983	1.951.634
<i>Mutaties in boekjaar</i>		
Mutatie fiscale verrekenbare winst	-1.102.663	1.133.349
Eindsaldo	<u>1.982.320</u>	<u>3.084.983</u>

Jaarrekening 2019

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
3 Voorraden		
Begin saldo	0	0
<i>Mutaties in boekjaar</i>		
Verkoop	0	0
	0	0
	0	0
Eindsaldo	<u>0</u>	<u>0</u>

Vorderingen

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
3.2 Huurdebiteuren		
Huurachterstand	53.666	60.855
Af: voorziening dubieuze huurdebiteuren	-19.888	-21.383
Saldo huurdebiteuren Totaal	<u>33.778</u>	<u>39.472</u>

De huurachterstand bedraagt per ultimo boekjaar 0,81% van de bruto jaarhuur (2018 0,95%)

<u>Verloop voorziening dubieuze debiteuren</u>		<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
		€	€
Saldo begin boekjaar		21.383	10.626
Mutaties in het boekjaar:			
Definitief oninbare vorderingen		-3.931	-207
Ontvangen bedragen		0	0
Dotatie		2.436	10.964
Totaal mutatie		<u>-1.495</u>	<u>10.757</u>
Saldo einde boekjaar		<u>19.888</u>	<u>21.383</u>

Er is een voorziening getroffen voor vorderingen die dubieus zijn. De eindstand van de voorziening wordt als volgt bepaald: 100% van de vorderingen vanaf 6 maanden en 20% van de vorderingen van 3 t/m 6 maanden. Vorderingen vertrokken huurders worden vanaf 33 maanden voor 100% voorzien.

De huurdebiteuren kunnen als volgt worden gespecificeerd.

Huurachterstand	december 2019		december 2018	
	Bedrag €	Aantal	Bedrag €	Aantal
tot 1 maand	12.221	43	15.540	35
1 tot 2 maanden	8.632	9	10.379	11
2 tot 3 maanden	1.317	1	8.501	6
3 tot 4 maanden	5.675	3	1.813	1
4 tot 5 maanden	2.208	1	2.712	1
5 tot 6 maanden	10.643	3	9.333	3
meer dan 6 maanden	12.970	3	12.576	3
Totaal	<u>53.666</u>	<u>63</u>	<u>60.854</u>	<u>60</u>

Jaarrekening 2019

3.3 Belastingen

- Terug te vorderen omzetbelasting

<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
€	€
547	940
<u>547</u>	<u>940</u>

3.4 Overige vorderingen

- Overige debiteuren

<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
€	€
0	0
<u>0</u>	<u>0</u>

Totaal

<u>24.063</u>	<u>14.576</u>
---------------	---------------

Totaal aan vorderingen

<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
€	€
58.388	54.988
<u>58.388</u>	<u>54.988</u>

3.5 Overlopende activa

- Niet vervallen rente banken
- Vooruitbetaalde verzekeringspremie
- Vooruitontvangen facturen
- Te ontvangen STEP subsidie
- Te declareren schade/doorbelastingen
- Door te belasten onderhoudskosten

<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
€	€
180	223
3.370	13.991
7.754	3.206
72.000	72.000
0	4.172
0	0
<u>83.304</u>	<u>93.592</u>

Totaal

4 Liquide middelen

Betaalrekeningen:

- RaboBank (betaalrekening)
 - RaboBank (huurrekening)
 - RaboBank (spaarrekening)
- Totaal betaalrekeningen

<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
€	€
313.392	144.929
91.699	82.760
2.073.222	1.172.999
<u>2.478.313</u>	<u>1.400.688</u>

Totaal liquide middelen

Totaal

<u>2.478.313</u>	<u>1.400.688</u>
------------------	------------------

Het totale saldo van de liquide middelen staat ter vrije beschikking.
Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist heeft geen kredietfaciliteit op de bankrekeningen bij RaboBank.

Jaarrekening 2019

Passiva

5 Eigen vermogen

5.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Boekwaarde primo jaar	73.797.907	66.069.922
Realisatie uit hoofde van sloop/verkoop	-274.949	0
Toename uit hoofde van de daling/stijging marktwaarde	13.334.523	7.727.985
Boekwaarde ultimo jaar	<u>86.857.481</u>	<u>73.797.907</u>

5.2 Overige reserves

De overige reserve bestaat bij Groen Wonen Vlist uit de Algemene bedrijfsreserve.

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Stand per ultimo voorgaand jaar	40.084.165	38.662.487
Resultaat voorgaand jaar	34.985	1.421.678
Stand per primo jaar	<u>40.119.150</u>	<u>40.084.165</u>
Realisatie uit hoofde van sloop/verkoop	274.949	
Overige mutaties	0	0
Stand na vermogensmutatie ultimo boekjaar voor resultaatbestemming	<u>40.394.099</u>	<u>40.084.165</u>

Bestemming van het resultaat 2019

Het resultaat over het boekjaar 2019 als volgt verwerkt:

5.3 Resultaat boekjaar

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Resultaat boekjaar	<u>12.320.228</u>	<u>7.760.070</u>
Herwaarderingsreserve (niet gerealiseerde waardeveranderingen)	13.334.523	7.727.985
Overige reserve	-1.005.251	34.985
Verenigingsreserve	-9.044	-2.900
Totaal	<u>12.320.228</u>	<u>7.760.070</u>

Jaarrekening 2019

		<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
		€	€
5.4	<u>Verenigingsreserve</u>		
	Stand per 1 januari	330.489	333.389
	Resultaat uit resultaatsbestemming	-9.044	-2.900
	Stand per 31 december	<u>321.445</u>	<u>330.489</u>
	Totaal		

Specificatie resultaat vereniging

Bij: Contributie	1.500	
Bij: Toegevoegde rente	<u>0</u>	
	1.500	
Af: Beheerkosten boekjaar		
Kosten Algemene ledenvergadering	1.271	
Toegerekende kosten Groen Wonen Vlist	3.748	
Kosten LED actie	<u>5.525</u>	
	10.544	
	Totaal	
		<u>-9.044</u>

Voor het boekjaar is geen rente toegevoegd. Referentierente (3 maands euribor is negatief).

6 Voorzieningen

6.1 Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van de voorziening is als volgt:		<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
		€	€
	Stand begin boekjaar	<u>2.892.029</u>	<u>0</u>
Mutaties:			
- Dotatie ten gunste voorziening	130.058	2.892.029	
- Aanwending voorziening	<u>0</u>	<u>0</u>	
Totaal mutaties	130.058	2.892.029	
	Stand einde boekjaar	<u>3.022.087</u>	<u>2.892.029</u>
Ultimo boekjaar is er een passieve belastinglatentie opgenomen uit hoofde van:			
- Waardeverschillen activa in exploitatie	3.022.087	<u>3.022.087</u>	
		<u>3.208.286</u>	
De nominale waarde van de latentie bedraagt:			

In het boekjaar is een voorziening latente belastingverplichtingen gevormd. De voorziening is ten behoeve van de in de toekomst te betalen belasting. Basis zijn de verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering.

Jaarrekening 2019

6.2 Voorziening huurwoningen in ontwikkeling

Het verloop van de voorziening is als volgt:

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Stand begin boekjaar	<u>0</u>	<u>0</u>
Mutaties:		
- Dotatie; nieuwbouwproject Hoflaann	1.242.398	0
- Aanwending voorziening	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal mutaties	<u>1.242.398</u>	<u>0</u>
Stand einde boekjaar	<u>1.242.398</u>	<u>0</u>

7 Langlopende schulden

7.1 Leningen kredietinstellingen

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Schuldrestant per 1 januari	19.326.570	18.943.935
Mutaties in het boekjaar:		
Nieuwe leningen	1.000.000	2.800.000
Reguliere aflossing	-333.583	-317.365
Eindaflossing	<u>-1.000.000</u>	<u>-2.100.000</u>
Saldo	<u>-333.583</u>	<u>382.635</u>
Schuldrestant per 31 december	<u>18.992.987</u>	<u>19.326.570</u>
	Totaal	
	<u>18.992.987</u>	<u>19.326.570</u>
Aflossingverplichting komend boekjaar	<u>-2.441.635</u>	<u>-1.325.069</u>
	<u>16.551.352</u>	<u>18.001.501</u>

De marktwaarde van de leningen bedraagt per ultimo 2019 € 21.084.000 en 2018 € 20.405.000

Nieuwe leningen

In het verslagjaar is er een nieuwe lening gestort. Betreft een nieuwe lening met de volgende kenmerken. Geldgever BNG, hoofdsom € 1.000.000, stortingsdatum 4 januari 2019, looptijd 10 jaar, fixe lening en rentepercentage van 1,149%.

Eindaflossingen

In het verslagjaar is er voor een geldlening een eindaflossing van toepassing geweest. Betreft een fixe geldlening van € 1.000.000, rentepercentage van 1,63%.

Aflossingen regulier

De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire dan wel het fixe systeem.

Renteconversie(s)

In het verslagjaar zijn er geen renteconversies geweest.

Gemiddelde rentevoet

De gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille ultimo boekjaar is 2,04% (2018 - 2,50%).

Jaarrekening 2019

Schuldrestant van de leningen ingedeeld naar restant looptijd
(bedragen x 1.000)

	Ultimo:	2019	2018
	Looptijd	€	€
- Leningen kredietinstellingen	tot 1 jaar	2.100	1.000
- Leningen kredietinstellingen	1 - 5 jaar	3.800	5.900
- Leningen kredietinstellingen	>5 jaar	13.093	12.427
	Totaal	18.993	19.327

Zekerheden

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard. Alle leningen, € 18.992.987, zijn geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In het verslagjaar is door het WSW een borgbaarheidsverklaring afgegeven. Voor het verslagjaar was een borgingstegoed beschikbaar van € 0,9 miljoen.

8 Kortlopende schulden

8.1	<u>Aflossingsverplichting langlopende schulden</u>	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
		€	€
	Aflossingsverplichting langlopende schulden	2.441.635	1.325.069
	Totaal	2.441.635	1.325.069
8.2	<u>Leveranciers</u>	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
		€	€
	- Handelscrediteuren	514.434	471.849
	Totaal	514.434	471.849
8.3	<u>Belastingen en premies sociale verzekering</u>	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
		€	€
	- Omzetbelasting	252.402	299.714
	- Waterschapslasten	0	0
	Totaal	252.402	299.714
8.4	<u>Pensioenpremies</u>	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
		€	€
	- Pensioenpremies	7.399	7.603
	Totaal	7.399	7.603

Jaarrekening 2019

8.5 Overlopende passiva

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
- Vooruitontvangen huren	71.139	77.300
- Af te rekenen stook-servicekosten	14.844	18.540
- Niet vervallen rente leningen	160.171	170.365
- Serviceonderhoud, resultaat 2014 tot en met 2019	11.415	5.107
- Raming kosten controle jaarrekening	19.433	22.325
- Te verwerken onderhoudskosten	0	2.742
- Te betalen verhuurdersheffing 2017 (correctie)	0	0
- Te betalen projectkosten	7.988	67.842
- Te betalen kosten	617	4.715
- Te betalen bankkosten	599	592
- Verlofsaldo 2019	17.184	14.514
- Loopbaanontwikkelbudget	17.223	16.623
- Overig	0	0
	<u>320.613</u>	<u>404.205</u>
Totaal	<u>320.613</u>	<u>404.205</u>

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

Obligo aan de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) uit hoofde van de door het WSW geborgde leningen bedraagt 3,85% over het schuldrestant van de geborgde leningen. Voor leningen met een variabele hoofdsom is driekwart van de maximale som als obligo verschuldigd.

Ultimo boekjaar bedraagt het obligo € 731 duizend. Dit bedrag wordt opeisbaar indien het WSW in financiële problemen mocht komen. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het WSW verwacht voor de komende vijf jaar conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligoverplichting. Deze verplichting hoeft daarom niet te worden opgenomen in de balans, maar als 'niet in de balans opgenomen verplichtingen'.

Volmacht afgegeven aan het WSW

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2014 € 167 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2013). € 0,4 miljoen aan WOZ-waarde is daarbij niet als onderpand ingezet; betreft niet DAEB bezit.

In 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.

Voorziening ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn

In de jaarrekening is niet voorzien in de verplichting voor de mogelijk op termijn uit te betalen jubileumuitkeringen. Voor een jubileumuitkering is geen voorziening gevormd omdat de omvang van deze verplichting, door onzekere schattingen, niet betrouwbaar kan worden bepaald. De omvang is beperkt.

Printer/copier

Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van kopieerapparaat is € 3.071 (2018: € 2.942). De einddatum van de overeenkomst is 28 januari 2021.

Geldleningen

In het boekjaar zijn er 2 nieuwe geldleningen afgesloten; stortingsdatum 6 januari 2020.

Conditie:

Geldlening 1

Hoofdsom € 1,5 miljoen, stortingsdatum 6 januari, fixe lening, looptijd 9 jaar, rentepercentage 0,218%.

Geldlening 2

Hoofdsom € 3,0 miljoen, stortingsdatum 6 januari, fixe lening, looptijd 10 jaar, rentepercentage 0,283%.

De aangetrokken leningen zijn ter herfinanciering van een eindaflossing per 6 januari 2020 van € 1,0 miljoen en financiering verbeterproject Reigerstraat en nieuwbouw Hoflaan.

Verbeterproject 46 woningen Reigerstraat

In 2019 is opdracht verleend voor het verbeteren van 46 woningen. De werkzaamheden zijn gestart in het jaar 2019 en lopen door in 2020. Verwachting is dat de werkzaamheden april 2020 gereed zijn.

De totale opdracht bedraagt € 2.469.300 inclusief omzetbelasting. In het jaar 2019 zijn prestaties geleverd voor een bedrag van € 954.200. Het resterende deel, € 1.515.100 wordt in 2020 gefactureerd.

Op basis van de werkzaamheden opgenomen in de begroting is vastgesteld dat 70% van de kosten ten laste van het onderhoud komt; de overige 30% betreft verbeteringen (isolatie/duurzaamheid).

Gebeurtenissen na balansdatum

Coronavirus

Heel Nederland en ook Groen Wonen Vlist heeft in het boekjaar 2020 te kampen met de gevolgen van het coronavirus. Dit kan mogelijk resulteren in een stijging van huurachterstanden en toename van bedrijfskosten. Echter, door de financiële buffer, mogelijke kostenbesparingen zoals doorschuiven onderhoud, (inrekenen) verkopen etc. verwacht Groen Wonen Vlist dat zij haar activiteiten kan blijven voortzetten en de continuïteit niet in het geding is.

Voor een nadere beschrijving, zie paragraaf 3.1 en 3.12.4 van het bestuursverslag.

Toelichting Winst- en verliesrekening

	Ref.	2019			2018		
		DAEB	Niet DAEB	Totaal	DAEB	Niet DAEB	Totaal
Huuropbrengsten	9.1	6.552.701	14.787	6.567.488	6.366.151	14.426	6.380.577
Opbrengsten servicecontracten	9.2	91.039	0	91.039	87.035	0	87.035
Lasten servicecontracten	9.3	-89.058	0	-89.058	-84.576	0	-84.576
Overheidsbijdragen	9.1	0	0	0	0	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.4	-695.867	-1.570	697.437	-661.579	-1.603	-663.182
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.5	-2.241.009	0	-2.241.009	-1.542.817	-138	-1.542.955
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.6	-1.179.097	-2.661	-1.181.758	-1.362.159	-3.087	-1.365.246
Netto resultaat exploitatie vastgoed portefeuille		2.438.710	10.555	2.449.266	2.802.055	9.598	2.811.652
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0	0	0	0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten		0	0	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten		0	0	0	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoed portefeuille	9.7	100.153	0	100.153	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten		0	0	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten		0	0	0	0	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		100.153	0	100.153	0	0	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.8	-2.428.849	0	-2.428.849	0	0	0
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.9	14.023.718	20.000	14.043.718	7.410.937	0	7.410.937
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV		0	0	0	0	0	0
vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	9.10	0	0	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		11.594.869	20.000	11.614.869	7.410.937	0	7.410.937
Opbrengst overige activiteiten	9.11	67.287	0	67.287	41.418	0	41.418
Kosten overige activiteiten	9.12	-49.592	0	-49.592	-56.246	0	-56.246
Netto resultaat overige activiteiten		17.695	0	17.695	-14.828	0	-14.828
Overige organisatiekosten	9.13	-222.941	-503	-223.444	-196.832	-313	-197.145
Leefbaarheid	9.14	-5.224	0	-5.224	-4.649	0	-4.649
Waardeveranderingen fin. vaste activa en effecten		0	0	0	0	0	0
Opbrengst van vorderingen vaste activa en effecten		0	0	0	0	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.15	236	0	236	254	0	254
Andere rentelasten en soortgelijke kosten	9.16	-395.069	0	-395.069	-481.940	0	-481.940
Saldo financiële baten en lasten		-394.833	0	-394.833	-481.686	0	-481.686
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN		13.528.429	30.052	13.558.481	9.514.997	9.285	9.524.282
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	9.17	-1.238.253	0	-1.238.253	-1.764.212	0	-1.764.212
Resultaat deelnemingen		0	0	0	0	0	0
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN		12.290.176	30.052	12.320.228	7.750.785	9.285	7.760.070
Buitengewone baten		0	0	0	0	0	0
Buitengewone lasten		0	0	0	0	0	0
Belastingen buitengewoon resultaat		0	0	0	0	0	0
BUITENGEWOON RESULTAAT NA BELASTINGEN		0	0	0	0	0	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN		12.290.176	30.052	12.320.228	7.750.785	9.285	7.760.070

Toelichting Winst- en verliesrekening

Bedrijfsopbrengsten

9.1 Huuropbrengsten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
A. <u>Te ontvangen netto huur</u>		
a. Woningen en woongebouwen DAEB	6.582.837	6.363.629
Woningen en woongebouwen niet DAEB	0	0
Niet zijnde woningen DAEB	29.434	28.938
Niet zijnde woningen niet DAEB	14.787	14.426
	<u>6.627.058</u>	<u>6.406.993</u>
B. <u>Huurderving</u>		
a. Wegens leegstand	59.569	26.416
b. Wegens oninbaarheid	0	0
c. Wegens korting huurprijs BOG i.v.m. verhuurbaarheid	0	0
	<u>59.569</u>	<u>26.416</u>
Totaal	<u><u>6.567.488</u></u>	<u><u>6.380.577</u></u>

De te ontvangen netto huur is ten opzichte van het vorig boekjaar met € 220060 toegenomen. Verklaring hiervoor is:

- Effect reguliere huurverhoging	74.814
- EPV vergoeding	13.589
- Effect nieuwe verhuur	97.080
- Effect huurharmonisatie bij mutatie	36.516
- Effect sloop	-2.712
- Effect verbeteringen/energiemaatregelen	1.083
- Effect aftopping huurprijs	-310
Totaal	<u><u>220.060</u></u>

De reguliere huurverhoging per 1 juli 2019 is 1,38% (2018: 1,13%).

Huurderving wegens leegstand

Huurderving woningen en woongebouwen	59.285
Huurderving overige onroerende zaken	284
Totaal	<u><u>59.569</u></u>

Jaarrekening 2019

9.2 Opbrengsten servicecontracten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
A. <u>Te ontvangen vergoedingen voor:</u>		
a. Servicekosten	106.243	106.164
	<u>106.243</u>	<u>106.164</u>
b. Correcties voorgaande jaren	0	0
	<u>106.243</u>	<u>106.164</u>
 B. <u>Derving vergoedingen</u>		
a. Wegens leegstand	360	589
b. Wegens oninbaarheid	0	0
	<u>360</u>	<u>589</u>
 Sub-totaal	<u>105.883</u>	<u>105.575</u>
Nog af te rekenen servicekosten	-14.844	-18.540
 Totaal	<u><u>91.039</u></u>	<u><u>87.035</u></u>

De vergoedingen voor leveringen en diensten is gestegen met € 79
 – De mutatie is het gevolg van aanpassing bestaande voorschotten.

9.3 Lasten servicecontracten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
a Af te rekenen servicekosten	88.036	83.603
b Af te rekenen rente/afschrijving	1.022	973
 Totaal	<u><u>89.058</u></u>	<u><u>84.576</u></u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk geacht, aangepast.

9.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Toegerekende organisatiekosten	676.790	671.316
Overig	20.647	37.688
 Totaal	<u><u>697.437</u></u>	<u><u>709.004</u></u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeling.

Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

Jaarrekening 2019

Voor de toerekening van de bedrijfskosten is de volgende verdeling toegepast.

	Totaal	Lasten verhuur	Overige organisatie kosten	Overige activiteiten	Lasten onderhoud
Personeelskosten	100%	61%	18%	5%	16%
Huisvestingskosten	100%	77%	18%	5%	0%
Kosten RvC	100%	0%	100%	0%	0%
Algemene kosten	100%	100%	0%	0%	0%

Lonen en salarissen

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
De lasten betreffende lonen en salarissen betreffen:		
Salarissen	427.657	391.463
Sociale lasten	72.285	65.948
Pensioenen	68.735	63.072
Overige personeelskosten	67.076	106.515
Totaal	<u>635.753</u>	<u>626.998</u>

Per ultimo 2019 waren 9 werknemers in dienst (2018: 9). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg ultimo 2019 gemiddeld 6,89 (2018 7,33). Deze werknemers waren in 2019 allen in Nederland werkzaam (2018: idem). De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt:

	FTE's
Bestuur	1,00
Secretariaat/communicatie	0,67
Financiën	1,67
Exploitatie en onderhoud	3,56
Totaal	<u>6,89</u>

Gemiddeld is het aantal FTE's 7,11 = (6,89 + 7,33)/2

Afschrijvingen

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Kantoorgebouw	3.075	3.075
Inventaris	9.495	10.914
Vervoermiddelen	3.123	3.822
Totaal	<u>15.693</u>	<u>17.811</u>

Kosten inzake controlerend accountant

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
- Onderzoek van de jaarrekening	37.038	30.794
- Controle DVI	3.267	3.630
Totaal	<u>40.305</u>	<u>34.424</u>

De opdracht voor de controle jaarrekening en DVI 2019 bedraagt € 37.583 inclusief omzetbelasting.

9.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Niet planmatig onderhoud	965.227	680.106
Planmatig onderhoud	1.174.061	762.529
Onderhoudskosten met verbetering (vh activering)	0	0
Toegerekende organisatiekosten	101.720	100.320
Totale onderhoudskosten	2.241.009	1.542.955
Specificatie niet planmatig onderhoud		
- Reparatie onderhoud	174.370	195.787
- Mutatie onderhoud	411.366	218.709
- Dynamisch onderhoud	379.491	265.610
Totaal	965.227	680.106
Specificatie planmatig onderhoud		
- Planmatig onderhoud	1.120.994	709.389
- Planmatig onderhoud via Vve bijdrage	53.067	53.140
Totaal	1.174.061	762.529

9.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Juridische kosten	17.323	7.007
Verhuurdersheffing	837.845	957.788
Belastingen (OZB + Waterschapslasten)	299.182	292.802
Verzekeringen	13.076	12.919
Saneringsbijdrage	0	76.694
Bijdrage AW		
Aedes bijdrage	8.349	8.453
Overige directe kosten	3.597	174
Totaal	1.181.758	1.358.133

9.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Verkoopopbrengst vastgoed portefeuille	228.262	0
Af: Verkoopkosten	5.385	0
Marktwaaarde verkochte woningen	122.724	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	100.153	0

Jaarrekening 2019

9.8 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.428.849	0
Totaal	<u>-2.428.849</u>	<u>0</u>

9.9 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Niet gerealiseerde waardeverand. vastgoedportefeuille DAEB won.	13.294.123	7.751.982
Niet gerealiseerde waardeverand. vastgoedportefeuille DAEB nz won.	40.400	-23.997
Niet gerealiseerde waardeverand. Vastgoedportefeuille niet DAEB	20.000	0
Subtotaal	<u>13.354.523</u>	<u>7.727.985</u>
Niet gerealiseerde waardeverand. vastgoedportefeuille DAEB afwaardering	689.195	-317.048
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille DAEB	14.043.718	7.410.937
Totaal	<u>14.043.718</u>	<u>7.410.937</u>

Betreft mutatie marktwaarde.

9.10 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Totaal	<u>0</u>	<u>0</u>

9.11 Opbrengst overige activiteiten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Opbrengsten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	19.749	19.476
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	44.696	15.966
Ontvangen STEP subsidie	0	0
Overige opbrengsten	2.842	5.976
Totaal	<u>67.287</u>	<u>41.418</u>

9.12 Kosten overige activiteiten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Kosten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	16.321	22.650
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	16.321	22.649
Ontwikkelkosten mogelijke projecten	3.970	8.551
Mutatie voorziening dub. debiteuren	2.436	10.964
Overige kosten	10.544	4.375
Totaal	<u>49.592</u>	<u>69.189</u>

9.13 Overige organisatiekosten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Overige kosten (overhead)	223.444	138.380
Totaal	<u>223.444</u>	<u>138.380</u>

Op basis van inschatting tijdsbesteding wordt van de personeelskosten en huisvestingskosten een percentage van 18% toegerekend.

Jaarrekening 2019

9.14 Leefbaarheid

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Fysieke werkzaamheden	5.224	4.649
Totaal	<u>5.224</u>	<u>4.649</u>

9.15 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Rente op overige vorderingen	55	30
Rente op uitgezette middelen	181	224
Totaal	<u>236</u>	<u>254</u>

9.16 Andere rentelasten en soortgelijke kosten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
<i>Langlopende schulden:</i>		
Rente leningen kredietinstellingen	390.474	477.847
Kosten (her)financiering	4.595	4.093
Totaal	<u>395.069</u>	<u>481.940</u>
<i>Kortlopende schulden:</i>		
Rente schulden aan kredietinstellingen	0	0
Totaal	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal rentelasten	<u>395.069</u>	<u>481.940</u>

9.17 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Vennootschapsbelasting	<u>-1.238.253</u>	<u>-1.764.212</u>

Belastingdruk

Mutatie actieve latentie leningen	-5.532
Mutatie actieve voorwaartse verliescompensatie	-1.102.663
Mutatie passieve latentie; waardeverschillen	<u>-130.058</u>
	<u>-1.238.253</u>

De acute vpb-positie voor het jaar 2019 is bepaald op nihil. De reden hiervoor is dat Groen Wonen Vlist vanuit het verleden beschikt over fiscaal compensabele verliezen. De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving, alsmede de Vaststellingsovereenkomst (VSO II) voor woningcorporaties. Op basis van de omvang van het fiscale compensabele verlies uit voorgaande jaren verwacht Groen Wonen Vlist dat het fiscaal resultaat in het jaar 2019 maximaal nihil zal bedragen.

Jaarrekening 2019

Verloop commercieel resultaat naar fiscaalresultaat

Commercieel resultaat voor belasting		12.320.228
<u>Correcties voor:</u>		
Verkoop	67.868	
Afschrijvingen vastgoed	133.464	
Waardeveranderingen	<u>6.482.185</u>	6.683.517
Niet gerealiseerde waardeveranderingen		
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>21.694</u>	21.694
Belastingen		-1.238.253
Gemengde kosten	4.600	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-9.155	
Dotatie HIR	<u>-32.286</u>	<u>-36.841</u>
Fiscaal resultaat		6.816.429
Verliesverrekening		<u>-6.816.429</u>
Belastbare winst		<u><u>0</u></u>

Buitengewone baten

Géén.

Buitengewone lasten

Géén.

25. Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

De bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur [en overige topfunctionarissen] over het jaar 2019 is als volgt:

Leidinggevende topfunctionarissen met bezoldiging boven € 1.700

1 Functie (functienaam)	J.F.G. Reniers
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	Bestuurder
3 In dienst tot (datum einde functievervulling)	1-jun-11
4 (Fictieve) dienstbetrekking?	heden
5 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	Ja
6 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	100%
7 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	87.073
8 Totaal bezoldiging	14.926
	101.999
9 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	102.000
<i>Vergelijkende cijfers 2018</i>	
1 (Fictieve) dienstbetrekking?	
2 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	Ja
3 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	100%
4 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	85.998
5 Totaal bezoldiging	14.861
	100.859
6 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	98.000

Toezichthoudende topfunctionarissen met bezoldiging boven € 1.700

	H.R. Janssen	P.M.C. van Straaten- de Vries	J.W.M. Kulik
Functie (functienaam)	Lid RvC/Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
1	1-jan-12	19-sep-17	1-jan-16
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	31-dec-19	heden	heden
3 In dienst tot (datum einde functievervulling)	10.025	6.700	6.700
4 Totaal bezoldiging in kader van de WNT			
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	15.300	10.200	10.200
<i>Vergelijkende cijfers 2018</i>			
1 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	8.200	5.500	5.500
2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	14.405	9.800	9.800

Toelichting

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instelling volkshuisvesting Groen Wonen Vlist ingedeeld in klasse B, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van € 102.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 15.300 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 10.200. Deze maxima worden niet overschreden.

Kasstroombegroting volgens de directe methode * € 1.000

Toelichting kasstroombegroving

	2019			2018		
	DAEB	Niet DAEB	Totaal	DAEB	Niet DAEB	Totaal
Operationele activiteiten						
<i>Ontvangsten</i>						
Huurontvangsten	6.644	15	6.659	6.432	14	6.446
Vergoedingen	91	0	91	87	0	87
Overheidsontvangsten	9	0	9	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	0	0	0	55	0	55
Rente ontvangsten	0	0	0	2	0	2
Saldo inkomende kasstroom	6.744	15	6.759	6.576	14	6.591
<i>Uitgaven</i>						
Erfpacht	0	0	0	0	0	0
Lonen en salarissen	-428	0	-428	-391	-1	-392
Sociale lasten	-72	0	-72	-66	-0	-66
Pensioenlasten	-69	0	-69	-63	-0	-63
Onderhoudsuitgaven	-1.863	0	-1.863	-1.674	0	-1.674
Overige bedrijfsuitgaven	-1.009	0	-1.009	-1.130	-3	-1.133
Renteuitgaven	-401	0	-401	-494	-1	-495
Sector specifieke heffing	-852	0	-852	-1.042	0	-1.042
Leefbaarheid	-5	0	-5	-5	0	-5
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0	0	0
Saldo uitgaande kasstroom	-4.698	0	-4.698	-4.865	-5	-4.870
KASSTROOM OPERATIONELE ACTIVITEITEN	2.046	15	2.061	1.711	10	1.721
(Des)investeringsactiviteiten						
<i>MVA inkomende kasstroom</i>						
Verkoopontvangsten bestaande huurwoningen	0	0	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	0	0	0
Verkoopontvangsten	224	0	224	0	0	0
(des) investeringsactiviteiten overig	0	0	0	0	0	0
Saldo inkomende kasstroom MVA	224	0	224	0	0	0
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>						
Nieuwbouw huurwoningen	-619	0	-619	-1.769	0	-1.769
Verbeteringen huurwoningen	-223	0	-223	-758	0	-758
Aankoop huurwoningen	0	0	0	0	0	0
Investerings overig	0	0	0	-11	0	-11
Investerings overig Niet-DAEB	-33	0	-33	0	-2	-2
Sloopuitgaven	0	0	0	0	0	0
Externe verkoopkosten	0	0	0	0	0	0
Saldo uitgaande kasstroom MVA	-874	0	-874	-2.538	-2	-2.540
SALDO IN-UITGAANDE KASSTROOM MVA	-650	0	-650	-2.538	-2	-2.540
<i>FVA</i>						
Ontvangsten overige	0	0	0	0	0	0
Uitgaven overige	0	0	0	0	0	0
Saldo in- uitgaande kasstroom FVA	0	0	0	0	0	0
Financieringsactiviteiten						
Nieuwe leningen	1.000	0	1.000	2.800	0	2.800
Aflossing leningen	-1.335	0	-1.335	-2.415	0	-2.415
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-335	0	-335	385	0	385
Mutatie liquide middelen	1.062	15	1.077	-442	8	-434
Liquide middelen primo jaar			1.401			1.835
Liquide middelen ultimo jaar			2.478			1.401

Overige gegevens

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

Er zijn geen specifieke statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming. Artikel 37 van de statuten bepaalt het opstellen van de jaarstukken.

Voorstel resultaatbestemming 2019

Tijdens de vergadering van de Raad van Commissarissen waarin de jaarrekening zal worden vastgesteld, zal worden voorgesteld het resultaat na belastingendit boekjaar toe te delen aan de herwaarderingsreserve, de overige reserves en de verenigingsreserve volgens onderstaand overzicht. In afwachting op de vaststelling door de Raad van Commissarissen is dit voorstel reeds verwerkt in de jaarrekening.

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Toevoeging/onttrekking herwaarderingsreserve	13.334.523	7.727.985
Toevoeging/onttrekking overige reserves	-1.005.251	34.985
Toevoeging/onttrekking verenigingsreserve	-9.044	-2.900
	<u>12.320.228</u>	<u>7.760.070</u>

Controle verklaring

Verstegen accountants heeft het jaarverslag en de jaarrekening gecontroleerd. In de hierna opgenomen verklaring staan de bevindingen vermeld.

Aan de raad van commissarissen van
Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist

INFO@VERSTEGENACCOUNTANTS.NL

WWW.VERSTEGENACCOUNTANTS.NL

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist te Haastrecht gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist 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.¹

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist 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 49]. Hierin staat beschreven dat Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist 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 waarden marktwaarde.

¹ Opsomming componenten van het opdrachtobject laten aansluiten op de eisen die het stelsel van financiële verslaggeving stelt en de keuzes die daarbinnen door de entiteit zijn gemaakt.



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.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- bestuursverslag, inclusief verslag RvC en organisatieverslag;
- 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 volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

C. 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.

Dordrecht, 15 mei 2020

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
D. Vermaas RA