# Jaarverslag WSM 2019

Datum: 15-06-2020

**Inhoudsopgave**

Voorwoord door de bestuurder ..... 4
1. Algemene gegevens ..... 9
2. Inleiding ..... 10
2.1 Doelstelling ..... 10
2.2 Ontwikkelingen en verwachtingen ..... 10
3. De kwaliteit van het woningbezit ..... 14
3.1 Samenstelling van het woningbezit ..... 14
3.2 Mutaties bezit in 2019 ..... 15
3.3 Nieuwbouwprojecten ..... 17
3.4 Strategisch voorraadbeleid (beheer) ..... 19
3.5 Onderhoud en voorzieningen ..... 19
3.6 Woningaanpassingen ..... 20
3.7 Milieubeleid ..... 20
4. Het verhuren van woningen ..... 22
4.1 Het verhuurbeleid ..... 22
4.2 Het doelgroepenbeleid ..... 22
4.3 Het woningaanbod ..... 23
4.4 Woningtoewijzingen ..... 25
4.5 Huurprijsbeleid ..... 26
4.6 Huurachterstanden ..... 26
4.7 Betaalbaarheid huurwoningen ..... 27
5. Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid ..... 28
5.1 Bewonersparticipatie ..... 28
5.2 De Klachtencommissie ..... 28
6. Financiële continuïteit ..... 29
6.1 Financiële positie WSM ..... 29
6.2 Waarde van het bezit ..... 29
6.3 Overheidsheffingen en vennootschapsbelasting ..... 32
6.4 Financiële resultaten ..... 35
6.5 Financiering en Investeringen ..... 38
6.6 Impact Coronacrisis ..... 40
7. Leefbaarheid ..... 42
7.1 Kwaliteit van de woningvoorraad en woonomgeving ..... 42
8. Wonen en zorg ..... 45
9. Governance ..... 47

9.1 Governance ... 47
9.2 Organisatieschema per 31 december 2019 ... 47
9.3 Raad van Commissarissen (RvC) ... 47
9.4 Het bestuur ... 48
9.5 Beleidsdoelstellingen ... 50
9.6 Interne risicobeheersings- en controlesystemen ... 52
9.7 Externe accountant ... 54
9.8 Visitatie ... 54
10. Verslag van de Raad van Commissarissen van WSM ... 56
10.1 Voorwoord ... 56
10.2 Over besturen en toezichthouden ... 56
10.3 Verslag vanuit toezichthoudende rol ... 57
10.4 Verslag vanuit werkgeversrol ... 58
10.5 Verslag vanuit klankbordfunctie ... 59
10.6 Over de RvC ... 59
10.7 Tot slot ... 66
11. Jaarrekening 2019 ... 68
11.1 Balans (enkelvoudig) voor resultaatbestemming ... 69
11.2 Winst- en Verliesrekening functioneel model (enkelvoudig) ... 71
11.3 Kasstroomoverzicht toegelaten instelling ... 72
11.4 Algemene toelichting ... 73
11.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva ... 75
11.6 Activa ... 75
11.7 Passiva ... 83
11.8 Grondslagen voor bepaling van het resultaat ... 85
11.9 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht ... 88
11.10 Toelichting op de posten op de balans ... 89
11.11 Toelichting op de posten in de winst- en verliesrekening ... 98
11.12 Toelichting vennootschapsbelasting in winst- en verliesrekening ... 102
11.13 Winst- en verliesrekening DAEB/ n-DAEB ... 103
11.14 Kasstroomoverzicht DAEB/ n-DAEB ... 104
12. Wet normering bezoldiging topfunctionarissen semipublieke sector ... 105
12.1 Leidinggevende topfunctionarissen: ... 105
12.2 Toezichthoudende topfunctionarissen (Raad van Commissarissen): ... 106
13. Overige gegevens ... 107

## Voorwoord door de bestuurder

Beste lezer,

Voor u ligt het jaarverslag van Woningstichting Maasdriel (WSM) over het verslagjaar 2019.
Terugkijkend naar het jaar 2019 is dit een jaar geweest waarin uitwerking wordt gegeven aan de voornemens die zijn uitgesproken in het in 2018 opgestelde ondernemingsplan en aan de uitkomsten/aanbevelingen die voortkomen uit de visitatie die is uitgevoerd.

**Organisatie**
Voor wat betreft de invulling van de functies binnen de RvC is eerder gekozen verder te blijven gaan met een RvC bestaande uit drie leden. Dit doet ook recht aan de grootte van WSM.
De organisatie is na de laatste personele mutatie volledig op orde en voldoet aan de voorgenomen inrichting van de organisatie in het destijds opgestelde “Herstelplan”.

**Bouwen**
Gedurende 2017 zijn de onderhandelingen gestart met Bouwgroep Klok BV uit Nijmegen. Met Klok is overeengekomen dat zij ten behoeve van WSM in Velddriel zeven grondgebonden sociale huurwoningen, op basis van een turn-key opdracht, zullen realiseren. Medio vierde kwartaal van 2018 is een aanvang gemaakt met de bouwactiviteiten. De realisatie van de woningen past binnen het strategisch voorraadbeleid van WSM en geeft, wat betreft woningtype als ook berekende huurprijs, invulling aan de bestaande behoefte ter plaatse. De woningen zijn medio oktober 2019 voor bewoning opgeleverd.

WSM had verder nog plannen met de locatie Empelenhof. Deze plannen zijn verkocht aan een ontwikkelaar (Van Wanrooij uit Geffen), welke op die locatie huurwoningen (met een huurprijs tussen de € 710,-- en € 900,--) gaat realiseren. Wijziging van het bestemmingsplan is hier noodzakelijk. In het vierde kwartaal van 2018 zijn de gronden gedeeltelijk notarieel overgedragen aan Van Wanrooij. Verder waren over deze locatie afspraken over twee vrije sector kavels. Echter Van Wanrooij heeft alsnog besloten van die verkoop (was contractueel mogelijk) af te zien. De beide kavels zijn eind december 2019 aan particulieren verkocht.

Aan de Bussenerweg is door WSM in 2013 zo’n 17.700 m2 grond aangekocht. De bedoeling is hier in de toekomst woningbouw te realiseren. Vooralsnog kan dit gebied echter, gelet op de ontwikkeling van bouwgronden in Kerkdriel-Noord, niet in ontwikkeling worden gebracht. Met de wethouder in de gemeente Maasdriel zijn hierover inmiddels nadere afspraken gemaakt en kan WSM starten met het maken van plannen. Tijdens het overleg tussen de RvC van WSM en het College van B&W van gemeente Maasdriel zijn hierover eveneens afspraken gemaakt. WSM wil op die locatie 21 woningen realiseren. Dit in eerste instantie op basis van een besluit afwijking bestemmingsplan. Deze woningen zullen in eerste instantie worden ingezet ter huisvesting van bewoners die straks moeten verhuizen vanwege herstructureringsplannen.

Voor wat betreft Kerkdriel-Noord (Perenbuurt, inmiddels omgevormd tot Paddenstoelenbuurt), hierover wordt ten behoeve van de realisering van een 27-tal sociale huurwoningen nadere afspraken gemaakt met de gemeente Maasdriel. Alvorens op deze locatie iets kan worden gerealiseerd, moet eerst het bestemmingsplan voor dit gebied zijn goedgekeurd. Eind 2019 hebben er diverse gesprekken met de gemeente plaatsgevonden, waarbij ook de aantallen van de geplande woningen aan de orde is geweest. Dit zal er toe leiden dat in de Paddenstoelenbuurt door WSM een 45 tot 60-tal woningen kan worden gerealiseerd. Dit is nog in onderzoek.

Tevens is een van de gespreksonderwerpen met het college van B&W de renovatie van de flats aan de Ipperakkeren geweest. Op deze locatie zou WSM voor de doelgroep beter in de voorraad passende betaalbare grondgebonden woningen willen realiseren.

**Samenwerking**
WSM werkt, ten behoeve van de realisatie van haar doelstelling, samen met diverse marktpartijen, zoals de gemeente Maasdriel, Stichting BrabantZorg, Cello, Santé Partners (inmiddels na fusie: Stichting Santé Partners), collega corporaties (De Kernen en Woonlinie) en de huurdersvereniging Bommelerwaard. Daarnaast bestaan er vanuit intervisie contacten met woonstichting Joost uit Boxtel en woningstichting Sint Joseph uit Stramproy. Verder wordt nauw samengewerkt met de corporaties in het zgn. SWR (Samenwerkende Woningcorporaties Rivierenland) gebied.

Met gezamenlijke partners wordt jaarlijks in overleg getreden om enerzijds te bezien of voldoende benodigde woningen kunnen worden opgeleverd met als doel onze klanten te bedienen. Anderzijds worden discussies gevoerd over betaalbaarheid en optimalisering van de organisaties en verbetering van de dienstverlening (in welke vorm of op welk gebied dan ook).
Met de huurdersvereniging wordt, naast de prestatieafspraken die worden gemaakt met de gemeente en de wettelijke verplichte onderwerpen, de begroting van WSM uitvoerig besproken en toegelicht.
In 2019 is de huurdersvereniging (en andere stakeholders) ook nadrukkelijk als gesprekspartner betrokken bij de ontwikkeling van het huurbeleid en verdere uitwerking aan de hand van de visitatie en het nieuwe ondernemingsplan van WSM.
In de Regionale Volkshuisvestingscommissie (bestuurlijke commissie tussen de corporaties in de Bommelerwaard – De Kernen, Woonlinie en WSM – en de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel) is aan samenwerkingen nog eens extra aandacht besteed en zijn er tijdens een bijzondere vergadering gezamenlijk nadere afspraken gemaakt om verder ook de andere stakeholders, met name die uit de zorg, te betrekken bij onder meer leefbaarheidsvraagstukken. Binnen deze RVC is besloten om het bestaande woningmarktonderzoek te herijken en te actualiseren. Eind 2018 is deze in principe opgeleverd en begin 2019 is deze in definitieve vorm binnen de RVC vastgesteld. De Regio Rivierenland, waar ook Maasdriel toe behoort, is momenteel doende om een regionaal woningonderzoek uit te voeren en rapportage op te stellen.

**Visitatie**
Gedurende de eerste helft van 2018 heeft de visitatie van WSM plaatsgevonden. Deze visitatie is uitgevoerd door bureau Ecorys. De adviezen en aanbevelingen in de rapportage van de visitatoren en stakeholders worden overgenomen en vormen gedurende 2019 een van de aandachtspunten waaraan wordt gewerkt. Het visitatierapport en de reactie daarop van WSM vindt u terug op onze website. Visitatie vindt, conform de gedragscode, eens in de vier jaar plaats. D.w.z. dat de volgende visitatie zal worden uitgevoerd in 2022.

**Ondernemingsplan**
Eind 2017 is een aanvang gemaakt met het opstellen van een nieuw ondernemingsplan voor WSM. Stakeholders, als zijnde de huurdersvereniging, leden van het klantenpanel, de gemeente, een deurwaarder en collega corporaties hebben actief een bijdrage geleverd aan de totstandkoming. Op de datum dat WSM haar 50 jarig bestaan vierde is het ondernemingsplan gepresenteerd en aan de gemeente Maasdriel overhandigd. De komende tijd gaat de organisatie een verdere invulling geven aan hetgeen in het ondernemingsplan is opgenomen.

**Verkoopbeleid:**
Tien huurwoningen uit het bestaande bezit zijn, conform het huidige verkoopbeleid, verkocht.
Het verkoopbeleid is gebaseerd op het door WSM opgestelde strategisch voorraadbeleid en houdt rekening met de ontwikkelingen, wat betreft de vraag/behoefte en de kwaliteit van de woningen, voor de toekomst. Een visie tot 2030 is hierin uitgewerkt.
Met de opbrengst uit die verkopen wordt (mede) het onrendabel gedeelte van nieuwbouwplannen gefinancierd, alsmede wordt de vervangende nieuwbouw gefinancierd.
In de komende jaren wordt het verkoopbeleid aan de hand van het nieuw opgestelde woningmarktonderzoek (samen met de corporaties De Kernen, Woonlinie en de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel) binnen de Bommelerwaard geëvalueerd en zal de noodzaak van verkoop en het type te verkopen woningen verder ter discussie worden gesteld.

**Woningtoewijzing**
Voor registratie en verdeling van vrijgekomen of nieuwe woningen maakt WSM gebruik van het Woongaard-systeem. 21 corporaties maken van dit systeem gebruik en bewoners / woningzoekenden hebben dus een woningkeuze over het gehele Woongaard-gebied.

Door de overheid zijn aan woningcorporaties spelregels opgelegd voor de toewijzing van woningen met een huurprijs lager dan € 720,42. Om voor die woningen in aanmerking te komen mag het gezamenlijk belastbaar huishoudinkomen jaarlijks niet hoger zijn dan € 38.035 (op jaarbasis).
In 2019 moesten de corporaties zich aan de volgende regels houden:

- Minimaal 80% van de vrijkomende woningen met een huurprijs tot € 720,42 moet worden toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen tot € 38.035.
- Maximaal 10% van de woningen met een huurprijs tot € 720,42 mag worden toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen tussen €38.035 en € 42.436.
- Voor maximaal 10% van de toe te wijzen woningen hoeven corporaties niet naar het inkomen van huurders te kijken, maar wel naar regels uit de plaatselijke huisvestingsverordening. Wat dat voor regels zijn verschilt per gemeente.

Als gevolg van deze maatregel valt nog steeds een deel van de woningzoekenden buiten de boot. Dit betreft de groep met de zgn. middeninkomens. De gezamenlijke corporaties blijven zich nog steeds op landelijk niveau tot de minister en politiek richten om wijziging in de ontstane situatie te verkrijgen. Inmiddels springen van allerlei kanten particuliere beleggers in de ontstane lacune en kopen diverse goedkope panden op die zij dan aan deze doelgroep, tegen een forse prijs, verhuren. In dit kader was ook het hiervoor al genoemde project Empelenhof aan een ontwikkelaar overgedragen. Deze woningen zijn in het vierde kwartaal van 2019 opgeleverd.

**Bedrijfsvoering**
WSM tracht de kosten in verband met de bedrijfsvoering zo laag als mogelijk te houden en de Aedes-benchmark daar bij als richtlijn aan te houden. Toch zijn de bedrijfslasten in de Aedesbenchmark, ondanks goede operationele kasstromen, hoog. Het beeld in de Aedesbenchmark laat zich zien bij meer zelfstandige kleine corporaties. De bedrijfslasten zullen, overeenkomstig de begroting, in de komende jaren afnemen. Gestreefd wordt om deze te reduceren tot zoveel als mogelijk het niveau dat gebruikelijk is binnen dezelfde klassengrootte.

WSM heeft in 2019 een bedrag ter hoogte van € 808.793, dit is ongeveer 10,2% van de bruto huren, afgedragen als verhuurdersheffing. Als gevolg van heffingen komen de kasstromen (liquiditeiten en dus de investeringen) jaarlijks onder druk te staan.

Daarbij worden er steeds hogere eisen gesteld aan de verslaglegging en de accountantscontrole daarop. Dit geeft een groot kostenverhogend effect, waarbij er tevens vanuit de overheid op aangestuurd wordt om de bedrijfslasten te verlagen. Dit beleid staat nog steeds haaks op elkaar.

WSM wil haar zelfstandigheid behouden, omdat zij meent dat zij hierdoor dichter bij haar cliënten kan staan en een betere service kan verlenen. In het eerste kwartaal van 2019 is nogmaals afgewogen of WSM de juiste weg is ingeslagen en of WSM als zelfstandige organisatie bestaansrecht heeft. In de vergadering van de RvC in februari 2019 is dit, mede aan de hand van de uitgevoerde zelfevaluatie van de RvC, uitvoerig aan de orde gesteld. De RvC heeft besloten om de discussie omtrent het zelfstandig voortbestaan eens per twee jaren opnieuw te evalueren.

**Taken die gedurende 2019 zijn opgepakt en afgerond, zijn o.a.:**

- Vorm geven aan de uitvoering van het nieuwe ondernemingsplan;
- Uitvoering geven aan de aanbevelingen vanuit de visitatie;
- Verdere invulling en uitvoering gegeven aan de AVG;
- Verankering van de beschrijving van de organisatie en de functies;
- Vernieuwing Woongaardsysteem;
- Informatie beveiligingsbeleid;
- Fiscale meerjarenbegroting;
- Opstellen van nieuw Huurbeleid;
- Investeringsstatuut;
- Actualiseren treasurystatuut;
- Opstellen financieringsstrategie.

**Huurbeleid**
Tijdens de afgelopen periode is verschillende malen, ook met het opstellen van het ondernemingsplan, gediscussieerd over het huurbeleid van WSM. Een basisnotitie om te komen tot een nieuw beleid is inmiddels besproken tijdens de RvC-vergadering en is in een breder verband (incl. stakeholders) in het derde kwartaal van 2019 voor definitieve besluitvorming bediscussieerd en vastgesteld. Voorop staat daarbij de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van passende woningen voor de diverse doelgroepen van het beleid.

**Coronacrisis**
Er is helaas één specifieke en vermeldingswaardige gebeurtenis na balansdatum te vermelden.
Dit betreft de gevolgen van de coronacrisis. Een virusuitbraak verspreid over de gehele wereld (pandemie). Uitgebroken op 31 december 2019 in China en ons land bereikt direct na Carnaval. Vanaf medio maart 2020 heeft de Rijksoverheid/Regering besloten tot een gematigde “lockdown” van ons land. Alleen de zgn. vitale beroepen konden nog blijven werken. Corporatie, waarvan de medewerkers niet tot de vitale beroepen worden gerekend, dienen zoveel als mogelijk vanuit huis te werken. Dit geldt dus ook voor WSM. Het gros van de medewerkers werkt van huis uit. Dit levert uiteraard efficiency beperkingen op. WSM heeft haar werkwijzen en processen voor zover dit mogelijk is aangepast. Ook de adviezen van Aedes zijn daarbij zoveel als mogelijk meegenomen. Tevens heeft afstemming plaatsgevonden met andere corporaties. Deze crisis heeft natuurlijk impact:
1ste Op de huurbetalingen: Verwacht wordt dat er in een aantal gevallen sprake kan zijn van inkomensverlies waardoor huurbetalingen in het gedrang komen. In een brief aan de huurders hebben wij aangegeven dat WSM in dit soort gevallen uiterst coulant zal op treden en dat na de coronaperiode maatwerkoplossingen zullen worden gezocht. Zoals zich het er nu laat uitzien is de impact voor WSM uiterst beperkt.
2de Keuze leveranciers voor onderhoud en financiering: Met name zit de crux bij het onderhoud, immers financiering gaat vrijwel uitsluitend telefonisch / digitaal en de behoefte is momenteel feitelijk nihil. Omtrent het onderhoud zijn duidelijke afspraken gemaakt. Onze reguliere bedrijven werken in principe (onder hun coronaprotocol) verder. D.w.z. zeker de dringende klachten worden opgelost, onder het voldoen en houden aan de afspraken en voorschriften. Klachten die absoluut niet urgent zijn worden tijdelijk geparkeerd.

3de Het mutatieproces: Dit proces loopt, in aangepaste vorm door. Huurders krijgen extra tijdsruimte om de verhuizing te realiseren. Persoonlijke contactmomenten worden zoveel als mogelijk vermeden. Dat wat digitaal of schriftelijk kan worden afgedaan, gebeurt op die manier.
4de Mogelijkheden voor nieuwbouw, renovatie en verkopen: De processen voor nieuwbouw en renovatie worden vanwege de corona wel gefrustreerd. Projecten staan nog in de opstartfase, d.w.z. dat er nog de nodige onderhandelingen en gesprekken dienen te volgen. Deze worden nu in tijd naar achteren geschoven. Daar waar prijzen zijn afgegeven (Bussenerweg) wordt getracht deze prijs te fixeren. Ook het proces voor de verkoop van bestaand bezit loopt vertraging op, waardoor enige (doch overzienbare) leegstandskosten ontstaan.

Een woord van dank is op zijn plaats voor de extra inzet van de medewerkers van WSM en de RvC. Immers de druk op de werkzaamheden naar aanleiding van de uitvoering daarvan en het invulling aan de in het ondernemingsplan en visitatie genoemde verbeteringsprocessen, is bijzonder groot geweest.

WSM ziet vol vertrouwen de toekomst tegemoet en wil in 2020 en de toekomstige jaren wederom een wezenlijke/nadrukkelijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid in de gemeente Maasdriel.

E.A.M. (Antoon) Giezen
Directeur-bestuurder WSM

## 1. Algemene gegevens

**N.a.w.- gegevens**

Woningstichting Maasdriel (WSM)
Gasthuisstraat 1
5331 BK Kerkdriel
Postbus 16
5330 AA Kerkdriel
Telefoonnummer: 0418-631735
Faxnummer: 0418-633667
Website: www.woningstichtingmaasdriel.nl
E-mailadres: info@woningstichtingmaasdriel.nl

**Algemeen**

| | |
|---|---|
| Boekjaar | 1 januari 2019 t/m 31 december 2019 |
| Oprichtingsdatum | 6 september 1968 |
| Koninklijk Besluit | 26 februari 1969, nummer 22 |
| Wijziging statuten / gewijzigd | 31 januari 2018 |
| Handelsregister | te Tiel onder nummer 11013536 |
| Werkgebied | Gemeente Maasdriel |
| VROM-nummer | L 1835 |
| NRV-nummer | 1572 |
| Stichting Woningborg | 4037 |

**Bestuurssamenstelling t/m 31 december 2019.**

Directeur – bestuurder vanaf 1 januari 2014:
E.A.M. Giezen

**De RVC is vanaf 1 januari 2019 als volgt samengesteld:**

| Naam: | Functie | Aftredend | Herkiesbaar |
|---|---|---|---|
| Dhr. Mr. P.J. de Ridder | voorzitter | 31-12-2022 | Neen |
| Mw. Drs. L.J. Bode | lid | 31-12-2020 | Ja |
| Dhr. Drs. T. van Boksel RA | lid | 31-12-2020 | Ja |

# 2. Inleiding

## 2.1 Doelstelling

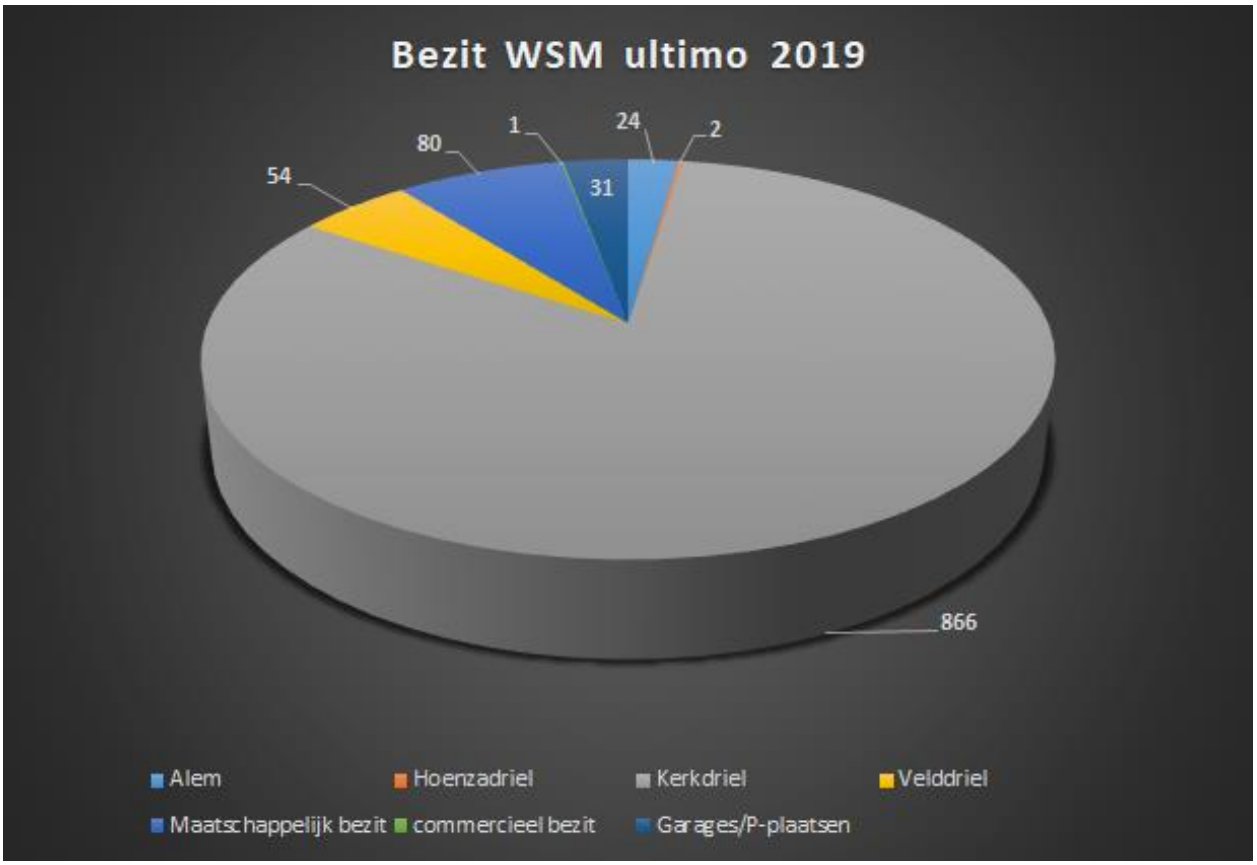
Conform de statuten van 31 januari 2018 is de doelstelling van de corporatie in overeenstemming gebracht met de vigerende wetgeving (de Nieuwe Woningwet). Conform artikel 3 van de nieuwe statuten luidt de doelstelling van WSM: “De stichting is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Nieuwe Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.”

## 2.2 Ontwikkelingen en verwachtingen

### 2.2.1 Algemeen

WSM is gevestigd in de gemeente Maasdriel. De gemeente is gelegen in het zuiden van de Bommelerwaard en maakt deel uit van het Gelders Rivierengebied. Een landelijke gemeente met 24.700 inwoners en een oppervlakte van 75,5 km² gelegen tussen de Maas en de Waal. Maasdriel bestaat uit 11 kernen, te weten: Alem, Ammerzoden, Hedel, Heerewaarden, Hoenzadriel, Hurwenen, Kerkdriel, Rossum, Velddriel, Well en Wellseind.

WSM is in overeenstemming met haar statuten (hoewel in de statuten, in tegenstelling tot voorgaande, geen werkgebied meer wordt vermeld) werkzaam in de gemeenten die zijn aangesloten bij de Samenwerkende Woningcorporaties Rivierenland (SWR). WSM beperkt zich echter tot de kernen Alem, Hoenzadriel, Kerkdriel en Velddriel. In de andere kernen van de gemeente is de corporatie “Woonstichting De Kernen” werkzaam. WSM werkt samen met Woonstichting De Kernen en met Woningstichting Woonlinie uit Zaltbommel.



**Onze kerntaak is het zorgen voor goed & passend wonen:**

- voor mensen met lage inkomens, die goed en betaalbaar willen wonen;
- voor mensen op leeftijd, die zo lang mogelijk zelfstandig willen wonen;
- voor mensen die voor het eerst een woning zoeken en die geen jaren willen wachten;
- voor mensen met psychische en/of fysieke beperkingen, die volwaardig willen wonen;
- voor de kansarmen: dak- en thuislozen, die een dak boven hun hoofd nodig hebben.

Voor het huisvesten van mensen met psychische, fysieke beperkingen en "kanslozen" worden samenwerkingsverbanden gesloten met zorginstellingen en collega woningcorporaties in de regio. Dit alles binnen het systeem van passende huisvesting.

Buiten deze, voor ons belangrijkste doelgroepen, richten we ons ook, hoewel uiterst beperkt, op mensen die een woning willen huren in de middel dure en dure prijsklasse. Opbrengsten hieruit worden aangewend ten behoeve van de financiering van onze volkshuisvestelijke kerntaken. Woningcorporaties onderscheiden zich hiermede van reguliere projectontwikkelaars, die uitsluitend voor de winst gaan.

Met het gemeentebestuur zijn of worden met de prestatieafspraken nadere afspraken gemaakt over de volgende onderwerpen:

- kernvoorraad;
- de betaalbaarheid van de voorraad;
- strategisch nieuwbouw/bouwprogramma;
- herstructurering;
- kwaliteit van de voorraad;
- kwaliteit van de woonomgeving;
- veiligheid en leefbaarheid;
- woonruimteverdelingsbeleid;
- wonen en zorg;
- huisvesting van specifieke aandachtsgroepen, o.a. geclusterde woonvormen;
- woningmarktonderzoek en monitoring.

Eind 2019 zijn nieuwe prestatieafspraken met de gemeente Maasdriel en gemeente Zaltbommel vastgesteld en ondertekend. Dit gezamenlijk met de andere twee in de Bommelerwaard werkzame corporaties. Deze prestatieafspraken zijn ook verder voorafgaand met de Huurdersvereniging Bommelwaard doorgesproken. Ook de huurdersverenigingen hebben deze afspraken ondertekend.

Onze woningmarktregio omvat het "Woongaardgebied".

*Huurprijzen van de woningen per kern ultimo 2019*

| woningen in Alem | Aantal woningen | totaal netto huurprijs | Gem. netto huurprijs per won. | Max. redelijke huurprijs per won. | Streefhuur per won (70%) | Huurpijs in % van max. redelijk |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Kwaliteitskortingsgrens < € 424,44 | - | € - | € - | € - | € - | 0,0% |
| Laagste aftoppingsgrens < € 607,46 | 9 | € 5.171,44 | € 574,60 | € 900,09 | € 630,06 | 63,8% |
| Hoogste aftoppingsgrens < € 651,03 | 2 | € 1.225,66 | € 612,83 | € 887,02 | € 620,91 | 69,1% |
| Liberalisatiegrens tot € 720,42 | 9 | € 6.277,29 | € 697,48 | € 976,73 | € 683,71 | 71,4% |
| Dure huurwoningen > € 720,42 | 4 | € 3.745,39 | € 936,35 | € 948,51 | € 663,96 | 98,7% |
| | 24 | 16.420 | € 684,16 | € 935,81 | € 655,07 | 73,1% |
| Gemiddelde huurprijs per punt vlgns WWS systeem | | € 3,76 | | | | |

| woningen in Hoenzadriel | Aantal woningen | totaal netto huurprijs | Gem. netto huurprijs per won. | Max. redelijke huurprijs per won. | Streefhuur per won (70%) | Huurpijs in % van max. redelijk |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Kwaliteitskortingsgrens < € 424,44 | 1 | 424 | € 424,14 | € 592,90 | € 415,03 | 71,5% |
| Laagste aftoppingsgrens < € 607,46 | 1 | 429 | € 428,79 | € 742,64 | € 519,85 | 57,7% |
| Hoogste aftoppingsgrens < € 651,03 | - | - | € - | € - | € - | 0,0% |
| Liberalisatiegrens tot € 720,42 | - | - | € - | € - | € - | 0,0% |
| Dure huurwoningen > € 720,42 | - | - | € - | € - | € - | 0,0% |
| | 2 | 853 | € 426,47 | € 667,77 | € 467,44 | 63,9% |
| Gemiddelde huurprijs per punt vlgns WWS systeem | | € 3,23 | | | | |

| woningen in Kerkdriel | Aantal woningen | totaal netto huurprijs | Gem. netto huurprijs per won. | Max. redelijke huurprijs per won. | Streefhuur per won (70%) | Huurpijs in % van max. redelijk |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Kwaliteitskortingsgrens < € 424,44 | 33 | € 13.346,94 | € 404,45 | € 701,32 | € 490,93 | 57,7% |
| Laagste aftoppingsgrens < € 607,46 | 470 | € 255.731,29 | € 544,11 | € 830,69 | € 581,48 | 65,5% |
| Hoogste aftoppingsgrens < € 651,03 | 187 | € 117.437,18 | € 628,01 | € 894,45 | € 626,11 | 70,2% |
| Liberalisatiegrens tot € 720,42 | 155 | € 107.062,13 | € 690,72 | € 942,32 | € 659,62 | 73,3% |
| Dure huurwoningen > € 720,42 | 21 | € 16.665,62 | € 793,60 | € 1.005,93 | € 704,15 | 78,9% |
| | 866 | € 510.243,16 | € 589,20 | € 863,76 | € 604,63 | 68,2% |
| Gemiddelde huurprijs per punt vlgns WWS systeem | | € 3,49 | | | | |

| woningen in Velddriel | Aantal woningen | totaal netto huurprijs | Gem. netto huurprijs per won. | Max. redelijke huurprijs per won. | Streefhuur per won (70%) | Huurpijs in % van max. redelijk |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Kwaliteitskortingsgrens < € 424,44 | - | € - | € - | € - | € - | 0% |
| Laagste aftoppingsgrens < € 607,46 | 26 | € 14.172,63 | € 545,10 | € 847,12 | € 592,98 | 64,3% |
| Hoogste aftoppingsgrens < € 651,03 | 19 | € 12.060,84 | € 634,78 | € 961,60 | € 673,12 | 66,0% |
| Liberalisatiegrens tot € 720,42 | 9 | € 6.318,08 | € 702,01 | € 949,40 | € 664,58 | 73,9% |
| Dure huurwoningen > € 720,42 | - | € - | € - | € - | € - | 0,0% |
| | 54 | € 32.551,55 | € 602,81 | € 904,45 | € 633,11 | 66,6% |
| Gemiddelde huurprijs per punt vlgns WWS systeem | | € 3,42 | | | | |

### 2.2.2 Bedrijfsactiviteiten

Het bedrijfsbeleid van WSM is als volgt samen te vatten:

- Betaalbare huurwoningen bouwen voor de doelgroepen;
- Het onderhouden van het bestaand bezit;
- Uitvoering geven aan het beleid rond “Duurzaamheid”;
- Het verhuren van de woningen aan de doelgroepen van beleid;
- Een huurontwikkeling afgestemd op de lokale marktsituatie;
- Specifieke aandacht voor ouderen- en jongerenhuisvesting;
- Aandacht voor huisvesting ten behoeve van gehandicapten;
- Handelen op basis van een intern en extern milieubeleidsplan;
- Samenwerking met de regiocorporaties en de gemeente;
- Samenwerking met de Huurdersorganisaties;
- Binnen de organisatie werken op basis van een arbobeleidsplan en
- Verdere uitvoering geven aan het in 2018 opgestelde ondernemingsplan.

### 2.2.3 Verbonden partijen

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

**Aandelen Woningnet**

Ten behoeve van het woningzoekendenregistratiesysteem, Woongaard (kvK.nr.: 30171204), is WSM aangesloten bij Woningnet. Op grond daarvan worden door Woningnet, mede aan de hand van de grootte van de corporatie, aandelen verstrekt. WSM heeft een paar aandelen tot een zeer beperkt bedrag (€ 1.049), welke worden verantwoord in het cijfermatige deel van de Jaarrekening onder “Financiële vaste activa; andere deelnemingen”.
De aard van deze verbinding is: dienstverlening.

# 3. De kwaliteit van het woningbezit

## 3.1 Samenstelling van het woningbezit

WSM streeft ernaar om de woningen die zij verhuurt, zoveel als mogelijk is, beschikbaar te houden voor de doelgroep van het beleid. WSM is voorstander van een evenwichtig huurbeleid, d.w.z. dat inkomsten en huren met elkaar in evenwicht dienen te zijn (goede betaalbaarheid van de woningen).
Voor de overheid geldt dat er sprake is van staatssteun aan woningcorporaties. Op grond daarvan dienen corporaties hun activiteiten en dus ook de verhuur van woningen te splitsen in activiteiten ten behoeve van Diensten van Algemeen en Economisch Belang (DAEB) en zogenaamde niet DAEB-activiteiten. Verhuringen van wooneenheden met een huurprijs lager dan € 720,42 worden, mits toegewezen aan huishoudens met een lager belastbaar inkomen dan € 38.035, gerekend tot de DAEB-activiteiten (ofwel toegestane staatssteun).
In het strategisch voorraadbeleid wordt verder uitwerking gegeven aan de wijze waarop WSM straks haar wensportefeuille (passend op de Drielse woningmarkt en –behoefte, conform het woningmarkt-onderzoek) zal gaan bereiken.

*Woningen die kunnen behoren tot sociale verhuur (DAEB) activiteiten (ultimo 2019)*

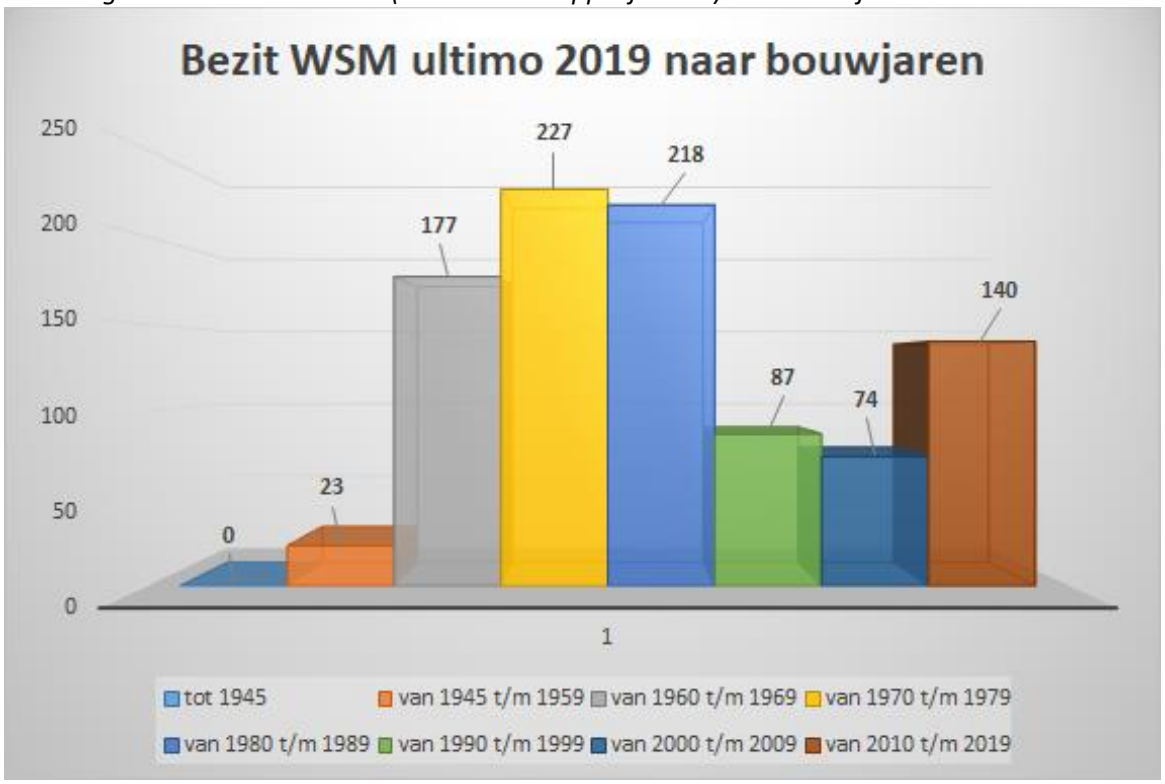
| woningbezit van WSM per ultimo | Aantal woningen | totaal netto huurprijs | Gem. netto huurprijs per won. | Max. redelijke huurprijs per won. | Streefhuur per won (70%) | Huurpijs in % van max. redelijk |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Kwaliteitskortingsgrens < € 424,44 | 34 | € 13.771,08 | € 405,03 | € 698,13 | € 488,69 | 58% |
| Laagste aftoppingsgrens < € 607,46 | 506 | € 275.504,15 | € 544,47 | € 832,59 | € 582,81 | 65,4% |
| Hoogste aftoppingsgrens < € 651,03 | 208 | € 130.723,68 | € 628,48 | € 900,51 | € 630,36 | 69,8% |
| Liberalisatiegrens tot € 720,42 | 173 | € 119.657,50 | € 691,66 | € 944,48 | € 661,13 | 73,2% |
| Dure huurwoningen > € 720,42 | 25 | € 20.411,01 | € 816,44 | € 996,74 | € 697,72 | 81,9% |
| | 946 | € 560.067,42 | € 592,04 | € 867,49 | € 607,24 | 68,2% |
| Gemiddelde huurprijs per punt vlgns WWS systeem | | € 3,50 | | | | |

### 3.2 Mutaties bezit in 2019

| Omschrijving | Woningen | Maatsch.bezit | Comm.bezit | Aantal eenheden |
|---|---|---|---|---|
| **Beginsaldo woningbezit** | **947** | | | |
| Nieuwbouw huurappartementen | | | | |
| Nieuwbouw huurwoningen | 7 | | | |
| | | | | |
| Verkochte woningen | -/- 8 | | | |
| Correctie voorgaande jaren | | | | |
| Naar Voorraad | | | | |
| **Eindsaldo woningbezit** | **946** | | | **946** |
| Garages | 31 | | | **31** |
| **Totaal bezit toegelaten instelling** | | | | |
| **Maatschappelijk bezit** | | | | |
| Leyenstein (verpleeg 31 / zorg 40) | | 71 | | |
| Kulturhus | | | | |
| Maatschappelijk vastgoed | | 3 | | |
| Woningen en Groepswoning Cello | | 6 | | |
| | | **80** | | **80** |
| **Commercieel bezit:** | | 1 | | **1** |
| Woningen | | | | |
| Commerciële activiteiten | | | | |
| | | | | |
| **Totaal commercieel bezit** | | | | |
| **Totaal bezit ultimo 2019** | **977** | **81** | | **1.058** |

In 2019 zijn er 10 sociale huurwoningen verkocht, waarvan 2 uit voorraad.
WSM heeft in 2019 7 nieuwbouwwoningen in Velddriel gerealiseerd. Er worden 2 parkeerplekken extra verhuurd.

*Verdeling verhuurd sociaal bezit (incl. maatschappelijk bezit) naar bouwjaren*




*De WOZ-waarde van het bezit met de daarbij geldende gemiddelde huurprijs per ultimo*

| Huurklasse | WOZ-waarde 2019 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | totaal aantal | | t/m € 100.000,-- | van € 101.000,- t/m € 150.000,- | van € 151.000,- t/m € 200.000,- | van € 201.000,- t/m € 250.000,- |
| Kwaliteitskortingsgrens < € 424,44 | 34 | | 8 | 10 | 16 | 0 |
| Laagste aftoppingsgrens < € 607,46 | 506 | | 29 | 114 | 342 | 21 |
| Hoogste aftoppingsgrens < € 651,03 | 208 | | 0 | 23 | 159 | 26 |
| Liberalisatiegrens tot € 720,42 | 173 | | 0 | 20 | 122 | 31 |
| Dure huurwoningen > € 720,42 | 25 | | 0 | 0 | 17 | 8 |
| | 946 | | 37 | 167 | 656 | 86 |

### 3.3 Nieuwbouwprojecten

WSM ontwikkelt woningbouwplannen, waarbij in het bijzonder voor de benoemde doelgroep een goede en passende huisvesting wordt gerealiseerd. De gewijzigde regelgeving (Nieuwe Woningwet) bepaalt, dat in de toekomst uitsluitend nog huurwoningen worden gerealiseerd welke WSM passend verhuurd aan de doelgroepen. D.w.z. woningen met een huurprijs tot in principe maximaal de maximale huurgrens, ad. € 720,42, voor de huurtoeslag en een daarbij behorend inkomensmaximum van € 38.035. 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen dient aan deze huishoudens te worden toegewezen.

Gedurende 2019 kent WSM feitelijk nog slechts één project. Dit betreft het project met Bouwbedrijf Klok BV, de realisatie van 7 sociale huurwoningen in Velddriel. Deze woningen zijn medio oktober 2019 voor bewoning aan de huurders opgeleverd.
Met de gemeente Maasdriel wordt inmiddels ook gesproken over nieuwbouwprojecten op de locatie Kerkdriel-Noord (Perenbuurt, nu genaamd Paddenstoelenbuurt). Hier zouden vanaf 2020/2021 zo'n 27 woningen door WSM kunnen worden ontwikkeld voor de doelgroepen van ons beleid. Dit in een periode tot 2027. Inmiddels wordt er gesproken over grotere aantallen zo'n 50 tot 60 woningen. Dit al dan niet gestapeld.
Met de gemeente Maasdriel wordt nu ook gesproken over mogelijke realisatie van woningbouw op de locaties aan de Ipperakkeren (dit in samenspraak met de voetbalvereniging in Kerkdriel) en realisatie van woningbouw op de locatie Bussenerweg, dit op basis van een tijdelijke (15 jaar) afwijking van het bestemmingsplan.
Beide locaties overigens worden, als gevolg van het gegeven dat de onderhandelingen met de gemeente zich nog in een primair stadium bevinden, vooralsnog als voorraad opgenomen.

**A. <u>Voorraad</u>**

1ste <u>Ipperakkeren</u>
Grond was destijds aangekocht omdat de gemeente Maasdriel voornemens was de sportvelden uit het Centrum van Kerkdriel naar de rand van Kerkdriel te verplaatsen. Inmiddels zijn de onderhandelingen met de voetbalvereniging en de gemeente Maasdriel weer opgestart om te bezien of we gezamenlijk tot enige ontwikkeling kunnen komen op deze locatie, dan wel of WSM elders in de gemeente qua bouwlocatie kan worden gecompenseerd.

2de <u>Bussenerweg</u>
Ten behoeve van de verplaatsing van een paardenmennerij aan de Paterstraat te Kerkdriel is WSM destijds, op verzoek van de gemeente, in onderhandeling gegaan met een plantenkweker aan de Bussenerweg te Kerkdriel. WSM zou op deze gronden een nieuwbouwproject kunnen realiseren van tenminste zo'n 100 grondgebonden woningen. WSM heeft deze gronden destijds aangekocht en heeft vanwege de kleine slaagkans een forse afboeking op de aankoopwaarde doorgevoerd. Inmiddels is enerzijds de tijd anders en anderzijds is de behoefte aan bouwlocaties aanwezig. Op grond daarvan zijn de onderhandelingen met de gemeente opnieuw gestart en wordt opnieuw bekeken of hier tot de realisatie van een bouwplan kan worden gekomen. De huidige wethouder heeft in eerdere gesprekken aangegeven dat hij hier niet negatief tegenover staat. Voorlopig is WSM van mening om ter plekke, op basis van een vrijstellingsregeling met betrekking tot afwijking van het vigerende bestemmingsplan, voor een termijn van maximaal 15 jaren, zgn. pre-fab woningen te realiseren. Deze woningen zullen in eerste instantie worden ingezet voor de herhuisvesting (tijdelijke huisvesting) van bewoners die verhuizen als gevolg van het starten van renovatieprojecten door WSM.

3de Eerste bouwlaag kantoorvilla

De eerste etage van de kantoorvilla aan de Gasthuisstraat is eind 2018 verkocht. De koper is voornemens hierin twee tot drie appartementen te realiseren. De verkoop is gestagneerd vanwege het gegeven dat het gebouw van WSM is gerealiseerd met zgn. “bubble-deck vloeren” (zoals de parkeergarage in Eindhoven) en de Omgevingsdienst Rivierenland de ruimte vanwege veiligheid heeft laten onder stempelen. WSM heeft vooruitlopend op enige besluitvorming in deze vanuit de overheid een tweede draagconstructie in het gebouw aangebracht. Op grond daarvan heeft de Omgevingsdienst het pand als veilig aangegeven.
Overigens is het na meer dan een jaar nog steeds niet duidelijk of het toepassen van de zgn. bollenvloer tot problemen zou leiden.

**B. Gerealiseerde nieuwbouw/projecten**

1ste Locatie Velddriel

Met Bouwbedrijf Klok BV uit Nijmegen is WSM overeengekomen dat zij ten behoeve van WSM zeven grondgebonden huurwoningen realiseren.
Met de bouw van deze woningen is eind 2018 een aanvang gemaakt. De woningen zijn als turn-key project opgedragen aan Klok BV.

Binnen Velddriel bestaat er blijkens de reacties op vrijkomende woningen en uit de rapportage uit het woningverdeelsysteem ruim voldoende behoefte aan deze woningen. Ook wat betreft de huurprijzen (€ 651,- per maand) sluiten deze woningen aan bij de vraag ter plaatse. Het project is verder getoetst aan het strategisch voorraadbeleid van WSM. Geconcludeerd is dat de realisatie van deze woningen past binnen dat Strategische plan.
Het contract met Klok BV is al in maart 2018 ondertekend.
In oktober 2019 zijn deze woningen naar verwachting voor bewoning opgeleverd. Met Klok BV zijn verder afspraken gemaakt over de realisatie van meer huurwoningen voor WSM in de hierna volgende fases op de bouwlocatie.

Naast bovenstaande project zal WSM zich ook actief gaan richten op de taken die voortkomen uit de duurzaamheidsopgave.
Medio 1ste kwartaal 2019 zijn twee maal twee woningen aangepakt in het kader van duurzaamheid. Dit als pilotproject. Twee woningen zijn, na volledige isolatie uitgerust met een zgn. hybride verwarmingssysteem en twee woningen zijn als full-electric woning uitgerust.
Daarnaast wordt met het starten van renovatieprojecten standaard bezien in hoeverre woningen verder kunnen worden verduurzaamd. Voor een aantal woningen is reeds besloten dat renovatie de kosten van nieuwbouw overstijgt en dat vernieuwbouw op die locaties aan de orde zal zijn.

Om later problemen te voorkomen zullen de nieuwbouwwoningen, vanaf 2019, toch met een gasleidingwerk worden aangelegd. Op deze wijze kan de woning later (indien daarop wordt overgestapt) worden aangesloten op bijv. een waterstofnet.

### 3.4 Strategisch voorraadbeleid (beheer)

In 2018 is een vernieuwd woonbehoefte onderzoek voor de gehele Bommelerwaard (in opdracht van de drie corporaties en de twee gemeenten) opgeleverd. Van daaruit is het strategisch voorraadbeleid opnieuw opgesteld en opnieuw vastgesteld. In het derde kwartaal van 2019 is het vernieuwde strategisch voorraadbeleid tijdens de RvC-vergadering (in september) aan de orde gesteld en afgerond. Eveneens wordt het assetmanagement verder uitgewerkt.
In november 2018 is een aanvang gemaakt met de discussie over verhuurbeleid en betaalbaarheid. Deze discussie en afronding van het beleid hieromtrent is eveneens tijdens de RvC-vergadering in september 2019 afgerond. Ook de resultaten vanuit dit geactualiseerde beleid zijn opgenomen in het strategisch voorraadbeleid.

### 3.5 Onderhoud en voorzieningen

Aan het onderhoud van het woningbezit wordt veel aandacht besteed. Het daartoe ontwikkelde onderhoudsbeleid is vastgelegd in het meerjarenonderhoudsplan. Het plan wordt jaarlijks bijgestuurd en maakt onderdeel uit van het strategisch voorraadbeleid.

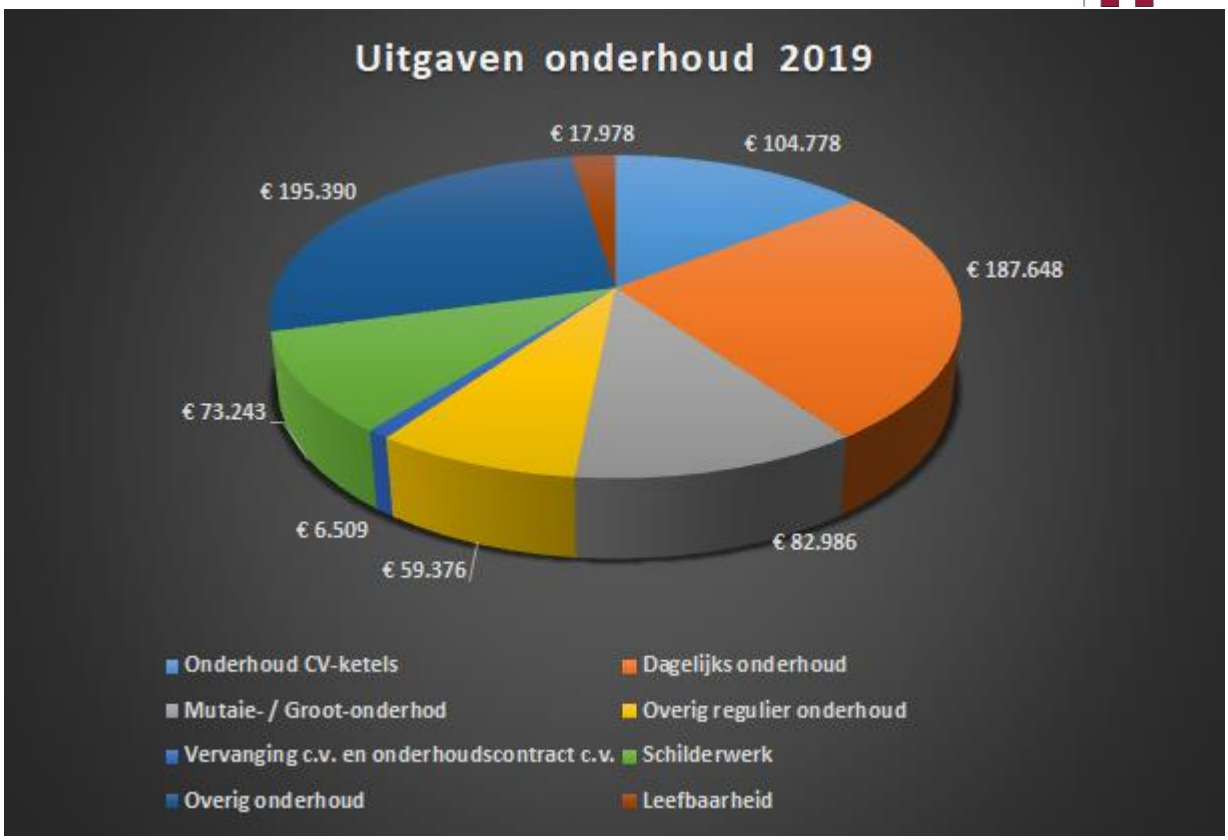
Het onderhoud wordt verdeeld in de volgende onderdelen:

- Niet-cyclisch onderhoud: reparatieverzoeken (klachten) en mutatieonderhoud;
- Cyclisch onderhoud: planmatig onderhoud, gebaseerd op een inschatting van de levensduur van de verschillende onderdelen van de woningen.

| Omschrijving | in hele euro's | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 2019 | | 2018 | |
| ***Niet-cyclisch onderhoud:*** | | | | |
| Onderhoud CV-ketels | € | 104.778 | € | 100.540 |
| Dagelijks onderhoud | € | 187.648 | € | 184.197 |
| Mutaie- / Groot-onderhod | € | 82.986 | € | 48.522 |
| Overig regulier onderhoud | € | 59.376 | € | 59.759 |
| Subtotaal niet-cyclisch onderhoud | € | 434.787 | € | 393.019 |
| ***Cyclisch onderhoud:*** | | | | |
| Vervanging c.v. en onderhoudscontract c.v. | € | 6.509 | € | 3.336 |
| Schilderwerk | € | 73.243 | € | 46.552 |
| Overig onderhoud | € | 195.390 | € | 162.424 |
| Subtotaal cyclisch onderhoud | € | 275.141 | € | 212.313 |
| **Totaal onderhoudslasten per ultimo** | **€** | **709.929** | **€** | **605.332** |
| *Uitgaven leefbaarheid* | *€* | *17.978* | *€* | *3.663* |

Aangezien de hoogte van de uitgaven voor het onderhoud en groot onderhoud over de jaren heen vrij stabiel blijven, is besloten deze uitgaven jaarlijks ten laste van het resultaat te brengen en geen afzonderlijke voorziening voor onderhoud te vormen.

*Verdeling van het onderhoud in 2019*

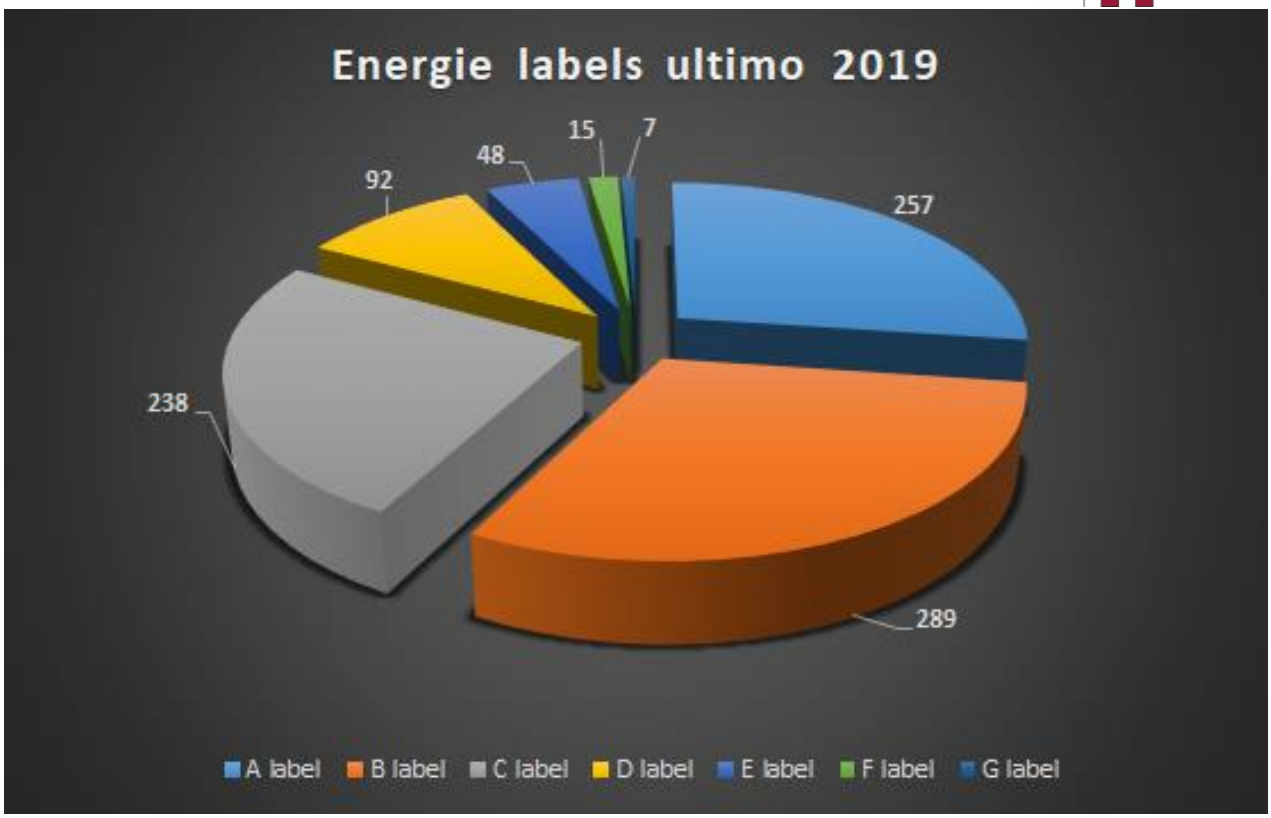



### 3.6 Woningaanpassingen

De gemeenteraad van Maasdriel heeft een verordening in het kader van de Wet Voorziening Gehandicapten vastgesteld. In samenwerking met de gemeente is een uitvoeringsconvenant opgesteld. WSM voert de woningaanpassingen ten behoeve van de betreffende huurders zelf uit. In 2019 werden geen grote woningaanpassingen op verzoek van de huurder uitgevoerd. De kosten worden, op basis van de WMO, nagenoeg volledig door de gemeente Maasdriel vergoed.

### 3.7 Milieubeleid

Het milieu en met name het energiebeleid met de daaruit voortkomende acties, heeft aandacht binnen WSM en reeds jaren een hoge prioriteit. Duurzaam bouwen wordt toegepast in de nieuwbouwplannen en bij dagelijks en planmatig onderhoud.
Bij de ontwikkeling van elk nieuwbouwproject wordt aandacht besteed aan energetisch bouwen en het zo goed mogelijk gebruik maken van de mogelijkheden om energie te besparen. Bij de nieuwbouwplannen worden de nieuw opgeleverde woningen voorzien van zonnepanelen. Dit levert naast een CO2 reductie ook een besparing op in de woonlasten van onze huurders.
Daarnaast is het voornemen van WSM om in 2021 voor alle woningen gemiddeld op energielabel “B”-niveau uit te komen. Reeds 58% van het bezit heeft een energielabel “B” of hoger.




De woningen hebben ultimo 2019 een gemiddeld label dat iets boven B ligt.

# 4. Het verhuren van woningen

## 4.1 Het verhuurbeleid

Voor het verhuren/toewijzen van woningen werkt WSM in Bommelerwaards gebied samen met de woonstichtingen De Kernen en Woonlinie. Gezamenlijk is tot een eensluidend beleid ten behoeve van een toewijzingssysteem gekomen.

Als gevolg van het aantal woningmutaties in de Bommelerwaard en de oplevering van nu nog een beperkt aantal nieuwbouwplannen, wordt de druk op de huurwoningmarkt steeds groter. Om de huisvesting van de aandachtsgroepen niet in gevaar te laten komen, worden nieuwbouwplannen met veel enthousiasme opgepakt.

Eind 2018 (medio december) heeft een upgrade van het woningzoekendesysteem “Woongaard” plaatsgevonden. In 2019 is het toewijzingssysteem door de deelnemende corporaties gezamenlijk geëvalueerd. De evaluatie is positief uitgevallen en besloten is het proces op de ingeslagen weg te continueren.

WSM heeft als beleid dat de huurprijzen niet mogen stijgen boven de 70% van de maximaal redelijke huurprijs, waarbij rekening wordt gehouden met de verschillende aftoppingsgrenzen (afhankelijk van het type nieuwbouwwoningen en de beoogde doelgroep). Ook bij harmonisatie, na mutatie, wordt de huurprijs niet verder verhoogd dan in principe 70% van de maximaal redelijke huurprijs, passend binnen de regels van het passend toewijzen. Opgemerkt wordt dat gedurende de uitvoering van het herstelplan de 70%-grens was losgelaten en dat bij mutaties de huurtoeslaggrens is aangehouden. Met het opheffen van het verscherpt toezicht is teruggekeerd naar de uitgangspunten van het beleid, d.w.z. wordt de 70% grens wederom als maximum aangehouden.

## 4.2 Het doelgroepenbeleid

In overleg met de verantwoordelijke wethouder van de gemeente Maasdriel probeert WSM samen met woonstichting De Kernen (die eveneens werkzaam is binnen de gemeente Maasdriel) zo goed als mogelijk invulling te geven aan de taakstelling met betrekking tot onder andere huisvesting van statushouders. Het blijkt steeds moeilijker om de woningen toegewezen te krijgen. De taakstelling tot en met 2019 heeft WSM, samen met De Kernen, grotendeels kunnen invullen. Er is ultimo 2019 een kleine achterstand (gezamenlijk Maasdriel en Zaltbommel) van tweepersonen op de taakstelling, dit dankzij extra inspanningen in 2019 door de corporaties bij het toewijzen van woningen.
WSM heeft gedurende 2019 woningen toegewezen aan 8 statushouders, hier zaten geen zgn. “na-reizigers” (gezinshereniging) bij, er zijn drie woningen beschikbaar gesteld.

Onderstaand een overzicht van de huisvesting van statushouders voor de Bommelerwaard in 2019.

**Huisvesting vergunninghouders BOMMELERWAARD**

| Cijfers tot en met maand | dec |
|---|---|

# PERSONEN

| | | | Zaltbommel | Maasdriel | Totaal |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Opgave | Voor / achterstand voorgaand jaar | # personen | 2 | 2 | 4 |
| | taakstelling 2019 | # personen | 20 | 18 | 38 |
| | # nareizigers (gerealiseerd) | # personen | 2 - | 0 - | 2 - |
| | Netto opgave | # personen | 20 | 20 | 40 |
| 2. Gerealiseerd (= getekend huurcontract) | Woonstichting Maasdriel | # personen | | 8 | 8 |
| | Woonlinie | # personen | 10 | | 10 |
| | Wooningstichting De Kernen | # personen | 8 + | 9 + | 17 + |
| | Gerealiseerd | # personen | 18 | 17 | 35 |
| **3. restopgave tm einde jaar** | | **# personen** | **2** | **3** | **5** |
| 4. Vergunninghouders toegewezen aan woning (= huurcontract nog niet getekend) | Woonstichting Maasdriel | # personen | | 0 | 0 |
| | Woonlinie | # personen | 3 | | 3 |
| | Wooningstichting De Kernen | # personen | 0 + | 0 + | 0 + |
| | Gerealiseerd | # personen | 3 | 0 | 3 |
| 5. Nareizigers prognose | Nareizigers (geprognosticerd) | # personen | 0 | 0 | 0 |
| **6. Prognose restopgave tm einde jaar** | | **# personen** | **-1** | **3** | **2** |

## 4.3 Het woningaanbod

Als gevolg van het gewijzigde volkshuisvestelijke overheidsbeleid met betrekking tot het verkrappen van de woningmarkt, als gevolg van de invoering van de zgn. staatssteunregels en de politieke discussie rondom de afschaffing van hypotheekrenteaftrek, alsmede als gevolg van de bancaire wijzigingen ingevolge Bazel III en aanscherping van hypotheekverstrekking voorwaarden, zit er nauwelijks beweging in de woningmarkt. Doorstroming blijft achterwege. Het aantal nieuwe verhuringen (op basis van getekende contracten) in 2019 komt uit op 65. Dit is een percentage van 6,8%.

Er is geen sprake van leegstand of dreigende leegstand. Ondanks gerealiseerde nieuwbouw en bouwplannen staat de markt voor huurwoningen nog steeds onder druk.

De volgende aantallen woningen werden in de afgelopen jaren aangeboden:

| Jaar | Aantal verhuringen |
|---|---|
| 2014 | 35 woningen |
| 2015 | 92 woningen |
| 2016 | 47 woningen |
| 2017 | 69 woningen |
| 2018 | 77 woningen |
| 2019 | 65 woningen |

In 2019 is een klein nieuwbouwproject van 7 woningen in Velddriel opgeleverd.

*Wachttijd en zoektijd 2019*

| Meetperiode huurcontract maand | Meetperiode huurcontract tertiaal | Gemiddelde wachttijd (jr) | Gemiddelde Zoektijd (jr) |
|---|---|---|---|
| 201901 | 20191 | | |
| 201902 | 20191 | 6,5 | 0,3 |
| 201903 | 20191 | 12,0 | 1,9 |
| 201904 | 20191 | 10,6 | 0,7 |
| 201905 | 20192 | 6,7 | 1,5 |
| 201906 | 20192 | 7,2 | 1,7 |
| 201907 | 20192 | 4,8 | 1,1 |
| 201908 | 20192 | 5,4 | 1,0 |
| 201909 | 20193 | 8,8 | 2,7 |
| 201910 | 20193 | 4,9 | 0,9 |
| 201911 | 20193 | 7,9 | 1,5 |
| 201912 | 20193 | 6,5 | 0,5 |

In 2019 zijn er 66 huuropzeggingen geweest en er zijn 7 nieuwbouwwoningen verhuurd. Er zijn in 2019 10 woningen verkocht aan zittende huurders/woningzoekenden, waarvan 8 uit exploitatie en 2 uit voorraad. Voor alle woningen geldt dat contractueel is opgenomen dat de kopers de woning zelf minimaal 3 jaar moeten gaan bewonen. Deze clausule dient bij verkoop te worden doorgelegd aan een, dan, nieuwe koper.

Het totale woningaanbod van 2019 bestond uit:

- eengezinswoningen met 3 of meer slaapkamers;
- woningen met 2 slaapkamers;
- appartementen;
- seniorenwoningen;
- seniorenappartementen;
- appartementen zonder lift.

*Aantal ingeschreven woningzoekenden voor Woningstichting Maasdriel in 2019*

| Meetperiode tertiaal | Ingeschrevenen einde tertiaal | Actief woningzoekenden per tertiaal | Nieuwe inschrijvingen | Uitschrijvingen tertiaal |
|---|---|---|---|---|
| 20182 | 1.652 | 0 | 43 | 23 |
| 20183 | 1.696 | 41 | 88 | 44 |
| 20191 | 1.758 | 156 | 100 | 40 |
| 20192 | 1.783 | 157 | 74 | 42 |
| 20193 | 1.822 | 138 | 83 | 34 |

## 4.4 Woningtoewijzingen

| Aantal toewijzingen 2019 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1-persoon | | Huur <= 424,44 | Huur 424,44 t/m 607,46 | Huur > 607,46 | Totaal |
| <66 jaar en 4 mnd. | <= € 22.700 | 1 | 8 | 0 | 9 |
| | > € 22.700 | 0 | 0 | 18 | 18 |
| >=66 jaar en 4 mnd. | <= € 22.675 | 0 | 9 | 0 | 9 |
| | > € 22.675 | 0 | 0 | 3 | 3 |
| **Subtotaal** | | **1** | **17** | **21** | **39** |
| 2-personen | | Huur <= 424,44 | Huur 424,44 t/m 607,46 | Huur > 607,46 | Totaal |
| <66 jaar en 4 mnd. | <= € 30.825 | 1 | 5 | 0 | 6 |
| | > € 30.825 | 0 | 0 | 2 | 2 |
| >=66 jaar en 4 mnd. | <= € 30.800 | 0 | 2 | 0 | 2 |
| | > € 30.800 | 0 | 0 | 5 | 5 |
| **Subtotaal** | | **1** | **7** | **7** | **15** |
| >=3 personen | | Huur <= 424,44 | Huur 424,44 t/m 651,03 | Huur > 651,03 | Totaal |
| <66 jaar en 4 mnd. | <= € 30.825 | 0 | 7 | 0 | 7 |
| | > € 30.825 | 0 | 0 | 3 | 3 |
| >=66 jaar en 4 mnd. | <= € 30.800 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | > € 30.800 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Subtotaal** | | **0** | **7** | **3** | **10** |
| | onbekend | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Totaal** | | **2** | **31** | **31** | **64** |

| | | Huur > 720,42 |
|---|---|---|
| inkomen <= inkomensgrens Wht | | |
| inkomen > inkomensgrens Wht | | 1 |
| **Totaal** | | **1** |

Alle verhuringen in 2019 voldoen aan de vigerende passendheidseisen en aan het staatssteundossier.

| 80%-10%-10% Monitor 2019 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Verhuringen aan doelgroep | | | | | | | | | |
| | doelgroep I: inkomen <= € 38.035 | doelgroep II: inkomen € 38.035 tm € 42.435 | buiten doelgroep inkomen > € 42.436 | inkomen 0/onbekend | totaal | doelgroep I: inkomen <= € 38.035 | doelgroep II: inkomen € 38.035 tm € 42.435 | buiten doelgroep inkomen > € 42.436 | inkomen 0/onbekend |
| WSM | 63 | 1 | 0 | 0 | 63 | 98% | 2% | 0% | 0% |

## 4.5 Huurprijsbeleid

WSM is van mening dat de huren van de woningen in principe niet sterker moeten stijgen dan strikt noodzakelijk is. De woningen moeten te allen tijde bereikbaar blijven voor de doelgroepen van het beleid. In dat kader streeft WSM er verder naar om de nieuwbouw te realiseren binnen de huurprijzen waaronder een bijdrage in het kader van de huurtoeslag mogelijk is.

In 2019 is de huurverhoging uitgekomen op gemiddeld 1,6 %. Ten aanzien van de huurverhoging heeft overleg plaatsgevonden met de in de Bommelerwaard actieve woningcorporaties en de huurdersvereniging. Tegen de huurverhoging per 1 juli 2019 zijn geen gegronde bezwaren ingediend.

## 4.6 Huurachterstanden

De huurincasso wordt met veel aandacht en de benodigde zorgvuldigheid verzorgd. WSM hanteert een strikt beleid met betrekking tot huurachterstanden. Huurders worden in een zo vroeg mogelijk stadium aangeschreven en aangemaand de huurpenningen te voldoen. Indien een huurder geen betalingsregeling wil treffen c.q. de betalingen wil hervatten, wordt getracht om binnen drie maanden, met tussenkomst van een deurwaarder, een eventuele juridische procedure bij de kantonrechter te starten. Deze snelle procedure voorkomt dat huurders uiteindelijk worden geconfronteerd met torenhoge schulden waar zij niet meer overheen kunnen komen. WSM heeft zich in 2017 ook aangesloten bij het zgn. “Vroeg eropaf” project van de gezamenlijke gemeenten Maasdriel en Zaltbommel.

De huurachterstand van de zittende huurders (excl. betalingsregelingen en WSNP) ultimo 2019 bedroeg 0,31 % tegenover 0,22 % in het vorige boekjaar.
Wanneer de één maandachterstand (zogenaamde slepers) buiten beschouwing wordt gelaten, is dit percentage 0,16 %. Er hebben in 2019 geen woningontruimingen plaatsgevonden.

| Overzicht huurachterstand | Stand per 31 december 2018 | | | | Stand per 31 december 2019 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | in % van de | | | | in % van de | |
| Omschrijving | huur-ders | bedrag | jaar-huur | achter-stand | huur-ders | bedrag | jaar-huur | achter-stand |
| Totaal van de jaarhuur | | 7.833.349,00 | | | | 7.915.953,00 | | |
| Zittende huurders | 27 | 16.861,39 | 0,22% | 100,0% | 27 | 24.346,82 | 0,31% | 100,0% |
| Commerciële huurders | | 16,12 | | | | 0,00 | | |
| Vertrokken huurders | 27 | 16.844,64 | | | 33 | 18.148,02 | | |
| Overige vorderingen uit huurover. [1] | | 3.856,86 | | | | 3.064,80 | | |
| Totaal van de achterstand | | 37.579,01 | | | | 45.559,64 | | |
| *Specificatie* | | | | | | | | |
| - 1 maand | 19 | 6.346,69 | | 37,6% | 19 | 11.865,95 | | 48,7% |
| - 2 maanden | | | | 0,0% | | | | 0,0% |
| - 3 maanden of meer | | | | 0,0% | | | | 0,0% |
| - deurwaarder | 8 | 10.514,70 | | 62,4% | 8 | 12.480,87 | | 51,3% |
| Buiten de huuradministratie/ wordt afzonderlijk gevolgd | | | | | | | | |
| - betalingsregeling (z) | 24 | 10.976,72 | | | 27 | 2.849,42 | | |
| - betalingsregeling (v) | 3 | 225,43 | | | 0 | 0,00 | | |
| | | | 11.202,15 | | | | 2.849,42 | |
| - wsnp (z) | 5 | 3.790,48 | | | 7 | 15.937,45 | | |
| - wsnp (v) | 2 | 1.951,47 | | | 0 | - | | |
| | | | 5.741,95 | | | | 15.937,45 | |
| **Totaal buiten reguliere achterstanden** | | | 16.944,10 | | | | 18.786,87 | |

[1]) Incl. administratieve kosten bij huurcontract en serviceabonnement instaptarief

## 4.7 Betaalbaarheid huurwoningen

Medio 2018 is een aanvang gemaakt met het nieuw te ontwikkelen huur- en betaalbaarheidsbeleid binnen WSM.
Hiervoor is een afzonderlijke werkgroep ingesteld.
Deze heeft tot taak de betaalbaarheid van huurwoningen voor de doelgroepen van beleid in beeld te brengen. Dit mede in samenhang met duurzaamheid, het strategisch voorraadbeleid, de uitkomst van het nieuwe woonbehoefte onderzoek, de huurtoeslag en de passendheidscriteria bij woonruimte-verdeling.
Aan de hand daarvan is, in juni 2019 door de RvC een meerjarig-huurbeleid (betaalbaarheidsbeleid) vastgesteld. Bij de opstelling van dit beleid is ook de huurdersvereniging nadrukkelijk betrokken geweest.

# 5. Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid

## 5.1 Bewonersparticipatie

Tussen de Huurdersvereniging Bommelerwaard en WSM is een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarin het bewonersoverleg conform de eisen van het BBSH nader is uitgewerkt. Woonlinie uit Zaltbommel heeft eenzelfde overeenkomst afgesloten. De HVB ontvangt jaarlijks een bedrag van € 2,35 per woning ter ondersteuning van haar activiteiten. De bijdrage wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van het prijsindexcijfer en is mede afhankelijk van haar jaarlijkse begroting.

In 2019 is frequent (tweemaandelijks) overleg gevoerd over zaken die voortvloeien uit het convenant en uit de Overlegwet.

De belangrijkste punten die met de huurdersvereniging zijn besproken, zijn:
- Het huurbeleid;
- Toelichting op de jaarstukken en de begroting;
- De stand van zaken rond nieuwbouwprojecten;
- Situaties in de woon- en leefomgeving;
- Huurachterstanden en woningontruimingen;
- De Nieuwe Woningwet en daaruit voortkomende beleidsnotities;
- Het ondernemingsplan van WSM;
- Het woningmarktonderzoek;
- De prestatieafspraken met de gemeenten;
- Ontwikkelingen binnen de huurdersvereniging.

De huurdersvereniging is tevens, als een van de belangrijkste stakeholders, betrokken geweest bij de visitatie zoals in 2018 uitgevoerd door bureau Ecorys.

## 5.2 De Klachtencommissie

Met de SWR, is een onafhankelijke regionale Klachtencommissie (KAC) opgesteld. Gedurende 2019 zijn er vijf klachten in behandeling genomen. Twee klachten dateren uit 2018, een daarvan is als niet gegrond verklaard en in het andere geval wordt aangegeven dat de corporatie juist heeft gehandeld.
In 2019 zijn er 3 klachten bij de Klachten Adviescommissie gedeponeerd, een daar van betreft een burenruzie. Klacht is rechtstreek bij de KAC gemeld en daardoor niet ontvankelijk verklaard. Klager heeft geen actie nadien meer ondernomen. Een tweede en derde klacht handelden zich over schilderwerk en toewijzing van een woning. In beide gevallen heeft de KAC aangegeven dat de corporatie correct heeft gehandeld.
De commissie breng jaarlijks een verslag uit van de behandelde klachten over het afgelopen jaar.

In de Trimesterrapportage (vanaf 1 januari 2019 viermaandelijkse rapportage) wordt de RvC tevens geïnformeerd over de ingediende klachten, het verloop en het resultaat daarvan.

# 6. Financiële continuïteit

## 6.1 Financiële positie WSM

WSM is een toegelaten instelling (woningcorporatie), ofwel wordt aangeduid als een maatschappelijk ondernemer, die vanuit haar doelstelling bij de uitvoering van haar taken geen winstoogmerk heeft. Zij draagt daarbij uiteraard zorg voor, enerzijds een goede betaalbaarheid & beschikbaarheid en (energetische) conditie van het woningbezit en anderzijds voor een goede financiële continuïteit van haar bedrijfsvoering. Hiertoe dient de organisatie dus financieel gezond te blijven.

Vanaf 1 januari 2019 is het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het WSW van kracht. Drie hoofdcategorieën zijn het vertrekpunt voor de beoordeling van WSM:

- Financiële continuïteit: is de financiële continuïteit /levensvatbaarheid gewaarborgd?
- Bedrijfsmodel: wat zijn de beleidsvoornemens en –realisatie en wat is het effect daarvan op de financiële continuïteit? In hoeverre wordt het maatschappelijk bestemd vermogen hiermee beschermd?
- Governance & organisatie: is de (financiële) sturing, beheersing en verantwoording effectief?

**Overzicht WSW ratio's financiële continuïteit**
WSM is verplicht de jaarrekening op marktwaarde te rapporteren. De marktwaarde is op zichzelf voor Aw/WSW niet toereikend in het beoordelingskader omdat het geen inzicht geeft in de samenhang met het bedrijfsmodel van de corporatie. Daarom is de beleidswaarde geïntroduceerd.

De beoordeling van de financiële positie vindt plaats op basis van vier financiële ratio's: ICR (Interest Coverage Ratio oftewel Rentedekkingsgraad), LTV (Loan To Value), Solvabiliteit en Dekkingsratio. De marktwaarde vormt het uitgangspunt voor de Dekkingsratio en de beleidswaarde wordt toegepast op de LTV en Solvabiliteit. Voor WSM resulteert dit in de volgende uitkomsten (uit de meerjarenbegroting is alleen 2029 opgenomen):

| Omschrijving | Jaarrekening | Begroting 2019 | Prognose 2029 | WSW-norm |
|---|---|---|---|---|
| ICR | 2,7 | 3,0 | 4,0 | ≥1,4 |
| LTV (beleidswaarde) | 52,0% | 57,8% | 37,8% | ≤75% |
| Solvabiliteit (beleidswaarde) | 48,1% | 41,5% | 63,3% | ≥20% |
| Dekkingsratio (marktwaarde) | 23,0% | 23,0% | 19% | ≤ 70% |

De ratio's voldoen ondanks fluctuaties in alle jaren in de meerjarenbegroting ruim aan de gestelde normen. De toename van de ICR in 2020 (naar 3,5), ten opzichte van 2019, komt door de overeengekomen renteconversies in 2019. Hierdoor is de rentelast voor WSM fors gedaald. De verslechtering van de ICR in 2021 (naar 3,2) is het gevolg van het inrekenen van VPB vanaf dat moment. In de meerjarenprognose is rekening gehouden met de 'harde' investeringen voor wat betreft (ver)nieuwbouw. Ook zijn andere beleidsterreinen ingerekend, zoals bijvoorbeeld energiebeleid. In meerdere scenario's is de meerjarenbegroting doorgerekend:
1. inclusief 'zachte' investering voor (ver)nieuwbouw, 2. een extra bouwkostenstijging van 1% en 3. een extra rentestijging van 1%. In al de 3 scenario's voldoen de financiële ratio's aan de norm.

## 6.2 Waarde van het bezit

De waardering in de jaarrekening 2019 is op basis van marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat ultimo 2019 bedraagt € 141,3 miljoen terwijl deze ultimo 2018 nog € 133,6 miljoen bedroeg.

De beleidswaarde die in 2018 geïntroduceerd is bedraagt ultimo 2019 € 78,0 miljoen tegen € 67,9 miljoen in 2018. De verhouding beleidswaarde/marktwaarde in verhuurde stijgt van 51% in 2018 naar 55% in 2019.

**Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie**
In 2016 is de marktwaarde in verhuurde staat voor corporaties geïntroduceerd en in 2018 is daar de beleidswaarde als waardebegrip bijgekomen. Een beleidsmatige beschouwing van de markt- en beleidswaarde wordt verderop gegeven.

**Verschil marktwaarde versus beleidswaarde**
De beleidswaarde sluit aan op het beleid van WSM en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:
1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. De onderhoudsnorm wordt bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting (15 jaar).
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd ‘lasten verhuur en beheeractiviteiten’ en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' minus de verhuurderheffing in de resultatenrekening.

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 lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

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

De verschillen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde hebben een gezamenlijk effect van € 63,3 miljoen en leiden tot een beleidswaarde van € 78,0 miljoen.

**Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde**
Het jaar 2019 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van WSM heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 7,7 miljoen gegroeid naar een waarde van € 141,3 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 6%, waarvan 1% toegeschreven kan worden aan investeringen.

De stijging van de marktwaarde in verhuurde staat wordt voor € 5,9 miljoen veroorzaakt door methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’. Daarnaast dragen de parameteraanpassingen door marktontwikkelingen voor € 5,4 miljoen bij aan de marktwaardestijging in verhuurde staat, dit is vooral het gevolg van een

verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei per m2 van onze 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 contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2018 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

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

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.
De beleidswaarde is in 2019 toegenomen met € 10,1 miljoen naar een waarde van € 78,0 miljoen, bijna 15% dus. De belangrijkste reden van deze stijging kan toegeschreven worden aan de daling van de afslag voor lasten van verhuur & beheer, van 15,6% in 2018 naar 6,7% in 2019. Dit is het gevolg van het implementeren van wijzigingen zoals opgenomen in de notitie “Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose” van BZK, Aw en WSW (op 3 juli 2019 opgenomen in de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting).

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

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt WSM bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen, afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en het huurbeleid van WSM.
- 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 WSM 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.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (door-exploiteerscenario), welke ultimo 2019 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de marktwaardebepaling. Dit ondanks dat door de taxateur de disconteringsvoet als vrijheidsgraad is aangepast in de marktwaardebepaling en deze aanpassing niet per definitie ook van toepassing hoeft te zijn in de beleidswaarde, mede door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) waardoor een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.

**Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie**
Per 31 december 2019 is in totaal € 66,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2018: € 60,0 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 waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van

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

WSM heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 62,5 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

| | X € 1.000 | X € 1.000 |
|---|---|---|
| Marktwaarde verhuurde staat | | € 138.882 |
| | | |
| Beschikbaarheid (doorexploiteren) | - € 13.811 | |
| Betaalbaarheid (huren) | - € 42.552 | |
| Kwaliteit (onderhoud) | € 3.282 | |
| Beheer (beheerkosten) | - € 9.419 | |
| | | |
| Beleidswaarde | | € 76.383 |

Dit impliceert dat circa 60,5% 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.

## 6.3 Overheidsheffingen en vennootschapsbelasting

**Overheidsheffingen**

Vanaf 2012 is de zogenaamde verhuurdersheffing voor woningcorporaties ingevoerd (corporaties betalen aan het Rijk een extra belasting vanwege het gegeven dat zij kennelijk staatsteun zouden ontvangen). Deze steun vindt haar oorsprong in de achtervang die het WSW verleent bij de borging van geldleningen. Corporaties zijn zich verzekerd van een lagere te betalen rente aan de bancaire instellingen dan die een reguliere geldnemer zou moeten betalen.
Daarnaast dient, met de oprichting van de Aw, door de corporatie nog een bijdrage te worden betaald, ten behoeve van deze Autoriteit; de zgn. bijdrageheffing Aw.
Naast bovenstaande heffingen bestaat de “Saneringsheffing”, deze heffing is een soort van solidariteitsheffing welke kan worden opgelegd in geval corporaties in ernstige financiële problemen komen.

De jaarlijkse bijdrages die door WSM zijn betaald bedragen:

| | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|---|---|---|
| Verhuurdersheffing | € 766.915 | € 853.221 | € 808.793 |
| Bijdrageheffing AW | € 5.567 | € 6.860 | € 6.167 |
| Saneringsheffing | € - | € 73.969 | € - |
| Verhuurbijdrage* | € - | € 2.122 | € 2.221 |

* nieuwe bijdrage vanaf 2018

De oorspronkelijke gedachte was, dat de negatieve invloed van de verhuurdersheffing voor een groot deel zou worden gecompenseerd door, enerzijds de mogelijkheid tot verkoop van sociale huurwoningen en anderzijds door onder meer de inkomensafhankelijke huurverhoging, welke voor vijf jaren kon worden ingerekend. Inmiddels is het systeem en het Rijksbeleid in deze gewijzigd. D.w.z. dat met ingang van 2017 het systeem van de huursombenadering wordt toegepast en er feitelijk weinig ruimte overblijft voor de doorberekening van de jaarlijkse huurverhoging, op basis van een inkomensafhankelijke verhoging. Daarbij dient de corporatie zich tevens nog te houden aan de regels van het passend toewijzen. De corporatie blijft nu alleen met een extra belastinglast als afroming van haar vermogen door de Overheid.

*De WOZ-waarde van het bezit (als basis voor de verhuurdersheffing)*

*Opgemerkt wordt dat ook het pand "De Leyenstein" als maatschappelijk bezit deels onderdeel uitmaakt van de basis voor de verhuurdersheffing, dit pand heeft een totale WOZ-waarde van: € 11.000.000,-.*

De heffingen leggen beslag op de financiële middelen waardoor het vermogen om te investeren afneemt. WSM zal derhalve interne beheermaatregelen moeten treffen om kosten te verlagen en anderzijds mogelijk extra opbrengsten (d.m.v. jaarlijks extra verkopen vanuit het bestaande bezit) te genereren.

**Vennootschapsbelasting**
Vanaf 1 januari 2006 zijn de corporaties belastingplichtig in het kader van de Vpb. Om de invoering van deze belastingplicht in goede banen te leiden is een "vaststellingsovereenkomst-2" opgesteld en ondertekend met de Belastingdienst. Deze wordt steeds met één jaar verlengd en heeft dus ook haar geldigheid in 2019.
WSM heeft in 2013 de ANBI-status aangevraagd en heeft deze verkregen.

*Verrekenbare verliezen*
Bij WSM heeft geen verliesverdamping plaatsgevonden en naar verwachting zal dat ook niet gebeuren. Het belastbaar bedrag bedraagt, na verliesverrekening, nihil. WSM is over 2019 derhalve geen vennootschapsbelasting verschuldigd. Eind 2019 resteert een fiscaal verrekenbaar verlies van
€ 688.877.

*Belastinglatenties*
In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door AEDES welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, heeft WSM in samenspraak met Deloitte in 2019 de verwerking van tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie hierop aangepast. Dit is in de commerciële jaarrekening door middel van een stelselwijziging. Het gaat om de volgende belastinglatenties:

- Het fiscaal afschrijvingspotentieel dat commercieel niet van toepassing is.
- De opwaardering van de WOZ-waarde van het fiscaal afgewaardeerde bezit tot lagere WOZ-waarde.
- Het vastgoed bestemd voor verkoop.

*ATAD1*
Ter implementatie van de Europese Anti-belastingontwijkingsrichtlijn (ATAD1) is een nieuwe renteaftrekbeperking (earningsstrippingmaatregel) ingevoerd. De renteaftrekbeperking raakt ook WSM. De renteaftrekbeperking heeft betrekking op het verschil tussen de rentelasten en rentebaten op derden- en concernleningen. Dit rentesaldo is aftrekbaar tot maximaal 30% van de EBITDA van de belastingplichtige ('earnings before interest, tax, depreciation and amortisation'), maar in elk geval tot een bedrag van € 1 miljoen. Het surplus is niet aftrekbaar, maar kan wel onbeperkt worden voort gewenteld naar een volgend jaar.
Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Voor het saldo niet aftrekbare rente ultimo 2019 is in samenspraak met Deloitte een inschatting gemaakt of deze redelijkerwijs verrekend kan worden. De inschatting is dat verrekening binnen 3 jaar plaats zal vinden. Voor dat deel van de rente wat verrekend wordt, wordt een actieve belastinglatentie gevormd conform de handrekening m.b.t. belastinglatenties gepubliceerd door AEDES.

## 6.4 Financiële resultaten

Vergelijking begroting en gerealiseerde cijfers 2019 (2018)

| WINST- EN VERLIESREKENING | Begroting 2019 | Verslagjaar 2019 | Verslagjaar 2018 |
|---|---|---|---|
| 15. Huuropbrengsten | € 7.911.755 | € 7.916.629 | € 7.833.349 |
| 16.1. Opbrengsten servicecontracten | € 98.412 | € 73.976 | € 67.585 |
| 16.2. Lasten servicecontracten | € -66.100 | € -62.729 | € -66.363 |
| 17. Lasten verhuur en beheeractiviteiten | € -1.087.373 | € -422.275 | € -365.545 |
| 18. Lasten onderhoudsactiviteiten | € -828.488 | € -853.499 | € -682.175 |
| 19. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | € -1.495.305 | € -1.402.038 | € -2.248.705 |
| **Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille** | **€ 4.532.901** | **€ 5.250.065** | **€ 4.538.146** |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | € 202.500 | € 238.636 | € 285.000 |
| Lasten (boekwaarde) verkocht vastgoed in ontwikkeling | € -220.000 | € -235.444 | € -311.759 |
| **20. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling** | **€ -17.500** | **€ 3.192** | **€ -26.759** |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | € 987.180 | € 1.965.322 | € 1.581.814 |
| Toegerekende organisatiekosten | € -4.450 | € -4.050 | € -22.578 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | € -614.507 | € -1.102.737 | € -975.598 |
| **21. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille** | **€ 368.223** | **€ 858.534** | **€ 583.638** |
| 22.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | € - | € -1.957.882 | € -720.127 |
| 22.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | € 1.977.416 | € 7.516.694 | € 11.257.719 |
| 22.3. Niet-gerealiseerde waardeverangeringen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | € - | € 3.546 | € - |
| **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille** | **€ 1.977.416** | **€ 5.562.358** | **€ 10.537.592** |
| Opbrengst overige activiteiten | € 1.000 | € 22.641 | € 2.905 |
| Kosten overige activiteiten | € - | € -16.800 | € - |
| **23. Netto resultaat overige activiteiten** | **€ 1.000** | **€ 5.842** | **€ 2.905** |
| **27. Overige organisatiekosten** | **€ -** | **€ -479.329** | **€ -** |
| **28. Leefbaarheid** | **€ -41.800** | **€ -54.921** | **€ -3.663** |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | € 1.000 | € 77 | € 68 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | € -1.559.182 | € -1.528.253 | € -1.729.414 |
| **29. Saldo financiële baten en lasten** | **€ -1.558.182** | **€ -1.528.176** | **€ -1.729.346** |
| **RESULTAAT VOOR BELASTINGEN** | **€ 5.262.058** | **€ 9.617.565** | **€ 13.902.512** |
| 30. Belastingen | € -592.391 | € -52.836 | € -816.892 |
| 31. Resultaat deelnemingen | € - | € - | € - |
| **RESULTAAT NA BELASTINGEN** | **€ 4.669.667** | **€ 9.564.729** | **€ 13.085.620** |

Vanuit de vergelijkende cijfers met de begroting valt direct het resultaatverschil tussen begroting en realisatie op, zo'n € 4,9 mln. positief. Deze € 4,9 mln. valt als volgt te verklaren (onderstaande cijfers hebben per saldo een positieve invloed op resultaat):

€ 0,4 mln. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille valt hoger uit dan begroot omdat er € 0,1 mln. minder afgedragen is voor de verhuurdersheffing, € 0,1 mln. minder afgedragen is aan saneringsbijdrage en € 0,2 mln. meer als resultaat als gevolg van het vrijvallen van een transitorische post.

€ 0,5 mln. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille valt hoger uit dan begroot omdat er 4 woningen meer verkocht zijn dan gedacht waarbij de verkoopprijs gemiddeld uitkwam op € 204.000 (begroot € 170.000).

€ 3,5 mln. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille valt hoger uit dan begroot. Waarbij er een positieve invloed is van € 5,5 mln. op het resultaat door methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het Handboek modelmatig waarderen. Daarentegen leidt de activering van verbeteringen tot een negatief effect op het resultaat van € 0,8 mln.. Ook de onrendabele investering voor het project

| | |
|---|---|
| | Bussenerweg drukt het resultaat met € 1,2 mln. |
| € 0,5 mln. | Belastingen. Hier is de mutatie passieve belastinglatentie 2019 uit hoofde van het Fiscaal opwaarderingsverschil over de periode vanaf 2020 als gevolg van de afwaardering naar lagere WOZ-waarde de belangrijkste reden. |

Andere verschillen tussen realisatie en begroting zijn vaak verschuivingen en zijn het gevolg van wijzigingen/aanscherpingen in het toepassen van de “Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties”. Aangezien in de jaarrekening 2019 wijzingen/aanscherpingen plaatsvinden met betrekking tot het toewijzen van de directe en niet directe toerekenbare kosten, worden deze ingericht conform de notitie “Definities onderhoud en beheer t.b.v. verantwoording en prognose”.

## Kasstroomovericht toegelaten instelling

| | Verslagjaar 2019 | Verslagjaar 2018 |
|---|---|---|
| **(A) OPERATIONELE ACTIVITEITEN** | | |
| **Ontvangsten:** | | |
| Huren | € 8.116.908 | € 8.143.954 |
| Vergoedingen | € 11.510 | € 1.479 |
| Overheidsontvangsten | € - | € - |
| Overige bedrijfsontvangsten | € 80.638 | € 646.414 |
| Renteontvangsten | € 77 | € 68 |
| *Saldo ingaande kasstromen* | **€ 8.209.133** | **€ 8.791.914** |
| **Uitgaven:** | | |
| Erfpacht | € - | € - |
| Personeelsuitgaven: | € -634.341 | € -631.715 |
| Onderhoudsuitgaven | € -920.845 | € -754.326 |
| Overige bedrijfsuitgaven | € -998.158 | € -1.144.504 |
| Renteuitgaven | € -1.661.976 | € -1.775.254 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | € -4.343 | € -73.969 |
| Verhuurdersheffing | € -808.793 | € -853.221 |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | € - | € - |
| Vennootschapsbelasting | € - | € - |
| *Saldo uitgaande kasstromen* | **€ -5.028.456** | **€ -5.232.989** |
| **Kasstroom uit operationele activiteiten** | **€ 3.180.676** | **€ 3.558.925** |
| | | |
| **(B) (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN** | | |
| **MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten** | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur | € 2.038.967 | € 1.688.470 |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) | € - | € - |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw | € - | € - |
| Verkoopontvangsten grond | € 288.808 | € 285.000 |
| (Des)Investeringsontvangsten overig | € - | € - |
| Nieuwbouw huur | € -790.617 | € -2.164.839 |
| Woningverbetering | € -856.348 | € -700.598 |
| Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden | € - | € - |
| Aankoop | € - | € - |
| Nieuwbouw verkoop | € - | € - |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop | € - | € - |
| Sloopuitgaven | € - | € - |
| Aankoop grond | € -3.380 | € - |
| Investeringen overig | € - | € -11.097 |
| Externe kosten bij verkoop | € -87.524 | € -111.153 |
| *Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA* | **€ 589.906** | **€ -1.014.218** |
| | | |
| **FVA** | | |
| Ontvangsten verbindingen | € - | € - |
| Ontvangsten overig | € - | € - |
| Uitgaven verbindingen | € - | € - |
| Uitgaven overig | € - | € - |
| *Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA* | **€ -** | **€ -** |
| **Kasstroom uit (des)investeringen** | **€ 589.906** | **€ -1.014.218** |
| | | |
| **(C) FINANCIERINGSACTIVITEITEN** | | |
| **Ingaand** | | |
| Nieuwe te borgen leningen | € - | € 2.000.000 |
| Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen | € - | € - |
| Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen | € - | € - |
| **Uitgaand** | | |
| Aflossing geborgde leningen | € -1.679.324 | € -1.959.374 |
| Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen | € - | € -728.389 |
| Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen | € - | € - |
| **Kasstroom uit financieringsactiviteiten** | **€ -1.679.324** | **€ -687.764** |
| | | |
| Mutatie liquide middelen | **€ 2.091.259** | **€ 1.856.943** |
| Wijziging kortgeldmutaties | € - | € - |
| | | |
| Liquide middelen per 1-1 | € 2.123.323 | € 266.379 |
| Liquide middelen per 31-12 | **€ 4.214.582** | **€ 2.123.323** |

## 6.5 Financiering en Investeringen

**WSW zekerheidsstructuur en borgingsplafond**

Op 15 april 2019 publiceerde het WSW het plan van aanpak voor het Strategisch Programma 2019. Het programma bestaat uit de volgende acht onderdelen: sanering, zeggenschap (m.n. ook rol deelnemersraad), juridische positie in faillissement, juridische positie voor faillissement, scheefheid achtervang, kapitaalbeleid, kapitaalwaarden en loss given default.

Het WSW is momenteel in gesprek om het inbare kapitaal zeker te stellen via een door alle corporaties af te sluiten, geborgde roll-over lening met variabele hoofdsom ter grootte van 2,6% van de geborgde leningenportefeuille, als gecommitteerd obligo. Naar verwachting zullen de banken hiervoor bereidstellingsprovisie rekenen ter compensatie van hun kapitaalkosten. Daarnaast worden voor het eerst deelnemers van het WSW middels de leidraad economische parameters gevraagd in hun begroting een bedrag ter grootte van 0,035% in 2020 aflopend naar 0,025% in 2024 in te rekenen voor obligo-inning. WSM heeft dit als zodanig meegenomen in haar prognoses. Het maximale obligo bedraagt 3,85% van de geborgde leningenportefeuille, wat voor WSM uitkomt op circa € 1,5 miljoen.

*Borgingsplafond*

Voor 2020 is onder het huidige borgingsplafond (d.d. 11 juni 2019 o.b.v. dPi-2018) geen ruimte meer voor het aantrekken van nieuwe WSW-geborgde financiering (negatieve ruimte ad € 2,3 miljoen.).

| Borgingsplafond (datum vrijgave 11-jun-2019) | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Geborgde leningportefeuille WSW (01-jan-2019) | 42.242 | | |
| Uitbreiding portefeuille | -2.995 | -3.371 | -2.893 |
| Correctie | - | - | - |
| Borgingstegoed | -1.317 | - | - |
| **Borgingsplafond per jaar** | 37.930 | 34.559 | 31.666 |
| Omvang WSW-geborgde portefeuille ultimo jaar | 40.562 | 36.856 | 35.119 |
| Mogelijkheid tot aantrekken WSW-geborgde financiering (cumulatief) | -2.632 | -2.297 | -3.453 |

Het WSW stelt een bedrag op de rekening ter grootte van 10% jaarhuur plus de vergoedingen, vrij in de berekening van het borgingstegoed. Voor WSM betekent dit voor 2020 een toegestaan werkkapitaal (rekening courant en spaarrekeningen) van circa € 0,8 miljoen. Het merendeel wordt als borgingstegoed gecorrigeerd bij de bepaling van het borgingsplafond.

**Financieringsstrategie**

Vanuit treasury-perspectief is het belangrijkste dat WSM toegang houdt tot financiële markten. Uitgangspunt daarbij is dat aan te trekken financiering zo veel mogelijk met (relatief goedkope) WSW geborgde leningen wordt ingevuld. Om voor borging in aanmerking te komen en daarmee de toegang tot de kapitaalmarkt te houden, moet WSM voldoen aan de door het WSW gedefinieerde financiële ratio's. Hiernaast is de financieringsstrategie als belangrijk onderdeel opgenomen in de Business Risks van het WSW en neemt het een prominente plaats in het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en WSW. Bij de opstelling van deze financieringsstrategie is rekening gehouden om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de beoordelingscriteria en – signalen van het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en WSW. Verder is bij de opstelling van deze financieringsstrategie rekening gehouden met de wettelijke kaders en normen zoals opgenomen in het Reglement Financieel Beleid en Beheer en het

Treasurystatuut. In het Treasurystatuut is het 'speelveld' voor de treasury vastgelegd waarbij in voorliggende strategie het 'speltype' wordt vastgelegd.

De operationele uitwerking en consequenties van de financieringsstrategie worden beschreven en opgenomen in het Treasuryjaarplan en, als uitvloeisel hiervan, de transactievoorstellen voor het aantrekken van financiering. Hier worden de risicogebieden renterisico, herfinancieringsrisico en liquiditeitsrisico expliciet in meegenomen.

Voor het aantrekken van nieuwe financiering is de strategische vastgoedsturing (portefeuillestrategie) van WSM leidend. De portefeuillestrategie is een lange termijn strategie. In de tijd kunnen wijzigingen in de portefeuillestrategie noodzakelijk zijn, bijvoorbeeld vanwege gewijzigde wet- en regelgeving, beleidswijzigingen of andere onverwachte omstandigheden.

Uit de portefeuillestrategie volgt de streefportefeuille van WSM. De meerjarenkasstroomprognoses, op basis waarvan treasurybesluiten worden genomen, zijn een uitvloeisel van de streefportefeuille. Op het moment dat de portefeuillestrategie/wensportefeuille wordt aangepast zal ook de financieringsstrategie worden herijkt.

**Ontwikkelingen**

*Totale financiering*

Ultimo 2019 kent de leningenportefeuille een omvang van € 40,6 miljoen. De komende 10 jaar zal de leningenportefeuille, ondanks dat er netto circa € 15,2 miljoenn. geïnvesteerd wordt, in omvang afnemen tot circa € 25 miljoen (2029). De reden van deze afname is dat de aflossingen en het overgrote deel van de investeringen intern gefinancierd kunnen worden.

*Gemiddelde vaste rente*

Eind 2019 bedraagt de gemiddelde vaste rente 3,15% (ter illustratie: WSW-gemiddelde bedroeg per 30 juni 2018 3,63%). De gemiddelde vaste rente daalt voornamelijk omdat verschillende leningen (met een hogere rente) een renteconversie kennen in de toekomst. Leningen met een renteconversie worden na de conversiedatum niet meer meegenomen in de berekening van de gemiddelde vaste rente. De meeste van de leningen met renteconversie kennen echter een clausule, waardoor deze hoogstwaarschijnlijk worden voortgezet. De nieuwe tarieven zullen echter fors lager zijn dan de gemiddelde vaste rente op dat moment, waardoor er alsnog sprake is van een dalende gemiddelde vaste rente op termijn.

*Schuldpositie en rentelast per verhuureenheid*

Door de totale schuldpositie en rentelast af te zetten tegenover het aantal (gewogen) verhuureenheden, wordt inzicht in de schuldpositie en rentelast per woning verkregen. Binnen de planningsperiode van de meerjarenbegroting blijft het aantal Vhe's stabiel. Omdat de netto vreemd vermogenspositie in de toekomst zal dalen, daalt in dat geval ook de schuld per Vhe (aangezien het aantal Vhe's niet sterk wijzigt). De schuld per Vhe daalt van € 35.782 tot € 24.285 in 2029. Het WSW toetst de maximale schuld van een woningcorporatie overigens middels de Loan to Value.

*Operationele kasstroom per verhuureenheid*

WSM heeft in haar meerjarenbegroting 2020 – 2029 een netto investeringsambitie begroot van € 15,2 miljoen. Om te kunnen bepalen of de voorgenomen investeringen een positief effect hebben op de operationele kasstroom per verhuureenheid, is het totale (gewogen) bezit afgezet ten opzichte van de exploitatiecashflow in hetzelfde jaar. Ook is het exploitatieresultaat gecorrigeerd voor inflatie van 2% per jaar (vanaf 2021) in beeld gebracht.

De operationele kasstroom per Vhe bij WSM loopt binnen de planningsperiode op van € 2.419 (2021) tot € 2.818 (2029). In 2020 is de verhouding een stuk hoger omdat er in dat jaar geen VPB is ingerekend. De daling in 2021 is voornamelijk het gevolg van het inrekenen van VPB vanaf dat moment. Hiermee ligt het operationele resultaat per Vhe vrij hoog in vergelijking met andere woningcorporaties. Ter illustratie: de gemiddelde operationele kasstroom onder de Thésor klanten (o.b.v. cijfers begroting 2019) neemt in de periode 2019 – 2023 toe van € 1.103 tot € 1.532. Hiermee laat het Benchmark gemiddelde overigens jaar op jaar bezien een grotere toename zien van de operationele kasstroom per Vhe dan WSM. Dit verschil wordt voornamelijk veroorzaakt doordat WSM in haar begroting 2020 zich conformeert aan de nieuwe rubricering omtrent investeringen en onderhoud (waardoor het onderhoud is toegenomen). Daarnaast hebben verschillende corporaties in 2019 te maken gehad met een dubbele VPB last, waardoor de operationele kasstroom per Vhe het jaar daarop een forse stijging laat zien.

*Renterisico*
WSM hanteert een norm van 15% van de leningenportefeuille ultimo voorgaand boekjaar (2019). Voor 2020 komt de norm hiermee uit op € 6,1 miljoen In alle jaren blijft het renterisico binnen de norm. Wel wordt de norm in 2029/2030 nog dicht benaderd met een risicovolume van respectievelijk zo'n € 5,5 miljoen en € 5,1 miljoen Dit als gevolg van de renteconversies in die jaren. In de meeste jaren is er nog circa € 4,5 miljoen (of meer) aan ruimte voor het dragen van additionele renterisico's (herzieningsmomenten dan wel aflossingen).

Met het WSW is overeengekomen dat voor de financiering van de woningen in Velddriel een financiering mag worden aangetrokken. Daarom is in 2018 een lening aangetrokken met een variabele hoofdsom van € 2.000.000, deze wordt in juni 2020 afgelost.

**7 woningen opgeleverd in Velddriel**
In oktober 2019 zijn 7 eengezinswoningen in Velddriel opgeleverd. De woningen zijn verhuurd tegen een huurprijs van € 651 per maand. De totale investering bedraag € 1.279.735, per woning is dit € 182.819. De marktwaarde in verhuurde staat (conform handboek) bedraagt € 1.068.205. De maatschappelijke investering (onrendabele top) wordt dan € 1.279.735 -/- € 1.068.205 = € 211.530, dat is € 30.218 per woning.

*Gerealiseerd rendement*
Sinds eind 2019 werkt WSM met een nieuw investeringsstatuut. In het investeringsstatuut is vastgelegd dat het rendement op een investering met behulp van de internal rate of return (IRR) wordt beoordeeld. Voor deze berekening wordt, om aan te sluiten bij de wijze waarop toezichthouders corporaties beoordelen, de beleidswaarde gebruikt. De in het investeringsstatuut vastgestelde minimale IRR bedraagt 0,5% exclusief verhuurderheffing en -0,25% inclusief verhuurderheffing. De gerealiseerde IRR voor de 7 nieuwe huurwoningen in Velddriel komt uit op 2,20% respectievelijk 1,50% en voldoet daarmee aan de gestelde normen.

## 6.6 Impact Coronacrisis
De eerste prioriteit ligt uiteraard bij de gezondheid van medewerkers, huurders, leveranciers en andere belangenhouders van WSM. Daarnaast is het van belang dat het primaire proces veilig gesteld wordt. Dit vraagt om strakke regie, frequente beoordeling van de huidige situatie en het eventueel nemen van passende maatregelen.

De duur en daarmee de impact van de pandemie is op dit moment een van de grootste onzekerheden. Zijn de contact beperkende maatregelen voldoende? In de navolgende beschouwing wordt uitgegaan van een relatief korte periode van coronapandemie. In dit scenario blijven de maatregelen omtrent de huidige contactbeperkingen drie maanden van kracht. Het aantal besmettingen neemt de komende weken af. De zorg en de ic's worden steeds meer ontlast. Het kabinet heft vanaf 28 april

langzamerhand allerlei beperkende maatregelen op en de komende maanden worden steeds meer sectoren opengesteld.

*Primair proces*
Het primaire proces van het verhuren van woningen is veilig gesteld. De verhuur van woningen kan gewoon doorgaan, ondanks dat een aantal medewerkers vanuit huis werkt en mocht er toch een woning bezichtigd worden dan gebeurt dit volgens de regels van het RIVM. Het ziekteverzuim onder de medewerkers blijft binnen acceptabele grenzen. Er hoeven dan ook niet extra veel kosten gemaakt te worden voor inhuur van extra personeel.

*Kasstromen*
De kasstromen blijven volgens begroting lopen met wel enige verschillen tussen de operationele en de investeringskasstromen. De betalingsachterstanden van de huurders nemen iets toe. De huurachterstanden c.q. oninbare huurdebiteuren zijn goed op te vangen. Tegelijkertijd zien we de operationele uitgaven (tijdelijk) licht dalen doordat het klachtenonderhoud en onderhoud aan de binnenkant van de woningen lager uitvallen dan begroot. Per saldo blijft de operationele kasstroom redelijk stabiel en volgens begroting.

*(Des-)investeringskasstromen*
Voor de (des-)investeringskasstromen kan de nieuwbouw iets onder planning komen te liggen. Oorzaak is dat er voor sommige bouwmaterialen een licht tekort dreigt doordat deze vanuit het buitenland moeten worden geïmporteerd. De aannemers willen niets liever dat de bouw van woningen doorgaat en lossen dit tekort aan bouwmaterialen en personeel op een innovatieve wijze op. Daarnaast vergen onderhandelingen met diverse partijen meer tijd. Ook dreigt er een tekort aan vakmensen. Mogelijk zal de verkoop van woningen teruglopen. Het is nog even de vraag of deze ingehaald wordt in 2020 en 2021. Dit is onder meer afhankelijk van hoe krachtig het herstel is in met name 2021, het vertrouwen van de consument en de hoogte van de hypotheekrentes. Per saldo zal de (des)investeringskasstroom min of meer gelijk zijn, dit geldt dan ook voor de financieringsbehoefte.

*Onderhoudsbedrijven en aannemers*
De leveranciers waar woningcorporaties zaken meedoen zoals onderhoudsbedrijven en aannemers zien een omzetdaling door de coronapandemie. Indien er in 2021 geen krachtig herstel plaatsvindt van de bouwsector, is er een grote kans aanwezig dat bedrijven in deze sector failliet gaan. Het tegenpartij risico zal voor ons toenemen.

*Treasuryrisico's*
Treasuryrisico's zijn met uitzondering van opslagrisico's beperkt.

# 7. Leefbaarheid

## 7.1 Kwaliteit van de woningvoorraad en woonomgeving

**Algemeen**
Ten behoeve van het meerjarenonderhoud en het strategische beleid van WSM zijn alle woningen opgenomen in een geautomatiseerd systeem. Alle cyclische bouwonderdelen zijn hierin, met hun vervangingsplanning, opgenomen. Het geheel is verder uitgewerkt in het strategisch voorraadbeleid van WSM. Ook de plannen rond duurzaamheid zullen hierin steeds verder worden opgenomen en uitgewerkt.
Met het opstellen van de begroting worden jaarlijks ook het dagelijks onderhoud en het regulier groot onderhoud gepland. Daarbij wordt de theoretische situatie vergeleken met onder meer de werkelijke onderhoudstoestand en noodzaak en de financiële beschikbare middelen bij WSM.
Dit heeft in een aantal gevallen tot gevolg, dat bepaalde onderhoudsingrepen worden verschoven.

Om de leefbaarheid te bevorderen, hebben de volgende zaken voortdurend de aandacht:
- inbraakbeveiliging;
- brandgangenverlichting;
- onderhoud van groenvoorziening bij gemeenschappelijke tuinen;
- verbetering van de woonomgeving bij flats;
- Het aanbrengen van energetische voorzieningen zoals zonnepanelen.

**Kerkdriel**
Naast bovenstaande ‘algemene’ investeringen pleegt WSM ook specifieke investeringen. Zo wordt nadrukkelijk geïnvesteerd in de verbetering van de woon- en leefkwaliteit voornamelijk in het centrum van Kerkdriel. Met het Centrumplan Kerkdriel zijn woonruimten gecreëerd voor diverse doelgroepen. Daarnaast zijn voorzieningen gerealiseerd voor commerciële activiteiten, zoals winkels, horeca en kantoren.
Ook is er zorggedragen voor voldoende parkeervoorzieningen, dit zowel op maaiveld als ook ondergronds. WSM heeft met de start van de werkzaamheden voor het centrumplan de kiosk van de gemeente Maasdriel geadopteerd en daarmee gegarandeerd dat die kiosk en het karakter van het plein behouden zal blijven. In 2018 is in het kader van het 50-jarig jubileum van WSM de kiosk terug geschonken aan de gemeente Maasdriel.
Zowel van de gemeente Maasdriel als van de Provincie ontvangt WSM bijdragen in de financiering van dit grootschalige project: “het Centrumplan”. Begin 2015 is het Centrumplan t/m de tweede fase opgeleverd, waarmede het centrum van Kerkdriel volledig is gerenoveerd. In 2018 is de afronding van dit Centrumplan geëffectueerd door de realisatie van 20 grondgebonden woningen op het zgn. voormalige MCD-terrein aan de Julianastraat / Kruisstraat te Kerkdriel.

**Voormalige supermarkt te Velddriel**
In de kern Velddriel verhuurde WSM een winkelruimte aan een supermarkt. Medio 2014 is deze afgestoten aan een derde. Hierbij is bedongen dat, gelet op de leefbaarheid van deze kern, de gematigde huurprijs ongemoeid moet blijven, zodat de huidige winkelier haar bedrijf kan blijven voortzetten. Helaas heeft de supermarkt in Velddriel, in verband met te weinig klandizie per einde van het eerste kwartaal 2017, haar deuren gesloten. De belegger is voornemen om van de winkelruimte nu woonruimte te maken. In de winkelruimte kunnen 3 tot 4 woningen worden gerealiseerd. De werkzaamheden rond de verbouwing van het deel van dit bouwblok (het supermarktdeel) heeft in 2019 plaatsgevonden.
Overigens heeft WSM in 2019 7 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd.

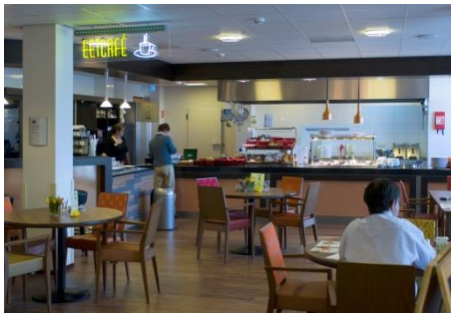
**Strategisch voorraad (beheer) beleid**

Mede ingegeven door het Herstelplan is door WSM een nieuw strategisch voorraadbeleid opgesteld. Dit beleid gaat verder dan het eerder opgestelde beheerplan.
De insteek voor het opstellen is dat dit strategisch voorraadbeleidsplan door de gehele organisatie zal worden gedragen, elke discipline draagt hier bij. Daarnaast is het woningmarktonderzoek / woonbehoefteonderzoek dat gezamenlijk met de drie in de Bommelerwaard werkzame corporaties en de beide gemeenten Maasdriel en Zaltbommel, is opgesteld de basis geweest voor het strategische beleid. Immers hieruit worden de ontwikkelingen voor de toekomst gedistilleerd, waarop ons beleid moet zijn geënt.
Het traject wordt (nu nog deels) begeleid door Atrivé.
Een eerste start is gemaakt in de maand april van 2016, waarbij dit strategisch voorraadbeleid in haar definitieve vorm in het derde kwartaal van 2016 aan de Aw is toegezonden.
Het volledige bezit van WSM is op verhuurbaarheid, exploitatie (financieel) en onderhoud technisch doorgenomen en is in kaart gebracht. Van daaruit is een verdere voorraadstrategie aangaande nieuwbouw, verkoop en verbouwing/aanpassing van het bestaand bezit bepaald.
Aan de hand van het nieuwe woonbehoefte onderzoek is het strategisch voorraadbeleid medio 2019 geactualiseerd.

**Het Kulturhus**

WSM heeft gelijktijdig met de bouw van het woonzorgcentrum De Leyenstein een zogenaamd Kulturhus gerealiseerd. De provincie Gelderland heeft voor dit Kulturhus subsidie verstrekt.
Hierbij is samenwerking gezocht met het reeds in Kerkdriel functionerende multifunctioneel centrum De Kreek.
Afspraken met betrekking tot bezetting en gebruik zijn onder meer gemaakt met:

- gemeente Maasdriel;
- stichting BrabantZorg;
- stichting Thuiszorg en Maatschappelijk werk (nu Santé-partners);
- openbare bibliotheek Rivierenland;
- openbare basisschool De Meidoorn;
- R.K. basisschool Mgr. Zwijsenschool;
- oranjecomité;
- biljartvereniging De Piepers;
- toneelvereniging;
- mindervalidensoos;
- Stichting Thuiszorg en Maatschappelijk Werk Rivierenland;
- overige participerende partijen.



BrabantZorg verzorgt in zijn geheel de exploitatie van het Kulturhus. Begin 2013 is de verhuur van het Kulturhus ondergebracht in de verhuring van het Woonzorgcentrum. Podium Maasdriel vervult bij de exploitatie nog slechts een coördinerende rol bij het voorzien van ruimte ten behoeve van culturele uitvoeringen in het Kulturhus De Leyenstein.

Het Kulturhus is medio 2010 volledig in gebruik genomen. Diverse voorstellingen en bijeenkomsten hebben er reeds plaatsgevonden. Dit alles met medewerking van de verenigingen en vrijwilligers die actief zijn binnen het Kulturhus.
Gastheren en gastvrouwen (vrijwilligers van De Leyenstein) houden het Kulturhus verder draaiende.
Vanaf 2013 is, zoals hiervoor reeds aangehaald, het Kulturhus onder de verantwoordelijkheid van de zorgstichting (BrabantZorg) verder gegaan.

**Woonomgeving/veiligheid**
Op incidenten basis, dus niet meer gestructureerd, vindt zowel preventief als (soms) curatief overleg met gemeente Maasdriel, GGZ en politie plaats. Dit overleg over de woonomgeving wordt in voorkomende gevallen gevoerd in twee overleggroepen: het regionaal overleg en het overleg integrale veiligheid. Problemen die ontstaan of te verwachten zijn in de wijken worden in deze overleggroepen aan de orde gesteld.
De andere binnen de gemeente Maasdriel en Bommelerwaard werkzame corporaties nemen veelal eveneens deel aan dit overleg.
In de overleggroepen komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- alternatieve huisvesting bij extreme overlast;
- het beleid rond hennepkwekerijen;
- inbraakpreventie;
- specifieke overlastsituaties;
- tweede kans beleid;
- het veiligheidshuis / tijdelijke woonvoorzieningen;
- de doorstroming van mensen uit instellingen naar passende huisvesting;
- de gezamenlijke ervaringen.

In 2014 is tevens een convenant in het kader van de Woonladder ondertekend (zie ook onder Wonen en Zorg). Hierin worden afspraken gemaakt omtrent hoe om te gaan met huurachterstanden en de problemen daaruit en omtrent diverse woonsituaties (van woondoos/skaeve huzen tot tijdelijke opvang en regulier bewoning).
Tussen de gemeenten in het Rivierengebied, de politie en de in dit gebied werkzame corporaties is een zgn. “Hennepconvenant” gesloten. Er zijn daarin afspraken gemaakt omtrent hoe te handelen in geval van wiet-plantages in de woningen of anderszins overtredingen van de Opiumwet.

## 8. Wonen en zorg

**Woonzorgcentrum De Leyenstein**
Eind 2010 is het Woonzorgcentrum "De Leyenstein" geheel voor gebruik opgeleverd. BrabantZorg heeft ten behoeve van de huur van het verpleeg- en verzorgingsdeel een huurcontract met WSM afgesloten voor de duur van 33 jaar.
Met Brabantzorg is afgesproken dat zij met de toewijzing van de verzorgingsappartementen rekening zullen houden met de spelregels die er gelden in het kader van het "Passend toewijzen".
De infrastructuur rondom het gebouw, evenals de tuin is aangelegd en verder afgewerkt.
In dit centrum is gerealiseerd:

- 30 verpleeghuisplaatsen, waarvan 10 somatisch en 20 psychogeriatrisch;
- 40 verzorgingsappartementen;
- 1 tijdelijke opvangplaats;
- 54 huurappartementen (in principe voor ouderen);
- 1 groepswoning ten behoeve van 6 verstandelijk gehandicapten;
- 8 appartementen in het kader van het zelfstanding wonen door verstandelijk gehandicapten;
- 1 kantoorruimte ten behoeve van de Santé Partners;
- 3 afzonderlijke ruimtes, nu in gebruik als kapsalon, biljartruimte en tandtechnisch bureau;
- 1 Kulturhus.

Het geheel is gerealiseerd in opdracht van WSM. WSM treedt als verhuurder op naar de diverse deelnemende partijen in dit complex.
De stichting BrabantZorg huurt het verpleeg- en verzorgingsgedeelte "De Leyenstein", alsmede draagt zij zorg voor het beheer en de exploitatie van het Kulturhus. Eind 2012 zijn er met BrabantZorg bindende afspraken gemaakt over de huur en exploitatie van het Kulturhus.
De stichting Cello huurt de groepswoningen en de appartementen ten behoeve van haar cliënten (verstandelijk gehandicapten).
Santé Partners huurt de ruimte ten behoeve van de thuiszorg en het maatschappelijk werk. Verder worden daarin nog ruimten gehuurd door een kapper, door de biljartvereniging en een tandtechnisch bureau.

WSM heeft in 2016 met BrabantZorg een overleg geïnitieerd om tot actualisering te komen van het bestaande huurcontract. Het bestaande contract is nog geënt op de situatie die gold voor alle wijzigingen in de zorg en voor het systeem van passend toewijzen. Eind 2019 is een voorstel voor BrabantZorg opgesteld en is aan hen verzonden als allonge op het bestaande huurcontract.
Verwacht wordt dat er op korte termijn met Brabant Zorg een nieuwe, passend aan de huidige regelgeving, aanvulling op het bestaande huurcontract zal worden ondertekend.

In voorgaande jaren is in samenwerking met de regio Bommelerwaard een notitie rond Wonen en Zorg opgesteld. Daarnaast is er binnen de regio zowel op het niveau van SWR gebied als ook op het niveau Bommelerwaard een zogenaamde Woonladder ontwikkeld (in samenwerking met destijds Bloeii).
De Woonladder wordt zowel door de beide gemeenten Maasdriel en Zaltbommel als ook door de drie in deze regio functionerende corporaties (Woonstichting De Kernen, Stichting Woonlinie en WSM) onderschreven. De gemeentes, de corporaties en de verschillende participerende zorgpartijen hebben hierover een convenant ondertekend. Door de gemeente Maasdriel en Zaltbommel is eind 2019 een gezamenlijke Woon-Zorg visie (2020 – 2024) opgesteld, welke in november 2019 door de gemeenteraden is goedgekeurd. Deze is ter kennisgeving in de Regionale Volkshuisvestingscommissie voorgelegd.

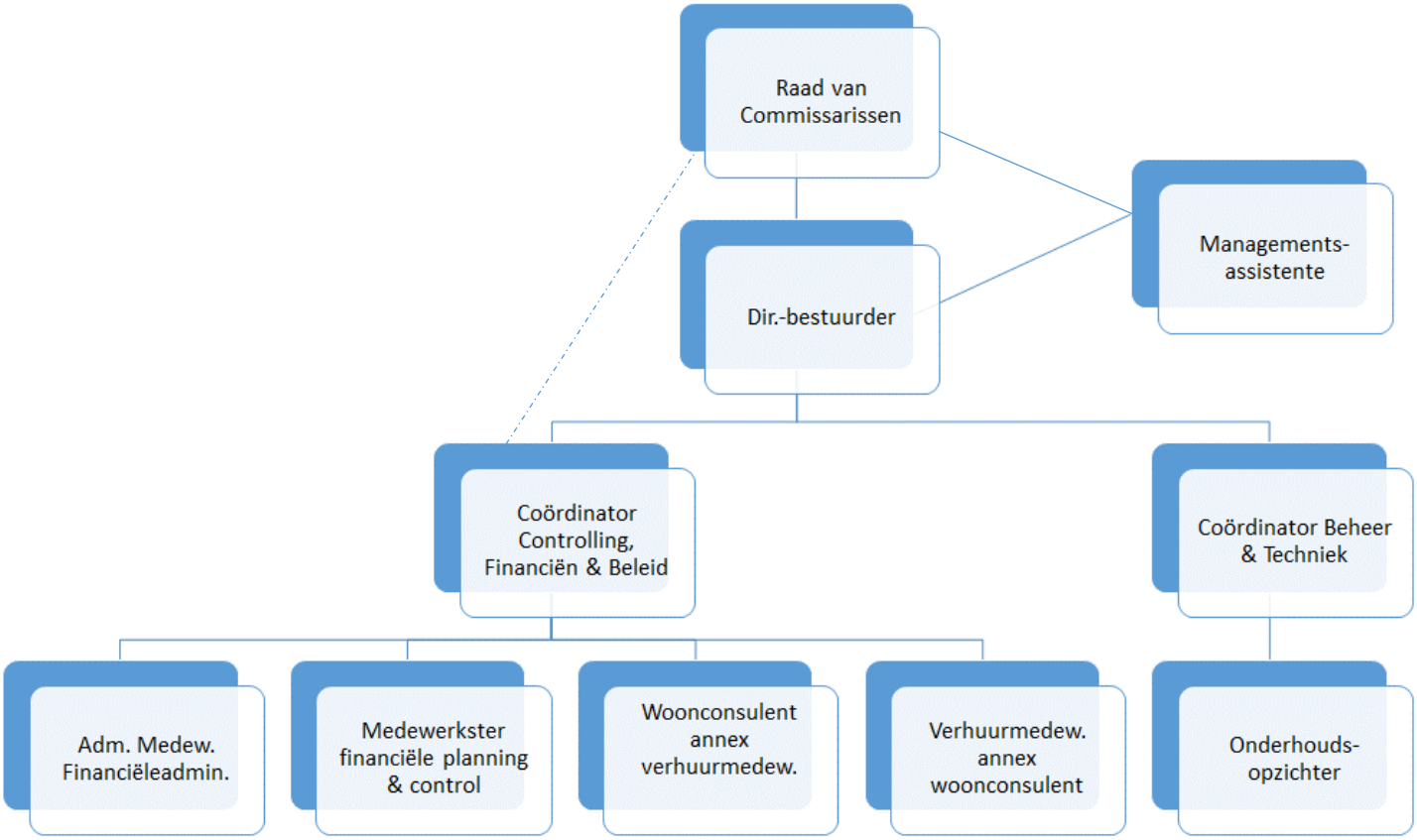
Daarnaast worden er momenteel afspraken gemaakt omtrent de invulling daarvan, zoals bijvoorbeeld over het Tweede Kansbeleid, het zgn. “Verleanen” van procedures en andere samenwerkingen. Geconstateerd moet worden dat de processen hieromtrent moeizaam en traag verlopen.
De afspraken met de betrekking tot het project “Vroeg eropaf” zijn een voortvloeisel van enerzijds de Woonladder en anderzijds het zgn. verlean-proces.

# 9. Governance

## 9.1 Governance

WSM onderschrijft de in de Aedescode en de nieuwe Governancecode Woningcorporaties (versie december 2019) vastgelegde beginselen. De vernieuwde Governancecode Woningcorporaties wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. In deze paragraaf verantwoorden wij ons over de inrichting van de governancestructuur binnen WSM. Meer gedetailleerde informatie is opgenomen op onze website (www.woningstichtingmaasdriel.nl). WSM heeft eerder de principes en uitwerkingen zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties opgevolgd, deze zullen worden aangepast en aangevuld met de aanbevelingen uit de nieuwe code.
Eerder is er al, met medewerking van de accountant, een intern onderzoek gedaan naar de naleving van het eerder reeds vastgestelde integriteitbeleid en de klokkenluidersregeling. Dit onderzoek heeft uitgewezen dat wordt gehandeld overeenkomstig het vastgestelde beleid van WSM. Dit beleid wordt periodiek geëvalueerd en wordt, waar nodig, verder bijgesteld.

## 9.2 Organisatieschema per 31 december 2019




## 9.3 Raad van Commissarissen (RvC)

De RvC bestaat uit drie personen. De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen en staat tevens het bestuur met raad ter zijde. In het verslag van de RvC verderop in dit jaarverslag zijn de taak en werkwijze van de RvC nader beschreven, evenals de wijze waarop hieraan in 2019 invulling is gegeven.

## 9.4 Het bestuur

### 9.4.1 Taak en werkwijze

Het bestuur / de bestuurder is belast met het besturen van de woningcorporatie, hetgeen onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is voor:
- de dagelijkse leiding aan de organisatie;
- de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie;
- uitvoering geven aan de in het Herstelplan opgenomen acties en verbeteringen;
- 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 RvC. Het bestuur richt zich bij de vervulling van zijn taak naar 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 RvC tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de RvC. 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 en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de RvC. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur / de bestuurder zijn in de artikelen 7 t/m 21 van de statuten van WSM omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in een bestuursreglement. Een aantal (materiële) besluiten van het bestuur, waaronder het doen van investeringen boven een limiet van € 3 miljoen, welk limiet in 2018 in de procuratieregeling is opgenomen, zijn onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de RVC.

### 9.4.2 Leden van het bestuur

Het bestuur bestaat per 31 december 2019 uit één persoon:
De heer E.A.M. Giezen, (directeur-bestuurder), geboren 18 juni 1955, in dienst bij WSM vanaf december 2004 en in functie vanaf 1 januari 2014. Nevenfunctie: als zelfstandig freelance fotograaf. De nevenfunctie is niet strijdig met het directeur-bestuurder schap.
Bezoldiging van de bestuurder is, met in achtneming van de overgangsregeling, overeenkomstig de WNT Klasse B (750 – 1.500 woningen). Jaarlijks wordt er met de directeur-bestuurder een functionerings- & beoordelingsgesprek gehouden. Het beoordelingsgesprek wordt gedaan door de voorzitter van de RvC, nadat hij daarover de andere leden van de RvC heeft gehoord.
In het kader van de permanente educatie zijn er door dhr. Giezen in 2019 61 PE-punten behaald. Hij voldoet daarmede ruim aan de gestelde eisen.

### 9.4.3 Tegenstrijdige belangen

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen WSM en de bestuurder wordt vermeden. Het bestuursreglement, als ook het integriteitsbeleid van WSM bevatten een uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. Hierin is tevens de handelswijze in geval van belangenverstrengeling geregeld.
In 2019 is er geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de bestuurder zoals bedoeld in II.3 van de Governancecode Woningcorporaties.

### 9.4.4 Dagelijkse leiding

De dagelijkse leiding van de woningcorporatie is in handen van de heer E.A.M. Giezen, directeur-bestuurder.

### 9.4.5 Medewerkers

Per 31 december 2019 had WSM negen medewerkers in dienst. Dit betreft onderstaande personen:

| | |
|---|---|
| Dhr. J. Oostra | Coördinator Controlling, Financiën & Beleid |
| Mw. S. Zwinkels | Medewerkster Financiële planning & Control |
| Mw. C.W.A. van Osch | Medewerkster Financiële Administratie |
| Mw. R. Kreling | Woon-/verhuurconsulent |
| Mw. I. Coopmans | Woon-/verhuurconsulent |
| Dhr. E.M. de Man | Coördinator Techniek & Beheer |
| Dhr. J. Coset | Medewerker technische dienst dagelijks onderhoud |
| Mw. C.C.J.M. van Delft | Management assistente |

De medewerkers worden gestimuleerd in het volgen van scholings- & opleidingstrajecten, dit ter verbreding van de kennis enerzijds en anderzijds ter verdere ontwikkeling en professionalisering van de organisatie. In de begroting is een budget voor scholing en opleiding meegenomen.

## 9.5 Beleidsdoelstellingen

### 9.5.1 Doelstellingen, strategie en randvoorwaarden

Het bestuur heeft na goedkeurig van de RvC de volgende doelstellingen gehanteerd:

1) De stichting stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.
2) De stichting is werkzaam in de gemeenten aangesloten bij de Regio Rivierenland, thans bestaande uit de gemeenten: Buren, Culemborg, Geldermalsen, Lingewaal, Maasdriel, Neder Betuwe, Neerijnen, Tiel en Zaltbommel. Daarbij of daarnaast hebben de corporaties werkzaam in die gemeenten zich verzameld binnen de zogenaamde SWR (Samenwerkende Woningcorporaties Rivierenland).
3) Zij tracht dit doel onder meer te bereiken door:
   a) het stichten en verwerven van woningen en de daarbij behorende onroerende aanhorigheden, alsmede het vervreemden en slopen van die woningen en aanhorigheden;
   b) het beheren, toewijzen, verhuren, vernieuwen en in stand houden van woningen die eigendom dan wel in beheer zijn van de stichting; voor wat betreft het verhuren geschiedt een en ander met de bereidheid van de stichting om haar woningen onder nader vast te stellen voorwaarden aan de bewoners in eigendom over te dragen, zulks met inachtneming van daaromtrent geldende regels;
   c) het vernieuwen en in stand houden van de direct aan deze woningen grenzende woonomgeving voor zover die activiteit niet tot de uitsluitende verantwoordelijkheid van derden kan worden gerekend;
   d) het verlenen van diensten aan bewoners en woningzoekenden in hun hoedanigheid van (toekomstige) bewoners;
   e) alle overige activiteiten die redelijkerwijs voortvloeien uit de realisatie van bovengenoemde werkzaamheden.

Op 31 januari 2018 zijn de nieuwe statuten van WSM, overeenkomstig de Nieuwe Woningwet, zoals die per 1 juli 2015 van kracht is geworden en op basis van de laatste wijzigingen in het BBSH, bij notariskantoor Notariaat Den Drijver-Pigmans in Kerkdriel ondertekend. De nieuwe statuten houden, naast de nieuwe Woningwet, verband met de verandering van het aantal RVC leden.

### 9.5.2 Horizontale dialoog

WSM heeft de volgende belanghebbenden met betrekking tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstellingen benoemd:

- bewoners (klanten, zijnde huidige of toekomstige afnemers van producten en diensten, en andere burgers) en hun vertegenwoordigers, zoals de HVB;
- relevante overheden en hun instellingen op gemeentelijk, regionaal en Provinciaal niveau;
- maatschappelijke organisaties op het terrein van zorg, welzijn, onderwijs en veiligheid;
- collega-corporaties en
- college van B&W van de gemeente Maasdriel.

De communicatie met deze belanghebbenden heeft in 2019 plaatsgevonden door middel van diverse vormen van overleg op beider initiatief. Met de corporaties vindt in het werkgebied afstemming plaats over de diverse beleids- en prestatievelden en er is een gezamenlijk overleg met de gemeentes waarin de corporaties werkzaam zijn. Nieuwe prestatieafspraken (voor het jaar 2019) zijn gezamenlijk met de gemeentes gemaakt. Eind 2018 zijn deze door betrokken partijen ondertekend. In het derde kwartaal van 2019 heeft een evaluatie van de bestaande prestatieafspraken met de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel plaatsgevonden. Nieuwe prestatieafspraken (voor 2020) zijn in december 2019, door de zeven deelnemende partijen (te weten: Gemeenten: Maasdriel en Zaltbommel, de corporaties: De Kernen, Woonlinie en WSM en huurdersverenigingen: HVB en huurdersbelangenvereniging De Kernen, ondertekend.

De belangrijkste aandachtspunten voor de komende jaren zijn:

- Huur en Huurbeleid;
- Toelichting op de jaarstukken en op de begroting;
- Het dossier staatssteun;
- Prestatieafspraken;
- Visitatie;
- Maatschappelijke ontwikkelingen;
- Huurachterstanden, en schuldsanering;
- Nieuwbouwprojecten;
- Huisvesting andere doelgroepen;
- Wonen en Zorg.

*Vergadering met de Huurdersvereniging Bommelerwaard.*

Verder vindt er regelmatig overleg plaats tussen de SWR-corporaties. Hierin worden gezamenlijke – algemene en specifieke – standpunten ingenomen en besproken. In voorkomende gevallen worden er gezamenlijk beleidsnotities opgesteld. In principe komt de SWR, als bestuurders, eens per kwartaal samen. Daarnaast functioneert er binnen de Bommelerwaard een zgn. Regionale Volkshuisvestings-Commissie, welke wordt bezet door de drie bestuurders van de drie corporaties in de Bommelerwaard (De Kernen, Woonlinie en WSM) en de wethouders verantwoordelijk voor Volkshuisvesting en Sociale Zaken (zorg en WMO, e.d.) van de gemeente Maasdriel en Zaltbommel.
Verder bestaat er een zgn. bestuurlijk overleg binnen de gemeente Maasdriel waaraan de wethouders van de gemeente en de bestuurders van de corporaties De Kernen en WSM deelnemen.

De RvC en bestuurder hebben op 22 oktober 2019 een gesprek gehad met het voltallige college van B&W van Maasdriel. Dit om standpunten wederzijds te verhelderen en nadere afspraken te maken. Dit overleg zal jaarlijks plaats gaan vinden. Een volgende overleg is gepland op 6 oktober 2020.

### 9.6 Interne risicobeheersings- en controlesystemen

WSM is een maatschappelijke onderneming die zich bewust is van het gegeven dat het realiseren van ondernemingsdoelstellingen gepaard gaat met het bewust nemen van aanvaardbare risico's

*Risicoprofiel en risicobereidheid*

Een van de grootste risico's die elke woningcorporatie loopt, is de inertie van het woningbezit, ofwel de moeizame aanpassing van het woningaanbod aan de vraag. De vraag verandert namelijk, terwijl de voorraad woningen betrekkelijk langzaam kan worden aangepast en doorgaans een groot aantal jaren mee moet gaan. Dit zijn echter ontwikkelingen waar een woningcorporatie weinig invloed op kan uitoefenen. Zij kan slechts ontwikkelingen in de woningmarkt signaleren en daarop anticiperen. WSM heeft een lage risicobereidheid, maar is bereid aanvaardbare risico's te nemen bij het uitvoeren van haar kerntaak. Risico's die niet samenhangen met kernactiviteiten, vermijden we in beginsel.

#### 9.6.1 Risico categorieën

Het bestuur van WSM is verantwoordelijk voor de interne risicobeheersings- en controlesystemen, voor het actief managen van de strategische, financiële en operationele risico's en voor het beperken van de impact van mogelijke incidenten. Hieronder zijn enkele voorbeelden van risico's waar wij mee te maken hebben beschreven. Dit overzicht beoogt geen uitputtende opsomming te geven van alle risico's die voor WSM van belang zijn. Begin 2017 heeft een risico-inventarisatie en risico-bewustwordingsproces gedraaid met alle medewerkers van de corporatie. Daarnaast is een inventarisatie gedaan aan de hand van de AVG (datalekken e.d.) door BDO. Ook hierover is een afzonderlijke bijeenkomst met de medewerkers belegd. Inmiddels zijn de acties die moeten worden ondernomen ter afdekking van de risico's vanuit de AVG, verder uitgewerkt en geïmplementeerd in de diverse werkprocessen. WSM onderkent o.a. de volgende risico's:

**<u>Strategische risico's</u>**

Als belangrijke strategische risico's zijn benoemd;

- veranderingen ten aanzien van de regelgeving;
- veranderingen ten aanzien van de markt;
- veranderingen ten aanzien van de economie;
- het dossier staatssteun;
- politieke veranderingen.

**<u>Financiële risico's</u>**

Belangrijke financiële risico's zijn:

- het beheer van het werkkapitaal;
- fiscale risico's;
- de financiering van projecten;
- ontwikkeling van de rentestanden;
- het dossier staatssteun;
- financiële spankracht van de klanten.

**Operationele risico's**
Als belangrijkste operationele risico's wordt aangegeven:
- personele risico's;
- projectrisico's;
- treasuryrisico's;
- exploitatierisico's;
- frauderisico's.

Medio 2016 is het treasurystatuut verankerd in een Financieel Reglement, zoals dat verlangd wordt vanuit de nieuwe Woningwet. Eind 2017 is dit statuut aangevuld met de wijzigingen die zijn ontstaan daarin ingevolge de invoering van de zgn. Veegwet. Ook de Aw heeft inmiddels haar goedkeuring gegeven aan de opgenomen wijzigingen en correcties. Overigens is in 2019 een nieuw treasury- en investeringsstatuut vastgesteld.
In de eerste helft van 2020 zal het AVG-beleid worden geëvalueerd en indien nodig worden bijgesteld.

### 9.6.2 Controlesystemen
Het bestuur is verantwoordelijk voor het ontwerp, de implementatie en de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen. Deze omvatten beleidsvorming, processen, taken, het beïnvloeden van gedrag en andere aspecten van de organisatie die het mogelijk maken de doelstellingen te realiseren en potentieel wezenlijke fouten, verliezen of fraude of de overtreding van wetten en regelgeving te voorkomen, dan wel vroegtijdig te signaleren.

Ook adequate en effectieve risicobeheersings- en controlesystemen bieden echter nooit een absolute garantie voor het realiseren van de ondernemingsdoelstellingen, noch kunnen zij wezenlijke fouten, verliezen, fraude of de overtreding van wetten en regelgeving volledig voorkomen. Gedurende het verslagjaar hebben wij de controleomgeving voor wat betreft de integriteit van medewerkers, bestuur en RvC geanalyseerd en geëvalueerd.

De belangrijkste componenten van onze interne risicobeheersings- en controlesystemen in het verslagjaar zijn:
- regelmatige risicoanalyses;
- integriteitsbeleid en aanpassing daarvan;
- er is een integriteitscode opgesteld en van kracht die op de website van WSM is geplaatst. Deze code is door alle medewerkers ondertekend;
- kwaliteitszorg en zelfevaluatie met het oog op visitatie;
- handleidingen voor de inrichting van de financiële verslaggeving, alsmede voor de opstelling daarvan te volgen procedures;
- aanpassing van de bestaande klachten- en klokkenluidersregeling en instellen van een klachtencommissie en vertrouwenspersoon. In 2019 zijn geen meldingen gedaan;
- een systeem van periodiek monitoring en rapportering.

WSM zal geen bedrijfs- of andere risico's, dit zowel in positieve als ook in negatieve zin, tolereren.
WSM bouwt haar niet-DAEB activiteiten af evenals grondposities. Dit om risico's te vermijden en verder uitsluitend en bij voorrang invulling te geven aan haar maatschappelijke taak.
Medio 2020 zal een Masterclass worden georganiseerd ten behoeve van de RvC en het MT met als onderwerp "Integraal risicomanagement". Vanuit deze masterclass wordt het integraal risicomanagement bij WSM uitgerold.

### 9.6.3 Ondernemingsplan

In het vierde kwartaal van 2017 is een aanvang gemaakt met het ondernemings-plan. Met name ook de stakeholders en overige aan WSM gelieerde bedrijven en organisaties zijn bij de ontwikkeling van dit plan betrokken. Ook de uitkomsten van het eind 2017 uitgevoerde klant-tevredenheids-onderzoek en de uitkomsten gevolgd uit de begin 2018 uitgevoerde visitatie zijn in dit plan, indien relevant, meegenomen.
Conform de planning is het ondernemingsplan in de vergadering van de RvC van juni 2018 in concept gepresenteerd en is dit op het moment van het 50 jarig bestaan van WSM in definitieve vorm gepresenteerd en aan de gemeente Maasdriel aangeboden.
Gedurende 2019 is er zoveel als mogelijk uitvoering gegeven aan de voornemens zoals die zijn opgenomen in het ondernemingsplan.

#### 9.6.3.1 Stakeholders betrokken bij het ondernemingsplan (niet limitatief):

1. Gemeente Maasdriel;
2. Collega corporaties (De Kernen & Woonlinie);
3. Zorginstellingen (Brabant Zorg, Santé-partners & Cello);
4. Huurdersvereniging Bommelerwaard;
5. Klankbordgroep huurders.

### 9.7 Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de RvC na advies van het bestuur. De RvC stelt de beloning van de externe accountant vast na overleg met het bestuur. Met ingang van de controle van de jaarstukken 2015 is BDO (accountantskantoor) benoemd tot extern accountant van WSM.

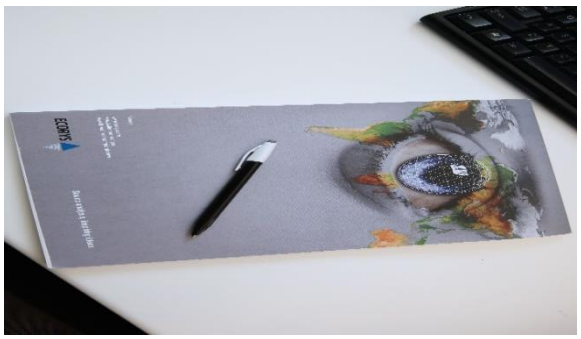
Het bestuur en de RvC maken (vanaf 2011) ieder tenminste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant. Deze beoordeling heeft voor het eerst plaatsgevonden in 2015. Een en ander heeft geleid tot het hiervoor genoemde besluit tot wijziging van accountant. Tijdens de RvC-vergadering van 2 september 2019 heeft een heroverweging plaatsgevonden. Besloten is de controle door BDO te continueren.

De externe accountant woont in principe tweemaal per jaar een gecombineerde vergadering van de RvC en de bestuurder bij. Tijdens één vergadering wordt de managementrapportage behandeld en tijdens de tweede vergadering wordt het jaarverslag en de bevindingen van de externe accountant vanuit het onderzoek van de jaarrekening besproken. De RvC neemt (na goedkeuring van het verslag van de accountant) een besluit over de goedkeuring van de Jaarrekening.
De externe accountant kan tijdens deze vergadering over zijn verklaring over de getrouwheid van de jaarrekening worden bevraagd door de RvC en de bestuurder van WSM.

### 9.8 Visitatie

WSM laat zich, overeenkomstig de Governancecode, om de vier jaren visiteren. In 2018 is WSM voor het laatst gevisiteerd door Ecorys.

Het laatste visitatierapport van augustus 2018 en het standpunt van het bestuur en de RvC hierover zijn op de website van WSM geplaatst.



De belangrijkste aandachtspunten voor WSM hieruit zijn:

- aandacht voor bedrijfslasten;
- de realisatie voor betaalbare & passende woningen;
- blijvende aandacht voor interne en externe verslaglegging;
- aandacht voor de bestuurlijke en administratieve organisatie;
- de relatie met stakeholders en samenwerking;
- de Governance.

Zoals hiervoor reeds aangegeven is WSM in 2018 opnieuw gevisiteerd. Op ambtelijk niveau waren daarvoor voorbereidingen getroffen om het traject vlot te kunnen laten verlopen. Een volgende visitatie zal plaatsvinden, overeenkomstig de richtlijnen, in 2022.

# 10. Verslag van de Raad van Commissarissen van WSM

## 10.1 Voorwoord

In het voorwoord voor een jaarverslag kan de lezer de kern van het afgelopen jaar terugvinden. Vorig jaar refereerde ik nog naar het verleden en sprak vertrouwen uit over onze toekomst. Deze gaat over honger.

De organisatie heeft dat vertrouwen niet beschaamd. Of beter gezegd, we hebben de uitdagingen opgepakt. Klein betekent niet bescheiden en in het besef van de lengte van onze polsstok moeten we de rol van sociale huisvester oppakken en invulling geven aan onze maatschappelijke taak.

De Raad van Commissarissen (RvC) en het college van Burgemeester en Wethouders hebben in het najaar daar nog eens extra impulsen aan willen geven met de afspraak om zo veel mogelijk elkaar op te zoeken en processen te versnellen. Vanzelfsprekend allemaal vanuit vertrouwen en control en in de wetenschap dat externe regelgeving de ontwikkeling van nieuwbouw onder druk zet.

Onze belangrijkste stakeholder, de huurder, stond en staat op nummer één. Betaalbaar en leefbaar wonen als hoogste streven moet de ambitie zijn van WSM als DAEB-corporatie.

Ons streven blijft professionaliteit verhogen en bedrijfsprocessen te optimaliseren. De RvC herkent de inzet die daarop wordt gepleegd. Ook al is de aandacht er voor groot, de grenzen voor kosten efficiëntie lijken te zijn bereikt. Daarmee wordt de analyse die we elke twee jaar uitvoeren op het vlak van de eigen strategische positie in 2020 van bijzonder belang voor de besluitvorming rond de zelfstandigheid van WSM.

Namens de Raad van Commissarissen wil ik op deze plek al onze medewerkers van harte bedanken voor hun inzet. Grote complimenten! Dat we allemaal maar hongerig mogen blijven naar maximaal presteren.

Mr. P.J. de Ridder
voorzitter Raad van Commissarissen

## 10.2 Over besturen en toezichthouden

### 10.2.1 Onze visie op toezicht en toetsing

Onze visie is geënt op de Governancecode 2015. Daarmee verplichten wij ons om waarden en normen te hanteren die passen bij de maatschappelijke opdracht. Wij zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af. Wij zijn geschikt voor onze taak en gaan in dialoog met belanghebbenden. Wij beheersen de risico’s die verbonden zijn aan onze activiteiten.

Wij voeren onze taken uit conform het in 2016 vastgestelde toezichtkader. Onze inzet in onze rollen als toezichthouder, adviseur, werkgever en netwerker is waardevol en draagt effectief bij aan de prestaties van de onderneming.

Onze vaardigheden en competenties zijn complementair. Wij willen als een team opereren en ondersteunen elkaar daarin. Wij werken met de directeur-bestuurder vanuit vertrouwen en gunnen hem de ruimte die hem toekomt. Wij staan om hem heen maar wel in een kritische houding.

Naar elkaar toe zijn we positief-kritisch en we volgen trainingen om onze taken goed uit te kunnen voeren. We hebben afgesproken om in 2020 onze evaluatie extern te laten begeleiden.

Het handelen conform de Governancecode en integriteit staan als zgn. kernwaarde voorop en worden jaarlijks specifiek en apart besproken binnen de RvC.

## 10.3 Verslag vanuit toezichthoudende rol

### 10.3.1 Toezicht op strategie

De RvC heeft toezicht gehouden op het implementatie van het strategisch voorraadbeleid in meerjarenbeleid en jaarplannen en de vertaalslag in individuele plannen.
De RvC heeft daarnaast opnieuw tijd besteed aan de versteviging en professionalisering van de organisatie, de werkprocessen en de verantwoordingen naar (met name externe) toezichthouders.

### 10.3.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

WSM heeft geen Auditcommissie. Monitoring vindt plaats binnen de RvC als geheel. Externe toetsing geeft geen aanleiding deze keuze te herzien.
Investeringen worden consequent aan de RvC ter goedkeuring voorgelegd. De financiële ontwikkelingen worden elke vergadering gemonitord. Extra aandacht is besteed aan liquiditeitsprognoses en de totstandkoming van fasedocumenten voor vastgoedontwikkelingen.
In de decembervergadering zijn de treasury doelen voor 2020 goedgekeurd.

#### 10.3.2.1 Managementletter

De managementletter is besproken. Aanbevelingen worden overgenomen. De corporatie is in control.

### 10.3.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

WSM heeft prestatieafspraken met de gemeente Maasdriel gemaakt. Daarin wordt met ieders belang voldoende rekening gehouden. Zowel in Kerkdriel als in Velddriel zijn bouwprojecten opgestart. Het overleg met de huurdersorganisatie is constructief. Binnen de RvC functioneert één lid als aanspreekpunt. De RvC kijkt positief kritisch naar nieuwe bouwontwikkelingen en bespreekt intensief vraagstukken rondom sloop/(ver)nieuwbouw en duurzaamheid.

**Visitatie**

WSM heeft zich in 2018, overeenkomstig de Aedes code, laten visiteren. Vanuit de aanbevelingen die zijn gedaan is een matrix opgesteld, volgens welke de verschillende verbeterpunten worden opgepakt. Inmiddels zijn deze allen afgewerkt.

#### 10.3.3.1 Bestuurlijk verslag

Het Bestuurlijk verslag wordt verder uitgewerkt door directie en organisatie en dat verslag maakt deel uit (met dit verslag) van het gehele Volkshuisvestelijk Verslag en deze treft u in het volledige Jaarverslag aan.

#### 10.3.3.2 Klachtenbehandeling

Klachten worden, nadat deze ambtelijk niet tot tevredenheid zijn afgewikkeld, door de huurder zelf voor gelegd aan de Regionale Klachten Adviescommissie. Dit is een onafhankelijke commissie die werkt voor de corporaties in het zgn. SWR-gebied. Gedurende 2019 hebben zich een drietal personen tot de commissie gewend. In 2 gevallen heeft de Commissie aangegeven dat de corporatie correct gehandeld heeft. Daarnaast heeft de Commissie 1 klacht niet ontvankelijk verklaard.

#### 10.3.4 Toezicht op stakeholderdialoog

In de RvC-vergaderingen komt de communicatie tussen WSM en de stakeholders aan de orde. Met name de dialoog met huurders, gemeente, collega-corporaties in de nabije omgeving en externe toezichthouders is regelmatig onderwerp van gesprek geweest. De RvC neemt, al dan niet middels een vertegenwoordiging, ook deel aan bijeenkomsten met hen. Zo is een lid van de RvC aanwezig geweest bij de jaarvergadering van de huurdersorganisatie. Ook heeft de RvC een overleg gehad met het college van B&W van de gemeente Maasdriel.

#### 10.3.5 Conclusies toezichthoudende rol

Zowel uit de visitatie als uit de extern begeleide evaluatie trekt de RvC de conclusie dat toezicht naar behoren wordt uitgevoerd.

### 10.4 Verslag vanuit werkgeversrol

#### 10.4.1 Invulling werkgeversrol voor bestuur

##### 10.4.1.1 Topstructuur, profielen bestuurder en benoeming

WSM heeft een eenhoofdige raad van Bestuur. Deze is directeur –bestuurder.

##### 10.4.1.2 Beoordelingskader en beoordeling

De voorzitter van de RvC bespreekt het functioneren van de directeur-bestuurder. Dat gebeurt in jaar 1 d.m.v. een beoordeling, in jaar 2 d.m.v. een functioneringsgesprek. Over 2019 wordt een beoordelingsgesprek gehouden.

##### 10.4.1.3 Beloningskader en beloning

De beloning van de directeur-bestuurder (en die van de Raad van Commissarissen) valt binnen de WNT- of Aedes-normen (conform de richtlijnen vanuit de VTW). In een afzonderlijk hoofdstuk in het Jaarverslag wordt hierover verantwoording afgelegd.

#### 10.4.2 Organisatiecultuur en integriteit

##### 10.4.2.1 Cultuur

De organisatie is de afgelopen drie jaar behoorlijk op zijn kop gezet. Werkzaamheden, processen en personeelssamenstelling zijn sterk veranderd. Daaraan gekoppeld is veel tijd besteed aan werkhouding, kunde en integriteit. De RvC is daarvan op de hoogte gehouden.
Naar de mening van de RvC is sprake van een integere en open cultuur waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. De directeur-bestuurder is zich bewust van zijn voorbeeldfunctie en draagt bij in zijn feitelijk gedrag aan de gewenste organisatiecultuur. Ook de RvC wil zichtbaar voorbeeldgedrag tonen en aanspreekbaar zijn.

##### 10.4.2.2 Integriteit

WSM heeft in 2017 een interne gedrags- of integriteitscode en een klokkenluidersregeling vastgesteld. Integriteit is onderdeel geweest van personeelsbijeenkomsten. Overigens zijn in dit kader over 2019 geen bijzonderheden te vermelden.

#### 10.4.3 Conclusies werkgeversrol

De RvC onderkent dat de directeur-bestuurder q.q. een eenzame positie binnen de organisatie vervult en alleen daarom al verdient dat er oprechte invulling plaats vindt van het werkgeverschap. De RvC hecht daarom aan regelmatige gesprekken over het functioneren en welbevinden van de directeur-bestuurder. De RvC stimuleert dat de bestuurder zich blijft scholen en intervisie opzoekt. Bestuurder en voorzitter van de RvC sparren regelmatig.

### 10.5 Verslag vanuit klankbordfunctie

De RvC werd ook in 2019 regelmatig als klankbord in personele, strategische en meer operationele kwesties gebruikt. Dat gebeurde in de personele sfeer met name met de voorzitter van de RvC, op strategisch niveau (bv over huur- & betaalbaarheidsbeleid ) met de gezamenlijke RvC en in operationele vraagstukken al naar gelang het onderwerp.

### 10.6 Over de RvC

#### 10.6.1 Samenstelling

##### 10.6.1.1 Profielschetsen

**Algemeen profiel Raad van Commissarissen**

Het hoofddoel van de RvC is toezicht te houden op de strategische doelstellingen, de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties en op de financiële continuïteit van WSM. Daarnaast is de RvC een belangrijk sparringpartner voor de directeur/bestuurder en kan zij gevraagd en ongevraagd adviseren en verder treedt zij op als werkgever voor de directeur/bestuurder en netwerker naar de omgeving. Voor het goed functioneren van de RvC zijn de volgende aspecten van belang:

- het toezicht van de RvC op het bestuur omvat in ieder geval de realisatie van de strategie en doelstellingen en de daaraan verbonden risico's, de opzet en de werking van het interne risicobeheersing- en controlesysteem, de maatschappelijke verantwoording, het financiële verslaggeving proces en de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;
- het houden van toezicht vindt mede plaats door het goedkeuren dan wel vooraf instemming verlenen aan besluiten van het bestuur. De besluiten die de RvC dient goed te keuren dan wel waar de bestuurder vooraf instemming voor moet vragen zijn genoemd in de statuten;
- de RvC functioneert volgens de Governance Code Woningcorporaties 2015 en heeft haar functioneren vastgelegd in een Reglement RvC;
- de RvC bestaat uit generalisten die gezamenlijk een multidisciplinair team vormen om op deze wijze hun collectieve verantwoordelijkheid in te kunnen vullen. Hiervoor is kennis en ervaring vereist op een aantal te noemen beleidsterreinen;
- eensgezindheid over een gedeelde koers wordt gecombineerd met een kritische individuele instelling, waarbij met een open mind de visie en strategie van de organisatie met de bestuurder en met elkaar wordt besproken;
- gelet op de positie en rol van de RvC is het een vereiste dat de RvC zich richt op strategische onderwerpen, toezicht houdt, maar met een grote betrokkenheid bij organisatie en maatschappelijke omgeving en een proactieve instelling;
- een lid van de RvC moet over voldoende tijd beschikken om aan het lidmaatschap serieus invulling te geven. De voorzitter dient overdag bereikbaar te zijn;
- de leden van de RvC zijn onafhankelijk en vrij van last en ruggespraak. Noch zakelijk, noch anderszins mag sprake zijn van belangenverstrengeling;
- één lid van de RvC wordt bindend voorgedragen door de huurders(organisatie);
- de leden van de RvC hebben een zekere kennis van en gevoel met de markt- en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio;

Dit betekent dat de leden van de RvC beschikken over de volgende kwaliteiten en competenties:

- affiniteit met de missie, visie en doelstellingen van WSM;
- een bijzondere interesse voor volkshuisvesting en (regionale) samenleving;

- inzicht in strategische vraagstukken, kennis en ervaring in bestuurlijke besluitvorming, affiniteit met politiek/bestuurlijke processen lokaal en regionaal;
- beschikken over een goed overzicht, analytisch vermogen en kunnen onderscheiden van hoofd- en bijzaken;
- kennis en inzicht/ervaring om de volkshuisvestelijke- en financiële prestaties en de bedrijfsvoering te kunnen beoordelen;
- kunnen functioneren in teamverband, in staat scherpe discussies collegiaal af te ronden;
- gevoel voor de betekenis van WSM voor de stakeholders en maatschappelijke omgeving;
- gevoel voor en affiniteit met de kleine schaal van de organisatie;

**Specifieke profielen in de RvC**
Uitgangspunt voor de bezetting van de RvC is dat deze bestaat uit generalisten met ieder hun eigen specifieke kwaliteiten, die in combinatie tot een integraal toezicht leiden. Binnen de RvC zijn bij voorkeur, naast de algemene kenmerken, een aantal specifieke kwaliteiten en competenties aanwezig op bepaalde aandachtsgebieden. Gelet op de kleine omvang is het logisch dat kennisgebieden worden gecombineerd in een persoon.

**Profiel voorzitter**
- sociale, communicatieve en leidinggevende vaardigheden;
- stimulerend, gezaghebbend en besluitvaardig;
- kennis van en ervaring met bestuurlijke besluitvormingsprocessen bij voorkeur als bestuurder of toezichthouder;
- oog voor de positie van de bestuurder en het functioneren van het team;
- brede maatschappelijke belangstelling en bij voorkeur bekend met lokale/regionale politieke en maatschappelijke verhoudingen;

**Profiel aandachtsgebied volkshuisvesting, wonen, vastgoed**
- kennis en ervaring op het gebied van volkshuisvesting, stedenbouw en ruimtelijke ordening;
- visie op de (toekomstige) rol van de corporatie in relatie tot de maatschappelijke opgave en externe woningmarktontwikkelingen;
- kennis van en visie op het gebied van samenwerking met overheid, maatschappelijke organisaties en commerciële partijen;
- kennis om vastgoedontwikkeling, strategisch voorraadbeheer en energiebeleid te kunnen beoordelen;

**Profiel financieel-economisch**

- kennis, inzicht en ervaring met financieel-economische vraagstukken, financiële continuïteit en managementtechnieken;
- kennis, inzicht en ervaring met risicomanagement en treasuryvraagstukken;
- kennis om investeringsbeslissingen te beoordelen op kaders en financiële risico's;
- inzicht in de specifieke eisen die gesteld worden door externe toezichthouders als ministerie, WSW en accountant;
- bij voorkeur kennis en inzicht in informatiebeleid en ict vraagstukken;

**Profiel bedrijfsvoering, organisatie, juridisch**

- kennis en ervaring met bedrijfsprocessen, organisatieontwikkeling en verandering;
- inzicht om risico's in de bedrijfsvoering te kunnen beoordelen;
- kennis en ervaring met HRM vraagstukken en personeelsbeleid;
- kennis en ervaring met communicatie en reputatievraagstukken;
- inzicht in samenwerkingsconstructies, ketensamenwerking en andere contractvormen;
- kennis c.q. ervaring met juridische vraagstukken, contractvorming, wet -en regelgeving;

**Profiel sociaal, maatschappelijk, zorg en welzijn**

- kennis en inzicht in politiek/maatschappelijke ontwikkelingen en de effecten op wonen, zorg en welzijn;
- kennis en inzicht in sociale processen, bewonersparticipatie en de verwachtingen van belanghouders;
- innovatieve instelling met betrekking tot maatschappelijke vraagstukken op het vlak van wonen, zorg en welzijn;
- kennis en ervaring met burgerparticipatie en bewonersvraagstukken;

**Ontwikkeling van de Governance**

Naast bovenstaande kwaliteiten en competenties is het van belang dat de individuele commissarissen beschikken over eigenschappen in houding en attitude die een goede governance, het samenspel tussen toezicht en bestuur, bevorderen. Deskundigheid en integriteit zijn noodzakelijke ingrediënten in het functioneren van de RvC, maar ook gedrag dat laat zien dat het belang van de RvC, Bestuur en organisatie voorop staat, is een kenmerk van professioneel toezicht. Een kritische en open houding naar de opvattingen van collega commissarissen en de bestuurder, de bereidheid om tot een gedeelde visie en meningsvorming te komen en een coöperatieve bijdrage aan het functioneren van goed toezicht en bestuur, zijn onontbeerlijk. In de Woningwet (Btiv bijlage) zijn vereisten opgenomen waar nieuwe commissarissen en bij herbenoeming op worden getoetst (fit en proper toets). De competenties zijn in een bijlage bij dit document opgenomen. In de werving en selectie van commissarissen zal daarom aan deze aspecten bijzondere aandacht worden besteed.

De RvC functioneert als een team en ontwikkelt een goed samenspel met de directeur-bestuurder. Geen toezicht puur op afstand, maar een, mede gelet op de omvang van de corporatie, meedenkende, proactieve raad, die in overleg met de directeur-bestuurder de advies-en klankbordfunctie op een passende wijze invulling geeft.

#### 10.6.1.2 Benoeming

Gedurende 2019 hebben zich geen wisselingen in de bezetting of samenstelling van de Raad van Commissarissen voorgedaan. De leden van de Raad van Commissarissen hebben een benoeming met een termijn tot 1 januari 2021. Gedurende het laatste kwartaal van 2020 zal de herbenoemingsprocedure in gang gezet.

#### 10.6.1.3 Schema samenstelling & rooster van aftreden (per 31 dec. 2019)

| Functie in 2019 | Voorletters | Achternaam | Titel | M/V | Datum Start KvK | Aftredend | Herbenoembaar |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Voorzitter | P.J. | de Ridder | Mr. | M | 1-1-2015 | 31-12-2022 | nee |
| | Geboortedatum | 11-jul-60 | | | | | |
| | Beroep/functie | Gemeente secretaris van de gemeente Oosterhout | | | | | |
| | Neven functies | Lid R.v.T. Stichting Raffy-De Leystroom te Breda | | | | | |
| | Deskundigheid | Bestuur & Organisatie, Fiscaliteiten, Politiek, Bedrijfskundig en P&O | | | | | |
| Vice-voorzitter/Lid | L.J. | Bode | Drs. | V | 1-1-2017 | 31-12-2020 | Ja |
| | Geboortedatum | 14-apr-63 | | | | | |
| | Beroep/functie | interim manager & onderzoeker bij AB(bege)leiding & Advies | | | | | |
| | Neven functies | - Lid RvC Stichting Woonstede;<br>-Lid RvT Stichting Luciver;<br>- Voorzitter Stichting Dorp in Bedrijf;<br>-Lid Regionale Klachtencommissie Woningcorporaties Nijmegen e.o.;<br>-Lid Patiëntenadviesraad van de Sint Maartenskliniek | | | | | |
| | Deskundigheid | Huurdersaangelegenheden, Volkshuisvesting en Vastgoed, Sociaal Maatschappelijk en Bedrijfskundig | | | | | |
| Lid | T. | van Boksel | Drs. RA | M | 1-1-2017 | 31-12-2020 | Ja |
| | Geboortedatum | 20-sep-60 | | | | | |
| | Beroep/functie | Teamleider Planning & Control bij Woonpartners te Helmond | | | | | |
| | Neven functies | Corrector bij UvA & Controller bij Collonade/Duhaf | | | | | |
| | Deskundigheid | Financiën, Regelgeving, Financiering & Accountancy | | | | | |

#### 10.6.1.4 Stagiaires

De RvC van WSM kent vooralsnog geen stagiaires. Wel heeft de RvC zich uitgesproken over deelname in de Commissarissenpool en zal in geval van ontstentenis de VTW benaderen om uit de pool tijdelijk, als dan, een commissaris te werven.

#### 10.6.1.5 Conclusie samenstelling

Gelet op de grootte van de organisatie, zowel wat betreft het in exploitatie zijnde bezit, als ook het personeelsbestand zijn wij van mening dat de RvC voldoet, zowel in aantal leden als ook wat betreft de gebieden van deskundigheid. Gesteld kan worden dat er voldoende diversiteit binnen het RvC-team aanwezig is. Indien noodzakelijk wordt ter aanvulling op specifieke terreinen (bijvoorbeeld in geval van vastgoed-technische zaken) externe expertise ingeschakeld.

### 10.6.2 Functioneren

#### 10.6.2.1 Integriteit en onafhankelijkheid

Alle leden van de RvC, als ook alle medewerkers van WSM, hebben het integriteitsbeleid van WSM onderschreven en ondertekend. Ook onderwerpt de RvC zich aan de Governance Code van Aedes voor de woningcorporaties.

#### 10.6.2.2 Aanspreekbaarheid

Ook voor haar klanten / huurders is de RvC aanspreekbaar. Zo woont een van de RvC-leden, uit hoofde van haar functie binnen de RvC, ook de ledenvergaderingen bij van de Huurdersvereniging. Tevens is de RvC vertegenwoordigd bij belangrijke stakeholdersbijeenkomsten.

#### 10.6.2.3 Meldingsplicht

Naast het regulier overleg dat heeft plaatsgevonden met de Aw, aan de hand van het onder verscherpt toezicht staan, hebben er geen andere contacten met de Aw plaatsgevonden vanuit de RvC.

#### 10.6.2.4 Informatievoorziening

De RvC laat zich middels de VTW en Aedes informeren over de ontwikkelingen binnen de Volkshuisvesting. Uit hoofde van hun maatschappelijke/ dagelijkse werkzaamheden worden de leden van de RvC eveneens op de hoogte gehouden en geïnformeerd over de ontwikkelingen en wetwijzigingen op het gebied van Volkshuisvesting en in het algemeen. Tevens wordt scholing, los van de verplichte te behalen PE-punten, gepromoot. RvC-leden maken daarvan gebruik.

#### 10.6.2.5 Introductieprogramma

WSM heeft voor de RvC een maatwerkintroductieprogramma.

#### 10.6.2.6 Excursiedagen

Excursiedagen, project- en bedrijfsbezoeken, hebben niet, zoals hier bedoeld, plaatsgehad. Overigens heeft de RvC wel een bezoek gebracht aan een aantal woningen waarin WSM een pilotproject heeft gerealiseerd in het kader van de duurzaamheid.

#### 10.6.2.7 Lidmaatschappen

Alle drie de RvC-leden zijn lid van de VTW.

#### 10.6.2.8 Zelfevaluatie

De RvC bespreekt ten minste één keer per jaar het eigen functioneren (in termen van effectiviteit) en dat van individuele leden van de RvC. Eens per twee jaar doet de RvC dat onder onafhankelijke, externe begeleiding.

Op 11 februari 2019 heeft een zelfevaluatie plaatsgevonden. De verschillende aspecten van het toezicht zijn besproken, op team en individueel niveau en de samenwerking met de bestuurder. Er is een verdiepingsslag gemaakt in het gezamenlijk functioneren, waarbij de leden elkaar aanvullen vanuit individuele expertise. Ook is besproken hoe de RvC betrokken is bij contacten met stakeholders.

#### 10.6.2.9 Permanente educatie

RvC verantwoording behaalde PE-punten

| Naam | Functie | Verslag-jaar | Aantal PE-punten | Opleiding | Instituut |
|---|---|---|---|---|---|
| Paul de Ridder | Voorzitter | 2019 | 15 | Incompany-masterclass vastgoedsturing en assetmanagement | drs. ing. A.E. Spithoven /Kjenning |
| | | | | Masterclass Inspiratieleergang Voorzitters RvC | Erly |
| Anneke Bode | Vice-voorzitter/ lid | 2019 | 15 | Masterclass leefbare wijken | VTW |
| | | | | Incompany-masterclass vastgoedsturing en assetmanagement | drs. ing. A.E. Spithoven /Kjenning |
| | | | | VTW ledencongres (lokale netwerken) | VTW |
| | | | | Governance Uitdagingen Kleine Woningcorporaties | VTW |
| Ton van Boksel | Lid | 2019 | 11 | Incompany-masterclass vastgoedsturing en assetmanagement | drs. ing. A.E. Spithoven /Kjenning |
| | | | | Financieel Beleid Woningcorporaties | SOM |

De RvC verklaart dat iedereen heeft voldaan aan het Reglement Permanent Educatie van de VTW.

### 10.6.3 Bezoldiging

RvC verantwoording bezoldiging in 2019

| Naam | functie | Verslag-jaar | % conform VTW-norm | Bedrag | WNT-klasse --> € 102.000,-- |
|---|---|---|---|---|---|
| Paul de Ridder | Voorzitter | 2019 | 11,55 | € 11.850,00 | B |
| Anneke Bode | Vice-voorzitter/ lid | 2019 | 7,7 | € 7.900,00 | B |
| Ton van Boksel | Lid | 2019 | 7,7 | € 7.900,00 | B |

Bezoldiging van de leden van de RvC vindt plaats op basis van de beleidsregels van de VTW (WSM valt in de WNT-klasse B – tot 1.500 woningen – ).

### 10.6.4 Vergaderingen, overleg

| AGENDA RAAD VAN COMMISSARISSENOVERLEG 2019 | |
|---|---|
| Datum RvC vergadering | Onderwerp / besproken onderwerpen |
| 11-2-2019 | besluitenlijst RvC 2018 |
| | RvC verslag d.d. 20-12-2018 |
| | "De Leyenstein" contractvernieuwing |
| | Voorstel Huurverhoging 2019 |
| | RvC jaarverslag |
| | besluitenlijst Directeur-bestuurder |
| 9-4-2019 | RvC verslag d.d. 11-2-2019 |
| | Position Paper Jaarrekening 2018 |
| | besluitenlijst Directeur-bestuurder |
| 11-6-2019 | Jaarrekening 2018 |
| | RvC verslag d.d. 9-4-2019 |
| | Huishoudelijk reglement |
| 2-9-2019 | RvC verslag d.d. 11-6-2019 |
| | Herijkte portefeuillestrategie (SVB) en Huurbeleid |
| | Huurbeleid en uitgangspunten Begroting 2020 |
| | Treasurystatuut |
| | besluitenlijst Directeur-bestuurder |
| | BDO contract |
| 28-10-2019 | Deelnemers RvC-vergadering |
| | Treasury Jaarplan 2020 |
| | Liquiditeitsprognose tot 1-10-2019 |
| | Trimesterrapportage 3e trimester |
| | Introductieprogramma nieuw aangestelde RvC-leden |
| | Huurbeleid met opmerkingen zoals afgesproken in de vergadering d.d. 2-9-2019 |
| | Vergaderdata 2020 |
| | besluitenlijst Directeur-bestuurder |
| | Begroting 2020 |
| 16-12-2019 | RvC verslag d.d. 28-10-2019 |
| | Evalautie RvC WSM 2019 |
| | Fasedocument Bussenerweg – Ipperakkeren |
| | Investeringsstatuut |
| | Fiscaal statuut |
| | Jaarrekening -> Position paper onderhoud vs. verbetering |
| | Jaarrekening -> Position waardering vastgoed |
| | Prestatieafspraken 2020 |
| | Kasstroomoverzicht t/m november 2019 |
| | besluitenlijst Directeur-bestuurder |

#### 10.6.4.1 Vergader- en besluitenschema

In totaal hebben 6 vergaderingen van de RvC plaatsgevonden. Van de vergaderingen worden verslagen gemaakt, er wordt een actielijst met openstaande en uit te werken punten opgesteld en er wordt een besluitenlijst vastgesteld.

#### 10.6.4.2 Overleg met huurders(vertegenwoordiging)

Er is op voldoende momenten contact met de Huurdersvereniging, zoals themabijeenkomsten over betaalbaarheid, of stakeholdersbijeenkomsten. Een lid van de RvC, mevr. A. Bode, woont ook

informatief de jaarvergadering van de HVB bij. Deze jaarvergadering heeft plaatsgevonden op 1 mei 2019.

#### 10.6.4.3 Overleg OR

WSM is als organisatie te klein om een Ondernemingsraad in te stellen. Eens per jaar, tijdens een informele bijeenkomst, heeft de RvC wel contact met alle medewerkers en kan er onderling en persoonlijk met elkaar worden gesproken.

#### 10.6.4.4 Overleg met overige stakeholders

Door de voorzitter van de RvC, al dan niet bijgestaan door de overige RvC-leden, worden bij regelmaat (eens per 2 jaar, dan wel vaker wanneer er bijv. wisselingen plaatsvinden) gesprekken gevoerd met de voorzitters van de collega corporaties (in de Bommelerwaard), de gemeente en andere stakeholders. Tijdens officiële gebeurtenissen, zoals bij de start van een nieuwbouwproject of oplevering daarvan vinden eveneens, op informele wijze, uitwisselingen met stakeholders plaats.

## 10.7 Tot slot

### 10.7.1 Slotverklaring

De jaarrekening wordt volgens artikel 35.3 van de Herzieningswet bij een stichting vastgesteld door de Raad van Toezicht. Conform de statuten van WSM van d.d. 31 januari 2018: artikel 25 lid 6, stelt de Raad van Commissarissen de Jaarrekening vast.

*Décharge*

De RvC verleent hiermede décharge aan de directie. Overeenkomstig artikel 25 lid 7 van de statuten van WSM is hiertoe een afzonderlijk RvC-besluit genomen.

*Middelen in algemeen belang besteed*

De RvC verklaart hiermede dat alle middelen in het algemene belang zijn besteed. (Zie hiervoor ook de verklaring op de volgende blz. (“Verklaring van de directeur-bestuurder en RvC”)

### 10.7.2 Ondertekening

De gehele Raad van Commissarissen, zoals deze actief is op de datum van dagtekening van het verslag, ondertekent het Verslag van de RvC.

***Kerkdriel: d.d.15 juni 2020***

**Verklaring van de directeur-bestuurder en RvC**

Dit verslag geeft een getrouw beeld van de werkzaamheden, de besteding van middelen en van de financiële positie van de WSM over het jaar 2019.
Geen andere uitgaven zijn gedaan, dan uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting en daaraan aanpalende zaken.

De jaarstukken zijn opgesteld in overeenstemming met het ter zake bepaalde in Boek 2, titel 9 van het Burgerlijk Wetboek, alsmede overeenkomstig de vigerende regelgeving van de Minister (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), belast met de zorg voor de Volkshuisvesting.

Mede gelet op de door BDO Accountants BV te Tilburg uitgebrachte verklaring, is tot vaststelling door het bestuur en door de RvC van WSM, overgegaan.

Aldus vastgesteld te Kerkdriel, tijdens de gecombineerde vergadering van 15 juni 2020

**Namens het bestuur/de RvC:**

# 11. Jaarrekening 2019

## 11.1 Balans (enkelvoudig) voor resultaatbestemming

| | Verslagjaar 2019 | Verslagjaar 2018 |
|---|---|---|
| **ACTIVA** | | |
| **I Immateriële vaste activa** | | |
| 1. Overige | € - | € - |
| | € - | € - |
| **II Vastgoedbeleggingen** | | |
| 1. DAEB vastgoed in exploitatie | € 138.882.102 | € 131.122.024 |
| 2. niet DAEB vastgoed in exploitatie | € 2.404.546 | € 2.459.926 |
| 3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | € 183.333 | € 137.500 |
| 4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | € 20.352 | € 476.269 |
| | **€ 141.490.334** | **€ 134.195.719** |
| **III Materiële vaste activa** | | |
| 1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | € 638.759 | € 673.594 |
| | **€ 638.759** | **€ 673.594** |
| **IV Financiële vaste activa** | | |
| 1. Andere deelnemingen | € 1.049 | € 1.049 |
| 2. Actieve latente belastingvordering(en) | € 829.427 | € 1.123.977 |
| | **€ 830.476** | **€ 1.125.026** |
| Som der vaste activa | **€ 142.959.569** | **€ 135.994.340** |
| **VLOTTENDE ACTIVA** | | |
| **V Voorraden** | | |
| 1. Vastgoed bestemd voor de verkoop | € 243.884 | € 462.264 |
| 2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop | € 553.570 | € 773.570 |
| | **€ 797.454** | **€ 1.235.834** |
| **VI Onderhanden projecten** | € - | € - |
| **VII Vorderingen** | | |
| 1. Huurdebiteuren | € 27.257 | € 20.734 |
| 2. Belastingen en premies sociale verzekeringen | € - | € - |
| 3. Overige vorderingen | € 55.550 | € 41.073 |
| 4. Overlopende activa | € 148.915 | € 226.329 |
| | **€ 231.722** | **€ 288.136** |
| **VIII Effecten** | € - | € - |
| **IX Liquide middelen** | **€ 4.214.582** | **€ 2.123.323** |
| Som der vlottende activa | **€ 5.243.759** | **€ 3.647.294** |
| **TOTAAL ACTIVA** | **€ 148.203.327** | **€ 139.641.634** |

| PASSIVA | Verslagjaar 2019 | Verslagjaar 2018 |
|---|---|---|
| **X EIGEN VERMOGEN** | | |
| 1. Herwaarderingsreserves | € 66.522.631 | € 60.021.296 |
| 2. Wettelijke en statutaire reserves | € - | € - |
| 3. Overige reserves | € 28.062.913 | € 21.478.628 |
| 4. Resultaat boekjaar | € 9.564.729 | € 13.085.620 |
| **Totaal eigen vermogen** | **€ 104.150.273** | **€ 94.585.544** |
| **XI EGALISATIEREKENING** | **€ 121.100** | **€ 201.700** |
| **XII VOORZIENINGEN** | | |
| 1. Voorziening latente belastingverplichtingen | € 661.193 | € 902.907 |
| 2. Overige voorzieningen | € 1.183.381 | € 40.916 |
| **Totaal voorzieningen** | **€ 1.844.574** | **€ 943.823** |
| **XIII LANGLOPENDE SCHULDEN** | | |
| 1. Schulden/leningen kredietinstellingen | € 36.856.213 | € 40.562.235 |
| 2. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorv | € 175.000 | € 132.713 |
| 3. Overige schulden | € - | € - |
| **Totaal langlopende schulden** | **€ 37.031.213** | **€ 40.694.948** |
| **XIV KORTLOPENDE SCHULDEN** | | |
| 1. Schulden aan kredietinstellingen | € 3.706.022 | € 1.679.323 |
| 2. Schulden aan leveranciers | € 140.595 | € 156.273 |
| 3. Belastingen en premies sociale verzekering | € 81.672 | € 63.906 |
| 4. Overlopende passiva | € 1.127.878 | € 1.316.116 |
| **Totaal kortlopende schulden** | **€ 5.056.167** | **€ 3.215.618** |
| **TOTAAL PASSIVA** | **€ 148.203.327** | **€ 139.641.634** |

## 11.2 Winst- en Verliesrekening functioneel model (enkelvoudig)

| WINST- EN VERLIESREKENING | Verslagjaar 2019 | Verslagjaar 2018 |
|---|---|---|
| 15. Huuropbrengsten | € 7.916.629 | € 7.833.349 |
| 16.1. Opbrengsten servicecontracten | € 73.976 | € 67.585 |
| 16.2. Lasten servicecontracten | € -62.729 | € -66.363 |
| 17. Lasten verhuur en beheeractiviteiten | € -422.275 | € -365.545 |
| 18. Lasten onderhoudsactiviteiten | € -853.499 | € -682.175 |
| 19. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | € -1.402.038 | € -2.248.705 |
| **Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille** | **€ 5.250.065** | **€ 4.538.146** |
| | | |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | € 238.636 | € 285.000 |
| Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling | € -235.444 | € -311.759 |
| **20. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling** | **€ 3.192** | **€ -26.759** |
| | | |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | € 1.965.322 | € 1.581.814 |
| Toegerekende organisatiekosten | € -4.050 | € -22.578 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | € -1.102.737 | € -975.598 |
| **21. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille** | **€ 858.534** | **€ 583.638** |
| | | |
| 22.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | € -1.957.882 | € -720.127 |
| 22.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | € 7.516.694 | € 11.257.719 |
| 22.3. Niet-gerealiseerde waardeverangeringen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | € 3.546 | € - |
| **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille** | **€ 5.562.358** | **€ 10.537.592** |
| | | |
| Opbrengst overige activiteiten | € 22.641 | € 2.905 |
| Kosten overige activiteiten | € -16.800 | € - |
| **23. Netto resultaat overige activiteiten** | **€ 5.842** | **€ 2.905** |
| | | |
| **27. Overige organisatiekosten** | **€ -479.329** | **€ -** |
| **28. Leefbaarheid** | **€ -54.921** | **€ -3.663** |
| | | |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | € 77 | € 68 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | € -1.528.253 | € -1.729.414 |
| **29. Saldo financiële baten en lasten** | **€ -1.528.176** | **€ -1.729.346** |
| | | |
| **RESULTAAT VOOR BELASTINGEN** | **€ 9.617.565** | **€ 13.902.512** |
| | | |
| 30. Belastingen | € -52.836 | € -816.892 |
| 31. Resultaat deelnemingen | € - | € - |
| | | |
| **RESULTAAT NA BELASTINGEN** | **€ 9.564.729** | **€ 13.085.620** |

## 11.3 Kasstroomoverzicht toegelaten instelling

| | Verslagjaar 2019 | Verslagjaar 2018 |
|---|---|---|
| **(A) OPERATIONELE ACTIVITEITEN** | | |
| **Ontvangsten:** | | |
| Huren | € 8.116.908 | € 8.143.954 |
| Vergoedingen | € 11.510 | € 1.479 |
| Overheidsontvangsten | € - | € - |
| Overige bedrijfsontvangsten | € 80.638 | € 646.414 |
| Renteontvangsten | € 77 | € 68 |
| *Saldo ingaande kasstromen* | **€ 8.209.133** | **€ 8.791.914** |
| **Uitgaven:** | | |
| Erfpacht | € - | € - |
| Personeelsuitgaven: | € -634.341 | € -631.715 |
| Onderhoudsuitgaven | € -920.845 | € -754.326 |
| Overige bedrijfsuitgaven | € -998.158 | € -1.144.504 |
| Renteuitgaven | € -1.661.976 | € -1.775.254 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | € -4.343 | € -73.969 |
| Verhuurdersheffing | € -808.793 | € -853.221 |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | € - | € - |
| Vennootschapsbelasting | € - | € - |
| *Saldo uitgaande kasstromen* | **€ -5.028.456** | **€ -5.232.989** |
| **Kasstroom uit operationele activiteiten** | **€ 3.180.676** | **€ 3.558.925** |
| | | |
| **(B) (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN** | | |
| **MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten** | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur | € 2.038.967 | € 1.688.470 |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) | € - | € - |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw | € - | € - |
| Verkoopontvangsten grond | € 288.808 | € 285.000 |
| (Des)Investeringsontvangsten overig | € - | € - |
| Nieuwbouw huur | € -790.617 | € -2.164.839 |
| Woningverbetering | € -856.348 | € -700.598 |
| Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden | € - | € - |
| Aankoop | € - | € - |
| Nieuwbouw verkoop | € - | € - |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop | € - | € - |
| Sloopuitgaven | € - | € - |
| Aankoop grond | € -3.380 | € - |
| Investeringen overig | € - | € -11.097 |
| Externe kosten bij verkoop | € -87.524 | € -111.153 |
| *Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA* | **€ 589.906** | **€ -1.014.218** |
| | | |
| **FVA** | | |
| Ontvangsten verbindingen | € - | € - |
| Ontvangsten overig | € - | € - |
| Uitgaven verbindingen | € - | € - |
| Uitgaven overig | € - | € - |
| *Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA* | **€ -** | **€ -** |
| **Kasstroom uit (des)investeringen** | **€ 589.906** | **€ -1.014.218** |
| | | |
| **(C) FINANCIERINGSACTIVITEITEN** | | |
| **Ingaand** | | |
| Nieuwe te borgen leningen | € - | € 2.000.000 |
| Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen | € - | € - |
| Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen | € - | € - |
| **Uitgaand** | | |
| Aflossing geborgde leningen | € -1.679.324 | € -1.959.374 |
| Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen | € - | € -728.389 |
| Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen | € - | € - |
| **Kasstroom uit financieringsactiviteiten** | **€ -1.679.324** | **€ -687.764** |
| | | |
| Mutatie liquide middelen | **€ 2.091.259** | **€ 1.856.943** |
| Wijziging kortgeldmutaties | € - | € - |
| | | |
| Liquide middelen per 1-1 | € 2.123.323 | € 266.379 |
| Liquide middelen per 31-12 | **€ 4.214.582** | **€ 2.123.323** |

## 11.4 Algemene toelichting

### 11.4.1 Algemeen

WSM is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De statutaire vestigingsplaats is Kerkdriel, de feitelijke vestigingsplaats is Gasthuisstraat 1 te Kerkdriel. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de Woongaardregio en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. Alle bedragen luiden in euro' s, tenzij anders vermeld.

De jaarrekening is opgesteld in de veronderstelling van continuïteit van de bedrijfsactiviteiten.

### 11.4.2 Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2016 en rj-uiting 2017, 2018 en 2019) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

### 11.4.3 Vergelijking met voorgaand jaar

#### 11.4.3.1 Beleidswaarde

Op 4 juli zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties 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.

#### 11.4.3.2 Belastinglatenties

In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door AEDES welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants . In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, hebben wij in 2019 de verwerking van tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie hierop aangepast. Dit ziet toe op de volgende belastinglatenties:

- Het fiscaal afschrijvingspotentieel dat commercieel niet van toepassing is;
- De opwaardering van de WOZ-waarde van het fiscaal afgewaardeerde bezit tot lagere WOZ-waarde;
- Het vastgoed bestemd voor verkoop.

Doordat bij Woningstichting Maasdriel sprake is van het zeer waarschijnlijk doorschuiven van de tijdelijke verschillen naar het opvolgende actief, hebben wij de berekening van de belastinglatenties hierop aangepast. Het effect van de gewijzigde waardering hebben we als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en het resultaat. Hierbij hebben we de vergelijkende cijfers 2018 in de jaarrekening

2019 aangepast. Dit houdt in dat we deze hebben herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag al van toepassing was in voorgaande boekjaren.

De invloed van de stelselwijziging is verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2018 en is € 1.223.355 positief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2018 hebben we in de individuele posten van de winst- en verliesrekening verwerkt door aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2018 en is in totaal € 251.863 negatief. In totaal is het cumulatief effect per 1 januari 2019 € 971.492. Dit effect en ook het resultaateffect 2018, uitgesplitst naar de individuele posten, is als volgt:

**Effecten 2019**

| | Eigen Vermogen 31-12-2018 |
|---|---|
| Voor stelselwijziging | € 93.614.052 |
| Belastinglatentie opwaardering WOZ-waarde | € 962.819 |
| Belastinglatentie afschrijvingspotentieel | € - |
| Belastinglatentie verkopen | € 8.673 |
| **Na verwerking stelselwijziging** | **€ 94.585.544** |

| | Resultaat 2018 |
|---|---|
| Voor stelselwijziging | € 13.337.483 |
| Belastinglatentie opwaardering WOZ-waarde | € -257.329 |
| Belastinglatentie afschrijvingspotentieel | € - |
| Belastinglatentie verkopen | € 5.466 |
| **Na verwerking stelselwijziging** | **€ 13.085.620** |

*Actieve latentie belastingaftrek*
Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 30% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Voor het saldo niet aftrekbare rente ultimo 2019 is ingeschat of deze redelijkerwijs binnen maximaal 10 jaar wordt verrekend. Voor dat deel van de rente wat verrekend wordt is een actieve belastinglatentie gevormd. Ultimo 2019 bedraagt het saldo niet aftrekbare rente € 291.609. Dit bedrag wordt naar verwachting binnen 3 jaar verrekend. De contante waarde tegen de nettorente van 3,15% bedraagt € 64.075.

### 11.4.3.3 DAEB/ niet-DAEB

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporatie goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. WSM valt onder het verlicht regime. Een naar DAEB en niet-DAEB gescheiden balans is niet vereist voor corporaties die kwalificeren onder het verlicht regime en derhalve wordt alleen een gescheiden winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht opgenomen. Voor de toerekening van baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op basis van de verhouding tussen de huursom van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed;
- Baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat op basis van de relatieve verdeling qua huursom van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed."

#### 11.4.4 Verwerking verplichtingen
In de jaarrekening wordt naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens rekening gehouden met feitelijke verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering heeft plaatsgevonden in de vorm van een genomen besluit ten aanzien van de definitieve ontwerpfase en het aanvragen van de bouwvergunning.

#### 11.4.5 Financiële instrumenten
Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan.

In de toelichting op de verscheiden posten op de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

WSM heeft geen financiële derivaten.

### 11.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

### 11.6 Activa

#### 11.6.1 Immateriële vaste activa
WSM heeft geen immateriële activa.

#### 11.6.2 Vastgoedbeleggingen

##### 11.6.2.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

***Marktwaarde***
DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een starthuurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. De huurliberalisatiegrens van € 710,68 was sinds 1 januari 2016 voor 3 jaar bevroren. Per 1 januari 2019 is de grens weer geïndexeerd. In 2019 bedraagt deze € 720,42. Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een starthuurprijs boven de huurliberalisatiegrens, commercieel vastgoed en parkeergelegenheden.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is omschreven in het Besluit toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTIV) 2015 in bijlage 3 en 4.

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

*Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde*

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van 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 waarderen marktwaarde).

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de basis/full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie opgenomen. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de herwaarderingsreserve betrekking op heeft.

*Door-exploiteer en uitpond scenario*

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het door-exploiteer scenario en anderzijds het uitpond scenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het door-exploiteer- of uitpond scenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het door-exploiteer scenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van door-exploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het door-exploiteer scenario van toepassing.

Het uitpond scenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het door-exploiteer scenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde

worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteer scenario. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren.

*Macro economische parameters*

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters (conform het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'):

| **Parameters woongelegenheden** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 e.v. |
| Prijsinflatie | 2,60% | 1,30% | 1,50% | 1,80% | 2,00% | 2,00% |
| Loonstijging | 2,50% | 2,50% | 2,50% | 2,50% | 2,50% | 2,50% |
| Bouwkostenstijging | 4,40% | 3,50% | 2,50% | 2,50% | 2,50% | 2,50% |
| Leegwaardestijging | 7,00% | 4,50% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| **Instandhoudingsonderhoud doorexploiteerscenario (incl. mutatieonderhoud)** | | | | | | |
| Onderhoud EGW in doorexploiteerscenario | | | | | | |
| Bouwjaar/ grootte | <1940 | 1940-1960 | 1960-1975 | 1975-1990 | 1990-2005 | >=2005 |
| <40 | € 1.206 | € 1.184 | € 1.171 | € 1.175 | € 1.168 | € 1.155 |
| 40-60 | € 1.351 | € 1.317 | € 1.297 | € 1.285 | € 1.281 | € 1.261 |
| 60-80 | € 1.444 | € 1.403 | € 1.382 | € 1.362 | € 1.360 | € 1.336 |
| 80-100 | € 1.539 | € 1.492 | € 1.472 | € 1.445 | € 1.446 | € 1.419 |
| 100-120 | € 1.754 | € 1.691 | € 1.669 | € 1.622 | € 1.629 | € 1.593 |
| >=120 | € 1.825 | € 1.758 | € 1.738 | € 1.686 | € 1.695 | € 1.658 |
| Onderhoud MGW in doorexploiteerscenario | | | | | | |
| Bouwjaar/ grootte | <1940 | 1940-1960 | 1960-1975 | 1975-1990 | 1990-2005 | >=2005 |
| <40 | € 1.023 | € 1.071 | € 1.088 | € 1.100 | € 1.163 | € 1.156 |
| 40-60 | € 1.092 | € 1.130 | € 1.166 | € 1.174 | € 1.231 | € 1.223 |
| 60-80 | € 1.194 | € 1.221 | € 1.271 | € 1.273 | € 1.324 | € 1.314 |
| 80-100 | € 1.334 | € 1.348 | € 1.405 | € 1.397 | € 1.444 | € 1.430 |
| 100-120 | € 1.463 | € 1.462 | € 1.530 | € 1.514 | € 1.556 | € 1.539 |
| >=120 | € 1.554 | € 1.544 | € 1.624 | € 1.603 | € 1.641 | € 1.622 |
| Onderhoud extramurale zorgeenheden in doorexploiteerscenario | | | | | | |
| Bouwjaar/ grootte | <1940 | 1940-1960 | 1960-1975 | 1975-1990 | 1990-2005 | >=2005 |
| <40 | € 990 | € 1.054 | € 1.062 | € 1.151 | € 1.326 | € 1.320 |
| 40-60 | € 1.075 | € 1.127 | € 1.140 | € 1.224 | € 1.391 | € 1.384 |
| 60-80 | € 1.183 | € 1.222 | € 1.238 | € 1.316 | € 1.476 | € 1.466 |
| 80-100 | € 1.293 | € 1.318 | € 1.329 | € 1.399 | € 1.553 | € 1.541 |
| 100-120 | € 1.408 | € 1.418 | € 1.427 | € 1.489 | € 1.636 | € 1.621 |
| >=120 | € 1.508 | € 1.506 | € 1.515 | € 1.572 | € 1.713 | € 1.695 |
| **Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario (incl. mutatieonderhoud)** | | | | | | |
| Onderhoud EGW in uitpondscenario | | | | | | |
| Bouwjaar/ grootte | <1940 | 1940-1960 | 1960-1975 | 1975-1990 | 1990-2005 | >=2005 |
| <40 | € 550 | € 533 | € 488 | € 472 | € 451 | € 458 |
| 40-60 | € 624 | € 596 | € 545 | € 506 | € 474 | € 490 |
| 60-80 | € 674 | € 639 | € 579 | € 528 | € 488 | € 510 |
| 80-100 | € 727 | € 685 | € 613 | € 549 | € 502 | € 530 |
| 100-120 | € 843 | € 785 | € 693 | € 599 | € 535 | € 576 |
| >=120 | € 884 | € 820 | € 718 | € 615 | € 545 | € 591 |
| Onderhoud MGW in uitpondscenario | | | | | | |
| Bouwjaar/ grootte | <1940 | 1940-1960 | 1960-1975 | 1975-1990 | 1990-2005 | >=2005 |
| <40 | € 370 | € 429 | € 414 | € 405 | € 465 | € 476 |
| 40-60 | € 409 | € 463 | € 448 | € 434 | € 489 | € 503 |
| 60-80 | € 468 | € 514 | € 496 | € 472 | € 520 | € 539 |
| 80-100 | € 547 | € 585 | € 556 | € 518 | € 557 | € 582 |
| 100-120 | € 619 | € 648 | € 611 | € 561 | € 591 | € 622 |
| >=120 | € 672 | € 694 | € 653 | € 594 | € 619 | € 653 |

| Parameters woongelegenheden | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Onderhoud extramurale zorgeenheden in uitpondscenario | | | | | | |
| Bouwjaar/ grootte | <1940 | 1940-1960 | 1960-1975 | 1975-1990 | 1990-2005 | >=2005 |
| <40 | € 362 | € 439 | € 423 | € 455 | € 584 | € 596 |
| 40-60 | € 409 | € 481 | € 458 | € 484 | € 608 | € 623 |
| 60-80 | € 471 | € 535 | € 506 | € 522 | € 638 | € 658 |
| 80-100 | € 527 | € 583 | € 539 | € 544 | € 653 | € 678 |
| 100-120 | € 589 | € 636 | € 580 | € 574 | € 674 | € 705 |
| >=120 | € 644 | € 684 | € 619 | € 604 | € 697 | € 733 |
| Mutatieonderhoud is vanaf 2019 opgenomen in de normen van instandhoudingsonderhoud. | | | | | | |
| Type | Beheerkosten | | | | | |
| EGW | € | 447 | | | | |
| MGW | € | 439 | | | | |
| Studenteneenheid | € | 413 | | | | |
| Zorgeenheid (extramuraal) | € | 405 | | | | |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten | | | | | | |
| Gemeentelijke OZB | Gemeentelijke tarieven 2019 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1-1-2018 | | | | | |
| Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (excl. gemeentelijke OZB) | 0,09% van de WOZ waarde | | | | | |
| Verhuurderheffing | 2019 | 2020 en 2021 | 2022 | 2023 | 2024 t/m 2036 | 2037 en verder |
| Tarief WOZ | 0,561% | 0,562% | 0,563% | 0,537% | 0,538% | 0,537% |
| Huurstijging | | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 e.v. |
| Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden | | 1,00% | 1,00% | 1,20% | 1,30% | 0,50% |
| Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Huurderving oninbaar | | | | | | |
| Huurderving, als % van de huursom | | 1,00% | | | | |
| Mutatiekans | | | | | | |
| Mutatiekans 2015-2019 bij doorexploiteren | | 8,0% | | | | |
| Verkoopkosten | | | | | | |
| Verkoopkosten | | 1,4% van de leegwaarde | | | | |
| Disconteringsvoet: | | | | | | |
| Referentieobject disconteringsvoet | | 5,98% | | | | |
| Corop-gebied opslag | | 0,84% | | | | |
| Type gebied | | 0,00% | | | | |

In het door-exploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid 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 de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. 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 parkeergelegenheden | |
|---|---|
| Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats | € 52 per jaar |
| Instandhoudingsonderhoud - garagebox | € 173 per jaar |
| Beheerkosten - parkeerplaats | € 27 per jaar |
| Beheerkosten - garagebox | € 38 per jaar |
| Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met peildatum 1 januari 2018. | 0,24% van de WOZ waarde |
| Risicovrije rentevoet | 0,26% |
| Vastgoed sectorspecifieke opslag | 5,70% |
| Regio opslag | 0,25% |

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

*Inschakeling taxateur*

WSM hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor Bedrijfsmatig en Intramuraal zorgvastgoed. Voor het boekjaar 2019 is het Intramuraal zorgvastgoed en het Bedrijfsonroerendgoed volledig getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

In de full versie is het mogelijk om op basis van een toetsing door de externe taxateur tot een aanpassing van de op basis van dit handboek modelmatig vastgestelde waarde van het waarderingscomplex te komen. Een aanpassing van de waarde dient het resultaat te zijn van een aanpassing van de daaraan ten grondslag liggende normen en parameters. Daarbij dient de externe taxateur tevens de aannemelijkheid van de marktwaarde te beoordelen, die daarvan het resultaat is. De vrijheidsgraden die gebruikt zijn in de waarderingen van WSM zijn, indien van toepassing, separaat toegelicht.

*Markthuur*

In de basisversie is de markthuur voor woningen bepaald aan de hand van een modelmatige schatting. Deze schatting houdt geen rekening met specifieke omstandigheden waardoor de markthuur anders is dan uit het model voortvloeit. In de full versie heeft de externe taxateur de mogelijkheid om de modelmatig bepaalde markthuur te vervangen door zijn inschatting van de markthuur. Voor alle getaxeerde complexen is de markthuur door de externe taxateur heroverwogen en indien nodig aangepast. Voor de toelichting op complexniveau wordt verwezen naar de objectrapportages van de externe taxateur.

*Exit yield*

Als alternatief voor de berekende eindwaarde uit de basisversie mag een exit yield gebruikt worden voor het bepalen van de eindwaarde ultimo jaar 15. Voor de toelichting op complexniveau wordt verwezen naar de objectrapportages. Voor alle getaxeerde complexen is de exit yield door de externe taxateur heroverwogen en indien nodig aangepast. Voor de toelichting op complexniveau wordt verwezen naar de objectrapportages van de externe taxateur.

*Disconteringsvoet*

De hoogte van de disconteringsvoet is modelmatig bepaald. Daarmee wordt niet altijd recht gedaan aan de risico's die voor specifieke objecten en/of specifieke locaties van toepassing zijn. Deze specifieke omstandigheden kunnen een andere disconteringsvoet rechtvaardigen. De toegelaten instelling heeft de mogelijkheid om dan een externe taxateur in te schakelen om een marktconforme disconteringsvoet vast te stellen. Voor de toelichting op complexniveau wordt verwezen naar de objectrapportages. Voor alle getaxeerde complexen is de disconteringsvoet door de externe taxateur heroverwogen en indien nodig aangepast. Voor de toelichting op complexniveau wordt verwezen naar de objectrapportages van de externe taxateur.

*Mutatiekans*

De hoogte van de mutatiekans is gebaseerd op het gemiddelde aantal mutaties in de afgelopen vijf jaar. Deze mutatiekans hoeft niet te gelden voor de toekomst. Als daar reden voor is, onder meer

omdat de feitelijke mutaties in de betrokken periode een afwijkend beeld laten zien, heeft de toegelaten instelling de mogelijkheid om een externe taxateur in te schakelen om de mutatiekans aan te passen. Voor alle getaxeerde complexen is de mutatiekans door de externe taxateur heroverwogen en indien nodig aangepast. Voor de toelichting op complexniveau wordt verwezen naar de objectrapportages van de externe taxateur.

*Onderhoud*

In de basisvariant is voor de verschillende onderhoudscategorieën gewerkt met gemiddelde bedragen voor het onderhoud, die afhankelijk zijn van een beperkt aantal kenmerken van de verhuureenheid. In de praktijk kan de noodzaak voor onderhoud meer variëren dan in de basisvariant is uitgewerkt. Als dat zo is, kunnen de onderhoudsbedragen voor instandhoudingsonderhoud met tussenkomst van de externe taxateur worden aangepast. Voor alle getaxeerde complexen zijn de onderhoudskosten door de externe taxateur heroverwogen en indien nodig aangepast. Voor de toelichting op complexniveau wordt verwezen naar de objectrapportages van de externe taxateur.

*Uitgaven na eerste verwerking*

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex voor 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 vastgoedportefeuille'.

*Herwaardering*

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

**Beleidswaarde**

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

1. Enkel uitgaan van het door-exploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' minus de verhuurderheffing in de resultatenrekening.

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 lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

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

#### 11.6.2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

#### 11.6.2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

### 11.6.3 Materiële vaste activa

#### 11.6.3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verwachte opbrengstwaarde.

### 11.6.4 Financiële vaste activa

#### 11.6.4.1 Andere deelnemingen

Andere deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen. WSM is ten behoeve van het woningtoewijzingssysteem aangesloten bij een landelijk werkende organisatie. Deze organisatie wordt gefinancierd vanuit aandelen die de participerende corporaties aankopen.

#### 11.6.4.2 Actieve Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, rekening houdend met het belastingtarief voor de VPB (19%/25%).

De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering én op de aanwezigheid van compensabele verliezen.

De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, beleggingen, langlopende schulden en belastingaftrek. Ultimo 2019 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

**Vlottende activa**

### 11.6.5 Voorraden

#### 11.6.5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

Indien sprake is van een wijziging van het gebruik gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van de onroerende zaak, dient her-classificatie van vastgoed in exploitatie naar voorraden plaats te vinden. In geval van her-classificatie van tegen marktwaarde gewaardeerd vastgoed in exploitatie naar voorraden, dient als verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van opvolgende waardering de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik te worden genomen.

#### 11.6.5.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft het onderhanden werk (onroerende zaken onverkocht in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

### 11.6.6 Onderhanden projecten

De onderhanden projecten in opdracht van derden betreft onroerende zaken verkocht in aanbouw en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten.

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. De mate waarin de prestaties zijn verricht is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten/inspectie van het uitgevoerde deel van het project/de voltooiing van een fysiek onderscheidbaar projectonderdeel.

Onderhanden projecten waarvan het saldo een debetstand vertoont, worden gepresenteerd onder de vlottende activa. Onderhanden projecten waarvan het saldo een creditstand vertoont, worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

In het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst- en verliesrekening verwerkt in de post omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling. De projectkosten zijn verwerkt in de uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling.

#### 11.6.7 Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

#### 11.6.8 Effecten

De ter beurze genoteerde aandelen en obligaties behoren tot een handelsportefeuille en worden gewaardeerd op de beurswaarde per balansdatum, waarbij zowel ongerealiseerde als gerealiseerde waardeveranderingen direct in de winst- en verliesrekening worden verantwoord.

Indien aandelen en obligaties tegen verkrijgingsprijs worden gewaardeerd en de reële waarde is hoger, dan dient in de toelichting de hogere reële waarde te worden vermeld [RJ 226.303].

#### 11.6.9 Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito’s met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

### 11.7 Passiva

#### 11.7.1 Eigen vermogen

##### 11.7.1.1 Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Daar de waardevermeerdering van onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht - en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd - is verwerking van de daaropvolgende realisatie ten gunste van de winst- en verliesrekening niet toegestaan.

### 11.7.2 Egalisatierekening
Hier zijn de te ontvangen subsidies STEP (Stimuleringsregeling energieprestatie huursector) opgenomen. Dit betreffen subsidies die WSM ontvangt in verband met investeringen in energiebesparingen in bestaande woningen binnen de gereguleerde huursector.

### 11.7.3 Voorzieningen
Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting naadzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief post in de balans opgenomen.

#### 11.7.3.1 Voorziening latente belastingverplichtingen

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

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen 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.

#### 11.7.3.2 Overige voorzieningen
De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven. WSM onderkent de volgende overige voorzieningen:

- Voorziening onrendabele investering: indien bij het aangaan van een investeringsverplichting de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan aan deze investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investering. De afwaardering van de bestede kosten en de vorming van de voorziening wordt verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Deze voorziening is opgenomen tegen nominale waarde.
- Jubileumuitkering: op basis van kansberekening en contante waarde is een bedrag bepaald voor toekomstige jubilea kosten voor medewerkers conform cao.
- Persoonlijk loopbaanbudget: hieronder is opgenomen de door de cao bepaalde reservering per werknemer om te besteden aan persoonlijke ontwikkeling. De dotatie aan deze voorziening valt onder overige personeelslasten.
- Niet opgenomen vakantiedagen: dit betreft de ultimo boekjaar niet opgenomen vakantiedagen door medewerkers, gewaardeerd tegen feitelijke uurlonen.

### 11.7.4 Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.
Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt.
De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

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

### 11.7.5 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

## 11.8 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op de transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat WSM naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categorale indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van WSM. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van de verdeelsleutels.

### 11.8.15 Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum per inkomenscategorie. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

**11.8.16 Opbrengsten en lasten servicecontracten**
Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

**11.8.17 Lasten verhuur en beheeractiviteiten**
Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed en overige toerekenbare bedrijfslasten.
De systematiek van toerekening is toegelicht onder “34. Toerekening baten en lasten”.

**11.8.18 Lasten onderhoudsactiviteiten**
Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige toerekenbare bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder “34. Toerekening baten en lasten".
Onder onderhoudslasten 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.

**11.8.19 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**
Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het bezit;
- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten;
- verhuurdersheffing.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “34. Toerekening baten en lasten”.

**11.8.20 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling**
De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

**11.8.21 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille**
De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (marktwaarde) van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

### 11.8.22 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

#### 11.8.22.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Dit betreffen waardeveranderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

#### 11.8.22.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

### 11.8.23 Netto resultaat overige activiteiten
Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

### 11.8.24 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie
De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats totdat de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in “34. Toerekening baten en lasten”.

### 11.8.25 Lonen, salarissen en sociale lasten
Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in “34. Toerekening baten en lasten”.

### 11.8.26 Pensioenlasten
WSM heeft een pensioenregeling. De regeling (SPW) betreft een zogenaamde toegezegde-bijdrageregeling bij het salaris en dienstjaren. Deze toegezegde-pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde-bijdrageregeling.

Voor de pensioenregelingen betaalt WSM, op verplichte basis, premies aan het pensioenfonds. De premies worden verantwoord als personeelskosten, als deze verschuldigd zijn. WSM heeft voor de pensioenregeling geen andere wettelijke of feitelijke verplichting indien er zich een tekort voordoet bij de verzekeringsmaatschappij of pensioenfonds. De dekkingsgraad op 31 december 2019 bedraagt 113,2%.

De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "34. Toerekening baten en lasten".

### 11.8.27 Overige organisatiekosten
Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "34 Toerekening baten en lasten”. WSM heeft geen overige organisatiekosten.

### 11.8.28 Leefbaarheid
De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van WSM, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

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

**11.8.30 Belastingen**
De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de vaststellingsovereenkomst 2 (vso2). De vso1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd. WSM heeft de vso1 en vso2 getekend.
Per 1 december 2016 is de tussen woningcorporaties en de belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (vso2) afgelopen. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

WSM heeft op basis van de uitgangspunten van vso1 en vso2 de fiscale positie ultimo 2019 en het fiscale resultaat 2019 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van vso1 en vso2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

**11.8.31 Toerekening baten en lasten**
Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. De personeelslasten worden verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De directe overige bedrijfskosten worden toegerekend aan de van toepassing zijnde activiteit binnen de functionele indeling en de indirecte overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van FTE.

## 11.9 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht
Het kasstroomoverzicht is opgemaakt volgens de directe methode.

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

## 11.10 Toelichting op de posten op de balans

**1 Immateriële vaste activa**

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| **1.1 Computersoftware/licenties** | | |
| *1 januari* | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | € 142.622 | € 142.622 |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen | € 142.622 | € 45.880 |
| Boekwaarde per 1 januari boekjaar | € - | € 96.742 |
| *Mutaties:* | | |
| Investeringen | € - | € - |
| Desinvesteringen | € - | € - |
| Afschrijvingen | € - | € - |
| Herclassificatie/ herkwalificatie | € - | € 96.743- |
| Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan | € - | € - |
| Totaal mutaties 2017 | € - | € 96.743- |
| *31 december* | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | € 142.622 | € 142.622 |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen | € 142.622 | € 142.622 |
| Boekwaarde per 31 december boekjaar | € - | € - |

Vanaf 2018 zijn de licenties opgenomen onder 3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie.

**2 Vastgoedbeleggingen**

**2.1 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie**

| | DAEB vastgoed in exploitatie | niet-DAEB vastgoed in exploitatie |
|---|---|---|
| *1 januari* | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | € 80.282.861 | € 1.440.621 |
| Cumulatieve herwaarderingen | € 50.839.163 | € 1.019.305 |
| Boekwaarde per 1 januari boekjaar | € 131.122.024 | € 2.459.926 |
| *Mutaties:* | | |
| Investeringen | € 3.287 | € - |
| Overboeking van vastgoed in ontwikkeling | € 1.068.205 | € - |
| Buitengebruikstellingen en afstotingen | € 902.145- | € - |
| Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde | € 7.454.190 | € 62.504 |
| Overboeking van niet-DAEB naar DAEB | € 292.522 | € 292.522- |
| Overboeking van DAEB naar n-DAEB | € 155.981- | € 155.981 |
| Overboekingen van en naar voorraden | € - | € 18.657 |
| Overige mutaties | € - | € - |
| Totaal mutaties | € 7.760.078 | € 55.380- |
| *31 december* | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | € 82.303.194 | € 1.162.685 |
| Cumulatieve herwaarderingen | € 56.578.908 | € 1.241.861 |
| Boekwaarde per 31 december boekjaar | **€ 138.882.102** | **€ 2.404.546** |

Per 31 december 2019 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen marktwaarde € 141.286.648. Deze heeft voor € 138.882.102 betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 2.404.546 op het niet-DAEB vastgoed.
De Herwaardering 2019 bedraagt € 6.501.334, waarmee de totale herwaardering uitkomt op € 66.522.631.

WSM bezit de volgende niet DAEB-verhuureenheden:

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie | 1 | 1 |
| Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie | 10 | 11 |
| Maatschappelijk/ Zorg Vastgoed in exploitatie | 0 | 0 |
| Parkeren | 31 | 29 |
| | 42 | 41 |

Deze verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden.

| | | |
|---|---|---|
| **Marktwaarde 2018** | **€ 133.581.950** | |
| **Mutaties** | | |
| Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen | € | 5.372.743 |
| Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek | € | 5.943.054 |
| Andere wijzigingen in de software | € | 35.180 |
| Mutaties in het bezit van de corporatie | € | 184.716 |
| Mutaties in de basisgegevens van de corporatie als correctie op de vorig jaar gehanteerde gegevens | € | 3.830.995- |
| **Totaal mutaties** | **€ 7.704.698** | |
| **Marktwaarde 2019** | **€ 141.286.648** | |

*Marktwaarde*

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) methode bepaald.

*Uitgangspunten*

Bij het bepalen van de marktwaarde van de woningen, parkeerplaatsen en garageboxen is de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform dit handboek.

Bij het bepalen van de marktwaarde van het maatschappelijk onroerend goed, bedrijfsonroerendgoed en het zorgvastgoed is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden, welke hieronder zijn weergegeven:

| Bernhardstraat 2 Kerkdriel | Markthuur (per jaar per m²) | Disconteringsvoet | Exit yield |
|---|---|---|---|
| ZOG | € 100 | 8,15% | 14,00% |
| BOG | € 150 | 8,40% | 9,50% |
| MOG | € 95 | 6,00% | 6,90% |

*Beleidswaarde*

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Beleidswaarde DAEB | € 76.382.596 | € 66.608.255 |
| Beleidswaarde niet-DAEB | € 1.601.770 | € 1.293.968 |
| Totaal beleidswaarde | € 77.984.366 | € 67.902.223 |

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

| **Uitgangspunten voor:** | **2019** | **2018** |
|---|---|---|
| Disconteringsvoet | 7,0% | 6,7% |
| Streefhuur per maand | gem. € 603,10 per woning | gem. € 595,20 per woning |
| Lasten onderhoud en beheer per jaar | € 2.517,66 per woning | € 2.554,08 per woning |

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

| **Effect op beleidswaarde:** | **Mutatie t.o.v. uitgangspunt** | **Effect op beleidswaarde** | **Effect op beleidswaarde (%)** |
|---|---|---|---|
| Disconteringsvoet | 0,5% hoger | € -5.932.573 | -7,6% |
| Streefhuur per maand | € 25 hoger | € 3.523.881 | 4,5% |
| Lasten onderhoud en beheer per jaar | Beide € 50 hoger | € -2.413.975 | -3,1% |

*WOZ-waarde*

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| WOZ-waarde DAEB | € 166.197.000 | € 162.567.504 |
| WOZ-waarde niet-DAEB | € 2.460.000 | € 2.449.000 |
| Totaal WOZ-waarde | € 168.657.000 | € 165.016.504 |

*Verzekering & zekerheden*

De woningen zijn verzekerd tegen herbouwwaarde. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde voor de bijzondere gebouwen bedraagt € 16.617.584

Het onroerend goed is in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie.

| 2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | | 2019 | | 2018 |
|---|---|---|---|---|
| *1 januari* | | | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | € | 171.438 | € | 171.438 |
| Cumulatieve herwaarderingen | € | 33.938- | € | 33.938- |
| Boekwaarde per 1 januari boekjaar | € | 137.500 | € | 137.500 |
| *Mutaties:* | | | | |
| Herwaardering | € | 45.833 | € | - |
| Terugkopen | € | - | € | - |
| Totaal mutaties | € | 45.833 | € | - |
| *31 december* | | | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | € | 171.438 | € | 171.438 |
| Cumulatieve herwaarderingen | € | 11.895 | € | 33.938- |
| Boekwaarde per 31 december boekjaar | **€** | **183.333** | **€** | **137.500** |

WSM beschikt ultimo 2018 over 1 woning welke verkocht is onder voorwaarden.

| 2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | | 2019 | | 2018 |
|---|---|---|---|---|
| Nieuwbouw 7 woningen te Velddriel | € | - | € | 476.269 |
| Diverse projecten in opstartfase | € | 20.352 | € | - |
| | **€** | **20.352** | **€** | **476.269** |

**Het verloop van het saldo vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is als volgt:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Boekwaarde per 1 januari boekjaar | | | | € | 476.269 |
| Mutaties: | | | | | |
| Investeringen | Velddriel | € | 613.466 | | |
| Onrendabele investering | Velddriel | € | 21.530- | | |
| In exploitatie | Velddriel | € | 1.068.205- | | |
| Investeringen | Bussenerweg | € | 19.055 | | |
| Onrendabele investering | Bussenerweg | € | 19.055- | | |
| Diverse projecten in opstartfase | | € | 20.352 | | |
| Totaal mutaties 2019 | | | | € | 455.917- |
| Boekwaarde per 31 december boekjaar | | | | **€** | **20.352** |

## 3 Materiele vaste activa

| 3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | | 2019 | | 2018 |
|---|---|---|---|---|
| *1 januari* | | | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | € | 1.853.328 | € | 1.699.609 |
| Cumulatieve herwaarderingen | € | - | € | - |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen | € | 1.179.734- | € | 1.099.865- |
| Boekwaarde per 1 januari boekjaar | € | 673.594 | € | 599.744 |
| *Mutaties:* | | | | |
| Investeringen | € | - | € | 11.097 |
| Desinvesteringen | € | - | € | - |
| Afschrijvingen | € | 34.834- | € | 33.990- |
| Subsidies | € | - | € | - |
| Overboekingen | € | - | € | - |
| Herclassificatie/herkwalificatie | € | - | € | 96.743 |
| Herwaarderingen | € | - | € | - |
| Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan | € | - | € | - |
| Totaal mutaties | € | 34.834- | € | 73.850 |
| *31 december* | | | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | € | 1.853.328 | € | 1.853.328 |
| Cumulatieve herwaarderingen | € | - | € | - |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen | € | 1.214.569- | € | 1.179.734- |
| Boekwaarde per 31 december boekjaar | **€** | **638.759** | **€** | **673.594** |

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

| | | |
|---|---|---|
| Bedrijfsgebouwen | lineair | 50 jaar |
| Installaties | lineair | 35 jaar |
| Licentie | lineair | 10 jaar |
| Inventaris | lineair | 5 jaar |

## 4 Financiële vaste activa

### 4.1 Andere deelnemingen

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Aandelen in Woningnet | € 1.049 | € 1.049 |

Er zijn geen wijzigingen in het verslagjaar in het aandelenpakket bij Woningnet. WSM is aandeelhouder vanwege het gegeven dat zij gebruik maakt van het woonruimteverdelingssysteem via Woningnet.

### 4.2 Het verloop van de post actieve latente belastingvorderingen is als volgt:

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Leningen o/g | € 236.942 | € 258.912 |
| Verkopen | € 283.722 | € 194.301 |
| Toekomstige verliesverrekening | € 168.244 | € 553.593 |
| Afschrijving materiële vaste activa i.e. ultimo 2017 | € 76.444 | € 117.171 |
| ATAD I | € 64.075 | € - |
| Boekwaarde per 31 december | € 829.427 | € 1.123.977 |

*Compensabele verliezen*

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering verantwoord tegen het wettelijk geldende tarief van 19% (tot € 200.000) en daarna 25%. De nominale waarde van deze compensabele verliezen bedraagt ulimo 2019 € 0,7 mln.. De verwachte looptijd van deze latentie bedraagt 1 jaar (tot 2020). Vermoedelijk zal het gehele bedrag binnen het jaar verrekenbaar zijn.

## 5 Voorraden

### 5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| 12 parkeerplaatsen Mgr. Zwijsenplein 32 (2018: 13) | € 91.731 | € 99.375 |
| 15 parkeerplaatsen in kelder Centrumplan fase 2 (2018: 16) | € 152.153 | € 162.297 |
| Woningen uit exploitatie t.b.v. verkoop | € - | € 200.592 |
| **Subtotaal voorraden** | **€ 243.884** | **€ 462.264** |

### 5.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Ipperakkeren (onbebouwde grond) | € 132.820 | € 132.820 |
| Empelenhof, verkoop grondgebonden woningen en kavels | € - | € 220.000 |
| Bussenerweg (onbebouwde grond) | € 420.750 | € 420.750 |
| Subtotaal voorraden in ontwikkeling | € 553.570 | € 773.570 |
| **Totaal voorraden** | **€ 797.454** | **€ 1.235.834** |

## 7 Vorderingen

### 7.1 Huurdebiteuren

Splitsing naar omvang en aantal

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| 1 maand | € 11.866 | € 6.347 |
| 2 maanden | € - | € - |
| 3 maanden en meer | € - | € - |
| In handen van de deurwaarder | € 12.481 | € 10.515 |
| Commerciële panden | € - | € 16 |
| Overige vorderingen uit huurovereenkomst | € 2.910 | € 3.857 |
| | € 27.257 | € 20.734 |

Het percentage huurachterstand (incl. de commerciële activiteiten) per 31-12-2019: **0,31%** **0,22%**

### 7.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Te verrekenen vennootschapsbelasting | € - | € - |
| | € - | € - |

### 7.3 Overige vorderingen

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Vorderingen op vertrokken huurders | € 18.148 | € 16.845 |
| Administratieve kosten bij huurcontract | € 35 | € 105 |
| Serviceabonnement instaptarief | € 120 | € 60- |
| Betalingstermijnen bij achterstanden | € 3.026 | € 11.202 |
| Diverse facturen | € 18.284 | € 7.240 |
| Overige vorderingen huurders (WSNP) | € 15.937 | € 5.742 |
| | € 55.550 | € 41.073 |

| 7.4 Overlopende activa | | 2019 | | 2018 |
|---|---|---|---|---|
| Nog te ontvangen subsidie STEP | € | 121.100 | € | 201.700 |
| Nog te ontvangen van Vve ivm Bubbledeck vloer | € | 27.815 | € | 12.483 |
| Nog te ontvangen Ziektewet-uitkering | € | - | € | 12.146 |
| | € | **148.915** | € | **226.329** |

Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

| 9 Liquide middelen | | | 2019 | | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| Kas | | € | 2.892 | € | 514 |
| INGbank | | € | - | € | 5.836 |
| Rabobank nr's: | 12.51.03.859 | € | 2.841.044 | € | 744.692 |
| | 12.51.25.119 | € | 527 | € | 2.239 |
| | 3178.409.408 | € | 670.020 | € | 670.013 |
| | 3178.416.390 | € | 700.099 | € | 700.029 |
| | | € | **4.214.582** | € | **2.123.323** |

Liquide middelen staan ter vrije beschikking van WSM.

**PASSIVA**

**10 Eigen Vermogen / Bedrijfsreserve**

| 10.1 Herwaarderingsreserve | | 2019 | | 2018 |
|---|---|---|---|---|
| Herwaarderingsreserve 1-1 | € | 60.021.296 | € | 51.059.739 |
| Realisatie verkoop/ buitengebruikstelling | € | -584.476 | € | -573.656 |
| Mutatie door herwaardering | € | 7.085.810 | € | 9.535.213 |
| Herwaarderingsreserve 31-12 | € | 66.522.631 | € | 60.021.296 |

Per 31 december 2019 is in totaal € 66,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2018: € 60 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 waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. WSM heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 62,5 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

| | | 2019 | | 2018 |
|---|---|---|---|---|
| Marktwaarde verhuurde staat: | € | 138.882.102 | € | 131.122.024 |
| Beschikbaarheid (doorexploiteren) | € | -13.811.137 | € | -10.672.880 |
| Betaalbaarheid (huren) | € | -42.551.838 | € | -37.537.507 |
| Kwaliteit (onderhoud) | € | 3.282.292 | € | 4.246.435 |
| Beheer (beheerkosten) | € | -9.418.822 | € | -20.549.817 |
| | € | -62.499.505 | € | -64.513.769 |
| Beleidswaarde | € | 76.382.596 | € | 66.608.255 |

Dit impliceert dat circa 60,5% 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.

### 10.3 Overige reserves

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Overige reserves 1-1 | € 21.478.628 | € 25.283.471 |
| Resultaat vorig boekjaar | € 13.085.620 | € 5.156.715 |
| Mutatie herwaarderingsreserve | € 6.501.334- | € 8.961.557- |
| Overige reserves 31-12 | € 28.062.913 | € 21.478.628 |

Bij de opstelling van de herwaarderingsreserve is uitgegaan van verkrijgingsprijs exclusief afschrijvingen.

### 10.4 Resultaatbestemming boekjaar

**Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat**
In artikel 22.4 van de Statuten van WSM staat het volgende opgenomen betreffende de resultaatbestemming:
"De jaarstukken worden vastgesteld door de Raad van Commissarissen".

**Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019**
De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

**Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019**
Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2019 ten bedrage van € 9.564.729 naar de overige reserves te brengen.

## 11 Egalisatierekening

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Subsidie STEP | € 121.100 | € 201.700 |
| | **€ 121.100** | **€ 201.700** |

## 12 Voorzieningen

### 12.1 Voorziening latente belastingverplichtingen

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Opwaarderingspotentieel afwaardering naar lagere WOZ-waarde ultimo 2017 | € 661.193 | € 902.907 |
| | **€ 661.193** | **€ 902.907** |

Door WSM is er voor gekozen om in de aangifte vennootschapsbelasing 2013 rekening te houden met een afwaardering van de woningen waarvan de woz-waarde met peildatum 1 januari 2014 met meer dan 30% gedaald is ten opzichte van de woz-waarde met peildatum 1 januari 2008. Deze afwaardering is goedgekeurd door de Belastingdienst.
Een passieve latentie is gevormd voor het commercieel-fiscale verschil dat naar verwachting zal worden gerealiseerd door verplichte fiscale opwaarderingen bij stijging van de woz-waarden van de in het verleden fiscaal afgewaardeerde woningen.

### 12.2 Overige voorzieningen

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Voorziening onrendabele Investering | € 1.141.118 | € - |
| Voorziening jubileumuitkering | € 13.062 | € 10.074 |
| Voorziening Persoonlijk Opleidingsbudget | € 5.000 | € 11.205 |
| Voorziening niet opgenomen vakantiedagen | € 24.201 | € 19.637 |
| | **€ 1.183.381** | **€ 40.916** |

De voorziening voor jubileumuitkering is gevormd voor toekomstige uitgaven in het kader van jubilea van werknemers. Bij de bepaling is rekening gehouden met de kans op ontslag en sterfte. De contante waarde is berekend met een rekenrente van 3,15%. De voorziening heeft een overwegend langlopend karakter (> 5 jaar), m.u.v. de voorziening niet opgenomen vakantiedagen (< 1 jaar) en de voorziening onrendabele investering.

| | Stand ultimo 2018 | Bij: dotatie | Af: onttrekking | Stand ultimo 2019 |
|---|---|---|---|---|
| Jubileum | € 10.074 | € 2.988 | | € 13.062 |
| Opleidingsbudget | € 11.205 | € 6.095 | € 12.300 | € 5.000 |
| Vakantiedagen | € 19.637 | € 6.696 | € 2.132 | € 24.201 |
| | € 40.916 | € 15.780 | € 14.432 | € 42.263 |

## 13 Langlopende Schulden

### 13.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

| | | 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|
| *Verloop geldleningen:* | | | |
| *Boekwaarde per 1 januari* | | € 42.241.558 | € 42.200.933 |
| *Mutatie geldleningen* | | € - | € 2.000.000 |
| Af: Aflossing geldleningen | | € 1.679.323- | € 1.959.375- |
| Boekwaarde per 31 december | | € 40.562.235 | € 42.241.558 |
| | | | |
| Boekwaarde per 1 januari voorfinanciering gemeente Centrumplan | | € - | € 728.389 |
| Voorfinanciering gemeente Centrumplan | rente bijtelling | € - | € - |
| Af: aflossing voorfinanciering | | € - | € 728.389- |
| *Af: extra aflossing* | | € - | € - |
| | 2de bouwstroom | € - | € - |
| | | | |
| Subtotaal geldleningen | | € 40.562.235 | € 42.241.558 |
| | | | |
| Aflossingsverplichting volgend boekjaar ( kortlopende schuld) | | € 3.706.022- | € 1.679.323- |
| Saldo einde boekjaar | | **€ 36.856.213** | **€ 40.562.235** |

De geldleningen zijn allen geborgd door het WSW.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Aan te houden obligo: | Geborgde leningen | 3,85% | € 1.484.646 | € 1.549.300 |
| | Lening variabele hoofdsom (75% max. hoofdsom) | 3,85% | € 57.750 | € 57.750 |
| | | | € 1.542.396 | € 1.607.050 |

*Aflossingssystemen:*
De leningen worden afgelost op basis van het annuïteitensysteem, of het lineaire systeem. Daarnaast kent WSM een aantal fixe-leningen (aflossing ineens aan het eind van de looptijd)

| | | |
|---|---|---|
| De schuldrest van langlopende schulden met een restant looptijd langer dan 5 jaar bedraagt: | | € 29.968.220 |
| *Rentevoet:* | | |
| De gemiddelde rentevoet van de geldleningen bedraagt: | 3,15% | |
| Duration | 9,12 | |
| Gemiddelde restant looptijd | 24 jaar | |
| De reële waarde van de geldleningen ultimo bedraagt: | € 52.350.290 | |

### 13.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| *1 januari* | | |
| Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht | € 150.269 | € 150.269 |
| Vermeerderingen/verminderingen | € 17.556- | € 17.556- |
| Boekwaarde per 1 januari boekjaar | € 132.713 | € 132.713 |
| *Mutaties:* | | |
| Herwaardering | € 42.287 | € - |
| Terugkoop | € - | € - |
| Totaal mutaties | € 42.287 | € - |
| *31 december* | | |
| Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht | € 150.269 | € 150.269 |
| Vermeerderingen/verminderingen | € 24.731 | € 17.556- |
| Boekwaarde per 31 december boekjaar | **€ 175.000** | **€ 132.713** |

### 13.3 Overige schulden

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Ontvangen waarborgsommen winkels en kantoorpand per 1-1 | € - | € - |
| Mutaties: | € - | € - |
| Stand per 31 december boekjaar | € - | € - |

## 14 Kortlopende schulden

### 14.1 Schulden aan kredietinstellingen

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Aflossingsverplichting leningen in het volgend jaar | **€ 3.706.022** | **€ 1.679.323** |

| 14.2 Schulden aan leveranciers | | 2019 | | 2018 |
|---|---|---|---|---|
| Crediteurenadministratie | € | 105.331 | € | 163.990 |
| Overige crediteuren | € | 35.265 | € | 7.717- |
| | **€** | **140.595** | **€** | **156.273** |

| 14.3 Belastingen en premies soc. verz. | | 2019 | | 2018 |
|---|---|---|---|---|
| Af te dragen BTW | € | 51.484 | € | 25.620 |
| Af te dragen pensioenpremie | € | 8.023 | € | 14.957 |
| Af te dragen loonheffing | € | 22.165 | € | 23.329 |
| | **€** | **81.672** | **€** | **63.906** |

| 14.4 Overlopende passiva | | 2019 | | 2018 |
|---|---|---|---|---|
| Te verrekenen met BZ | € | 148.926 | € | 148.926 |
| Te betalen aan Gemeente i.v.m. openbare voorziening Centrumplan fase 3 | € | - | € | 150.000 |
| BDO kosten jaarrekeningcontrole | € | 41.415 | € | 35.036 |
| Niet vervallen rente geldleningen | € | 727.182 | € | 866.488 |
| Nog uit te voeren onderhoud De Leijenstein | € | 15.000 | € | 15.000 |
| Afrekening/ nog te betalen servicekosten | € | 18.909 | € | 14.739 |
| Vooruitontvangen huren | € | 162.156 | € | 85.927 |
| Nog te betalen aan Vve ivm Bubbledeck vloer | € | 14.435 | € | - |
| Overig | € | 145- | € | - |
| | **€** | **1.127.878** | **€** | **1.316.116** |

Alle kort lopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

**Gebeurtenissen na balansdatum**
In 2020 heeft in het coronavirus niet alleen grote gevolgen gekregen voor de volksgezondheid en het maatschappelijk leven, maar ook voor de economie in Nederland en mondiaal. Naar onze inschatting zijn de economische gevolgen voor corporaties voor zover het zich nu laat aanzien beperkt van omvang. Van discontinuïteit is geen sprake.

## NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

**Obligo WSW**
Uit hoofde van door het WSW geborgde leningen bestaat een obligo aan het WSW, die opeisbaar wordt indien blijkt dat het aan het WSW betaalde disagio niet voldoende is om de aanspraken van het WSW te dekken. Ultimo boekjaar bedraagt het obligo € 1.542.396

**Aangegane verplichtingen**
*Nieuwbouw*
De niet in de balans opgenomen verplichtingen inzake 21 nieuw te realiseren woningen te Kerkdriel bedraagt € 3.604.445, zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de daarop uitgegeven bedragen op balansdatum.
Dit betreffen DAEB woningen ten behoeve van exploitatie.

In het kader van diverse nieuwbouwprojecten moet met de Gemeente Maasdriel nog grond uitgewisseld worden. Gemeente Maasdriel moet nog zo'n 11.500 m2 afnemen van WSM en WSM moet op haar beurt nog zo'n 1.500 m2 afnemen van de gemeente Maasdriel.

*Bubbledeck vloer*
In 2017 is de Vve van de kantoorvilla (WSM 50% aandeel) geconfronteerd met een bubbledeck vraagstuk. Naar aanleiding hiervan heeft de Vve preventieve maatregelen getroffen.

In de leveringsakte van Gasthuisstraat 3 is opgenomen dat aanvullende afspraken zijn gemaakt in het kader van de bollenvloer problematiek en het later aanbrengen van een aanvullende staalconstructie in de appartementsrechten 3 en 5. WSM zal alle kosten dragen van het aanbrengen van een tweede draagconstructie. De verwachte kosten bedragen € 20.806.

**Pensioenvoorziening**
Maasdriel is aangesloten bij het bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporaties (SPW). De door het fonds verzorgde pensioenregeling is een toegezegd pensioenregeling.
Maasdriel heeft aan het SPW geen andere verplichtingen dan de pensioenpremies die moeten worden afgedragen.

**Wet Keten Aansprakelijkheid**
Maasdriel is aansprakelijk uit hoofde van de Wet Ketenaansprakelijkheid (WKA). Om risico's zoveel mogelijk te beperken worden aannemers financieel beoordeeld en wordt gebruik gemaakt van stortingen op G-rekeningen. Er zijn geen aanspraken bekend uit hoofde van de WKA.

**Rekening Courant Krediet**
Het rekening courant krediet is in 2018 beëindigd.

**Zekerheidstellingen**
Ten behoeve van het WSW en haar borgingsactiviteiten voor WSM is een algehele hypotheekverklaring afgegeven voor het totale bezit van WSM. Voor de appartementen in het Centrumplan fase 2 was, met goedkeuring van het WSW, een hypotheekzekerheid ter hoogte van € 3.000.000 verstrekt aan de gemeente Maasdriel i.v.m. een voorfinanciering in het Centrumplan. De lening is ultimo 2018 geheel afgelost en de hypotheek is in januari 2019 geroyeerd.

## 11.11 Toelichting op de posten in de winst- en verliesrekening

| 15. Huuropbrengsten | | 2019 | | 2018 |
|---|---|---|---|---|
| *Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie* | | | | |
| Woningen en woongebouwen | € | 7.787.759 | € | 7.690.526 |
| Af: huurderving wegens leegstand | € | -3.343 | € | -7.753 |
| Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie | € | 7.784.416 | € | 7.682.774 |
| | | | | |
| *Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie* | | | | |
| Woningen en woongebouwen | € | 107.537 | € | 117.567 |
| Onroerende zaken, niet zijnde woningen | € | 24.018 | € | 39.341 |
| Af: huurderving wegens leegstand | € | -18 | € | - |
| Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie | € | 131.537 | € | 156.908 |
| | | | | |
| Afboeking dubieuze debiteuren | € | 676 | € | -6.333 |
| Totaal huuropbrengsten | € | **7.916.629** | € | **7.833.349** |

De te ontvangen huur is gewijzigd als gevolg van:
De algemene huurverhoging per 1 juli 2019: 1,6 %

| 16.1. Opbrengsten servicecontracten | | 2019 | | 2018 |
|---|---|---|---|---|
| Overige goederen, leveringen en diensten | € | 74.004 | € | 67.595 |
| Af: Opbrengstenderving wegens leegstand | € | -28 | € | -10 |
| Totaal opbrengsten servicecontracten | € | **73.976** | € | **67.585** |

| 16.2. Lasten servicecontracten | | 2019 | | 2018 |
|---|---|---|---|---|
| Overige goederen, leveringen en diensten | € | -62.729 | € | -66.363 |
| Totaal servicecontracten | € | **-62.729** | € | **-66.363** |

| 17. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten | | 2019 | | 2018 |
|---|---|---|---|---|
| Toegerekende personeelskosten | € | 248.083 | € | 121.676 |
| Toegerekende organisatiekosten | € | 174.192 | € | 243.869 |
| Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten | € | **422.275** | € | **365.545** |

| 18. Lasten onderhoudsactiviteiten | | 2019 | | 2018 |
|---|---|---|---|---|
| Toegerekende personeelskosten | € | 82.732 | € | 42.527 |
| Toegerekende organisatiekosten | € | 60.838 | € | 34.316 |
| Toegerekende onderhoudskosten | € | 709.929 | € | 605.332 |
| | € | **853.499** | € | **682.175** |
| **Onderhoudskosten** | | | | |
| Onderhoud cv ketels | € | 104.778 | € | 100.540 |
| Dagelijks onderhoud | € | 187.648 | € | 184.197 |
| Mutatie-/groot-onderhoud | € | 82.986 | € | 48.522 |
| Overig regulier onderhoud | € | 59.376 | € | 59.759 |
| Subtotaal niet cyclisch onderhoud | € | 434.787 | € | 393.019 |
| Vervanging cv en onderh.contr. | € | 6.509 | € | 3.336 |
| Schilderwerk | € | 73.243 | € | 46.552 |
| Overig onderhoud | € | 195.390 | € | 162.424 |
| Subtotaal cyclisch onderhoud | € | 275.141 | € | 212.313 |
| Af: interne doorbelasting aan nieuwbouwprojecten en onderhanden werken | € | - | € | - |
| Totaal onderhoudslasten | € | **709.929** | € | **605.332** |

| 19. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | | 2019 | | 2018 |
|---|---|---|---|---|
| Gemeentelijke belastingen | € | 515.205 | € | 516.709 |
| Verhuurderheffing | € | 808.793 | € | 853.221 |
| Saneringsheffing | € | - | € | 73.969 |
| Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties | € | - | € | 6.860 |
| Verhuurdersbijdrage | € | 2.221 | € | 2.122 |
| Toegerekende personeelskosten | € | - | € | 425.576 |
| Toegerekende organisatiekosten | € | 75.819 | € | 370.247 |
| Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit | € | **1.402.038** | € | **2.248.705** |

De bijdrage Autoriteit Woningcorporaties en de Saneringsheffing zijn vanaf 2019 opgenomen onder "Overige organisatiekosten", conform de handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2019.

| 20. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | | 2019 | | 2018 |
|---|---|---|---|---|
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | € | 238.636 | € | 285.000 |
| Af: lasten (boekwaarde) verkocht vastgoed in ontwikkeling | € | -235.444 | € | -311.759 |
| Verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling | € | **3.192** | € | **-26.759** |

| 21. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille | | 2019 | | 2018 |
|---|---|---|---|---|
| Bruto opbrengst verkopen bestaand bezit | € | 2.039.800 | € | 1.689.413 |
| Af: direct toerekenbare kosten | € | -74.478 | € | -107.598 |
| Af: boekwaarde | € | -1.102.737 | € | -975.598 |
| Af: toegerekende organisatiekosten | € | -4.050 | € | -22.578 |
| Verkoopresultaat bestaand bezit | € | **858.534** | € | **583.638** |

In de Winst- en Verliesrekening zijn de "Bruto opbrengst verkopen bestaand bezit" en de "direct toerekenbare kosten" gesaldeerd opgenomen onder "Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille".

| 22.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | | 2019 | | 2018 |
|---|---|---|---|---|
| Waardeverminderingen | € | 1.957.882 | € | 720.127 |
| Terugname waardeverminderingen | € | - | € | - |
| Totaal overige waardeveranderingen | € | 1.957.882 | € | 720.127 |
| | | | | |
| *Specificatie:* | | | | |
| Activering verbeteringen | € | 856.348 | € | 700.827 |
| Activering STEP subsidie | € | -79.300 | € | -170.700 |
| In exploitatie twee parkeerplaatsen | € | -869 | € | - |
| Onrendabele investering Velddriel | € | 21.530 | € | 190.000 |
| Onrendabele investering Bussenerweg, Kerkdriel | € | 1.160.173 | € | - |
| | € | **1.957.882** | € | **720.127** |

| 22.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | | 2019 | | 2018 |
|---|---|---|---|---|
| - DAEB | € | 7.454.190 | € | 11.118.301 |
| - niet DAEB | € | 62.504 | € | 139.417 |
| Toename marktwaarde | € | 7.516.694 | € | 11.257.719 |
| | | | | |
| - DAEB | € | - | € | - |
| - niet DAEB | € | - | € | - |
| Afname marktwaarde | € | - | € | - |
| | | | | |
| Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | € | 7.516.694 | € | 11.257.719 |

| 22.3. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | | 2019 | | 2018 |
|---|---|---|---|---|
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | € | 3.546 | € | - |

| 23. Netto resultaat overige activiteiten | 2019 | | 2018 | |
|---|---|---|---|---|
| Opbrengst overige activiteiten | € | 22.641 | € | 2.905 |
| Kosten overige activiteiten | € | 16.800 | € | - |
| Totaal netto resultaat overige activiteiten | € | 5.842 | € | 2.905 |

Hier zijn opgenomen de aan (nieuwe) huurders in rekening gebrachte vergoedingen voor administratieve lasten, vergoeding voor zonnepanelen en vergoeding/ kosten die gemaakt zijn voor huurdersonderhoud, conform de handleiding toepassen functionele indeling wint- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2019.

| 24. Kosten overige activiteiten - afschrijvingen (im)materiële vaste activa | 2019 | | 2018 | |
|---|---|---|---|---|
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | € | 34.834 | € | 33.990 |
| Materiële vaste activa | € | 34.834 | € | 33.990 |
| | | | | |
| Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa | **€** | **34.834** | **€** | **33.990** |
| | | | | |
| *Deze kosten zijn als volgt toegerekend:* | | | | |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | € | 15.010 | € | 10.602 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | € | 5.795 | € | 2.946 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | € | - | € | 20.316 |
| Toegerekende organisatiekosten verkoop | € | 143 | € | 126 |
| Leefbaarheid | € | 1.319 | € | - |
| Overige organisatiekosten | € | 12.567 | € | - |
| | € | 34.834 | € | 33.990 |

| 25. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten | 2019 | | 2018 | |
|---|---|---|---|---|
| Lonen en salarissen | € | 432.988 | € | 459.171 |
| Ontvangen uitkering ziekengeld | € | -109 | € | -44.002 |
| Totaal lonen en salarissen | **€** | **432.879** | **€** | **415.170** |
| Sociale lasten | € | 100.026 | € | 103.910 |
| Pensioenlasten | € | 72.476 | € | 73.563 |
| | **€** | **605.380** | **€** | **592.643** |
| | | | | |
| *Deze kosten zijn als volgt toegerekend:* | | | | |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | € | 248.083 | € | 121.676 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | € | 82.732 | € | 42.527 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | € | - | € | 425.576 |
| Toegerekende organisatiekosten verkoop | € | 2.702 | € | 2.864 |
| Leefbaarheid | € | 18.423 | € | - |
| Overige organisatiekosten | € | 253.442 | € | - |
| | € | 605.380 | € | 592.643 |

| | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Aantal FTE (gemiddeld) | 7,3 | 8,1 |

| 27. Overige organisatiekosten | 2019 | | 2018 | |
|---|---|---|---|---|
| Saneringsheffing | € | - | € | - |
| Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties | € | 6.167 | € | - |
| Toegerekende personeelskosten | € | 253.442 | € | - |
| Toegerekende overige organisatiekosten | € | 219.720 | € | - |
| | € | 479.329 | € | - |

Conform de “handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties” verslagjaar 2019 zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten, de bijdrage Autoriteit Woningcorporaties en de Saneringsheffing toegerekend aan de "Overige organisatiekosten". In 2018 waren deze opgenomen onder de "Overige directe operationele lasten exploitatie bezit".

| 28. Leefbaarheid | 2019 | | 2018 | |
|---|---|---|---|---|
| Leefbaarheid | € | 20.009 | € | 3.663 |
| Toegerekende personeelskosten | € | 18.423 | € | - |
| Toegerekende organisatiekosten | € | 16.489 | € | - |
| Totaal leefbaarheid | **€** | **54.921** | **€** | **3.663** |

| *Accountantshonoraria* | | 2019 | | 2018 |
|---|---|---|---|---|
| In het boekjaar zijn aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht: | | | | |
| Onderzoek Jaarrekening | € | 75.715 | € | 76.055 |
| Overige assurance | € | 7.986 | € | 7.550 |
| Overige dienstverlening | € | 1.005 | € | - |
| | **€** | **84.706** | **€** | **83.605** |

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die zijn uitgevoerd door de externe accountant zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties). De vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening zijn de lasten ten aanzien van het boekjaar waarop de (controle-) werkzaamheden betrekking hebben.

| **29. Financiële baten en lasten** | | 2019 | | 2018 |
|---|---|---|---|---|
| *Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten* | | | | |
| Rentebaten rekening-courant en deposito's | € | 77 | € | 68 |
| Overige rentebaten | € | - | € | - |
| Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | € | 77 | € | 68 |
| | | | | |
| *Rentelasten en soortgelijke kosten* | | | | |
| Rentelasten leningen kredietinstellingen | € | 1.653.107 | € | 1.737.841 |
| Rentelasten leningen overheid | € | - | € | 23.673 |
| Rentelasten rekening-courant | € | - | € | 915 |
| Mutatie niet vervallen interest | € | -139.306 | € | -46.892 |
| Overige rentelasten (Wsw borgstellingsvergoeding/disagio/kosten treasury) | € | 14.452 | € | 13.878 |
| Totaal rentelasten en soortgelijke kosten | € | 1.528.253 | € | 1.729.414 |

| **30. Belastingen** | | 2019 | | 2018 |
|---|---|---|---|---|
| Mutatie latentie Vpb (verrekenbare Vpb) | € | -385.349 | € | -403.793 |
| Mutatie belasting latentie | € | 332.513 | € | -413.099 |
| Totaal belastingen | € | -52.836 | € | -816.892 |

## 11.12 Toelichting vennootschapsbelasting in winst- en verliesrekening

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Commercieel resultaat voor vpb** | | | € | 9.617.565 |
| **Belastingdruk** | | | | |
| Af: | | | | |
| * Correctie verkoopopbrengsten | € | -1.123.257 | | |
| * Fiscale afschrijving op activa | € | -424.774 | | |
| * Fiscale afschrijving op agio leningen o/g | € | -61.071 | | |
| * Fiscaal hogere onderhoudslasten | € | -301.766 | | |
| * Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | € | -7.520.241 | | |
| * Investeringsaftrek | € | | - | |
| | | | € | -9.431.108 |
| Bij: | | | | |
| * Correctie commerciële afschrijvingen materiële vaste activa | € | 34.834 | | |
| * Lasten onderhoud | € | | - | |
| * Opwaardering als gevolg van een gestegen WOZ-waarde van afgew. Woni | € | 1.210.491 | | |
| * Fiscale vrijval disagio leningen O/G | € | 7.476 | | |
| * Aftrekbeperking gemengde kosten | € | 4.600 | | |
| * Correctie toegerekende rente projecten | € | 7.034 | | |
| * Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | € | 1.957.882 | | |
| * Niet-aftrekbare rentekosten (ATAD I) | € | 291.609 | | |
| * Commercieel geactiveerde STEP-subsidie | € | 79.300 | | |
| | | | € | 3.593.227 |
| Fiscaal resultaat 2019 | | | € | 3.779.684 |
| Verliesverrekening | | | € | -3.779.684 |
| Belastbaar bedrag | | | € | -0 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| * Mutatie actieve latentie 2019 verliesverrekening | € | -385.349 | a) |
| * Mutatie actieve latentie 2019 leningportefeuille | € | -21.970 | b) |
| * Mutatie actieve latentie 2019 verkopen | € | 89.421 | c) |
| * Mutatie actieve latentie 2019 fiscaal afschrijvingsverschil | € | -40.727 | d) |
| * Mutatie passieve latentie 2019 opwaarderingspotentieel als gevolg van de afwaardering naar lagere woz-waarde | € | 241.714 | e) |
| * Mutatie active latentie 2019 niet-aftrekbare rente (ATAD I) die vanaf 2020 kan worden verrekend | € | 64.075 | f) |
| Totale vennootschapsbelasting in W&V 2019 | € | -52.836 | *(= a t/m f)* |

*Belastingen*
De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de vaststellingsovereenkomst 2 (vso2). Vso1 is eenzijdig in 2008 door de belastindienst opgezegd. Woningstichting Maasdriel heeft vso1 en vso2 getekend.
Met ingang van 1 december 2016 is vso2 afgelopen, met dien verstande dat de overeenkomst jaarlijks stilzwijgend met 1 jaar verlengd wordt, indien deze niet voor 1 december is opgezegd.

## 11.13 Winst- en verliesrekening DAEB/ n-DAEB

| WINST- EN VERLIESREKENING | 2019 DAEB | 2019 n-DAEB | 2019 Eliminatie | 2019 Totaal | 2018 DAEB | 2018 n-DAEB | 2018 Eliminatie | 2018 Totaal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 15. Huuropbrengsten | € 7.785.092 | € 131.537 | € - | € 7.916.629 | € 7.676.487 | € 156.862 | € - | € 7.833.349 |
| 16.1. Opbrengsten servicecontracten | € 72.747 | € 1.229 | € - | € 73.976 | € 66.231 | € 1.353 | € - | € 67.584 |
| 16.2. Lasten servicecontracten | € -61.686 | € -1.042 | € - | € -62.729 | € -65.034 | € -1.329 | € - | € -66.363 |
| 17. Lasten verhuur en beheeractiviteiten | € -415.258 | € -7.016 | € - | € -422.275 | € -358.225 | € -7.320 | € - | € -365.545 |
| 18. Lasten onderhoudsactiviteiten | € -839.318 | € -14.181 | € - | € -853.499 | € -668.514 | € -13.660 | € - | € -682.174 |
| 19. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | € -1.392.181 | € -9.857 | € - | € -1.402.038 | € -2.220.760 | € -27.944 | € - | € -2.248.704 |
| **Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille** | **€ 5.149.396** | **€ 100.670** | **€ -** | **€ 5.250.065** | **€ 4.430.185** | **€ 107.961** | **€ -** | **€ 4.538.147** |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | € - | € 238.636 | € - | € 238.636 | € - | € 285.000 | € - | € 285.000 |
| Lasten (boekwaarde) verkocht vastgoed in ontwikkeling | € - | € -235.444 | € - | € -235.444 | € - | € -311.759 | € - | € -311.759 |
| **20. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling** | **€ -** | **€ 3.192** | **€ -** | **€ 3.192** | **€ -** | **€ -26.759** | **€ -** | **€ -26.759** |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | € 1.965.322 | € - | € - | € 1.965.322 | € 1.166.693 | € 415.121 | € - | € 1.581.814 |
| Toegerekende organisatiekosten | € -4.050 | € - | € - | € -4.050 | € -6.830 | € -15.749 | € - | € -22.579 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | € -1.102.737 | € - | € - | € -1.102.737 | € -548.098 | € -427.500 | € - | € -975.598 |
| **21. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille** | **€ 858.534** | **€ -** | **€ -** | **€ 858.534** | **€ 611.766** | **€ -28.128** | **€ -** | **€ 583.637** |
| 22.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | € -1.955.734 | € -2.148 | € - | € -1.957.882 | € -705.707 | € -14.420 | € - | € -720.127 |
| 22.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | € 7.454.190 | € 62.504 | € - | € 7.516.694 | € 11.032.284 | € 225.434 | € - | € 11.257.718 |
| 22.3. Niet-gerealiseerde waardeverangeringen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | € - | € 3.546 | € - | € 3.546 | € - | € - | € - | € - |
| **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille** | **€ 5.498.455** | **€ 63.903** | **€ -** | **€ 5.562.358** | **€ 10.326.578** | **€ 211.014** | **€ -** | **€ 10.537.591** |
| Opbrengst overige activiteiten | € 22.265 | € 376 | € - | € 22.641 | € 2.847 | € 58 | € - | € 2.905 |
| Kosten overige activiteiten | € -16.520 | € -279 | € - | € -16.800 | € - | € - | € - | € - |
| **23. Netto resultaat overige activiteiten** | **€ 5.745** | **€ 97** | **€ -** | **€ 5.842** | **€ 2.847** | **€ 58** | **€ -** | **€ 2.905** |
| **27. Overige organisatiekosten** | € -471.365 | € -7.964 | € - | € -479.329 | € - | € - | € - | € - |
| **28. Leefbaarheid** | € -54.008 | € -913 | € - | € -54.921 | € -3.590 | € -73 | € - | € -3.663 |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | € 77 | € - | € - | € 77 | € 68 | € - | € - | € 68 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | € -1.528.253 | € - | € - | € -1.528.253 | € -1.729.414 | € - | € - | € -1.729.414 |
| **29. Saldo financiële baten en lasten** | **€ -1.528.176** | **€ -** | **€ -** | **€ -1.528.176** | **€ -1.729.346** | **€ -** | **€ -** | **€ -1.729.346** |
| **RESULTAAT VOOR BELASTINGEN** | **€ 9.458.581** | **€ 158.984** | **€ -** | **€ 9.617.565** | **€ 13.638.439** | **€ 264.073** | **€ -** | **€ 13.902.512** |
| 30. Belastingen | € -51.958 | € -878 | € - | € -52.836 | € -800.533 | € -16.359 | € - | € -816.892 |
| 31. Resultaat deelnemingen | € 158.107 | € - | € -158.107 | € - | € 247.715 | € - | € -247.715 | € - |
| **RESULTAAT NA BELASTINGEN** | **€ 9.564.729** | **€ 158.107** | **€ -158.107** | **€ 9.564.729** | **€ 13.085.620** | **€ 247.715** | **€ -247.715** | **€ 13.085.620** |

## 11.14 Kasstroomoverzicht DAEB/ n-DAEB

| | | 2019 | | | | 2018 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | DAEB | n-DAEB | Eliminaties | Totaal | DAEB | n-DAEB | Eliminaties | Totaal |
| 1. | **(A) OPERATIONELE ACTIVITEITEN** | | | | | | | | |
| | **Ontvangsten:** | | | | | | | | |
| 1.1 | Huren | € 7.985.353 | € 131.555 | € - | € 8.116.908 | € 7.987.092 | € 156.862 | € - | € 8.143.954 |
| 1.2 | Vergoedingen | € 11.319 | € 191 | € - | € 11.510 | € 1.449 | € 29 | € - | € 1.478 |
| 1.3 | Overheidsontvangsten | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| 1.4 | Overige bedrijfsontvangsten | € 79.302 | € 1.337 | € - | € 80.638 | € 633.680 | € 12.734 | € - | € 646.414 |
| 1.5 | Renteontvangsten | € 77 | € - | € - | € 77 | € 68 | € - | € - | € 68 |
| | *Saldo ingaande kasstromen* | **€ 8.076.050** | **€ 133.082** | **€ -** | **€ 8.209.133** | **€ 8.622.289** | **€ 169.624** | **€ -** | **€ 8.791.914** |
| | **Uitgaven:** | | | | | | | | |
| 1.6 | Erfpacht | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| 1.7 | Personeelsuitgaven | € -623.826 | € -10.515 | € - | € -634.341 | € -619.271 | € -12.444 | € - | € -631.715 |
| 1.8 | Onderhoudsuitgaven | € -905.581 | € -15.265 | € - | € -920.845 | € -739.467 | € -14.859 | € - | € -754.326 |
| 1.9 | Overige bedrijfsuitgaven | € -981.611 | € -16.546 | € - | € -998.158 | € -1.121.959 | € -22.545 | € - | € -1.144.504 |
| 1.10 | Renteuitgaven | € -1.661.976 | € - | € - | € -1.661.976 | € -1.775.254 | € - | € - | € -1.775.254 |
| 1.11 a | Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | € -4.271 | € -72 | € - | € -4.343 | € -72.512 | € -1.457 | € - | € -73.969 |
| 1.11 b | Verhuurdersheffing | € -808.793 | € - | € - | € -808.793 | € -853.221 | € - | € - | € -853.221 |
| 1.12 | Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| 1.13 | Vennootschapsbelasting | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| | *Saldo uitgaande kasstromen* | **€ -4.986.057** | **€ -42.399** | **€ -** | **€ -5.028.456** | **€ -5.181.683** | **€ -51.306** | **€ -** | **€ -5.232.989** |
| | **Kasstroom uit operationele activiteiten** | **€ 3.089.993** | **€ 90.683** | **€ -** | **€ 3.180.676** | **€ 3.440.606** | **€ 118.319** | **€ -** | **€ 3.558.925** |
| 2. | **(B) (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN** | | | | | | | | |
| | **MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten** | | | | | | | | |
| 2.1 | Verkoopontvangsten bestaande huur | € 2.038.967 | € - | € - | € 2.038.967 | € 1.213.433 | € 475.037 | € - | € 1.688.470 |
| 2.2 | Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| 2.3 | Verkoopontvangsten nieuwbouw | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| 2.4 | Verkoopontvangsten grond | € - | € 288.808 | € - | € 288.808 | € - | € 285.000 | € - | € 285.000 |
| 2.5 | (Des)Investeringsontvangsten overig | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| 2.6 | Nieuwbouw huur | € -790.617 | € - | € - | € -790.617 | € -2.164.839 | € - | € - | € -2.164.839 |
| 2.7 | Woningverbetering | € -853.331 | € -3.017 | € - | € -856.348 | € -700.598 | € - | € - | € -700.598 |
| 2.8 | Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| 2.9 | Aankoop | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| 2.10 | Nieuwbouw verkoop | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| 2.11 | Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| 2.12 | Sloopuitgaven | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| 2.13 | Aankoop grond | € -3.380 | € - | € - | € -3.380 | € - | € - | € - | € - |
| 2.14 | Investeringen overig | € - | € - | € - | € - | € -11.097 | € - | € - | € -11.097 |
| 2.15 | Externe kosten bij verkoop | € -71.139 | € -16.386 | € - | € -87.524 | € -44.185 | € -66.968 | € - | € -111.153 |
| 2.16 | *Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA* | **€ 320.501** | **€ 269.405** | **€ -** | **€ 589.906** | **€ -1.707.287** | **€ 693.069** | **€ -** | **€ -1.014.218** |
| | **FVA** | | | | | | | | |
| 2.17.1 | Ontvangsten verbindingen | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| 2.17.2 | Ontvangsten overig | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| 2.18.1 | Uitgaven verbindingen | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| 2.18.2 | Uitgaven overig | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| | Dividend vanuit DAEB/ n-DAEB | € 360.089 | € -360.089 | € - | € - | € 811.388 | € -811.388 | € - | € - |
| 2.19 | *Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA* | **€ 360.089** | **€ -360.089** | **€ -** | **€ -** | **€ 811.388** | **€ -811.388** | **€ -** | **€ -** |
| | **Kasstroom uit (des)investeringen** | **€ 680.590** | **€ -90.683** | **€ -** | **€ 589.906** | **€ -895.899** | **€ -118.319** | **€ -** | **€ -1.014.218** |
| 3. | **(C) FINANCIERINGSACTIVITEITEN** | | | | | | | | |
| | **Ingaand** | | | | | | | | |
| 3.1.1 | Nieuwe te borgen leningen | € - | € - | € - | € - | € 2.000.000 | € - | € - | € 2.000.000 |
| 3.1.2 | Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| 3.1.3 | Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| | **Uitgaand** | | | | | | | | |
| 3.2.1 | Aflossing geborgde leningen | € -1.679.324 | € - | € - | € -1.679.324 | € -1.959.374 | € - | € - | € -1.959.374 |
| 3.2.2 | Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen | € - | € - | € - | € - | € -728.389 | € - | € - | € -728.389 |
| 3.2.3 | Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| | **Kasstroom uit financieringsactiviteiten** | **€ -1.679.324** | **€ -** | **€ -** | **€ -1.679.324** | **€ -687.764** | **€ -** | **€ -** | **€ -687.763** |
| 4.1 | Mutatie liquide middelen | **€ 2.091.259** | **€ 0** | **€ -** | **€ 2.091.259** | **€ 1.856.943** | **€ -** | **€ -** | **€ 1.856.944** |
| 4.2 | Wijziging kortgeldmutaties | | | | € - | | | | € - |
| | Liquide middelen per 1-1 | **€ 2.123.323** | **€ -** | **€ -** | **€ 2.123.323** | **€ 266.379** | **€ -** | **€ -** | **€ 266.379** |
| | Liquide middelen per 31-12 | **€ 4.214.582** | **€ 0** | **€ -** | **€ 4.214.582** | **€ 2.123.323** | **€ -** | **€ -** | **€ 2.123.323** |

## 12. Wet normering bezoldiging topfunctionarissen semipublieke sector

WSM dient van iedere topfunctionaris de bezoldiging te vermelden. De maximale bezoldiging bedraagt voor 2019 € 102.000,-- (conform de WNT-tabel – B – voor WSM).
Voor WSM geeft onderstaand overzicht een weergave van de bezoldiging van de topfunctionarissen die blijkens de WNT gepubliceerd dienen te worden. De functionarissen voldoen allen aan de WNT.

### 12.1 Leidinggevende topfunctionarissen:

*1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking. Tevens leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling*

| bedragen x € 1 | E.A.M. Giezen |
|---|---|
| **Functiegegevens** | directeur-bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019 | 1/1 - 31/12 |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | 1,0 |
| Dienstbetrekking? | ja |
| | |
| **Bezoldiging** | |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoeding | 86.350 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 15.650 |
| *Subtotaal* | 102.000 |
| | |
| Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum | 102.000 |
| | |
| -/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen | - |
| | |
| **Totaal bezoldiging 2019** | **102.000** |
| | |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | N.v.t. |
| | |
| **Gegevens 2018** | |
| Aanvang en einde functievervulling in 2018 | 1/1 - 31/12 |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | 1 |
| Dienstbetrekking? | ja |
| | |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoeding | 82.160 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 15.830 |
| *Subtotaal* | 97.990 |
| Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum | 98.000 |

*Er zijn geen betalingen gedaan op grond van art. 4.2. WNT zijnde niet topfunctionarissen, waar de bezoldiging de maximale WNT-bezoldiging te boven gaat.*

## 12.2 Toezichthoudende topfunctionarissen (Raad van Commissarissen):

***1c. Toezichthoudende topfunctionarissen***

| bedragen x € 1 | Mr. P.J. de Ridder | Drs. L.J. Bode | Drs. T. van Boksel RA |
|---|---|---|---|
| Functiegegevens | voorzitter | lid | lid |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 |
| | | | |
| **Bezoldiging** | | | |
| Bezoldiging | 11.850 | 7.900 | 7.900 |
| **Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum** | 15.300 | 10.200 | 10.200 |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | - | - | - |
| | | | |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |
| | | | |
| **Gegevens 2018** | | | |
| Aanvang en einde functievervulling in 2018 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 |
| | | | |
| Totale bezoldiging | 11.350 | 7.550 | 7.550 |
| Individueel toepasselijk maximum | 14.700 | 9.800 | 9.800 |

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

**Namens het bestuur/de RvC:**
**Kerkdriel, d.d. 15 juni 2020.**

## 13. Overige gegevens

**Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat**

In artikel 22.4 van de statuten van WSM staat het volgende opgenomen betreffende de resultaatbestemming: "De jaarstukken worden vastgesteld door de Raad van Commissarissen".

**Verlicht regime**

Kleine woningcorporaties vallen onder een verlicht regime en zijn vrijgesteld van een verplichting om administratief te scheiden of juridisch te splitsen. Dit zijn woningcorporaties die én gedurende twee boekjaren een jaaromzet hebben van minder dan € 30 miljoen, én waarvan de niet-DAEB-activiteiten maximaal 5% bedragen van de jaaromzet, én de niet-DAEB-investeringen per boekjaar maximaal 10% bedragen van de totale jaarinvesteringen.

**Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Zie bijlage.