

WOONKRACHT10

2019

Jaarverslag

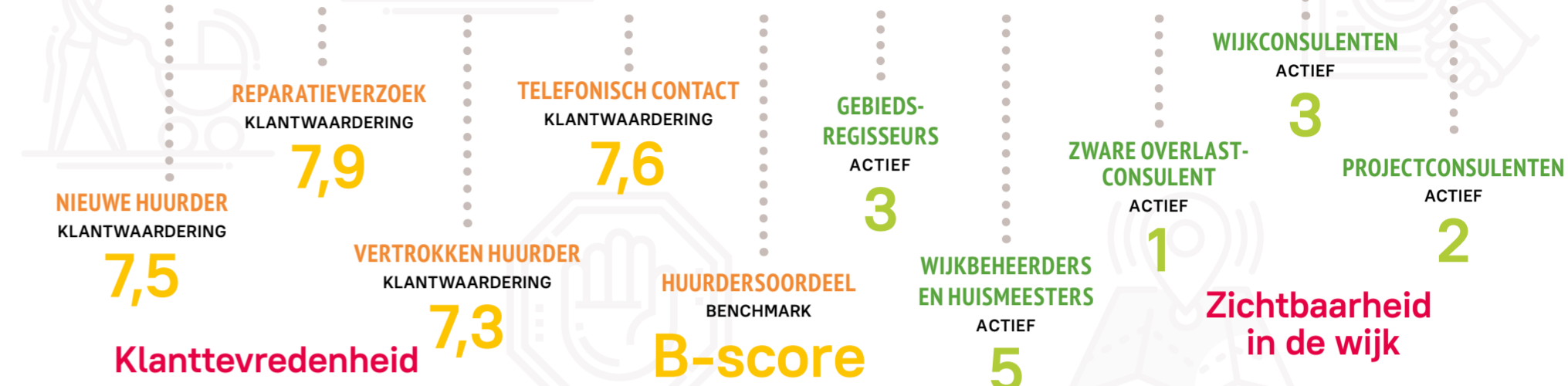
Woningcorporatie Woonkracht10
Bestuursverslag + Jaarrekening



Inhoud

2019 infographic	3
Voorwoord	4
Ik ben trots op 2019 omdat...	6
BESTUURSVERSLAG	
1 Oog voor de klant	9
2 Goede beheerkracht	13
3 Solide vastgoedstrategie	21
4 Adequaar rentmeesterschap	25
5 Personeel	29
6 Interne beheersing, risicomanagement en kwaliteitsmanagement	33
7 Governance	39
8 Financiële continuïteit	47
JAARREKENING	
9 Jaarrekening 2019	54
10 Overige gegevens	100
Prestaties per gemeente	109

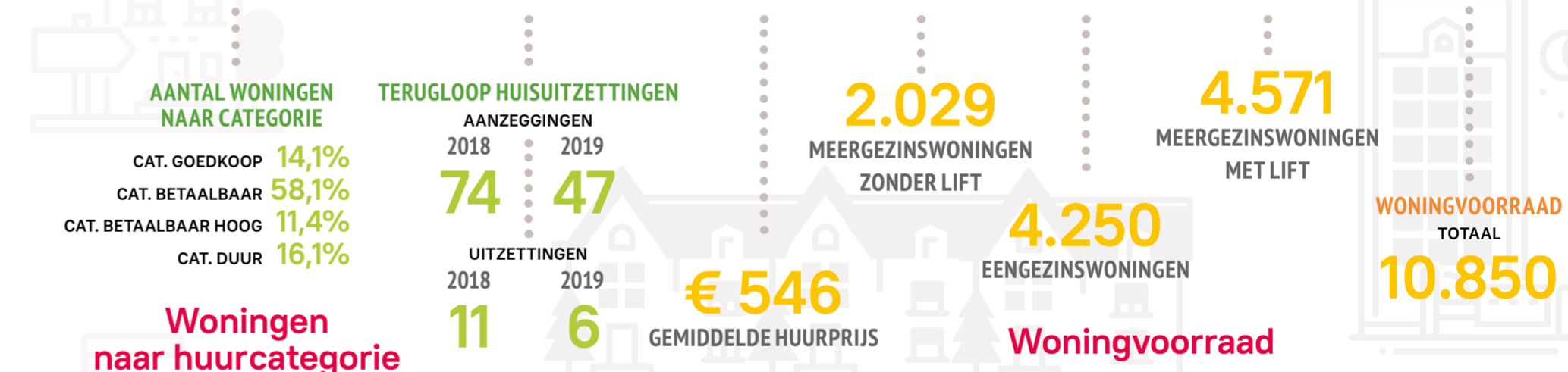
OOG VOOR DE KLANT



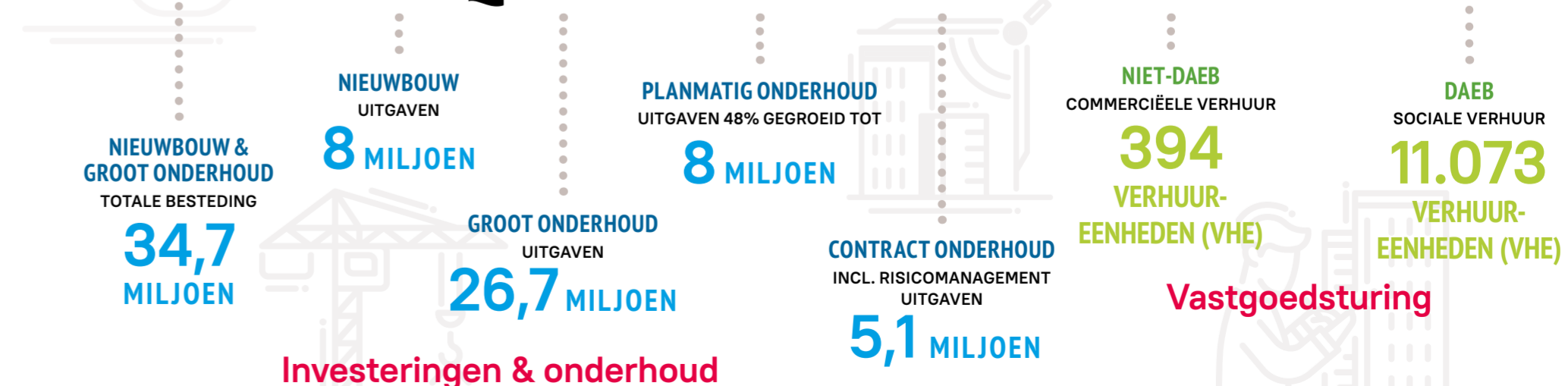
GOEDE BEHEERKRACHT



SOLIDE VASTGOEDSTRATEGIE



ADEQUAAT RENTMEESTERSCHAP



2019 was voor Woonkracht10 het jaar van meer tevreden klanten, meer investeringen in de woningen en meer zichtbaarheid in de wijken. 2019 was ook het jaar waarin de kwetsbaarheid van buurten en de woningnood steeds meer zichtbaar werd. Dat gaat ons aan het hart. Ook werd in 2019 het bestuur weer compleet met de benoeming van Liesbeth Groeneveld. Zo kunnen we ons volledig richten op goede en betaalbare huisvesting voor mensen in de Drechtsteden. Voor nu en in de toekomst.

Inzet op sociaal domein samen met stakeholders

Erwin: "De wereld verandert. Onze huurders worden ouder en blijven langer thuis wonen. Ook zien we steeds vaker mensen met verwardheid of een beperking. Buurten worden steeds kwetsbaarder en de leefbaarheid staat onder druk. Daarin nemen we als woningcorporatie onze verantwoordelijkheid, maar we kunnen dat niet alleen oplossen. In gesprek met de

huurdersvertegenwoordiging CombiRaad en stakeholders, zoals gemeenten en zorg- en welzijnsorganisaties, hebben we vastgesteld dat we ons willen inzetten op het sociaal domein. Meer nog dan we nu al doen. Daarin hebben de vergrijzingsproblematiek en woonprojecten op het scheidsvlak van wonen en zorg onze eerste aandacht. Daarnaast zorgen we voor extra medewerkers in de buurten."

Zichtbaar in de wijk

Liesbeth: "Woonkracht10 was in 2019 al weer meer zichtbaar in de wijk. Met onze wijkbeheerders, projectconsulenten en gebiedsregisseurs hebben we nieuwe netwerken gebouwd met onder andere sociale- en veiligheidspartners in de wijk. In iedere gemeente waar we actief zijn, heeft dat tot mooie projecten geleid." Erwin: "Dat goede netwerk is nodig om de toenemende kwetsbaarheid van buurten het hoofd te bieden en om ons in te zetten voor woongenot voor onze huurders. De extra inzet vraagt daar bovenop nieuwe coalities. We zijn in gesprek met onze huurders en stakeholders over wat ze van ons als woningcorporatie verwachten. Het gaat om slimme keuzes waardoor je de mensen die afhankelijk zijn van ons, gemeente of zorg- en welzijnsinstantie naar tevredenheid kunt bijstaan. En dan zonder de verspillingen die zo vaak het nieuws halen."

Investeringen in betere en duurzamere woningen

Liesbeth: "Naast deze resultaten op het sociale domein, hebben we in 2019 ook mooie stappen gezet in de verbetering, verjonging en verduurzaming van onze woningen: € 34 miljoen. Een historisch hoog bedrag voor Woonkracht10. Die investeringen zijn nodig om ons bezit toekomstbestendig te maken en gaan de komende jaren door. De uitdaging wordt om onze inzet op het gebied van woningverbetering, verduurzaming en in het sociaal domein met elkaar te verbinden. Ook dat vraagt sterke coalities met onze stakeholders. De huidige meerjarige contractafspraken met een

aantal vaste onderhoudspartners gaan daar zeker in helpen. Hun expertise helpt ons om onderhoudsprojecten slimmer en beter aan te pakken." Erwin: "In 2019 zijn ook vorderingen gemaakt in het overleg van de Drechtstedelijke woningcorporaties en HVC om huurwoningen zoveel als mogelijk aan te sluiten op een regionaal warmtenet. Als dat lukt, dan biedt het de kans om woningen gasloos te maken. Ik ben nog zeer voorzichtig over de haalbaarheid ervan. Hopelijk komt daar in 2020 meer duidelijkheid over." Liesbeth: "Het is ook goed om te waken voor te hoge verwachtingen. De investeringen tussen nu en 2035 liggen boven de € 600 miljoen en we weten dat daar nog meer bij komt. Tegelijkertijd hebben we te maken met een gigantische belastingdruk, waaronder de verhuurdersheffing. Het is een puzzel om de goede balans te vinden tussen onze ambities en onze financiën. Het leidde tot het besluit om de komende drie jaren een extra huurverhoging door te voeren, waarop we overigens dit jaar zijn teruggekomen door de coronacrisis. Die afspraken hebben we in de prestatieafspraken met gemeenten opgenomen. Het helpt om de gezamenlijke ambities in het sociaal domein te kunnen waarmaken."

Klanten waarderen ons meer

Erwin: "De afgelopen twee jaar hebben we hard gewerkt om de dienstverlening aan onze klanten te verbeteren. We zijn telefonisch goed bereikbaar, communiceren beter naar onze huurders en lossen problemen sneller op. Dat resulteerde in de B-status in de Aedes-benchmark. Een resultaat waar we

ongelofelijk trots op zijn." Liesbeth: "Deze knappe prestatie betekent niet dat we er al zijn. Zeker als het gaat om meer ingewikkelde problemen waar klanten mee zitten, valt er nog te verbeteren. Bij een oplossing zijn vaak verschillende afdelingen betrokken. Dat vraagt van ons dat we beter samenwerken en onderlinge afspraken eerst afstemmen voordat we de klant informeren."

Trots op de organisatie

Liesbeth: "Dat neemt niet weg dat de prestaties die we in 2019 hebben geleverd, echt te danken zijn aan de enorme inzet van de medewerkers. Daar zijn we hen dankbaar voor. Bij mijn aantreden zag ik een organisatie die in haar kracht staat. Na een aantal turbulente jaren is de organisatie gestabiliseerd, fit en financieel gezond." Erwin: "Zeker! Toch is er ruimte voor verbetering. Onze werkcultuur en de ondersteuning door systemen kan efficiënter. Daarom gaan we op zoek naar nieuwe manieren om onze energie beter in te zetten. Als bestuur zetten we een stapje terug, leidinggevend geven hun medewerkers de ruimte om initiatief te nemen, en medewerkers zijn nieuwsgierig om in die ruimte te stappen. Dat is wennen. Maar ik heb gehoord en gezien dat iedereen bij Woonkracht10 er klaar voor is."

Liesbeth Groeneveld en Erwin Zwijnenburg
Bestuurders Woonkracht10

Het bestuur verklaart dat de corporatie in 2019 haar werkzaamheden binnen het statutair vastgestelde werkgebied heeft uitgevoerd. Het bestuur verklaart dat het financieel beleid en beheer is gericht op financiële continuïteit en dat batige saldi worden ingezet voor de volkshuisvesting.



In dit jaarverslag laten wij u zien wat we in 2019 hebben gedaan om Thuis te Geven aan mensen in de Drechtsteden voor wie een woning in de vrije huurmarkt minder vanzelfsprekend of minder gemakkelijk bereikbaar is. Ieder hoofdstuk begint met een samenvatting van onze prestaties. In de daaropvolgende bladzijden leest u onderbouwende cijfers en meer gedetailleerde informatie. Tussendoor vertellen onze huurders wat Thuis Geven voor hen betekent. En vertellen onze partners over hoe zij de samenwerking met Woonkracht10 ervaren.

Ik ben trots op 2019 omdat...

...onze medewerkers kritisch zijn op zichzelf en op de organisatie die steeds meer gericht is op verbeteren.

Rob Kooijman
(Manager Service Center)

...ik een Woonkracht10'er ben en weer een positieve vibe voel in heel de organisatie.

Inge Plantinga
sr. HR Adviseur

...we de opgaande lijn naar verduurzaming van ons bezit te pakken hebben.

Wim Vlierhuis
(Manager Vastgoed)

...de verbetermotivatie duidelijk voelbaar is in de organisatie. We gaan weer vooruit!

Hannah van der Snoek
(Kwaliteitsmanager)

...collega's zo enthousiast waren tijdens het uitje naar de Efteling vanwege de B-score in de Aedes-benchmark.

Sander Berkelmans
(Manager Financien)

...we als collega's weer iets voor elkaar over hebben.

Gerda de Klerk
(Ketenregisseur)

...er meer verbinding is in de organisatie.

Jan Noordzij
(senior Assetmanager)

...we onze stukken sneller opleveren.

Team
Financien

...we terug zijn in de wijk als laagdrempelig aanspreekpunt voor meer persoonlijke aandacht voor onze huurders.

Gebiedsteam
Papendrecht

...het team zakelijk beheer de schouders eronder heeft gezet om onze doelstelling te halen.

Frank Bakkeren
(Teamleider zakelijk beheer)

...het luisterend vermogen van de medewerkers groot is.

Loes van den Berg
(Klachtenmanager)

...alle medewerkers zich inzetten voor het doel van de organisatie.

Liesbeth Groeneveld
(Bestuurder)

...de projectplanning goed in balans is.

Leen de Jong
(Teamleider Bedrijfsbureau)

...andere corporaties bij Woonkracht10 komen kijken hoe wij aan onze dienstverlening werken.

Steven Sanches
(Kennisspecialist)

...we steeds meer over de grenzen van onze eigen afdeling heen kijken.

Marleen van de Kamp
(Manager Wonen)

...we samen met de BAG, collega's en collega-corporatie het Sociaal Plan Indische buurt/Maasterras hebben opgesteld.

Gebiedsteam
Zwijndrecht

...we maatschappelijk steeds meer zichtbaar zijn.

Erwin Zwijnenburg
(Bestuurder)

...de gebiedsteamleden opstaan om de gebiedsgerichte samenwerking verder te versterken.

Gebiedsteam
Alblasserdam - H.I. Ambacht



2019

Bestuursverslag

Woningcorporatie Woonkracht10

THUIS GEVEN

"Dat is voor mij een lekker warm en veilig huis. Dankzij de samenwerking met de BAG zijn de gaskachel en geiser vervangen door centrale verwarming. Zo kan mijn dochter ook op haar slaapkamer spelen."

Mevrouw T. Neves - Zwijndrecht

1

BESTUURSVERSLAG

Oog voor de klant

Onze huurders zijn meer tevreden over onze dienstverlening en daar zijn we trots op!

De afhandeling van reparatieverzoeken steeg zelfs van een 7,3 naar een 7,9. Daarnaast zijn er minder herhaalklachten ingediend. De B-score op huurdersoordeel in de Aedes benchmark bevestigt dat Woonkracht10 ook in vergelijking met andere corporaties goed presteert.

Onze inzet van de afgelopen jaren om de werkprocessen soepeler te laten verlopen, samenwerking tussen teams te stimuleren en duidelijke afspraken te maken met leveranciers over de dienstverlening naar de klant werpt nu de vruchten af. Door te luisteren naar onze klanten en zo goed mogelijk aan te sluiten bij hun behoeften, werken we door aan betere dienstverlening en het woongenot van onze huurders.

Om de wensen en behoeften van onze huurders goed te kennen, werkt Woonkracht10 gebiedsgericht en zijn we meer in de wijk aanwezig. Wijkbeheerders en wijkconsulenten zijn gegroeid in hun rol. Onze gebiedsregisseurs vormen de schakel tussen bewoners, wijkorganisaties en de CombiRaad. Het gebiedsteam laat de stem van de huurder steeds meer in onze organisatie doorklinken. Bijvoorbeeld bij plannen om wooncomplexen of de leefomgeving te verbeteren wordt actief gezocht naar draagvlak binnen en buiten Woonkracht10. Dit leverde een paar mooie initiatieven op, zoals de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Zwijndrecht voor de Spoorzone en het vergroenen van de woonomgeving in de Stellingmolen in Papendrecht.

Dit waren de doelen voor 2019

- Klantwaardering Aedes-benchmark naar B niveau.
- Minder herhaalverkeer telefonie en een substantiële daling van het aantal herhaalklachten op onze dienstverlening.
- Laten landen nieuwe werkafspraken en een aantoonbaar verbeterde werkcultuur.
- Gebiedsgericht werken zorgvuldig en in goede aansluiting op wensen en behoeften van onze klanten/stakeholders geïmplementeerd.
- Structureel sociale begeleiding bij woningverbetering georganiseerd in het verlengde van de inzet van aannemers.
- Meer zichtbaar in de samenwerkingsketens, zowel op strategisch niveau in het bestuurlijke netwerk als ook op tactisch niveau.

Onze klanten waarderen ons meer

De contacten met het Service Center waarderen klanten weer beter dan vorig jaar. Deze opgaande lijn zien we ook bij reparatieverzoeken. Duidelijke werkafspraken met onze eigen dienst en leveranciers over de dienstverlening en communicatie naar de klant hebben geleid tot een forse verbetering van de klantwaardering op dit onderwerp. Dat betekent niet dat we achterover kunnen leunen. Met 20.000 reparatieverzoeken per jaar, de betrokkenheid van verschillende teams en externe partijen, blijft het een kwetsbaar proces.

De waardering van nieuwe en vertrokken huurders is gelijk gebleven. Om die waardering te verbeteren, maken we in 2020 duidelijkere afspraken met de klant en komen deze ook na. In maken we, in overleg met de aannemer, het uit te voeren werk zo voorspelbaar mogelijk. We zetten verder in op de functie- en teamontwikkeling van de verhuurmakelaars en verhuurplanners. We voeren een inspectieapp in om efficiënter te werken bij de voor- en eindinspecties van woningen.

Klantgerichtheid door ontwikkelen

We hebben het beleid rondom bereikbaarheid aangepast. Medewerkers hebben in teamverband afspraken gemaakt om de onderlinge samenwerking en communicatie te verbeteren. Duidelijke en actieve communicatie met de klant is belangrijk voor een goede dienstverlening. Dat horen we ook terug in de gesprekken die we hebben gevoerd in klantenpanels met nieuwe huurders. Afspraken nakomen en duidelijkheid geven over wat we wel of niet doen, zijn twee van de belangrijkste aandachtspunten.

Ook kwam naar voren dat het huurders moeite kost om een antwoord of oplossing van ons te krijgen als een

vraag niet in een keer te beantwoorden of op te lossen is. Daarom hebben we een tweede klantenpanel georganiseerd over onze dienstverlening bij lastig te beantwoorden vragen. De resultaten van deze dialoog met klanten gebruiken we om in 2020 de bewustwording van onze klantgerichtheid te vergroten en dienstverlening te optimaliseren.

Het voorkomen van klachten is een belangrijk speerpunt. We hebben ons actief gericht op signalen die klanten afgeven. Het Service Center neemt daarin een voortrekkersrol. Met een kleine interventie kan een ontevreden klant vaak al snel geholpen worden en daarmee voorkomen we een klacht. Naar aanleiding van de signalen en bewezen preventiemaatregelen past Woonkracht10 waar gewenst het beleid en de werkwijze aan. We hebben in 2019 bijvoorbeeld onze eigen bereikbaarheid verbeterd bij reparaties, maar ook de telefonische bereikbaarheid bij een van de hoofdaanemers.

Het aantal klachten in 2019 is lager dan in 2018. De klachten handelen we ook beter af dan in vorige jaren, want het aantal herhaalklachten is fors verminderd. De meeste klachten gaan over reparatieverzoeken en onderhoud, de onderwerpen waarover onze klanten ook het meest contact opnemen. Voor 2020 zetten we meer in op preventie, leren en verbeteren en proactief communiceren om daarmee klachten te voorkomen. Als huurders het niet eens zijn met hoe wij klachten afhandelen, kunnen zij dat voorleggen aan de onafhankelijke Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland. Er zijn bij de Geschillencommissie in 2019 geen geschillen voorgelegd over Woonkracht10.

Nog niet alle teams weten het vorig jaar geïntroduceerde klantvolgsysteem IRIS en communicatieplatform Unexus voldoende voor hen te laten werken. Ook is het niet voor alle medewerkers gewoon om feedback te geven of elkaars klanthouding en klantgedrag. Toch ligt de intern beleefde klantgerichtheid hoger dan bij andere corporaties. Dit blijkt uit het medewerkertevredenheidsonderzoek dat we in 2019 hielden. Dat enthousiasme vormt een goede basis voor de doorontwikkeling van onze kwaliteit van dienstverlening.

Gebiedsgericht werken

We hebben een goed begin gemaakt met gebiedsgericht werken. Huurders(vertegenwoordigers), gemeenten, politie en andere partners kennen de gebiedsteams van Woonkracht10 inmiddels goed. We werken nauw samen om plannen te ontwikkelen en beheer – en overlastproblemen op te lossen.

Met de informatie die gebiedsregisseurs uit de wijken ophalen, verbinden zij 'stenen' en 'geld' met 'mensen'. De gebiedsregisseurs ontwikkelen samen met de assetmanagers en projectleiders, gebiedsvisies en complexbeheerplannen die goed aansluiten bij de behoeften van onze huurders en stakeholders. Daarin maken wij naast keuzes gericht op gebiedsontwikkeling ook duidelijke keuzes in de prioritering van projecten. Bijvoorbeeld bij Operatie Steenbreek (vergroenen woonomgeving) in Papendrecht waarbij de behoefte van de gemeente, de bewoners en de corporatie samenkwam. Of het investeringsproject dat we op initiatief van de bewoners van de Lekstraat in Alblasterdam hebben vervroegd van 2028 naar 2021.

Met de CombiRaad hebben we actief gekeken naar de klantcommunicatie bij onderhoud- en nieuwbouwprojecten. We willen onze klanten duidelijkheid geven over wat er gaat gebeuren. Samen met de CombiRaad en aannemers hebben we daarom afspraken gemaakt over de communicatie met bewoners en omwonenden. Het resultaat is een 'instrumentenkist' met communicatiemiddelen voor iedere projectfase en in een herkenbare huisstijl.

In 2020 gaan we gebiedsgericht werken verder verstevigen. Dat doen we door samen met onze ketenpartners structureel gegevens te verzamelen die een beeld geven van het leefklimaat in complexen en buurten, zoals het aantal overlastmeldingen. Daarmee kunnen we de complexen die aandacht nodig hebben meer onderbouwd aanwijzen. We zetten daarbij in op meer verbinding en samenhang door de organisatie heen om het gebiedsgericht werken een nog bredere basis te geven.

Zichtbaarheid

Woonkracht10 is meer zichtbaar in de wijk. We hebben meer medewerkers die zich inzetten voor het sociaal beheer in de wijk, zoals wijkbeheerders, wijkconsulenten, projectconsulenten en een consulent met deskundigheid op zware overlast. Met onze aanwezigheid in de wijk en de investeringen op het gebied van leefbaarheid, verbetering en verduurzaming werken we met en voor de klant aan een prettige, veilige en schone woonomgeving.

Meer aandacht voor sociaal domein

We investeren actief in het sociaal domein. Dit was de belangrijkste uitkomst van de stakeholdersbijeenkomst die we begin 2019 organiseerden. Op die bijeenkomst waren de bestuurders van gemeenten, zorg- en welzijn en corporaties aanwezig. In verlengde daarvan en in nauw overleg met de CombiRaad hebben we een nieuw streefhuurbeleid vastgesteld op 86% van het maximaal redelijk en over de ruimte die we in het meerjarenhuur-

beleid willen om daarmee extra uitgaven te dekken om onze maatschappelijke ambities waar te maken. Denk aan problematiek rondom vergrijzing, woonzorgcombinaties en kwetsbaarheid van buurten. Deze aandacht voor het sociaal domein hebben we ook vastgelegd in de prestatieafspraken met de gemeenten, opgenomen in de portefeuillestrategie en de investeringen geborgd in de meerjarenbegroting.

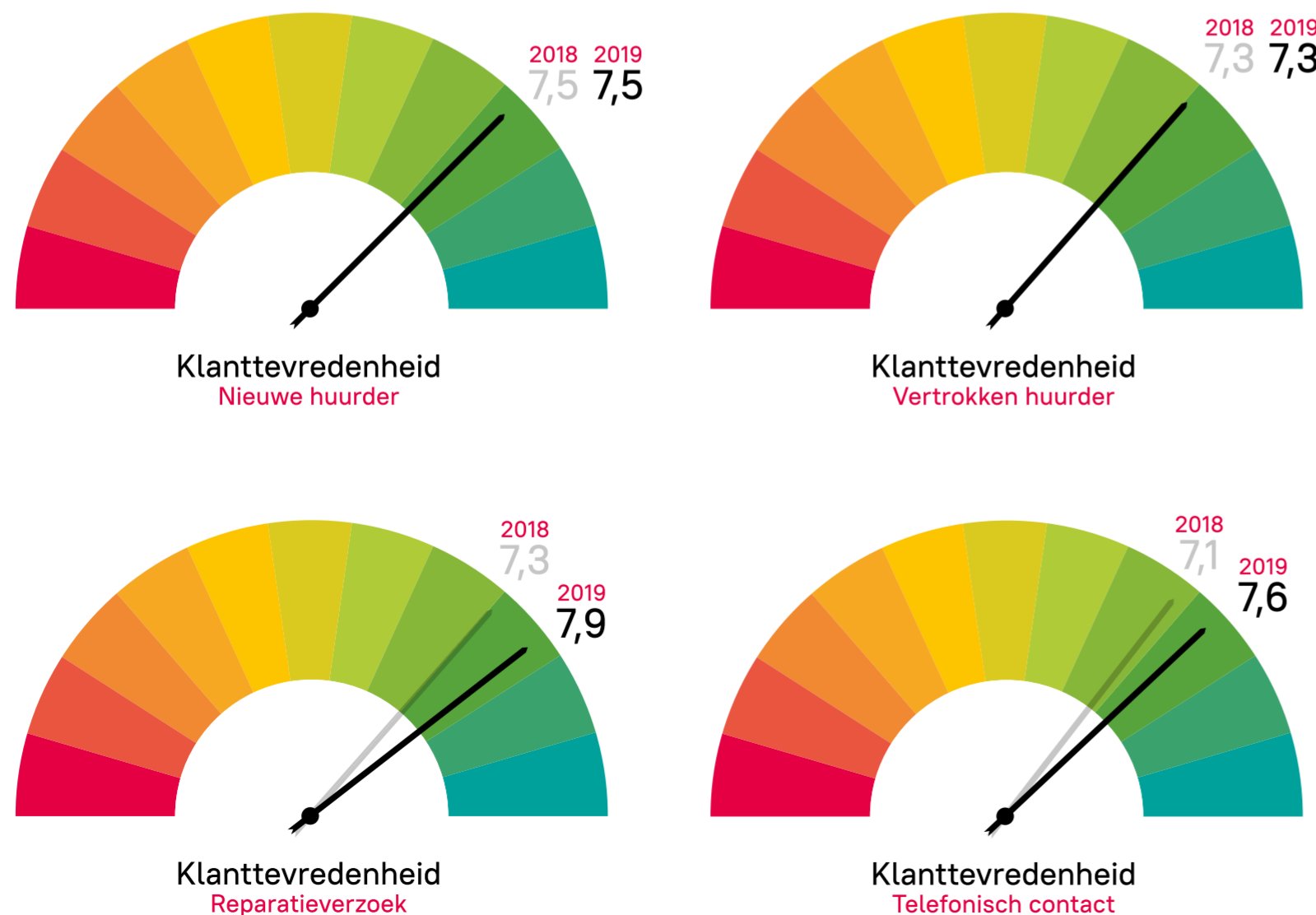
Als vervolg op de stakeholdersbijeenkomst hebben gemeenten, zorgorganisaties en woningcorporaties met elkaar onderzocht of we gezamenlijk meer kunnen bereiken door budgetten bij elkaar te voegen (ontschotting). Deze initiatieven maken we in 2020 meer concreet.

Huurdersstichting CombiRaad

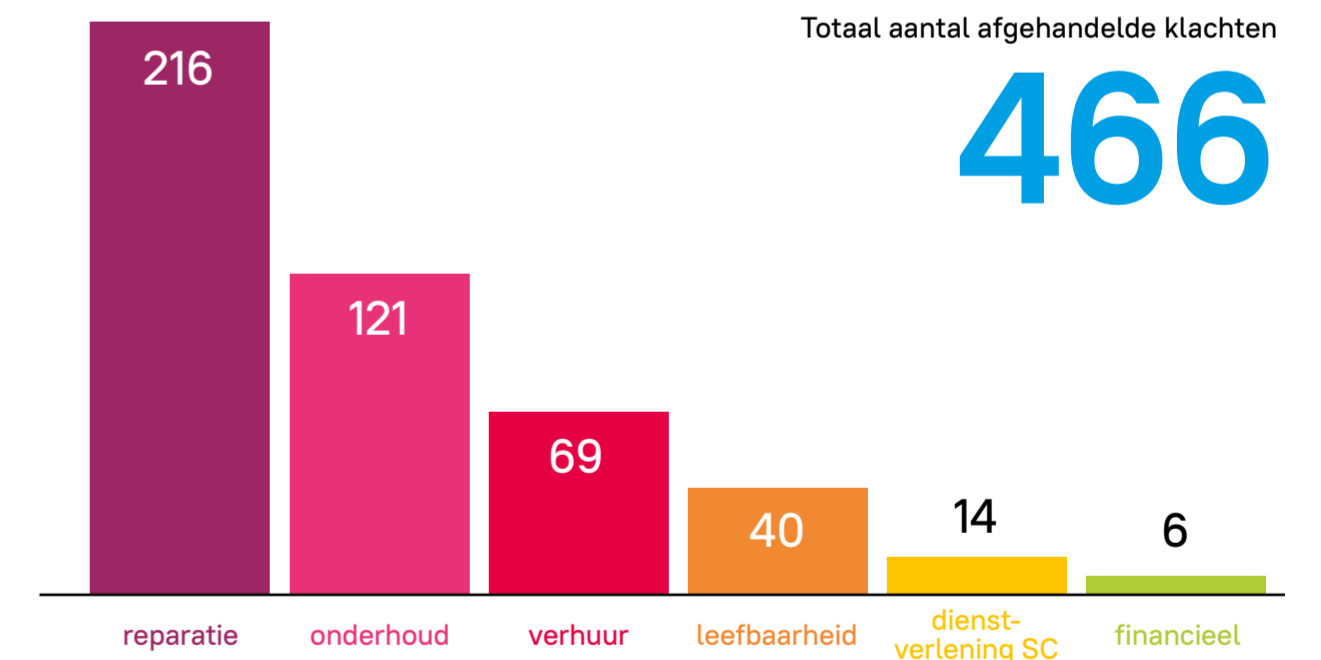
De samenwerking tussen de CombiRaad en de organisatie is versterkt. De aanleiding daarvoor was onder andere het visitatierapport dat in 2018 uitkwam. Daarin liet de CombiRaad zich onder meer kritisch uit over de kwaliteit van communicatie en samenwerking in de organisatie.

Met behulp van een extern adviseur hebben bestuursleden van de CombiRaad en collega's van de afdelingen Wonen en Vastgoed met elkaar gesproken en nieuwe afspraken gemaakt over de samenwerking op tactisch en operationeel niveau. De gezamenlijke conclusie is dat er weer een stevige basis van vertrouwen is gelegd. Daarin speelt ieder zijn eigen rol met verve en staat de bewoner centraal.

Diagram 1.1 Resultaten klanttevredenheidsmetingen



Grafiek 1.2 Afhandeling klachten naar onderwerp 2019



Tabel 1.3 Adviezen CombiRaad

DATUM AANVRAAG	GEVRAAGD ADVIES	DATUM ADVIES
19 februari 2019	Adviesaanvraag Huurverhoging per 1 juli 2019	13 maart 2019
26 februari 2019	Adviesaanvraag verkoop Vorrinklaan 29 t/m 85 in Dordrecht	13 maart 2019
19 april 2019	Adviesaanvraag Woonkwaliteit - basiskwaliteit voor het interieur van de woning en ZAV-beleid	3 juni 2019
23 april 2019	Adviesaanvraag Aanvullend voorstel huurverhoging 2019 en huurbevestiging	3 juni 2019
5 augustus 2019	Adviesaanvraag Nieuw Meerjaren Huurbeleid	10 september 2019
16 oktober 2019	Jaarbegroting onderhoud 2020	12 november 2019
21 oktober 2019	Adviesaanvraag Sociaal Plan Indische buurt en Maasterras West	12 november 2019

WOONKRACHT10 IS WEER MEER BEREIKBAAR VOOR BEWONERS

Sinds 2014 is Arjan Kraijo wethouder voor onder andere ruimtelijke ordening in de gemeente Alblasterdam. Hij zag Woonkracht10 in die tijd jaren positief veranderen. "In mijn beginjaren trok Woonkracht10 zich steeds meer terug en verliep het contact met huurders vooral digitaal. Dat is nu gelukkig veranderd. De corporatie is meer zichtbaar in de wijk met bijvoorbeeld wijk- en complexbeheerders. Bewoners kunnen hen direct aanspreken als ze ergens mee zitten. Terugkijkend naar 2019 ben ik het meest trots op de verbetering van de 224 flats aan de P. de Hoochplaats. Dat was een enorme operatie die Woonkracht10 heeft gerealiseerd. Niet alleen omdat er veel onderhoud en verduurzaming nodig was om de flats toekomstbestendig te maken, maar ook omdat daar veel kwetsbare groepen wonen. In overleg met de huurders en naar hun volle tevredenheid is dit project in 2019 afgerond. Dat typeert het huidige Woonkracht10."

Arjan Kraijo (wethouder gemeente Alblasterdam)



Lees Arjan Kraijo's verhaal verder
via woonkracht10-jaarverslagonline.nl

2

BESTUURSVERSLAG

Goede beheerkracht

Wij geven Thuis aan mensen in de Drechtsteden voor wie een woning in de vrije huurmarkt minder vanzelfsprekend is. Eind 2019 was onze voorraad 10.850 woningen. De meeste woningen (99% van de nieuwe verhuringen) hebben we verhuurd aan huishoudens met een inkomen onder de € 38.035. Daarnaast vinden we het belangrijk om ook kwetsbare groepen goed te kunnen huisvesten. Daarvoor werken we samen met ketenpartners en andere corporaties.

Thuis Geven begint met een comfortabele en veilige woning. We hebben er veel aan gedaan om de reparatieverzoeken van onze klanten sneller en beter uit te voeren. En om de technische staat van onze woningen op peil te houden en klaar te maken voor de toekomst. Daarbij kiezen we nadrukkelijk voor samenwerking. Met vaste aannemers die goed op de hoogte zijn van wat onze klanten belangrijk vinden en aan welke kwaliteit onze woningen moeten voldoen. Onze klanten merken het verschil: ze gaven ons een 7,9 voor de afhandeling van reparatieverzoeken.

We werken actief samen zodat onze klanten in een nette, schone en veilige buurt kunnen wonen. Samen met bewoners en buurtorganisaties verbeteren we in kleinschalige projecten de woonomgeving, bijvoorbeeld met opruimacties en vergroening. Onze wijkbeheerders en wijkconsulenten zijn steeds meer zichtbaar aanwezig en actief in de buurt. Klanten kunnen ons zo gemakkelijk bereiken en aanspreken bij problemen. Zo komt Woonkracht10 steeds sneller in contact met mensen met een toenemende hulp- of zorgvraag.

Dit waren de doelen voor 2019

- Meer samenwerking en resultaat op de huisvesting van kwetsbare groepen.
- Meer (gespecialiseerde) formatie terug in de wijk.
- 'Verhuurmakelaars zijn in regie' – duidelijke rolname binnen het proces.
- Huurachterstanden beperken door vooraan in het proces te zitten om ontruiming door huurachterstand zoveel mogelijk te voorkomen.
- In samenwerking met Assetmanagement zijn er 10 beheerplannen opgeleverd voor geprioriteerde complexen.
- De veiligheid binnen onze complexen (brandveiligheid, asbest, koolmonoxide) is binnen geldende wet- en regelgeving aantoonbaar verbeterd.
- Hernieuwde samenwerkingsovereenkomsten of prestatieovereenkomst met (keten) onderhoudspartners leiden tot verbeterd proces en hogere klanttevredenheid.

Passend en duurzaam huisvesten

We werken intensief samen met ketenpartners in de verschillende gemeentes en in Drechtstedelijk verband om mensen passend en duurzaam te huisvesten. In de meeste gevallen lukt dat. Toch zijn er steeds meer groepen mensen die onze speciale aandacht vragen:

- Zo is er een groep die in de huidige krappe woningmarkt tussen wal en schip valt. Het gaat dan om mensen met een inkomen tussen de € 38.035 en € 46.240. Ook als we gebruikmaken van de vrije ruimte in het passend toewijzen, komen zij vaak toch niet in aanmerking voor een woning. Woningzoekenden met een lager inkomen gaan altijd voor. Met het nieuwe streefhuurbeleid dat vanaf 1 april 2020 ingaat, brengen we de woningen naar 86% van de maximale huur. Of naar de aftopping van het huursegment (goedkoop, betaalbaar laag, betaalbaar hoog of tot aan de liberalisatiegrens). Zo houden we regie op de groei van huren en blijft het grootste gedeelte van onze woningvoorraad beschikbaar en betaalbaar voor onze doelgroep. Zo willen we deze groeiende groep woningzoekenden beter kunnen bedienen.

- Via het project Housing First (zelfstandig wonen met ambulante begeleiding) hebben we eerder dakloze volwassenen gehuisvest. Deze manier van

huisvesting in combinatie met zorg willen we in 2020 ook toegankelijk maken voor jongeren in de Drechtsteden. Aanleiding hiervoor is het project Kans Vol Vooruit in Papendrecht. Dat project helpt jongeren tussen de 16 en 27 jaar die tussen wal en schip zijn geraakt om hun leven weer op de rit te krijgen. Geschikte huisvesting is daarbij vaak een probleem. Met het Housing First project gaan we daarop inspelen. We werken samen met het Leger des Heils, woningcorporatie Trivire, de Sociale Dienst Drechtsteden en de straatcoaches van Kans Vol Vooruit. Begin 2020 verwachten we de eerste jongeren op deze manier te kunnen huisvesten.

- De inbox van de regiegroep Kwetsbare groepen Drechtsteden heeft voor Woonkracht10 enkele woonzorgvragen in beeld gebracht:

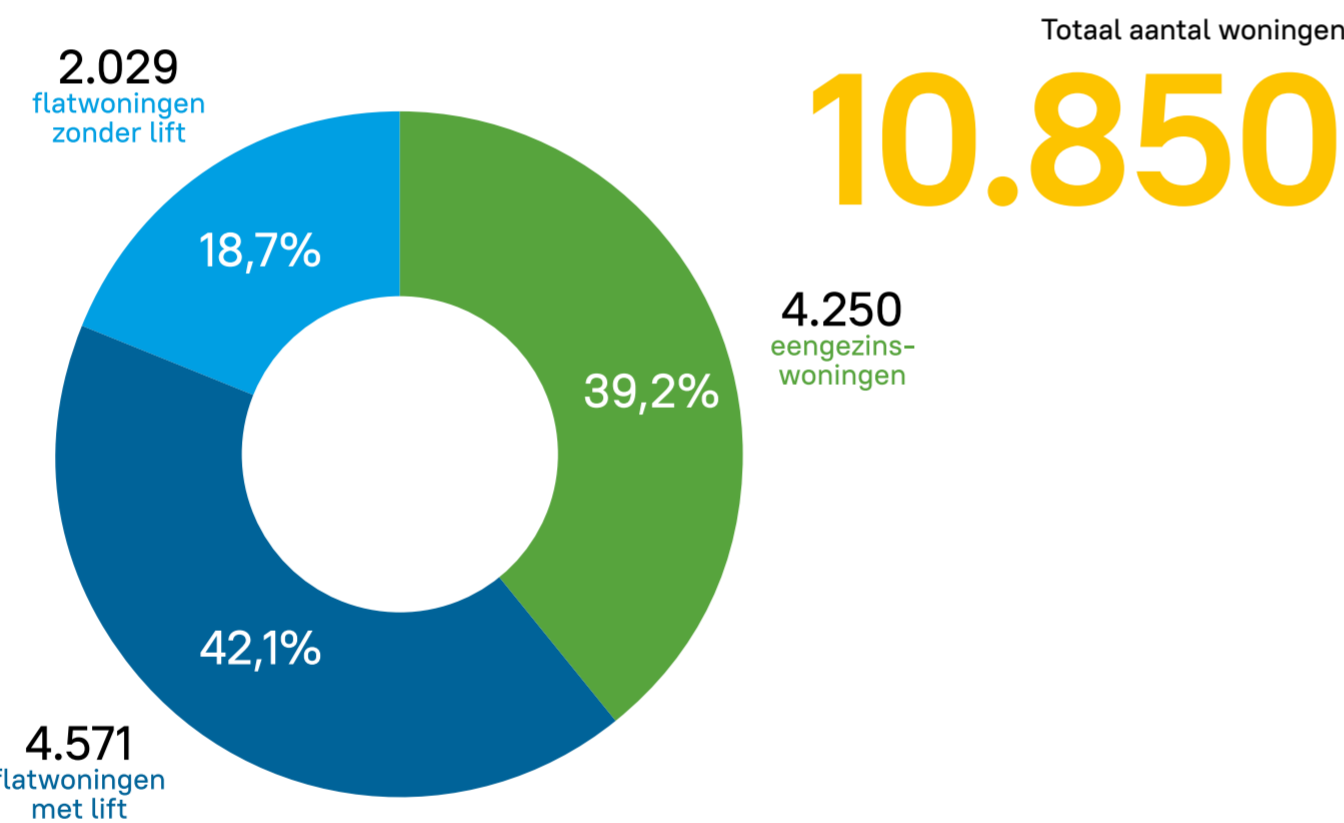
Zwijndrecht

- Het Leger des Heils is voornemens een beschermde woonvorm te realiseren.
- De Rank is opgeleverd: een woon-zorgvoorziening voor verstandelijk beperkte jongeren.

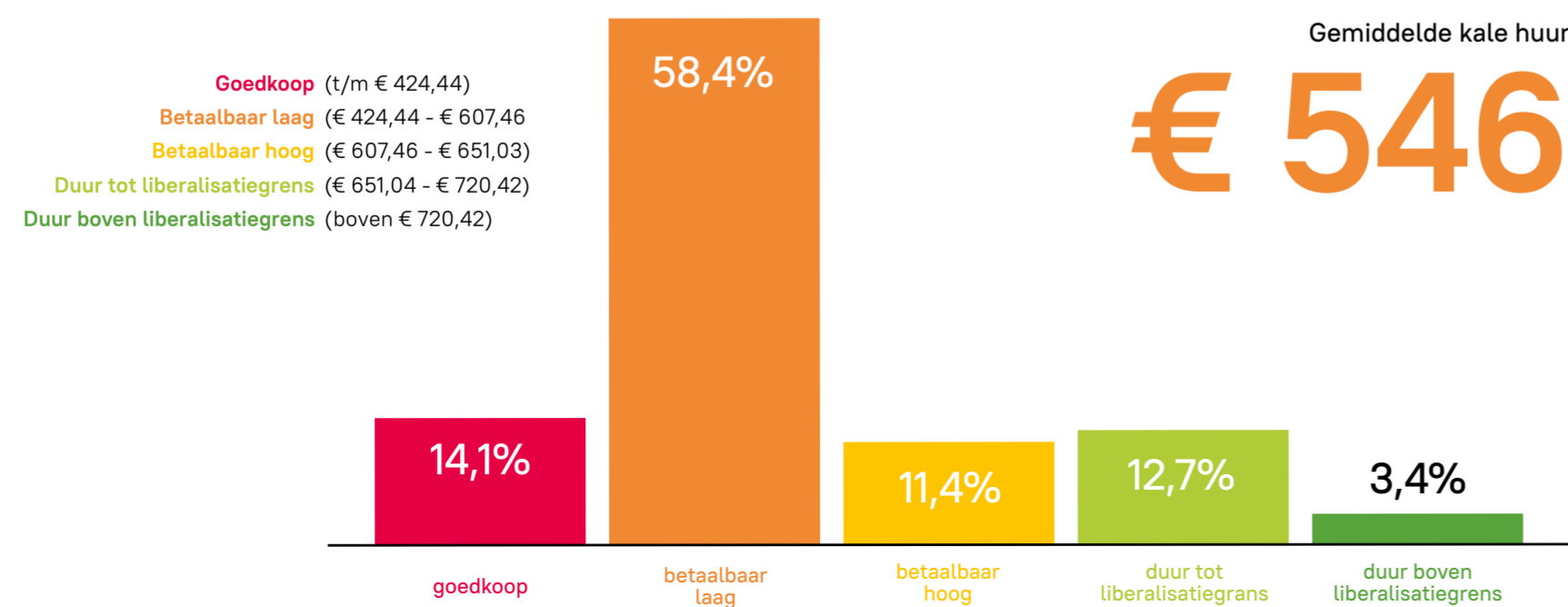
Alblasserdam

- We onderzoeken de mogelijkheden voor het beschermd wonen-project Huis van Hoop (GGZ).

Diagram 2.1 Woningvoorraad



Grafiek 2.2 Huurprijs



Papendrecht

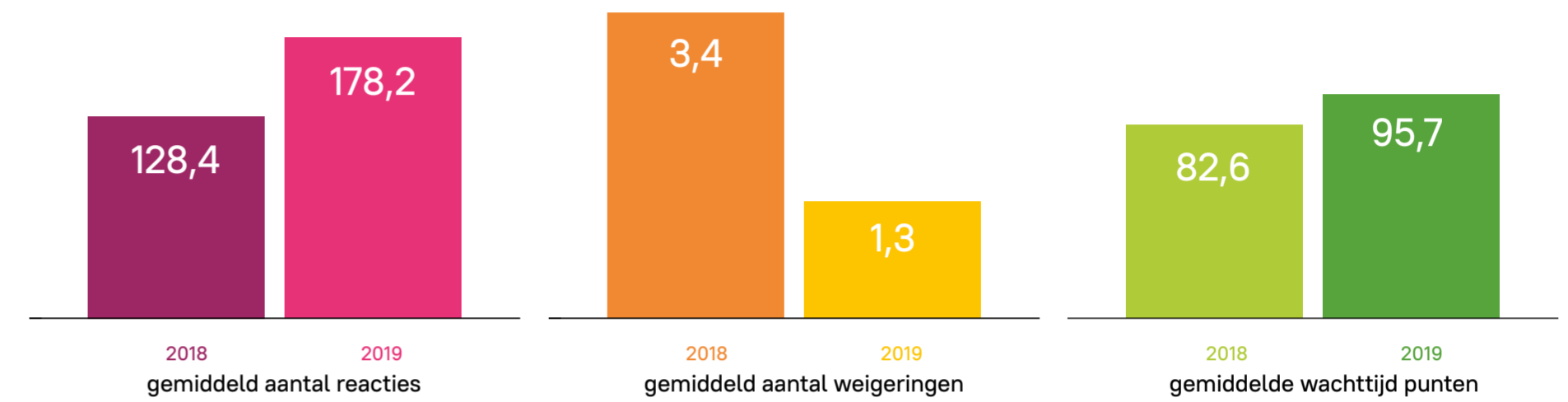
- In Papendrecht onderzoeken we, samen met de gemeente Papendrecht en stichting Philadelphia, of wonen voor verstandelijk beperkten in de voormalige bibliotheek in Papendrecht haalbaar is.

Primaire doelgroep

In 2019 hebben we 684 woningen verhuurd aan woningzoekenden. Daarvan dienden op grond van het inkomen van de nieuwe huurder er 493 passend te worden verhuurd. Met 488 passend verhuurde woningen blijven we binnen het wettelijk kader. Uit het groeiende aantal reacties op bij Woonkeus geadverteerde leeg

komende woningen in combinatie met een afnemend aantal opzeggingen neemt de druk op de sociale huurmarkt stevig toe. Deze trend is een aantal jaren geleden al ingezet. Met de regionale gemeenten zijn we samen met de andere corporaties in gesprek over de nu nog geldende stand-still op de groei van de sociale huurvoorraad.

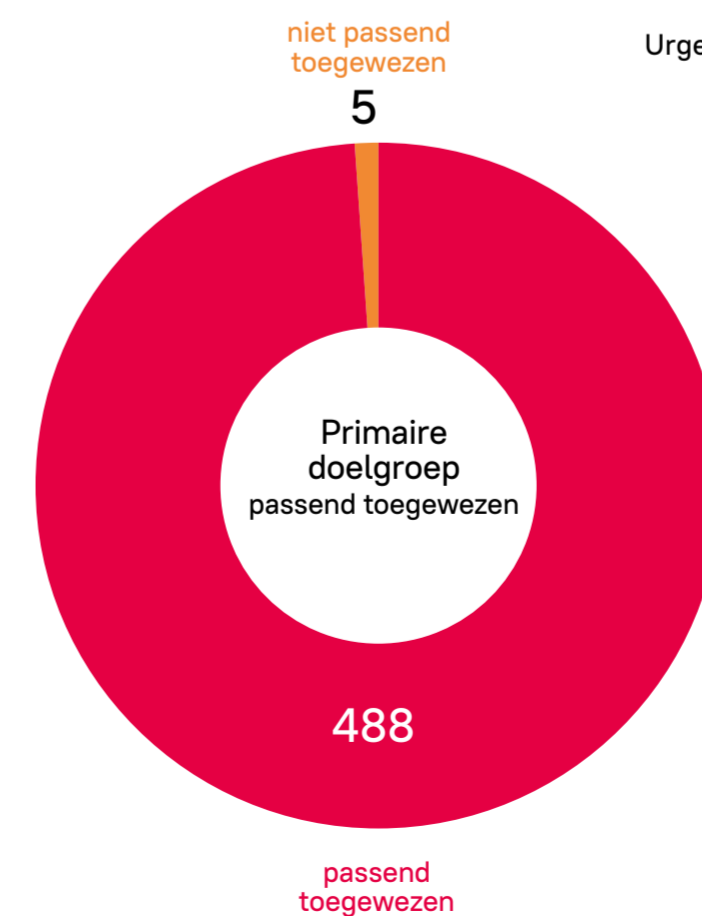
Grafiek 2.3 Woonruimteverdeling



Tabel 2.4 Verhuringen

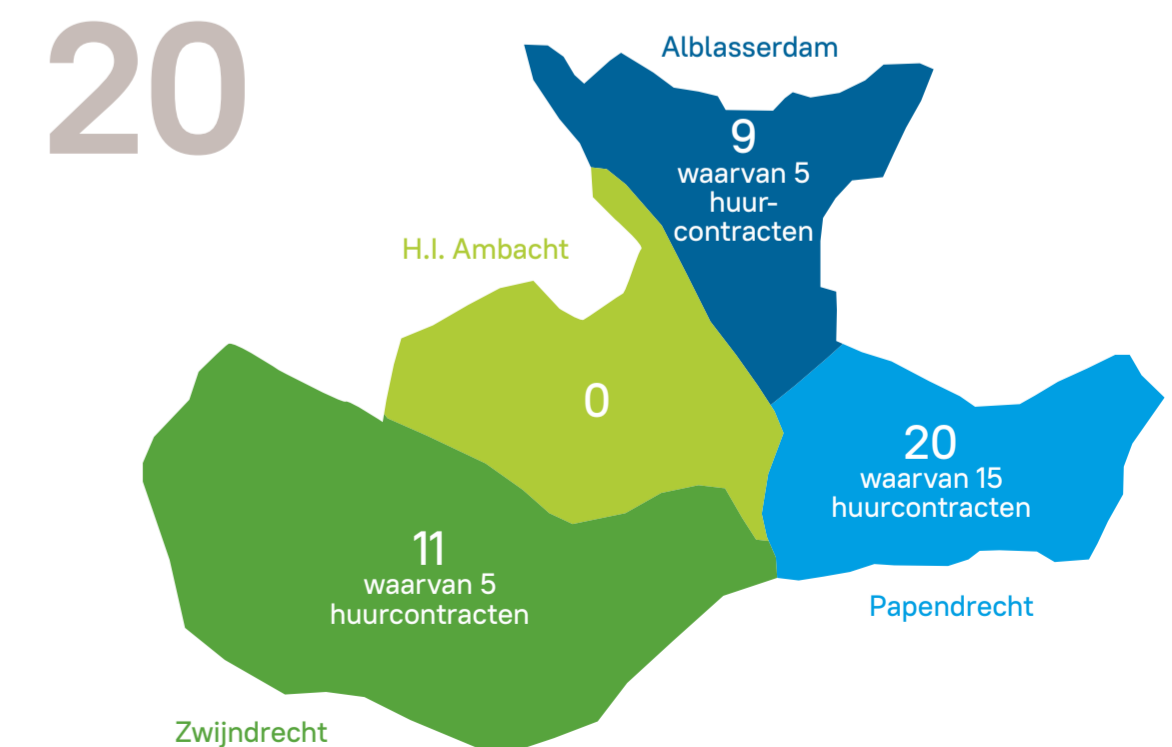
HUISHOUD-OMVANG	LEEFTIJD-GROEP	INKOMENS-GROEP	Primaire doelgroep, passend toegewezen			Primaire doelgroep, niet passend toegewezen		EIND-TOTAAL
			GOEDKOOP	BETAALBAAR LAAG	BETAALBAAR HOOG	DUUR		
			<= € 424,44	€ 424,44 - € 607,46	€ 607,46 - € 651,03	€ 651,03 - € 720,42		
1 persoon	< AOW leeftijd*	<= € 22.700	89	105	1			195
	> € 22.700	> € 22.700	23	53	19	3		98
	>= AOW leeftijd*	<= € 22.675	9	45	1			55
	> € 22.675	> € 22.675	1	21	1	1		24
2 personen	< AOW leeftijd*	<= € 30.825	7	70	1			78
	> € 30.825	> € 30.825		3	9	19		31
	>= AOW leeftijd*	<= € 30.825	2	43	1			46
	> € 30.825	> € 30.825	1	7	2	1		11
3 of meer personen	< AOW leeftijd*	<= € 30.825	3	70	44	1		118
	> € 30.825	> € 30.825		2	11	14		27
	>= AOW leeftijd*	<= € 30.825		1				1
	> € 30.825	> € 30.825						0
Eindtotaal			135	420	90	39		684

Diagram 2.5 Passend toewijzen 2019



Grafiek 2.6 Huisvesting statushouders

Urgenties via bemiddeling



Leefbaarheid in onze wijken

We hebben samen met huurders en ketenpartners verschillende initiatieven genomen om de leefbaarheid en de sociale samenhang in buurten te verbeteren. Dat varieert van een bewonersavond in de Gerbrandy (Papendrecht) om ideeën op te halen voor activiteiten in de Grote en de Kleine Zaal tot het opknappen van tuinen in Zwijndrecht, Alblasserdam en Papendrecht. Daarnaast is de buurttaanpak die we al enkele jaren uitvoeren in Zwijndrecht ook gestart in Alblasserdam en Papendrecht. Op deze manier bundelen we met de gemeenten en ketenpartners de krachten om het beheer binnen aandachtscomplexen te verbeteren en om de juiste prioriteiten te stellen. Tot slot hebben we, onder regie van de gebiedsregisseurs, beheerplannen opgesteld voor de Indische Buurt in Zwijndrecht, P. de Hooghplaats in Alblasserdam en Kraaihoek 1 in Papendrecht. De basis daarvoor was een gezamenlijk opgesteld format, dat we vanaf 2020 voor andere beheerplannen gebruiken.

Problemen in de wijk

Onze wijkbeheerders en wijkconsultanten zijn meer aanwezig in de wijk. Daardoor zijn we meer zichtbaar en beter toegankelijk en ontvangen we eerder signalen van overlast of problemen zoals armoede, eenzaamheid of schulden. Dankzij de korte lijnen met ketenpartners en sociale wijkteams, en de samenwerking met bijvoorbeeld Schuld Hulp Maatje, wordt deze problematiek eerder opgepakt. In veel gevallen voorkomen we hierdoor grotere problemen. Voor zware of langdurige overlast hebben we een wijkconsultant met specifieke deskundigheid op dat vlak aangesteld. Resultaat is dat het aantal huisuitzettingen in 2019 laag is. Het aantal huurders met een betalingsachterstand is niet gedaald. In 2020 gaan we hier extra op inzetten: huurders met schulden krijgen op tijd gerichte hulp en advies om betalingsproblemen te voorkomen en sneller op te lossen. Daarnaast hebben we een hoge ambitie op het verbeteren van ons vastgoed door het uitvoeren van projecten. Dit vraagt goede begeleiding van de bewoners, Woonkracht10 heeft in 2019 twee wijkconsultanten met een projectverantwoordelijkheid aangenomen om het proces voor onze bewoners, samen met de aannemer, zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Comfortabel wonen

Onze klanten verwachten een goede, schone en veilige woning. Daar werken we dagelijks aan. Onze eigen vakmannen voeren kleine reparatie- en serviceverzoeken uit. Daarover zijn onze klanten tevreden. De lopende overeenkomst met drie aannemersbedrijven hebben we verlengd. Zij voeren grote reparatieverzoeken uit en onderhoud dat nodig is als er een nieuwe huurder in de woning komt (mutatieonderhoud). Met de aannemers hebben we duidelijke afspraken gemaakt over de kwaliteit en de communicatie naar de klant. Door verbeterde service is het voor klanten vooraf duidelijk wat de doorlooptijd is van een reparatie, wie de reparatie uitvoert en of er kosten aan verbonden zijn. Dat zien we ook terug in de betere klantwaardering voor reparatieverzoeken.

Het team Verhuur heeft de basis gelegd voor een verbeterde werkwijze en samenwerking. Niet alleen onderling, maar ook met bijvoorbeeld de aannemers en het team Service Center en Dagelijks Onderhoud. De verhuurmakelaars voeren de voor- en eindinspecties uit bij nieuwe en vertrokken huurders. Dankzij trainingen en samenwerking met mutatie-opzichters kunnen zij beter onveilige situaties in woningen en complexen herkennen en aangeven of er onderhoud nodig is. Om nog beter te kunnen besluiten of vervanging noodzakelijk is, is extra begeleiding en coaching ingezet. Daarnaast groeien de verhuurplanners nog verder in hun rol om de toevoegde waarde binnen de gebiedsteams waar te maken en te voorkomen dat woningen te lang leeg staan. In 2020 verbeteren we de efficiency van het team, onder andere met de introductie van een inspectie-app.

Veilig wonen

We werken aan veilige complexen zodat die voldoen aan bestaande wet- en regelgeving. Er zijn meerjarenplannen in uitvoering voor brandveiligheid, legionella en asbest. De vastgestelde maatregelen uit de plannen voeren we risicogericht uit. Zo vervangen we open verbrandingstoestellen, zoals gashaarden en geisers, door cv-installaties en boilers. Om de overlast van de werkzaamheden voor onze klanten te beperken werken we zoveel mogelijk projectmatig. In de Staringlaan in Papendrecht worden 96 geisers in een keer vervangen. In de Bosch, Turk en Langeraarstraat in Zwijndrecht vervangt Woonkracht10 118 gashaarden en geisers. Daarnaast is er nog een aantal individuele woningen met een open verbrandingstoestel. In 2020 gaan we verder om alle open verbrandingstoestellen te vervangen door een veilig toestel en in 2021 zijn deze werkzaamheden afgerond.

In overleg met ketenpartners zijn in een aantal woongebouwen in Zwijndrecht beveiligingscamera's geplaatst. Dit draagt bij aan het veiligheidsgevoel van bewoners en is bedoeld om beter te kunnen reageren op overlast, vandalisme en criminaliteit.

Diagram 2.7 Overlast

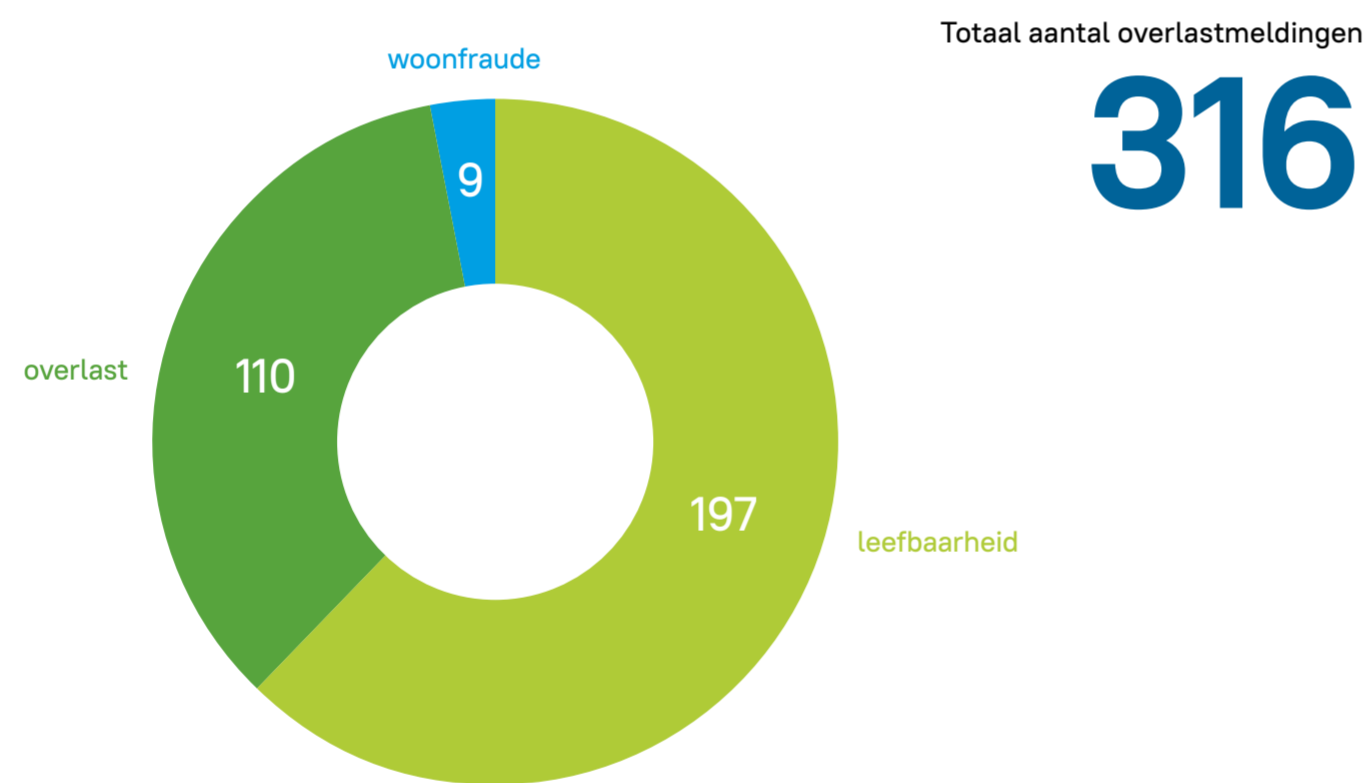
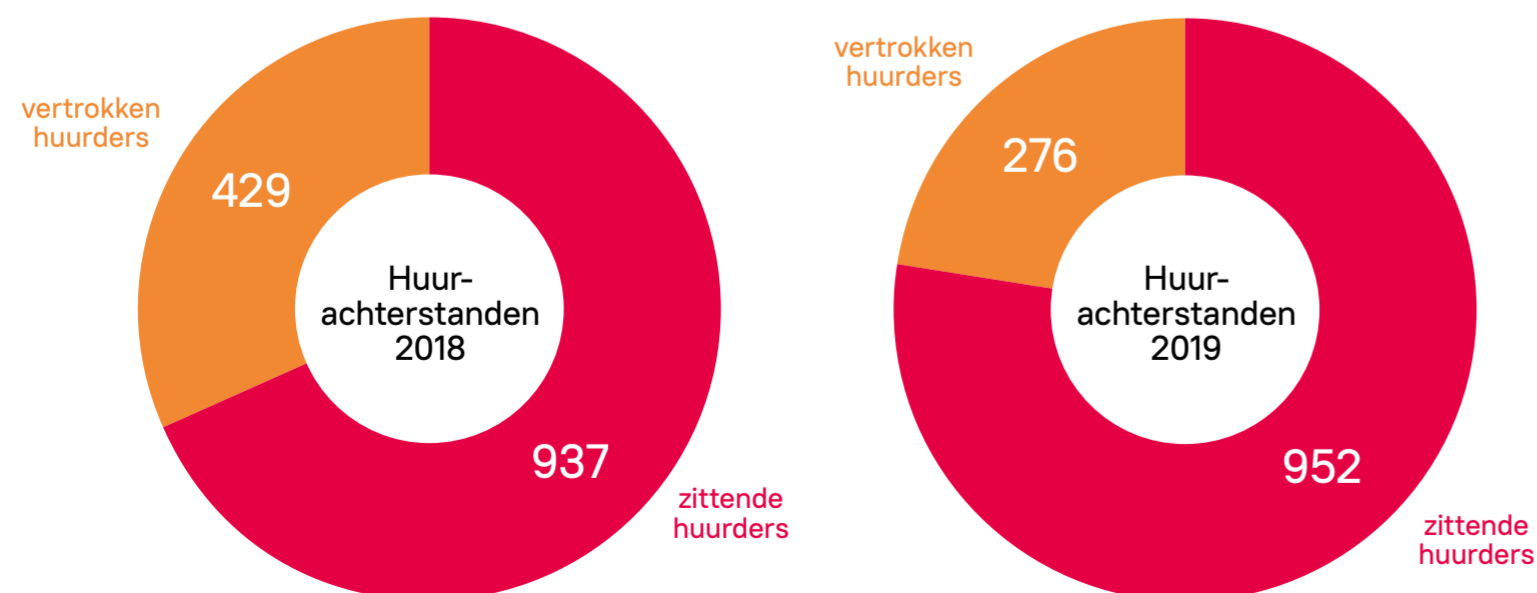
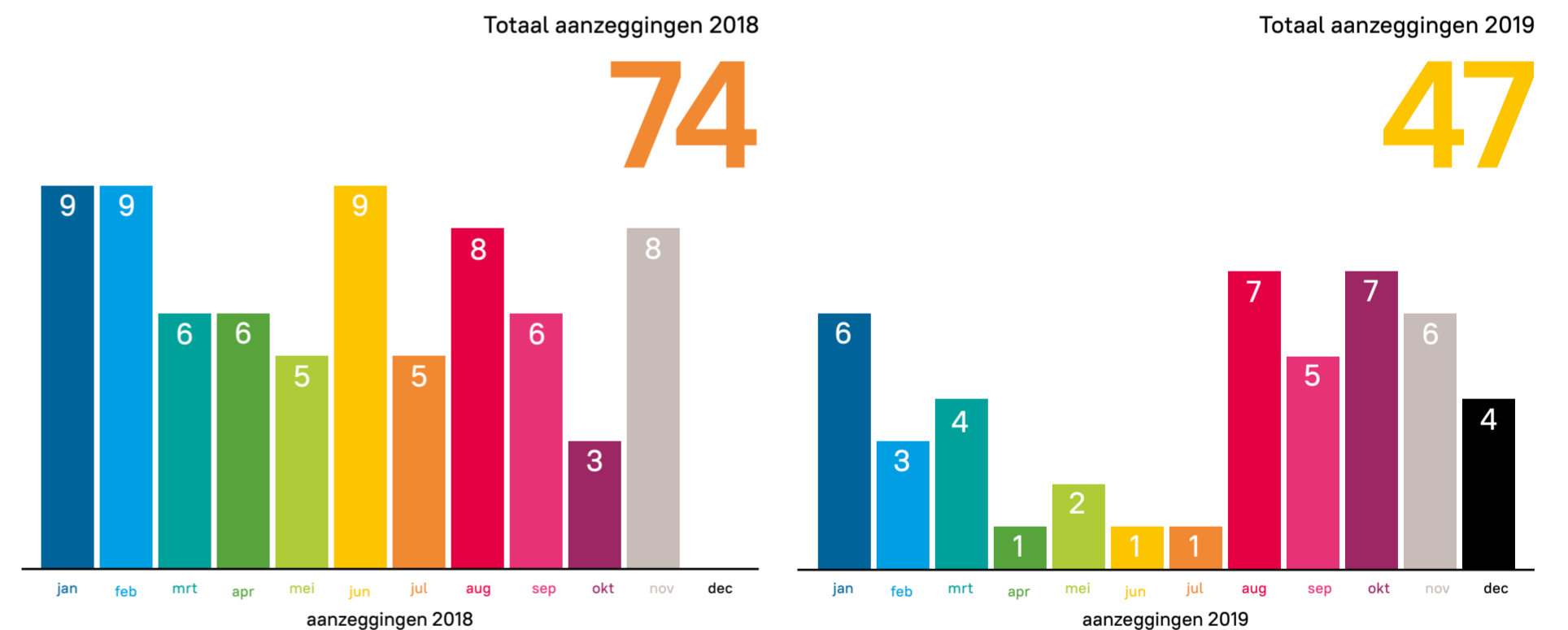


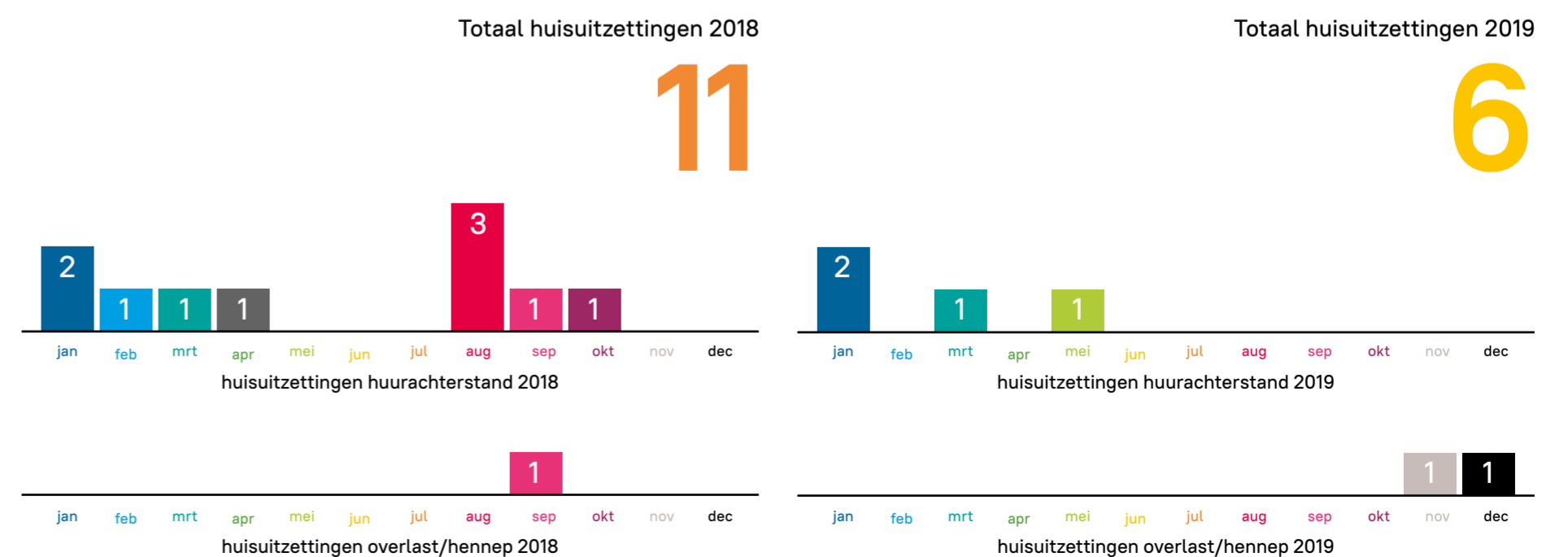
Diagram 2.8 Huurachterstanden



Grafiek 2.9 Aanzeggingen huisuitzetting 2018 - 2019



Grafiek 2.10 Huisuitzettingen 2018 - 2019



Samenwerken voor meer kwaliteit

We gaan steeds meer resultaatgericht samenwerken met leveranciers. Dat betekent dat leveranciers met ons meedenken over de beste aanpak van het onderhoud van ons vastgoed. Daardoor zijn we meer voorspelbaar en betrouwbaar in de uitvoering van de meerjaren-onderhoudsplanning. Ook kunnen we eerder opdrachten verstrekken en zo de projecten beter spreiden over het jaar. Dat hebben we bijvoorbeeld gedaan voor het onderhoud van cv-installaties, groenonderhoud en schoonmaak van algemene ruimten in complexen.

Overzicht leefbaarheidsprojecten 2019 per gemeente

Alblasserdam

- Eksterstraat, Reigerstraat en Waalsingel: opfleuractie en tuinen opgeknapt op initiatief van en samen met bewoners, met de gemeente en Stichting Welzijn Alblasserdam.
- Pieter de Hoochplaats: om ontmoeting in de wijk en vitaler oud worden te ondersteunen, hebben we samen met bewoners en Stichting Welzijn Alblasserdam een activiteitenprogramma gemaakt voor de buurtkamer Hoochhuis.
- Kinderdijk: er is door de gemeente, Stichting Welzijn Alblasserdam en het Handhavingsteam in samenwerking met het buurtpreventieteam een actieplan gemaakt om de leefbaarheid in de buurt te verbeteren. Verschillende acties zijn daar al uit voortgekomen en worden binnenkort uitgevoerd: afvalbakken geplaatst, loopavonden buurtpreventie, aanbrengen verlichting in brandgangen en schoonmaakacties.

- Blokweer: er is een wijkshow geïnitieerd in de Staatsliedenbuurt met alle ketenpartners om te komen tot een gezamenlijke wijkaanpak. De show gaat in 2020 plaatsvinden en is in het verlengde van de geplande verbeteringsprojecten aan de woningen in Blokweer die volgend jaar starten.

Hendrik-Ido-Ambacht

- Met de gemeente en collega-corporaties Rhiant en Trivire hebben we afgesproken de krachten te bundelen op het gebied van veiligheid en leefbaarheid in de wijken. Dit krijgt een concreet vervolg in 2020.
 - In de Van Kijfhoekstraat hebben we een Bewonersadviesgroep (BAG) opgericht. Samen met de BAG en een afgevaardigde van de CombiRaad inventariseren we welke wensen bewoners hebben op het gebied van leefbaarheid en hoe we hier gezamenlijk invulling aan kunnen geven.
- #### Papendrecht
- Gerbrandy: De Grote Zaal is gemeubileerd en ingericht om ontmoeting te stimuleren tussen bewoners. Tijdens de onderhouds- en verbeterwerkzaamheden die in 2019 zijn uitgevoerd in het complex konden bewoners hier al rustig zitten en lunchen. Tijdens een bijeenkomst om activiteiten te inventariseren voor de Grote en de Kleine zaal gaven bewoners aan graag op structurele basis met elkaar te willen koken en eten. De keuken voldeed alleen niet meer aan de juiste eisen en daarom is er onlangs nieuwe keukenapparatuur met de bewoners uitgezocht om dit bewonersinitiatief te ondersteunen.

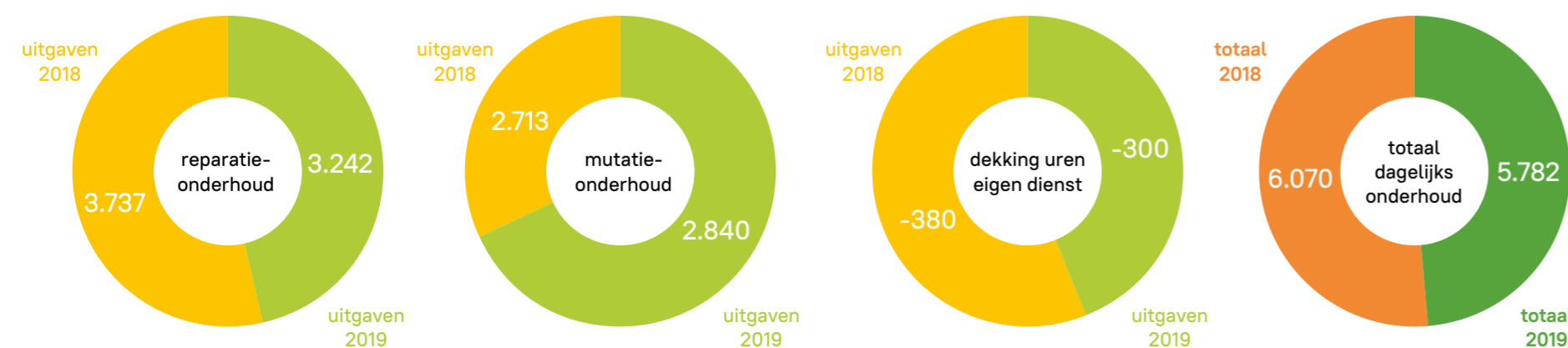
Daarnaast is er met belanghebbenden en de CombiRaad gesproken over oprichting van een stichting voor het beheer van beide zalen. Tegen het einde van het jaar stond het sein daarvoor op groen. Met Stichting Odensehuis is er een gebruikersovereenkomst gesloten. De stichting ontvangt twee keer per week mensen met lichte dementie en hun mantelzorgers. Ook huurders van het woongebouw Gerbrandy zijn welkom om deel te nemen aan de activiteiten van Stichting Odensehuis.

- Staringlaan/Vondellaan: samen met de Bewonersadviesgroep is een prijsvraag uitgeschreven voor een naam voor de vernieuwde woongebouwen. Uit de reacties koos een onafhankelijke jury de namen: 'De Dichter' en 'De Schrijver'. Ook zijn met de gemeente en een bewonersdelegatie ideeën bedacht over de inrichting van de woonomgeving, zoals plantvakken. Dit wordt in 2020 vervolgd met een inloopmiddag voor bewoners om ideeën op te halen voor het straatwerk, het aangrenzende groen en het speelterrein. De bijeenkomst is ook bedoeld om de onderlinge contacten in de buurt te versterken tussen bewoners en ketenpartners zoals de Boa's, jongerenwerkers van Support, de politie en Sterk Papendrecht.

Tabel + diagram 2.11 Uitgaven dagelijks onderhoud

(bedragen x € 1.000)

	begroting 2019	uitgaven 2019	uitgaven 2018
Reparatieonderhoud	2.789	3.242	3.737
Mutatieonderhoud	2.356	2.840	2.713
Dekking uren eigen dienst	0	-300	-380
Totaal	5.145	5.782	6.070



- Stellingmolen: met de gemeente en bewoners zijn we een pilot gestart om de buurt te vergroenen. Na een peiling hebben vijftig huishoudens belangstelling getoond voor de aanleg van een geveltuint die ze zelf onderhouden. Tien huishoudens willen meedenken over de inrichting van de gemeentelijke plantvakken en zorgdragen voor het onderhoud daarvan. Het Waterschap Rivierenland stelt tevens € 15.000 subsidie voor Klimaatadaptieve maatregelen beschikbaar.
- Haagbeukhof: de achterzijde van de gestapelde woningen is groener, dankzij medewerking van bewoners en in samenwerking met de gemeente. De bewoners hebben zeer positief gereageerd.
- Constantijn Huygenslaan: de twee woongebouwen bestonden 50 jaar in 2019. Op initiatief van twee actieve huurders zijn de bewoners begin 2020 opgeroepen om twee passende namen te verzinnen.
- Hendrik Breitnerstraat: de voortuin bij de entree van het appartementengebouw is opnieuw ingericht. Enkele bewoners zorgen voor het onderhoud.

- Wilgenhof: onder het motto 'Tegel eruit, Ton erin' hebben we belangstelling gepeild bij de Bewonersadviesgroep voor het plaatsen van regentonnen. Dit leverde enthousiaste reacties op. In 2020 werken we dit plan samen met de gemeente, bewoners en de projectaannemer verder uit.

Zwijndrecht

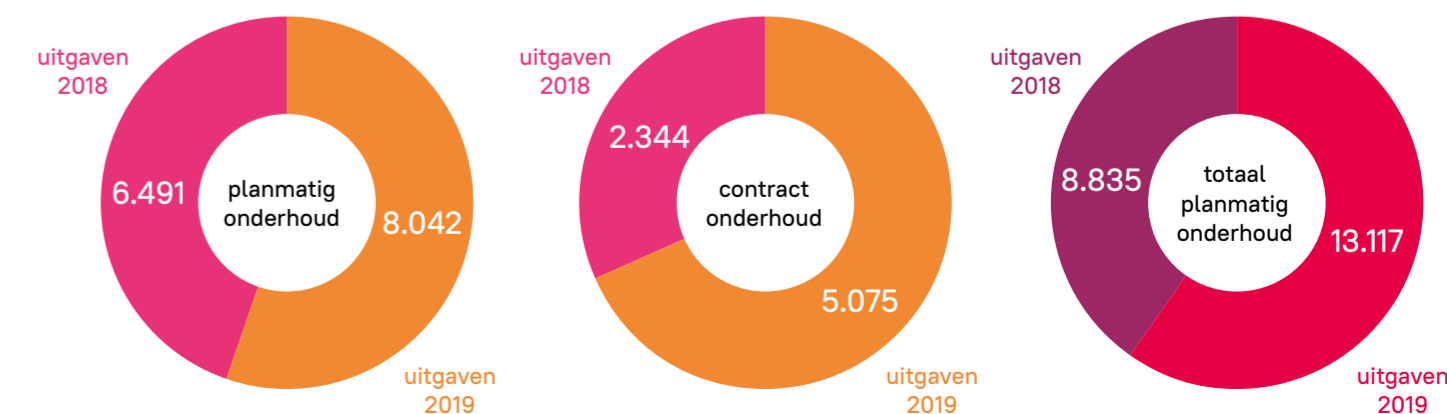
- Indische buurt en Maasterras West: hier zijn tuin- en opruimacties voor en door bewoners in samenwerking met (BuurtAanpak) georganiseerd in aansluiting op onderhoudswerkzaamheden van de woningen en het buitenschilderwerk.
- Laurensvliet/Steenbok-, Zuiderkruis- Waterman-, Jupiter- Ram-, Stier- en Leeuwstraat: hier zijn tuin- en opruimactie voor en door bewoners in samenwerking met BuurtAanpak, PakAan en Waterschap Hollandse Delta georganiseerd. Als ludieke actie ontvingen bewoners een plant tegen inlevering van een tegel uit de tuin (klimaatadaptatie). Ook is gereedschap aangeschaft dat bewoners kunnen lenen om de tuin te onderhouden. En is zand en grond aangeboden om de tuin te verhogen en planten/graszoden aan te brengen.

- Bosch Turk Langeraar- en Schuivenvaardersstraat: er is hekwerk aangeschaft voor de moestuinen die bewoners zelf met elkaar hebben aangelegd.
- Schuivenvaardersstraat: de voormalige huismeester-ruimte is opgeknapt door Zwijndrecht Werkt. Bewoners richten deze in 2020 verder in en gebruiken de ruimte om verschillende activiteiten te organiseren met en voor bewoners (Buurtlab).
- Fazantplein: voor en door bewoners zijn in samenwerking met PakAan bloembakken gevuld en geplaatst.

Tabel + diagram 2.12 Uitgaven planmatig onderhoud

(bedragen x € 1.000)

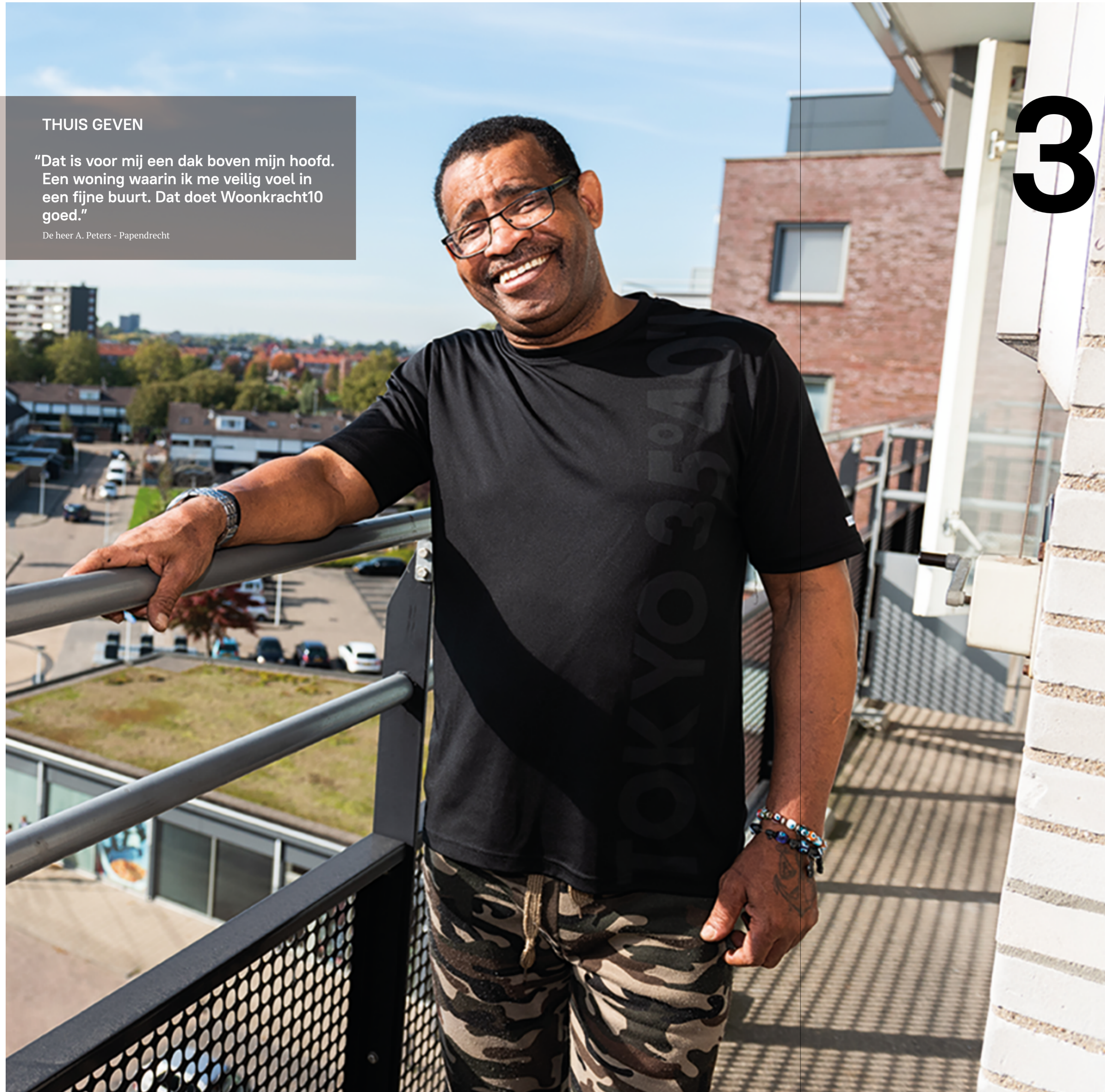
	begroting 2019	uitgaven 2019	uitgaven 2018
Planmatig onderhoud	8.590	8.042	6.491
Contract onderhoud (incl. risicomangement)	8.111	5.075	2.344
Totaal	16.701	13.117	8.835



THUIS GEVEN

“Dat is voor mij een dak boven mijn hoofd. Een woning waarin ik me veilig voel in een fijne buurt. Dat doet Woonkracht10 goed.”

De heer A. Peters - Papendrecht



3

BESTUURSVERSLAG

Solide vastgoedstrategie

Met onze vastgoedstrategie zorgen we voor voldoende betaalbare, beschikbare en duurzame woningen in de komende 15 jaar. We hebben in 2019 € 34 miljoen geïnvesteerd om onze woningen te vernieuwen, verbeteren en verduurzamen. Daarmee bereiden we ons voor op de energietransitie en realiseren we meer wooncomfort voor onze klanten.

Onze ambitie om in 2035 ‘los van aardgas’ te zijn, hebben we weer een stapje dichterbij gebracht. Samen met collega-corporaties in de Drechtsteden en afvalverwerker HVC ondertekenden we een intentieovereenkomst. Van daaruit wordt onderzocht of we minimaal 70% van de corporatiewoningen in de regio kunnen aansluiten op het warmtenet van HVC tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Ook hebben we met onze vaste aannemers een samenwerkingsovereenkomst voorbereid, deze wordt begin 2020 ondertekend. Daarin maken we afspraken over de voorbereiding en uitvoering van onderhouds- en investeringsprojecten. Op die manier maken we niet alleen onze investeringen voorspelbaar, maar kunnen we projecten ook versnellen als HVC klaar is voor een aansluiting op het warmtenet in een bepaald deel van ons werkgebied.

We zijn actief in gesprek met gemeenten om onze woningportefeuille af te stemmen op bijvoorbeeld de gemeentelijke woonvisie en demografische ontwikkelingen. Afspraken daarover hebben we vastgelegd in prestatieafspraken met de gemeenten. Zo hebben we met de gemeente Zwijndrecht afgesproken dat we de Spoorzone herontwikkelen om betaalbare woningen in een schone en veilige buurt blijvend te kunnen garanderen. Met de gemeente Papendrecht wordt een intentieovereenkomst uitgewerkt om de wijk Kraaihoek te vernieuwen.

Dit waren de doelen voor 2019

- Tactisch en operationeel doorlopen beleidsacties, tot stand brengen samenwerkingsrelaties tussen assetmanagement (wat) en gebiedsregisseurs (hoe). Leerproces op beperkt aantal prioriteitscomplexen.
- Een integraal Drechtstedelijk commitment om een regionaal warmtenet te realiseren tegen de laagst maatschappelijke kosten.
- Een versnelling realiseren in de voorbereiding van de verduurzaming vanaf 2020 door een geoliede samenwerking tussen de assetmanagers, gebiedsregisseurs, bewoners en onderhoudspartners.
- De onderhouds- en investeringsplanning wordt verder verbeterd en is meer voorspelbaar.
- Geplande nieuwbouw- en groot onderhoud en verbeterprojecten zijn uitgevoerd binnen de vastgestelde kaders.
- Wijkplannen beschikbaar.
- De verkoopproductie is betrouwbaar en voorspelbaar.
- Inkoop- en contractmanagement aantoonbaar op orde.

Gebiedsvisies en wijkplannen

Onze ambities voor de middellange termijn en de afspraken die we met gemeenten maken, werken we verder uit in verschillende plannen. Zo heeft de gebiedsvisie van de gemeente Zwijndrecht geleid tot een samenwerkingsovereenkomst voor de Indische buurt en het Westelijk Maasterras. De komende jaren gaat Woonkracht10 daar in verschillende fasen 153 woningen vervangen door nieuwbouw. Verder zijn we in Zwijndrecht gestart met het opstellen van een wijkplan voor de wijk Noord. Dit doen we samen met woningcorporatie Trivire en de gemeente Zwijndrecht. Het wijkplan geeft een beeld van de huidige wijk en waar kansen liggen. Dit werken we verder uit in een stedenbouwkundige verkenning.

In Papendrecht hebben we met bewoners en de gemeente een wijkvisie ontwikkeld voor Kraaihoek. In 2019 hebben we met de gemeente naar aanleiding daarvan afspraken gemaakt om 99 woningen te gaan vervangen door nieuwbouw (fase 1). Deze plannen worden begin 2020 uitgewerkt in een intentieovereenkomst

In Alblasterdam werken we aan een wijkplan voor de wijk Blokweer. Dat krijgt volgend jaar een vervolg in een stedenbouwkundige verkenning.

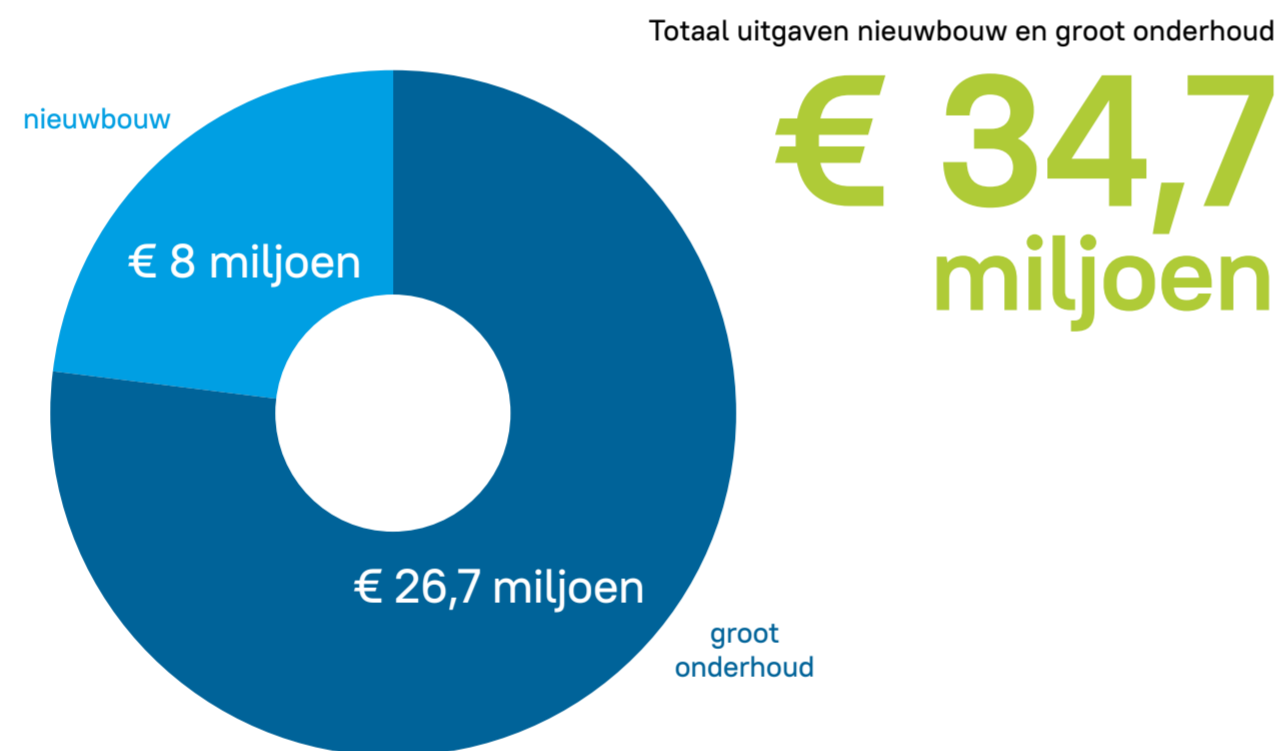
Ambities sociaal domein

De komende jaren willen we meer betekenen binnen het sociale domein, gericht op:

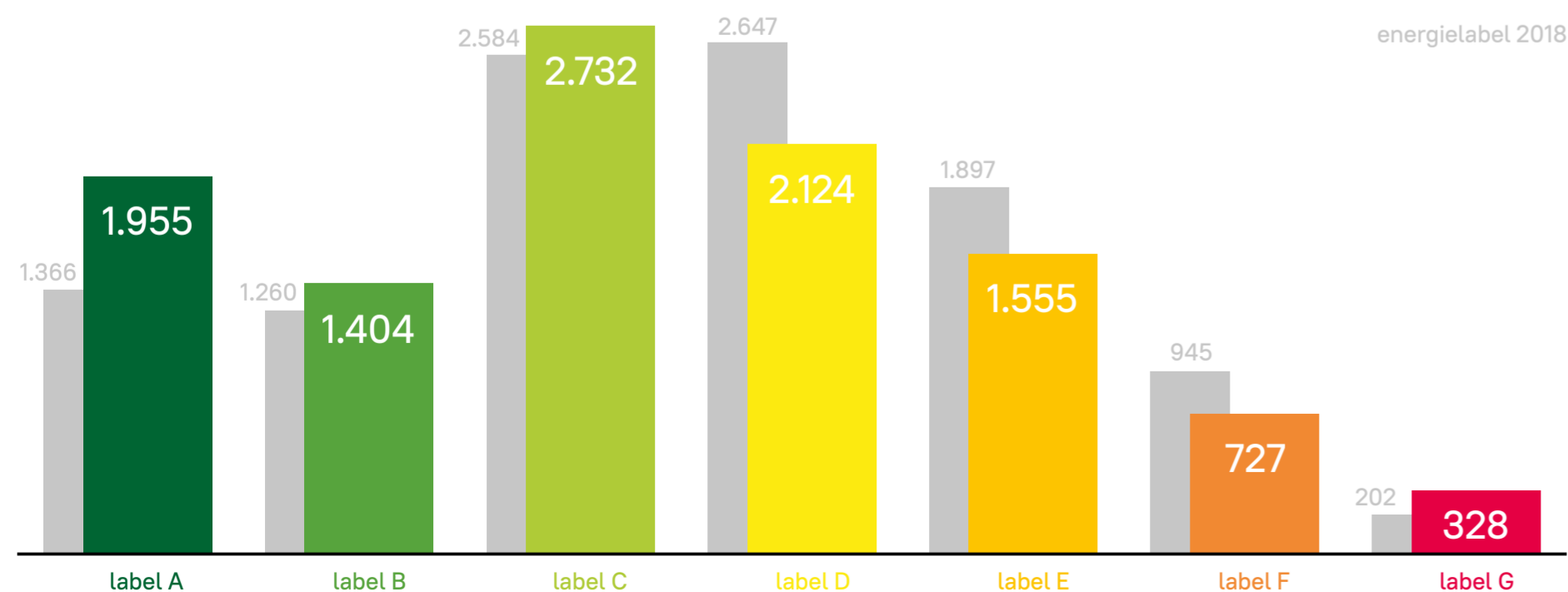
- Inspelen op vergrijzing
- Doelgroepen met specifieke woonwensen beter huisvesten

• Meer aanwezig en zichtbaar in de wijk
Deze ambities hebben we ondergebracht binnen de portefeuillestrategie.

Diagram 3.1 Uitgaven nieuwbouw en groot onderhoud



Grafiek 3.2 Ontwikkeling energielabels 2019



Woningen fors verbeterd en vernieuwd

Met onderhoud en nieuwbouw zorgen we voor meer kwaliteit in ons vastgoed en verbeteren we de veiligheid en woonbeleving van onze klanten. Deze groot-schalige projecten bereiden we voor en voeren we uit in overleg met bewonersadviesgroepen, gebiedsregisseurs en onze onderhoudspartners. Onze klanten geven ons daarvoor een 7. Daarmee scoren we, vergeleken met andere woningcorporaties in het land, gemiddeld.

De investeringsbegroting voor 2019 was met € 37,5 miljoen de grootste in onze historie. We zijn er trots op dat we investeringsbegroting voor 91% hebben kunnen waarmaken. In 2019 hebben we veel verbeterd, zoals een betere projectadministratie en een meerjarige samenwerkingsovereenkomst met zes onderhoudspartners. Dat zorgt ervoor dat we ketenpartners vroeg in het proces betrekken en onze werkwijze beter op elkaar afstemmen. We verwachten hiermee meer voorspelbare en betere resultaten te behalen op snelheid, kwaliteit, klanttevredenheid, risicobeheersing en kosten.

Voorbereiden op energie-transitie

Onze ambitie is dat al onze woningen in 2035 minimaal energielabel B hebben en gasloos zijn. Daarmee sluiten we aan bij de Drechtstedelijke Energiestrategie. In onze woningverbeteringsprojecten nemen we verduurzaming zoveel mogelijk mee. Met dubbel glas, na-isoleren en energiezuinige cv-installaties bereiden we woningen voor op de energie-transitie. Daarnaast hebben we bij een groot deel van onze woningen de energielabels opnieuw vastgesteld. We hebben nu 733 meer groene energielabels (A en B) dan in 2018. Een derde deel daarvan is het gevolg van de verbeteringen en verduurzamingsmaatregelen aan woningen. De andere vooruitgang komt door de herlabeling. Het herlabelingstraject loopt in 2020 door.

Met gemeenten, corporaties en afvalverwerker HVC werken we aan de ontwikkeling van een regionaal warmtenet. Een intentieovereenkomst tussen al die partijen is in 2019 getekend. Een samenwerkingsovereenkomst verwachten we in de loop van 2020 te kunnen tekenen. Daarmee willen de partijen samen bereiken dat minimaal 70% van de corporatiewoningen in de Drechtsteden aangesloten wordt op het warmtenet. Op deze ambitie is onze portefeuillestrategie en meerjareninvesteringsbegroting afgestemd. Om de haalbaarheid van een warmtenet te onderzoeken hebben we met de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht een intentieovereenkomst gesloten. Met de gemeente Alblasterdam zijn we daarover in gesprek. In 2018 hebben we met de gemeenten Papendrecht en Zwijndrecht al een intentieovereenkomst gesloten. In Zwijndrecht start in 2020 een proeftuin aardgasvrije wijken. Daarin wordt doorgerekend of een warmtenet haalbaar is en welke subsidies er mogelijk zijn.

Tabel 3.3 Afgeronde/in voorbereiding/lopende investeringsprojecten (incl. nieuwbouw)

GEMEENTE	AFGERONDE PROJECTEN	LOPENDE PROJECTEN	PROJECTEN IN VOORBEREIDING	
Alblasterdam		Pieter de Hoochplaats Groot onderhoud en verduurzaming 224 galerijwoningen met lift.	De Rietlanden (locatie CKC) Nieuwbouw 20 appartementen met lift. Savornin Lohmanweg e.o. Groot onderhoud en verbetering 144 portiekwoningen.	
	Papendrecht	Veerweg Groot onderhoud en verduurzamen 34 karakteristieke eengezinswoningen.	Staringlaan (hoge nummers) Groot onderhoud en verduurzamen 96 galerijwoningen met lift.	Kraaihoek fase 1 Vervangende nieuwbouw ca. 130 woningen.
		Staringlaan/Vondellaan Groot onderhoud, extra lift plaatsen en verduurzamen 96 galerijwoningen.	Busken Huetstraat e.o. Groot onderhoud en verduurzamen 88 eengezinswoningen.	Wilgenhof Groot onderhoud en verduurzamen 53 eengezinswoningen.
		Camphuysenstraat e.o. Groot onderhoud en verduurzamen 54 eengezinswoningen.	Stellingmolen Groot onderhoud en verduurzamen 103 eengezinswoningen.	Schoolstraat Bedrijfsruimte verbouwen tot 10 woningen voor mensen met een verstandelijke beperking.
	Gerbrandystraat Groot onderhoud en verduurzamen 104 corridorwoningen.			
Zwijndrecht	Lindelaan Verbouwen basisschool De Rank tot 12 woningen voor jongeren met een verstandelijke beperking.	Koningshof Nieuwbouw 75 appartementen met lift.	Indische Buurt Vervangende nieuwbouw 93 eengezinswoningen (in fasen). Sloop van 153 eengezinswoningen.	
	Cort van der Lindenstraat Groot onderhoud 96 galerijwoningen met lift.	Zonnestein-Eemstein Groot onderhoud en verduurzamen 444 portiekwoningen met lift.	Jan Camperstraat e.o. Groot onderhoud en herstelwerkzaamheden 96 portiekwoningen.	
	Karel Doormanlaan Groot onderhoud en verbetering 12 woningen.			

4

BESTUURSVERSLAG

Adequaat rentmeesterschap

We zijn voortdurend op zoek naar een balans tussen onze (sociale) opdracht en de financiële mogelijkheden. De corporatie is financieel gezond. Dat willen we ook blijven, maar ondertussen staan we voor grote opgaven: druk op de woningmarkt, kwetsbare doelgroepen, de energietransitie, gebiedsontwikkeling en verbetering van onze woningen.

De organisatie is meer gericht op rendement denken. We maken daarin keuzes over ons bezit die niet alleen zijn gebaseerd op geld. Ook 'stenen' (vastgoedstrategie) en 'mensen' (maatschappelijk doelen) spelen mee in die keuzes. Resultaatgerichte samenwerking met onderhoudspartners draagt hieraan bij, maar ook de samenwerking met gemeenten, collega-corporaties en andere stakeholders. Meer betrouwbare data, een voorspelbare begroting en een steeds natuurlijkere samenwerking tussen strategie en uitvoering en afdelingen onderling ondersteunen deze ontwikkeling.

EEN GOEDE VERBINDING TUSSEN COMBIRAAD EN WOONKRACHT10

Leo Hartkoren en Theo Wolters vormen het dagelijks bestuur van huurdersvertegenwoordiging CombiRaad. "Woonkracht10 heeft in 2019 al enorm geïnvesteerd in haar woningen. Omdat de corporatie relatief veel oud bezit heeft, gaat ze daar de komende jaren mee door. Renovatie of sloop en nieuwbouw heeft ingrijpende gevolgen voor de huurders. Goede communicatie over de plannen, de overlast tijdens de uitvoering en eventuele huurstijgingen is heel belangrijk om hen duidelijkheid te geven. De gebiedscontactpersoon van de CombiRaad maakt daarover afspraken met de projectleider en gebiedsregisseur van Woonkracht10. Aan die samenwerking hebben we in 2019 met deskundige begeleiding flink gesleuteld. Met succes: de relatie is meer gelijkwaardig en we weten elkaar beter te vinden.

Dat geeft ons het vertrouwen om niet alleen kritisch te zijn op het beleid van Woonkracht10, maar ook onze nek uit te steken. Wij staan dan ook achter de extra huurverhoging die Woonkracht10 zegt nodig te hebben. Daarmee kan de corporatie versnellen op de technische aanpak, maar ook de badkamer, keuken en het toilet vervangen in het oude bezit. Dat is ook in het belang van de huurders. Het extra geld van de huurverhoging kan de corporatie niet zo maar uitgeven. Daarover moeten wij als CombiRaad eerst advies uitbrengen. Zo houden we een vinger aan de pols dat het geld terugkomt bij de huurders."

Leo Hartkoren en Theo Wolters
(dagelijks bestuur huurdersvereniging CombiRaad)



Lees Leo en Theo's verhaal verder
via woonkracht10-jaarverslagonline.nl

Dit waren de doelen voor 2019

- Datakwaliteit op orde.
- Risicobeheersing en procesoptimalisatie binnen team Zakelijk Beheer.

Rendement denken

We bekijken ieder jaar wat de maatschappelijke en financiële waardering is van onze complexen. Wat bewoners vinden van de leefbaarheid in de buurt, de betaalbaarheid en de kwaliteit van de woningen bepalen vooral de maatschappelijke waardering. De gebiedsregisseurs, wijkconsulenten en verhuurmakelaars voorzien in gerichte informatie vanuit het werkveld. De financiële waardering bestaat uit een prognose van de kosten en inkomsten van een complex over een periode van 15 jaar. In de praktijk betekent dit dat woningen met een lagere huur bijna altijd een lagere financiële waardering krijgen. Als die woningen wel belangrijk zijn om betaalbaarheid voor de doelgroep waar te maken, is het financieel rendement minder belangrijk. De complexen die zowel maatschappelijk als financieel laag scoren, proberen we zoveel mogelijk te verbeteren.

Verankering vastgoedsturing - datakwaliteit op orde

We hebben een belangrijke eerste stap gezet om onze vastgoeddata op orde te brengen. Ieder jaar leveren wij informatie aan bij de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) voor verantwoording en prognoses (DVI/DPI). Deze informatie kunnen we nu deels direct opvragen uit ons basissysteem. Daarnaast zijn de energie-indexen van een groot aantal woningen herijkt. Hiermee hebben we woning specifieke informatie beschikbaar in plaats van verouderde informatie vanuit grove steekproeven. Verder is het bruto-vloeroppervlak en netto verhuurbaar vloeroppervlak ingemeten en het BOG-, ZOG- en MOG-bezit in kaart gebracht. Ook de strategielabels zijn goed in de informatiesystemen verwerkt. Het is nu voor elke afdeling duidelijk wat de strategie is per complex voor de komende 15 jaar: vernieuwen, verbeteren, verkopen of door exploiteren. Met de voorbereidingen op de invoering van de asset-managementtool in 2020 is een eerste stap gezet om vastgoedsturing te verankeren in de organisatie.

Verbinding tussen strategie en uitvoering

De verbetering van de datakwaliteit is een voorbeeld van hoe we als organisatie zijn gegroeid in onderlinge verbinding. Ook de verbinding tussen strategie en uitvoering gaat steeds beter. Op het niveau van complexen kunnen we daarin nog door ontwikkelen, bijvoorbeeld door de gebiedsregisseurs eerder te betrekken bij de ontwikkeling van complexstrategieën. En door nieuwe wegen te zoeken om maatschappelijke data te ontsluiten.

Zakelijk beheer

Verkoop

In 2019 zijn er 19 woningen aan particulieren verkocht en zijn er 3 kopers geweest die hun terugkoopverplichtingen hebben afgekocht. Hierdoor mogen zij de woning in de toekomst zelf doorverkopen.

Terugkoop

We hebben het afgelopen jaar 18 woningen teruggekocht. 8 weer onder voorwaarden verkocht, 6 regulier, 5 terug in verhuur genomen en 1 woning nog in voorraad.

Complexmatige verkoop

Complexmatig is in 2019 de Vorrinklaan 29 t/m 85 in Dordrecht verkocht aan Trivire. Het gaat hier om 29 woningen. Daarnaast zijn er nog drie woningen aan de Sumatrалаan verkocht aan Trivire.

BOG portefeuille

Complex IJdenhove 236 in Hendrik-Ido-Ambacht is verkocht aan de huurder. Dit is een kinderdagverblijf.

Processen optimaliseren

Team Zakelijk Beheer heeft een risicoplan met maatregelen opgesteld voor de processen binnen het team. In 2019 hebben we het proces van het beheer van de verenigingen van eigenaren (VvE) geoptimaliseerd door alle risico's in kaart te brengen en deze stapsgewijs op te lossen.

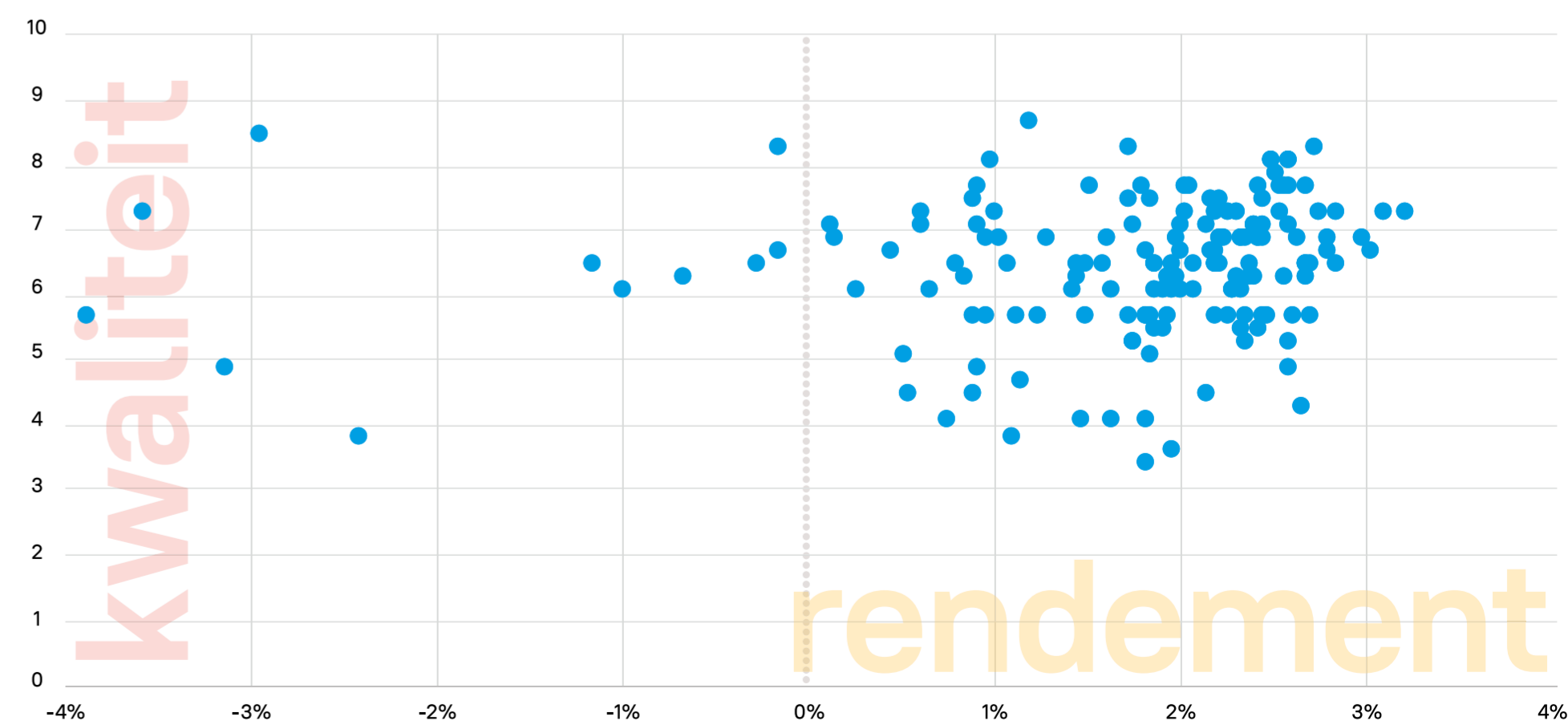
Door de implementatie van een workflow zijn de verkopen en aankopen beter inzichtelijk en gestroomlijnd via het proces. Hierin is een aanzienlijke efficiëntie slag gemaakt. Ook de verhuur van bedrijfsvastgoed (zoals winkelunits), maatschappelijk vastgoed (zoals buurthuizen) en zorgvastgoed (zoals verzorgingshuizen) is inzichtelijk gemaakt. Zo zijn voor BOG en MOG de contractafspraken met grote klanten geïnventariseerd. Daaruit zijn verbetervoorstellen gekomen waar we in 2019 mee gestart zijn. De verdere verbeteringen lopen in 2020 nog door. De samenwerking met andere afdelingen is nadrukkelijk meegenomen in de verbetervoorstellen.

Positionering complexen woonkracht10

Complexbeoordeling en het opstellen van complexstrategieën is een vast onderdeel binnen vastgoedsturing. Welke complexen urgent zijn hebben we vastgesteld in complexstrategieessies. Een complex is urgent als zij geen financieel rendement leveren en ook maatschappelijk weinig toevoegen. De complexstrategie positioneert het complex en bepaalt welke inzet er nodig is om de positionering te verbeteren.

De complexstrategie leidt tot de volgende matrix met positionering van alle complexen van Woonkracht10 en biedt inzicht in het gemiddeld Direct Rendement over de gehele looptijd (15 jaar) en de maatschappelijke score per complex. Hoe groter de bol hoe groter de complexen (meer vhe). Linksonder zijn de aandachtscomplexen.

Grafiek 4.1 Positionering complexen Woonkracht10



THUIS GEVEN

"Dat is voor mij de goede service van van Woonkracht10. Als bijvoorbeeld de lift of de automatische deur het niet doet, dan lossen ze het snel op. Ook in het weekend."

Mevrouw B. Littig - Zwijndrecht

5

BESTUURSVERSLAG

Personeel

We streven naar persoonlijk eigenaarschap en leiderschap en een open werkcultuur waar medewerkers de ruimte hebben om hun talenten in te zetten en te ontwikkelen. Dit doen we met persoonlijke aandacht en door te luisteren naar de wensen en behoeften van medewerkers. Via bijvoorbeeld interne doorstroom, coaching en opleiding en het leiderschapsprogramma 'Samen Geven we Thuis' zorgen we dat iedereen zich op zijn plek voelt. De beweging naar meer en beter samenwerken, afspraken nakomen en eigen initiatief nemen wordt steeds zichtbaarder. Die dynamiek willen we in 2020 vasthouden en daarin stap voor stap slagvaardiger worden.

De opgaande lijn zien we ook terug in het medewerkertevredenheidsonderzoek. Op alle onderdelen van het onderzoek geven medewerkers een hogere waardering aan hun werk en de organisatie dan in februari 2017. Natuurlijk zijn er ook punten die we kunnen verbeteren. Efficiënter kunnen werken en medewerkers beter faciliteren bij hun werk zijn belangrijke verbeterpunten.

Ook willen we dat onze medewerkers veilig en gezond kunnen werken. Het ziekteverzuim is hoger dan gewenst. Door meer aandacht te schenken aan preventie en vitaliteit geven we medewerkers handvatten om werkfit te worden en te blijven. In 2019 hebben we een agressieprotocol opgesteld en organiseren we in 2020 een training op weerbaarheid. Daarnaast hebben we verbeteringen doorgevoerd die uit de risico-inventarisatie en -evaluatie (RI&E) kwamen. Zo is het BHV-plan vastgesteld, hebben we een nieuw BHV-team samengesteld en een externe vertrouwenspersoon aangesteld.

Dit waren de doelen voor 2019

- Een werkklimaat van rust, ordening en perspectief gerealiseerd.
- Een werkcultuur gerealiseerd waarin persoonlijk eigenaarschap en leiderschap de ruimte krijgt.
- De juiste man/vrouw op de juiste plek en in zijn/haar element.
- Integriteit, AVG en Informatiebeveiliging worden actief geagendeerd binnen de organisatie.

Tevreden medewerkers

Het medewerkertevredenheidsonderzoek (MTO) bevestigt dat we bevlogen, betrokken en klantgerichte medewerkers hebben. Over efficiency zijn medewerkers weliswaar meer tevreden dan in de vorige meting, toch blijft dit een aandachtspunt voor de organisatie. We scoren net onder het landelijk gemiddelde. Door onder andere de formatie op orde te brengen, processen verder te stroomlijnen en niet teveel doelstellingen in een jaar te plannen, stimuleren we een werkklimaat van rust, ordening en perspectief.

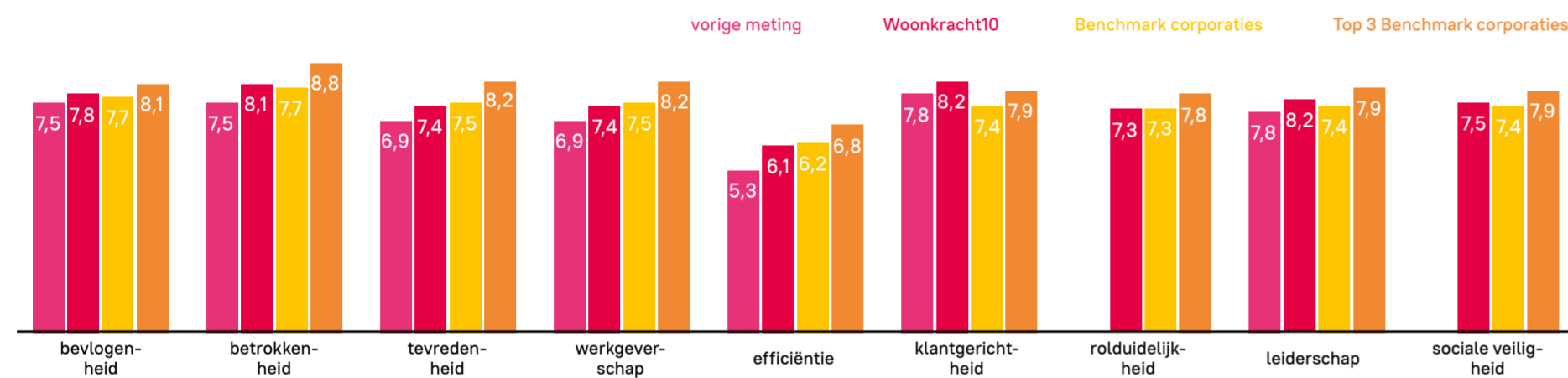
Op verzoek van medewerkers creëren we een lunchruimte in een naastgelegen pand. Dit verzoek komt uit het medewerkertevredenheidsonderzoek en de RI&E. Naar aanleiding van de risicoscan hebben we meer maatregelen getroffen om gezond en veilig te werken, zoals:

- een vernieuwd introductieprogramma voor nieuwe medewerkers;
- veiligheidsproblemen in het kantoorpand opgelost, zoals losse bekabeling wegwerken en gangen leeg;
- BHV-plan en BHV-team op orde;
- beschermende maatregelen voor vakmannen, zoals oordoppen en uitbesteding van werkzaamheden op het dak en in krappe ruimtes.

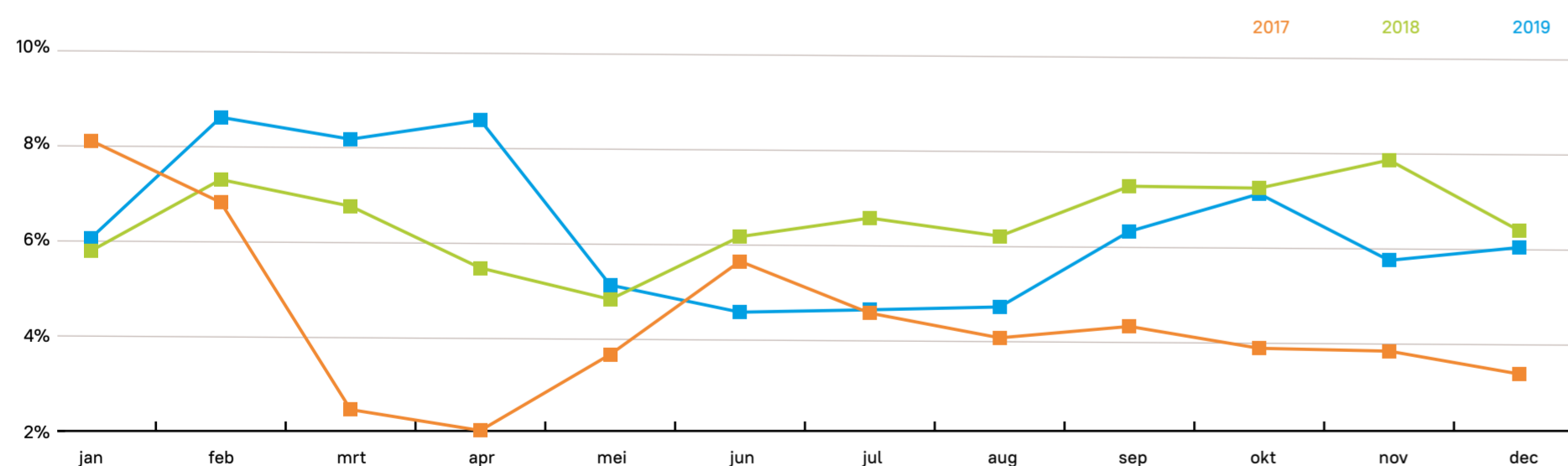
Integriteit

Eind 2018 hebben we de integriteitsregeling en klokkenluidersregeling herijkt. Om medewerkers meer bewust te maken van het thema integriteit, hebben we samen met HRM een programma uitgevoerd. Daarbij hebben we integriteit gekoppeld aan het thema informatiebeveiliging. Zo hebben we met de teams besproken hoe de thema's leven bij medewerkers en wat zij nodig hebben om integriteitszaken bespreekbaar te maken. Vervolgens hebben we met de hele organisatie een integriteitsspel gespeeld. Daarin gingen medewerkers met elkaar in gesprek over integriteit, dilemma's waar zij tegenaan lopen en hoe veilig zij zich voelen om die bespreekbaar te maken. Tot slot heeft het middenkader een workshop gevolgd. Daarbij kwamen de resultaten uit de teamsessies en de plenaire sessie aan bod en hebben zij besproken wat er nodig is om daar een vervolg aan te geven. Begin 2020 staat integriteit ook op de agenda van het management en gaan we concreet maken hoe we integriteit meer structureel kunnen borgen in de organisatie. Daarbij hebben we vier thema's aangewezen: belangenverstremgeling, omgaan met informatie, houding en gedrag en elkaar aanspreken.

Grafiek 5.1 Medewerkertevredenheidsonderzoek 2019



Grafiek 5.2 Ziekteverzuim 2019



Tabel 5.3 Instroom, doorstroom en uitstroom personeel

	INSTROOM			DOORSTROOM			UITSTROOM		
	tot.	man	vrouw	tot.	man	vrouw	tot.	man	vrouw
Bestuur incl. secr. en controll	2	1	1	0	0	0	0	0	0
Staf overig	2	2	0	0	0	0	0	0	0
Financiën	4	4	0	1	1		0	0	0
Vastgoed	5	4	1	2	0	2	1	1	0
Wonen	10	3	7	0	0	0	7	1	6
Totaal	23	14	9	3	1	2	8	2	6

Integriteitsmeldingen

Onder andere uit de RI&E en het medewerkertevredenheidsonderzoek bleek dat medewerkers behoefte hebben aan een meer laagdrempelig meldpunt dan het externe bureau Hoffmann dat zich meer richt op fraude. We hebben daarom een externe vertrouwenspersoon aangesteld. Medewerkers kunnen met haar praten of een melding doen over bijvoorbeeld psychosociale problemen zoals discriminatie, (seksuele) intimidatie en pesten.

Er zijn in 2019 geen integriteitsmeldingen gedaan bij de vertrouwenspersoon en ook niet bij bureau Hoffmann.

Verzuimpreventie

Het ziekteverzuim was iets lager dan in 2018, maar hoger dan gewent. Uit de verzuimscan van de Arbodienst blijkt dat aan de ene kant de drempel voor medewerkers om zich ziek te melden laag is. Aan de andere kant zijn medewerkers erg betrokken en bestaat het risico dat ze te lang blijven doorlopen met klachten, waardoor ze voor langere tijd uitvallen.

Beide zaken willen we voorkomen door meer te doen in de preventieve sfeer. Zowel medewerkers als leidinggevenden gaan we meer actief ondersteunen bij het voorkomen van verzuim. Ook stimuleren we de vitaliteit van onze medewerkers met activiteiten die hen fit houden.

Eigenaarschap en leiderschap stimuleren

Met opleiding en coaching investeren we in onze medewerkers. Daarbij gaat het zowel om vakinhoudelijke trainingen als persoonlijke ontwikkeling. We stimuleren dat medewerkers hun ideeën en wensen inbrengen die bijdragen aan de organisatie doelen. Dit komt samen in het teamplan dat elk team ieder jaar maakt en waarin ze de doelen en resultaatafspraken van het team vastleggen. Om de onderlinge samenwerking en klantgerichtheid verder te verbeteren zijn alle medewerkers in het kader van het gezamenlijk doel actief in gesprek gegaan met bewoners over de woningen en de buurt.

Ieder jaar voeren we een zogenaemde vlootshow uit. Daarmee brengen we in beeld hoe medewerkers functioneren en wat hun talenten en ambities zijn. Zo zorgen we dat de juiste medewerker op de juiste plek zit en zich daar goed voelt. Drie medewerkers zijn naar aanleiding van de vlootshow in 2019 doorgestroomd naar een andere functie binnen de organisatie.

We zijn een leiderschapstraject gestart voor hiërarchisch leidinggevenden binnen ons management en middenkader. In het programma Samen Geven we Thuis krijgen hiërarchisch leidinggevenden tools om medewerkers eigen initiatief te laten nemen en de eigen verantwoordelijkheid te vergroten (coachende leiderschapsstijl). Het programma Wendbaar Leidinggeven is voor medewerkers die niet hiërarchisch leidinggeven, maar wel met een team resultaten moeten behalen. Dit zijn onder andere de gebiedsregisseurs, project-

manager, projectleiders, portefeuillestrategie en gebiedsontwikkelaar. Zij krijgen tools aangereikt om medewerkers mee te krijgen en hoe te werken in een matrixorganisatie.

Woonkracht10 neemt deel aan het Aedes-traineeprogramma 'Talent in Huis'. Werken met jong talent zorgt voor nieuwe energie in de organisatie. De komende anderhalf jaar voeren drie trainees opdrachten uit bij de afdeling Wonen.

Bestuur

Als tweede bestuurder is per 1 september 2019 benoemd mevrouw E. Groeneveld. Zij volgt de heer B. Pluijmers op die sinds juni 2018 interim bestuurder was bij Woonkracht10. De herbenoemingsprocedure van bestuurder de heer E. Zwijnenburg is in 2019 afgerond. De RvC heeft in januari 2020 het voornemen tot herbenoeming van de heer Zwijnenburg als bestuurder gedeeld met de organisatie.

Tabel 5.4 Personeelsbezetting

	AANTAL MEDEWERKERS			FTE			GEMIDDELDE LEEFTIJD			GEMIDDELDE DIENSTTIJD		
	tot.	man	vrouw	tot.	man	vrouw	tot.	man	vrouw	tot.	man	vrouw
Bestuur incl. secr. en controll	6	3	3	5,78	3,00	2,78	54,21	54,39	54,04	9,02	10,09	7,96
Staf overig	15	8	7	13,45	7,89	5,56	49,23	47,76	51,11	9,23	6,15	11,25
Financiën	16	10	6	14,31	10,00	4,31	47,85	47,23	48,88	12,87	8,18	20,68
Vastgoed	34	28	6	32,78	27,89	4,89	51,57	50,77	55,29	13,17	13,64	10,95
Wonen	50	11	39	42,25	12,28	29,97	46,23	46,17	46,24	8,52	12,36	7,43
Totaal	121	60	61	108,57	61,06	47,50	48,77	49,13	48,55	10,51	11,23	9,73

Tabel 5.5 Opleidingskosten

Funcctiegebonden (incl. leiderschapstraject)	301.673
Persoonlijk loopbaanontwikkelingsbudget	86.783
Algemeen budget	+ 3.950
Totaal opleidingskosten	392.406
Opleidingskosten per fte (uitgaande van 108,57 fte)	= 3.614

(bedragen x € 1)

Tabel 5.6 Deskundigheid bestuur

NAAM BESTUURDER	PE-PUNTEN	PE-PUNTEN	PE-PUNTEN
	2019	2018	2017
E. Zwijnenburg	79	45	20
E. Groeneveld (vanaf 1-9-2019)*	13	n.v.t.	n.v.t.

*) Dit is de eerste bestuursfunctie van mevrouw E. Groeneveld

Tabel 5.7 Nevenactiviteiten bestuur

NAAM BESTUURDER	NEVENACTIVITEITEN	TIJDSBESTEK
E. Zwijnenburg	Geen	-
E. Groeneveld	Raad van Toezicht lid en lid audit-commissie van Stichting Orion	1/1 tot 31/12
	Raad van Toezicht lid Stichting WeerWolf Huizen	
	Extern deskundige/examinator Hoge School Rotterdam afdeling Vastgoed/Makelaardij	

IK BEN WEER TROTS OP WOONKRACHT10

Mirjam van Nieuwenhuijzen is functioneel applicatiebeheerder voor Woonkracht10. Zij zorgt er onder andere voor dat het klantvolgsysteem en het klantportaal goed werken. Ook is ze al vier jaar lid van de ondernemingsraad. "Ik vind het belangrijk om een vinger aan de pols te houden van de organisatie en mee te denken over voorgenomen beleid. Zo wil ik bijdragen aan een goede verbinding tussen het bestuur en de medewerkers.

Woonkracht10 komt uit een heftige periode. Tel daarbij op een koers waar weinig draagvlak voor was. Kortom, de organisatie stond er niet best voor. De afgelopen jaren hebben we die koers gewijzigd en is er veel verbeterd. Ik durf te zeggen dat we in 2019 dat verleden echt achter ons hebben gelaten. Met een compleet bestuur waar medewerkers in geloven, een pluim voor onze dienstverlening in de vorm van een B-status in de Aedes-benchmark en vooral dat klanten ons weer zien en spreken. Dat is precies de reden waarom medewerkers voor dit werk hebben gekozen: het contact met de huurder. Er waren jaren dat ik op een verjaardag liever niet vertelde waar ik werkte. Nu zeg ik vol trots: ik werk bij Woonkracht10."

Mirjam van Nieuwenhuijzen
(lid Ondernemingsraad Woonkracht10)



Lees Mirjams verhaal verder via woonkracht10-jaarverslagonline.nl

6

BESTUURSVERSLAG

Interne beheersing, risico- en kwaliteitsmanagement

Woonkracht10 werkt toe naar een organisatie die (voortdurend) in control is op het realiseren van haar doelstellingen. Een effectieve en efficiënte organisatie die zich richt op goed en betaalbaar wonen en tevreden huurders. En een organisatie die zich kan aanpassen aan de snel veranderende omgeving. Dit vraagt om resultaat gericht werken en het inbedden van risicomanagement in het basisgedrag van leidinggevend en medewerkers.

In de komende jaren zetten we aantoonbaar stappen in de doorontwikkeling van het kwaliteit- en risicobewustzijn van de organisatie. We zetten actief in op continu leren en verbeteren en werken toe naar verdere bestendiging van de rolduidelijkheid binnen functies, de rolneming en eigen regie van medewerkers. Het interne controleplan is solide en voorziet in controles op alle niveaus en een duidelijke koppeling tussen interne controle en risicomanagement.

Woonkracht10 'in control' wordt bewaakt aan de hand van de pijlers:

- Proces control (procesmanagement en kwaliteitsmanagement);
- Financial control;
- Prestatie- en risicomanagement.

Dit waren de doelen voor 2019

- De belangrijkste primaire en bedrijfsondersteunende processen zijn uniform vastgesteld en vastgelegd.
- De vastgestelde processen worden onderhouden in een kwaliteitssysteem. Hierin zijn werkaafspraken/controls binnen klant- en bedrijfsprocessen, TVB's en werkinstructies vastgelegd, risico's beheerst en is de vastgestelde werkwijze geborgd. Een risico controle matrix maakt (zo nodig) onderdeel uit van de procesbeschrijving.
- De PDCA-cyclus (Plan-Do-Check-Act) is in onze managementrapportages geborgd en daarmee ondersteunend aan een verhoogde resultaatgerichtheid, voorspelbaarheid en kwaliteit van verantwoording.
- We volgen de aanbevelingen vanuit de externe accountant en de interne audits a tempo op.
- Interne audits conform auditplan en ter toetsing interne beheersing zijn uitgevoerd.

Woonkracht10 in Control

We hebben in 2019 gebouwd aan een kwaliteitssysteem, alle primaire klantprocessen zijn hierin vastgelegd en ondergebracht in een overzichtelijk processenhuis. Het systeem is toegankelijk en biedt gelegenheid om verbeteringen snel en adequaat te borgen. Met betrekking tot de interne beheersing zien we de organisatie steeds meer bewust bezig met leren en verbeteren. Desondanks blijft het signaleren van risico's, het tijdig sturen op beheersingsmaatregelen en (proces) verbeteringen een taai proces. Het bewustzijn is groeiende maar heeft continue aandacht nodig in het beklijven van verbeteringen, wijzigingen en nieuwe werkafspraken.

Risicomanagement

Risicomanagement is onmisbaar als we onze ambities willen waarmaken en blijvend willen verbeteren. We willen de goede dingen doen en de dingen goed! Dat bereiken we door onze doelstellingen te behalen, maar ook om te voldoen aan onze interne kaders en externe wet- en regelgeving. Daarnaast ontwikkelen we zicht op risico's en zijn we onverwachte omstandigheden zoveel mogelijk voor.

In 2020 gaan we risicomanagement organisatie breed implementeren. Hiertoe wordt risicomanagement uitgewerkt in afstemming met medewerkers (aan de hand van de procesbeschrijvingen) en met het breed MT (aan de hand van het jaarplan). We gaan werken met verbetersteams, interne audits en in control statements (ICS). De uitwerking van risicomanagement wordt ondersteund door de kwaliteitsmanager en concern-controller.

Het risicoprofiel van Woonkracht10 Risicohouding

Onze risicohouding is vastgelegd in het risk-statement. Onze risicobereidheid is overwegend laag omdat we een publieke taak hebben.

Risk-statement

'Woonkracht10 is een maatschappelijke organisatie waarbij velen afhankelijk zijn van ons product 'wonen'. Vanuit die verantwoordelijkheid opereert Woonkracht10 in een marge van lage risicobereidheid. Het laagste niveau van risicobereidheid heeft betrekking op het welzijn en werkomgeving van onze medewerkers tot een niveau van oplopende risicobereidheid op het gebied van interne strategische rapportages. Het voldoen aan wet- en regelgeving staat niet ter discussie, evenals het ongeoorloofd gebruik of vervreemden van middelen die aan Woonkracht10 toebehoren. De uitgangspunten van het in control statement sluiten aan bij deze mate van risicobereidheid.'

Risico's en strategie

De belangrijkste risico's die wij lopen, komen voort uit het werkveld, de wet- en regelgeving daaromheen en (het realiseren van) onze strategie. We zijn een toegelaten instelling die moet voldoen aan de wet- en regelgeving en alle vereisten die daarbij horen. Als we die wet- en regelgeving niet naleven, dan kan dat leiden tot boetes, reputatieschade en verscherpt toezicht door toezichhouders WSW en AW. Daarom hanteren we hiervoor een zerotolerancebeleid.

Strategische risico's en beheersmaatregelen

In de risicomatrix noemen we onze belangrijkste (strategische) risico's. Daarnaast kunnen er risico's zijn waar we ons nu niet van bewust zijn. Ook zijn er risico's die we nu zien als immaterieel of normaal voor de bedrijfsvoering. Deze risico's kunnen in de toekomst mogelijk effect hebben op onze financiële positie, resultaten, liquiditeit en haalbaarheid van voorgenomen doelstellingen. Daarom maken we onze strategische risico inschatting ten minste een keer per jaar opnieuw.

Als algemene beheersmaatregel nemen we de (financiële) risico's mee in de meerjarenbegroting (MJB). Bij de MJB werken we met scenario-analyses. Hierbij bepalen we het effect van risico's die we zien. Denk bijvoorbeeld aan risico's bij verkopen, bouwkostenstijgingen en rentestijgingen. Maar ook veranderingen in het overheidsbeleid kunnen bedreigend zijn voor onze financiële positie en onze doelen in de ondernemingsstrategie.

Tot slot is de verduurzaming van ons bezit een grote opdracht voor Woonkracht10. In de MJB 2020 hebben op basis van de grove berekening uit 2019 een scherpe berekening gemaakt van de kosten en opbrengsten van verduurzaming. Daarbij is ook rekening gehouden met zogenaamde slechtweersscenario's.

Risicomanagementsysteem

Ons risicomanagementsysteem is gebaseerd op het gedachtegoed van het COSO-model. Het systeem bestaat uit de controle-omgeving, risico-identificatie en respons, interne beheersingsmaatregelen en monitoring. We willen risico's ontdekken die de uitvoering van onze belangrijke doelstellingen in de weg staan. En we willen de kans op die risico's verlagen. Met het COSO-model hebben we hier een bepaalde mate van zekerheid over.

Controle-omgeving

De controle-omgeving gaat over onze cultuur, stijl van leidinggeven, integriteit en ethiek. Dit bepaalt hoe we omgaan met concrete maatregelen van interne beheersing. En het bepaalt de mate waarin medewerkers controlebewust zijn. In 2019 hebben we verder gewerkt aan bestendinging op gebied van procesgericht werken, nieuwe systemen en toepassingen. En we hebben actief geïnvesteerd in leiderschap en eigenaarschap.

Risico-identificatie en respons

Jaarlijks identificeert het management de belangrijkste risico's in relatie tot de (strategische) jaardoelen. Deze risicomatrix nemen we op bij het jaarplan en voorzien we van beheersmaatregelen. Als onderdeel van de planning- en controlcyclus komt de risicomatrix periodiek terug. Het risicomanagement vormt de basis voor de interne auditactiviteiten door concerncontrol en de focus in de planning- en controlcyclus. Ook wordt jaarlijks een frauderisicoanalyse verricht. Deze analyse wordt besproken in het managementteam met de auditcommissie en de RvC. Over 2019 zijn ons geen integriteit issues bekend.

Interne beheersingsmaatregelen

De interne beheersing is de afgelopen jaren versterkt. In 2019 hebben we onze primaire processen geoptimaliseerd en vastgelegd in een beknopte en risicogerichte procesbeschrijving per proces. Wij werken verder aan een adequate administratieve organisatie en interne beheersing. De concerncontroller en de kwaliteitsmanager zien hierop toe. De concerncontroller voert het auditplan uit. Ook rapporteert de concerncontroller aan bestuur, auditcommissie en RvC. Jaarlijks toetst een externe accountant de belangrijkste beheersmaatregelen voor de financiële verslaggeving. De opmerkingen en aanbevelingen in 2019 nemen we ter harte en pakken we in 2020 op. De accountant onderschrijft dat we de interne beheersing versterken, maar dat er op onderdelen nog verbeterlagen zijn te maken. In lijn met 2018 vroeg in 2019 en in aanloop naar 2020 met name de formalisering in (risicogerichte) procesbeschrijvingen, procesgericht werken en de zichtbaarheid van interne controlemaatregelen structureel de aandacht.

Monitoring

We kennen een jaarlijkse begrotingscyclus waarin we tien jaar vooruitkijken. In de MJB 2019 kijken we zelfs vooruit tot en met 2035. Dit heeft te maken met de verduurzamingsopgave. De jaarbegroting en het jaarplan vormen de basis voor de jaarlijkse planning- en controlcyclus. Door kwartaalrapportages monitoren we de voortgang op de kritische prestatie-indicatoren (KPI's) en de jaardoelen. Om de blijvende werking van de interne beheersingsmaatregelen vast te stellen, doet de concerncontroller risicogerichte audits. Hiervoor stelt hij jaarlijks een auditplan op. Dit plan stemt hij af met de controlerend

accountant. Het bestuur en de RvC beoordelen het plan en stellen het uiteindelijk vast. De basis voor dit plan bestaat uit:

- opmerkingen van de controlerend accountant in de managementletter;
- interne rapportages over risicomanagement;
- de belangrijkste doelstellingen uit het jaarplan;
- interne en externe ontwikkelingen die het presteren van de organisatie kunnen beïnvloeden.

De concerncontroller doet tevens aanbevelingen om de integriteit en effectiviteit van het risicobeheersingssysteem en interne controle te verbeteren. Ook voert de concerncontroller een frauderisicoanalyse uit.

Risicomatrix

Hieronder is een overzicht opgenomen van de belangrijkste strategische risico's van Woonkracht10. De risico's zijn ten behoeve van het jaarplan 2020 herijkt. Per risico is de ingeschatte kans (hoog, midden en laag) en impact (groot, middel en klein) aangegeven, welke maatregelen worden genomen en wat de kans en impact is na de maatregel. Dit resulteert in onderstaande risicomatrix.

Tabel 6.1 Risicomatrix

NR.	BELANGRIJKSTE STRATEGISCHE RISICO'S	K/I	MAATREGEL	TOELICHTING KANS EN IMPACT NA MAATREGEL	K/I
Strategie en governance					
A	De samenleving verandert en daarmee ook de verwachtingen buiten naar Woonkracht10. Vreemding van de opgave ligt op de loer als we op alle niveaus niet alert zijn op ontwikkelingen om ons heen. Vooral de verbindingen met de buitenwereld dieper in de organisatie zijn nog broos.	MM	Het ondernemingsplan Thuis Geven dateert van 2014 en in 2017 stelden we de bedrijfspositionering op. Een bottom-up proces tot nieuwe accenten voor de ondernemingsstrategie verbindt als vanzelf de hele organisatie op de 'why'. En de buiten wereld op ons. Vandaar dat dit in de begroting 2020 een plek heeft gekregen.	Als we de organisatie laten kennismaken wat buiten als belangwekkend wordt gezien in de relatie tot onze inzet wordt onze betekenis duidelijk en kan die worden vertaald naar een breed gedragen visie en kaders voor de komende jaren.	LM
B	De kans is groot dat de ontwikkeling van de sociale voorraad geen gelijke tred houdt met de ontwikkeling van de behoefte. Krimp in de ene gemeente leidt niet automatisch tot groei elders.	HG	Er is vanuit portefeuillehouders van gemeenten een initiatief om te verkennen waarop regionaal moet worden samengewerkt. Er is een stuurgroep waar Woonkracht10 aan deelneemt. Daar maken we ons sterk voor de marktmonitor en aanvullend regionaal onderzoek naar bewegingen op de woningmarkt. Dat krijgt ook een plek in de herijking van de portefeuillestrategie.	Als we als gemeenten en corporaties op basis van breed gedragen feitelijke informatie, betekenis geven aan de woningmarkt, zal ook de agendering van een aandeel sociaal in de bouwproductie die nu nog louter middelduur en duur is, ruimte krijgen.	MM
Klant en maatschappij					
C	Toenemende kwetsbaarheid van mensen en buurten leggen een groot beslag op alle maatschappelijke organisaties en ook op WK10. De kans is dat door gebrekkige samenwerking als ook het niet beschikbaar hebben van de goede middelen, we geen adequate aanpak hebben. Dat maakt de leefbaarheid zeer kwetsbaar.	MG	We organiseren ons via de gebiedsregisseurs ondersteund door management en bestuur op het netwerk van gemeenten en laten ons daar zien. Via de aanpak Sociaal Domein maken we extra inzet financieel haalbaar. Het leefbaarheidsbudget is verruimd. Bestuurlijk is er ons initiatief van de verkenning op ontschotting met bestuurders van gemeenten, corporaties en zorg. Dat gaat de lokale agenda mogelijk beïnvloeden.	In beginsel is er goede lokale samenwerking maar het blijft door regelgeving, cultuurverschillen en rigide financieringsstromen kwetsbaar. Het belang van goede samenwerking is bestuurlijk onderschreven.	MM
Vastgoedsturing en -beheer					
D	De woningen zijn van mindere kwaliteit dan dat je op basis van de conditiescore zou concluderen. Dat heeft vooral ook te maken met het niet meenemen in die score van het interieur van de woningen en de gemeenschappelijke opgang. We organiseren ons dichter op de complexen en daarmee krijgen we een steeds scherpere opvatting over wat nodig is aan onderhoud en investeringen. Maar het eindbeeld is er nog niet en dat brengt het risico met zich mee dat we in de MJB nog niet voldoende hebben gereserveerd.	MM	We dragen er voor zorg dat start- en vervolgbesluiten alleen worden ingediend als we ter plekke op basis van een steekproef een beeld hebben van hoe de complexen er bij staan. Nu is de scope 3 jaar en we werken ernaar toe dat de projecten die voor de komende 5 jaar op de rol staan, in beginsel reëel zijn begroot. Daarnaast intensiveren we de BKT (badkamer, keuken en toiletten) programmering en halen we via de veiligheidsscan veel achterstallig werk in op dat vlak. Daarmee hebben we de belangrijkste risico's te pakken. Voor het overige geldt dat als er geen extra middelen beschikbaar zijn, de begroting als taakstellend moet worden gezien en er andere keuzes moeten worden gemaakt.	Met de ingezette maatregelen hebben we veel verrassingen voorkomen maar op een woningvoorraad van ruim 10.000 woningen is er nog een substantieel aantal waar we nog geen scherp beeld hebben. Dat zorgt dat er altijd nog een risico is dat we in een jaar geconfronteerd worden met urgent onderhoud dat niet is voorzien. Dat zullen we dan binnen de taakstellende begroting oplossen.	LM
E	Als gevolg van het niet haalbaar krijgen van de businesscase Warmtenet met HVC of als het collectief vertrouwen ontbreekt om een samenwerkings-overeenkomst met HVC aan te gaan, zal dat grote impact hebben op ons duurzaamheidsbeleid. De doelstellingen gasloos in 2035 en energieneutraal in 2050 zijn dan in groot gevaar.	HG	Het besluitvormingsproces en het onderliggend onderzoek naar de haalbaarheid zijn gedetailleerd gepland en gaan volgens planning. Van het grootste belang is om RvC's, huurders, gemeenten goed aan te haken en te laten meegroeien in de ontwikkeling van visie en programma. De Energiecommissie heeft daar een belangrijke rol in. Drechtstedelijk werken we langs de route van het programmamanagement. Tegelijkertijd werken we gestaag door aan de no-regret maatregelen aan woningen teneinde die naar minimaal B-niveau te brengen.	Het is onvoorspelbaar waar we komend jaar staan maar mocht het warmtenet financieel en of politiek niet haalbaar blijken, dan worden we gesteld voor een alternatieve strategie. Is de businesscase in aanvang wel haalbaar dan moeten we goed organiseren dat toekomstige hogere kosten voorkomen worden. Ook de huurders vormen nog een risico. Krijgen we die enthousiast om van gas af te gaan en over te stappen op warmtenet? Vooral snog is er geen plan B. Tot het moment van een collectief besluit is er veel onzekerheid. Is het besluit er dan is dit item terug gemanaged naar laag risico. Dat is nu te vroeg.	HG

Tabel 6.1 Risicomatrix (vervolg)

NR.	BELANGRIJKSTE STRATEGISCHE RISICO'S	K/I	MAATREGEL	TOELICHTING KANS EN IMPACT NA MAATREGEL	K/I
Strategie en governance					
F	Grote gebiedsontwikkelingen zoals Spoorzone, Zwijndrecht Noord en Kraaihoek fase1-3 kunnen stagneren door complexiteit, financiële problemen en/of de beschikbaarheid van passende expertise. In- en extern. Het risico is dat onze betrouwbaarheid op de productie onder druk komt. Daarnaast heeft het betekenis voor ons streven naar verjonging, we blijven mogelijk met risicovol bezit zitten.	MG	De opzet voor de Spoorzone met deelgebieden die solitair in ontwikkeling zijn, zijn het uitgangspunt voor elders. De pilot met een interne gebiedsontwikkelaar werkt goed voor de Spoorzone. Er is voor de Spoorzone een begin van een netwerk dat ons bijstaat op de contract- en planvorming. Dat trekken we door naar ontwikkelende partijen. Die ervaring benutten we ook in de andere gebieden.	Qua financiën is op de behoefte aan expertise al geanticipeerd in de begroting. De organisatiekosten zullen ten gevolge hiervan wel stijgen maar die krijgen een plek in de projectbegrotingen waardoor ze geactiveerd kunnen worden.	MG
Finance en Control					
G	Toenemende belastingdruk en vooral een nieuwe solidariteit-heffing ter ondersteuning Vestia liggen mogelijk in het verschiep. Tegelijk zien we ook het risico van hogere kosten op warmtenet plus sloop-nieuwbouw in gebiedsontwikkeling die nu nog is ingerekend als woningverbetering. De huidige schuld per VHE komt daarmee extra onder druk.	HG	Willen we betrouwbaar blijven in onze investeringsproductie dan zullen we binnen redelijke grenzen moeten kunnen bijsturen op de beschikbaarheid van voldoende middelen. Niet door meer schuld maar door het liquide maken van vermogen dat nu in de stenen zit. In de portefeuillestrategie zoeken we naar mogelijkheden daartoe.	Mogelijk leiden strategische disposities tot extra middelen die ons helpen financiële tegenvallers op te vangen en toch betrouwbaar te blijven op belofte op investeringen. Aan de andere kant kan het ook zijn dat we toekomstige ambities die we nu nog niet hebben ingerekend, temporiseren of niet doen.	HM
H	Vanuit de marktmonitor kan met de gemeenten worden geconcludeerd dat er meer sociale huurwoningen moeten worden gebouwd daar waar we nu nog werken met de stand-still. Bijvoorbeeld in de gebiedsaanpakken of op de uitleglocaties waar nu alleen nog 25.000 woningen zijn gepland in de (middel) dure categorie. Die extra nieuwbouw zit nu niet in de MJB. Datzelfde geldt voor sloop-nieuwbouw in de gebiedsontwikkelingen waar nu nog geen afspraken over zijn gemaakt, daar zijn de woningen nu nog op louter woningverbetering ingerekend.	HG	De basis afspraak is dat we ons pas committeren aan extra nieuwbouw wanneer we in onze begroting daartoe de ruimte hebben.	We zijn zeer zorgvuldig in het management van verwachtingen naar buiten. Hier geldt dat we pas uitgeven als we de ruimte hebben om de extra nieuwbouw te financieren. Daarnaast liggen er echt kansen in de portefeuillestrategie.	LK
I	We zijn beter 'in control' op de organisatie maar het bewustzijn op risicomanagement en onze vaardigheden om op tijd bij te sturen moeten beter.	MM	Implementeren risicomanagement en 'three lines of defence' met bijzondere aandacht voor de third line. Daarin maken we ruimte voor interne opleiding en pilots waarmee de cultuur van sturen op risico's wordt ondersteund. Klein beginnen en vervolgens gefaseerd uitbouwen. Ook in combinatie met toewerken naar In Control Statements die worden afgegeven door de afdelingen zelf.	Starten met het afgeven van 'in control statements' op afdelings- en organisatieniveau helpt de third line of defence verder zichtbaar te maken. Dat maakt ook dat terugval in resultaat wordt verkleind.	LK
Duurzame organisatie					
J	De strategie om de afhankelijkheid in de organisatie van lijnmanagement te verkleinen en vanuit het goede leiderschap ruimte te bieden voor meer eigen regie, gaat gestaag maar traag. Het risico bestaat dat dit niet het goede tempo heeft. Dat heeft betekenis voor bevoegdheid van medewerkers als ook de ontwikkeling naar meer doelmatigheid.	HM	Er loopt een leiderschapsprogramma. Daar verwachten we veel van. In dat leiderschapsprogramma is ook een onderdeel waarin het lijnmanagement met teams, op de nieuwe manier aan de slag wordt gegaan. Het is wel een proces van de lange adem en het vergt training, begeleiding en individuele coaching. We hebben een opleidingsbudget van 4% van de loonsom begroot. We ondersteunen dat ook via de teamplannen en persoonlijk ontwikkelingsplannen.	Met de eerste acties en hopelijk positieve uitkomsten, wordt de goede toon gezet. De organisatie staat er open voor. Met de goede aandacht, ook voor elkaar, moet het ons in 2020 de goede versnelling geven.	MM
Wet- en regelgeving					
K	Door de toenemende wet- en regelgeving en inwerktreding Woningwet bestaat de kans dat we niet (tijdig) aan alle vereisten voldoen met als gevolg imagoschade, aanwijzingen toezichthouders en/of boetes.	MG	Auditplan concern control toetst expliciet AO/IC rondom compliance, zoals toewijzingen, verkopen, etc. Toetsende rol bestuursadviseur en concerncontroller op MT-stukken. Bestuursadviseur monitort ontwikkelingen en deelt deze met organisatie.	De potentiële imagoschade van een non-compliance is hoog. Ook het herstellen en terugwinnen van het vertrouwen van stakeholders en toezichthouders kost veel tijd en energie. De financiële impact, mits we passende maatregelen treffen en daarmee herhaling voorkomen lijkt voorsnog beperkt.	LG

KANS - IMPACT	LAGE KANS - L	MIDDEN KANS - M	HOGE KANS - H
Grote impact, G	LG	MG	HG
Midden impact, M	LM	MM	HM
Kleine impact, K	LK	MK	HK

Aedes Benchmark

Toelichting op de Aedes-benchmark

De Aedes-benchmark maakt de belangrijkste prestaties van woningcorporaties inzichtelijk en onderling vergelijkbaar. In totaal deden 289 corporaties mee. Zij vertegenwoordigen 97 procent van alle corporatiewoningen in Nederland. De benchmark meet de prestaties van september (2018) tot en met september (2019). Onze klantwaarderingcijfers meten we van januari tot en met december. Daarom zijn deze anders dan het huurdersoordeel in Aedes-benchmark.

Huurdersoordeel: B

We zijn er in geslaagd een B-score te behalen op het huurdersoordeel. Zowel de klanttevredenheid van nieuwe huurders als van reparatieverzoeken stegen in 2019. Deze laatste steeg zelfs van een 7,2 naar een 7,7!

Bedrijfslasten: B

De bedrijfslasten waren in de benchmark 2018 gedaald, waardoor we toen een A-score haalden. We voorspelden al dat dit eenmalig was, omdat de benchmark gedeeltelijk terugkijkt naar het afgelopen boekjaar (vorig jaar dus naar 2017). Over 2018 hebben we een B-score behaald. Dit heeft te maken met de investeringen die we deden in de organisatie en ICT, zoals optimalisatie AX en vervanging klantvolgsysteem KANA.

Duurzaamheid: C

Op duurzaamheid zijn we weliswaar vooruitgegaan, maar we blijven achter bij de andere corporaties met een C-score. We verwachten gemiddeld energielabel B te halen in 2025. Dit is opgenomen in de duurzaamheidsstrategie en de meerjarenbegroting.

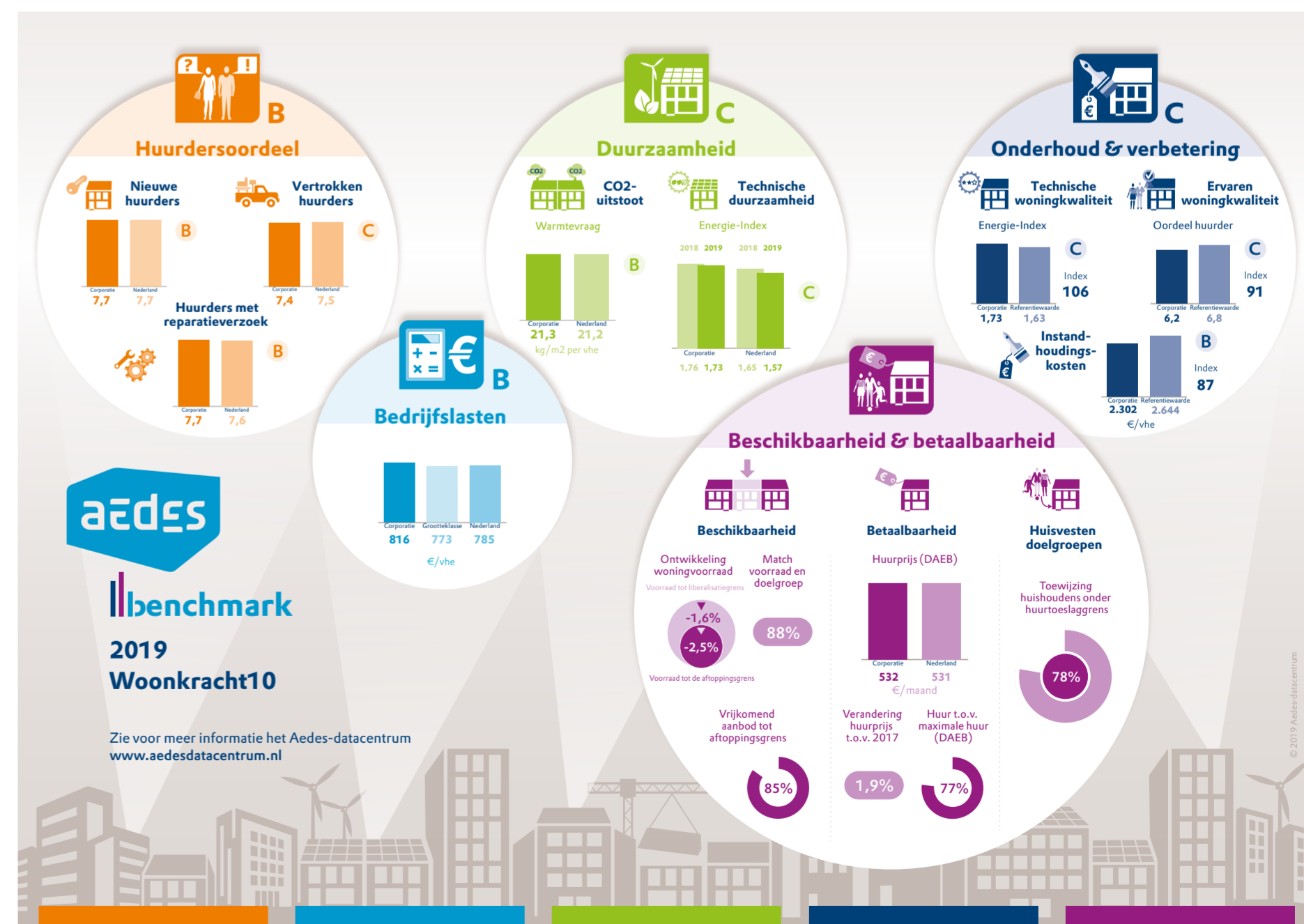
Onderhoud & verbetering: C

Ook op Onderhoud & verbetering halen we een C-score. We zien dat de instandhoudingsnorm per verhuurbare eenheid is toegenomen. Daarin zien we terug dat we meer dan in 2017 hebben geïnvesteerd in woningonderhoud, woningverbetering en energie-maatregelen.

Beschikbaarheid & betaalbaarheid: B

Op Betaalbaarheid & beschikbaarheid behalen we een B-score. De score op dit onderdeel is voor het eerst bepaald. Onze DAEB-huurprijs ligt in lijn met het sectorgemiddelde in Nederland.

Grafiek 6.2 Aedes Benchmark infographic



THUIS GEVEN

"Voor mij is dat een prettig huis in een fijne buurt met voorzieningen vlakbij. En klantvriendelijke medewerkers die je helpen als er een keer iets niet goed gaat."

Steven Porier - Hendrik-Ido-Ambacht



BESTUURSVERSLAG

7 Governance

In dit jaarverslag legt de raad van commissarissen (RvC) publiekelijk verantwoording af over de manier waarop hij zijn taken en bevoegdheden in 2019 heeft uitgevoerd.

Vanuit de werkgeversrol hebben we als raad veel tijd en aandacht besteed aan de werving, selectie en benoeming van een tweede bestuurder. Ook de herbenoemingsprocedure van de zittende bestuurder hebben we met alle zorgvuldigheid uitgevoerd.

In onze toezichthoudende rol hebben we als raad veel gesproken over de ontwikkeling naar een duurzaam bedrijfsmodel voor Woonkracht10. Aan de ene kant zijn er forse investeringen nodig voor verbetering en vernieuwing van onze woningen. Daar hoort ook de verduurzaming van ons bezit bij: de voorbereiding op de energietransitie. Ook wil de corporatie meer betekenis kunnen geven in de wijken met projecten die de veiligheid en sociale samenhang verbeteren. Aan de andere kant doet de rijksoverheid een groot beroep op de corporatiefinanciën met de verhuurdersheffing. Het afgelopen jaar zijn daarin belangrijke stappen gezet. Stappen die aantonen dat Woonkracht10 over de hele linie de weg omhoog heeft gevonden.

Naast het bestuur heeft ook de RvC deels een nieuw team. Een meer dan natuurlijk moment om onze rol te heroverwegen. Zeker nu de corporatie, na enkele hectische jaren, in stabiel vaarwater zit. Het jaar 2019 geeft voldoende perspectief om met het bestuur en de organisatie door te gaan op de weg naar een corporatie nieuwe stijl.

GOVERNANCE

Verslag van de raad van commissarissen

7.1

Nieuwe bestuurder

We hebben lang en intensief gezocht naar een bestuurder die past bij de organisatie in beweging die Woonkracht10 nu is. We zijn ervan overtuigd dat de afzonderlijke kwaliteiten van de bestuursleden elkaar goed complementeren. De RvC heeft er dan ook vertrouwen in dat Woonkracht10 met het nieuwe bestuur de ingrijpende vernieuwingen aan kan die de corporatie te wachten staan.

Veranderende rol RvC

Ook de raad van commissarissen kende een forse wisseling van samenstelling. Mevrouw Van der Kooij trad eind 2018 af en de heer Schonewille in 2019, omdat hun zittingstermijn verliep. De heer Kouijzer is benoemd als bestuurder van een andere woningcorporatie. Eervol, maar niet meer te verenigen met zijn rol als commissaris. Nu zowel het bestuur als de RvC een nieuw team zijn, is het moment daar om als raad meer van afstand toezicht te houden op strategie, financiën, maatschappelijke prestaties en risicobeheersing. De legitimatie daarvoor werd bevestigd in de bevindingen die de visitatiecommissie begin 2019 rapporteerde. En vooral hebben we het zelf ervaren in de stappen die het bestuur en de organisatie het afgelopen jaar hebben gezet. Het komende jaar zal het de kunst zijn om afstand te bewaren op de momenten dat het spannend wordt. Aan ons als raad de taak om elkaar daarin te scherp te houden. En om onze rol als klankbordfunctie voor het bestuur meer

gestalte te geven. In de interne zelfevaluatie hebben we daar vanzelfsprekend uitgebreid bij stilgestaan.

Duurzaam bedrijfsmodel

In de raad voeren we stevige discussies over hoe we tot een bedrijfsmodel kunnen komen waarin sprake is van een gezond evenwicht tussen ambities en risico's. Bijvoorbeeld over het aangaan van financiële risico's, waarbij de commissarissen steeds beter leren te vertrouwen op het beoordelingsvermogen van het bestuur. Zo hebben we in 2019 veel investeringsbesluiten genomen en is de investeringsbegroting van dat jaar zo goed als volledig gerealiseerd. Verder is een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Zwijndrecht gesloten voor de herontwikkeling van de Spoorzone. Daarmee neemt Woonkracht10 een belangrijke taak op de schouders en liggen er grote investeringsbesluiten in het verschiet. De inzet van het bestuur om met gemeenten, zorgpartners en andere belanghebbenden het verleden af te sluiten en samen vooruit te kijken, is daar belangrijk in geweest. Deze ontwikkeling hebben we ondersteund met onze aanwezigheid bij die bijeenkomst. En in de gesprekken met burgemeester en wethouders die we als raad ook zelf hebben gevoerd. De betrokkenheid van de raad geldt ook voor de totstandkoming van het sociaal contract in samenwerking met de CombiRaad en belanghebbenden. Via een herzien huurbeleid houden we Woonkracht10 financieel gezond en kunnen we investeren in veilig en sociaal wonen, terwijl betaalbaarheid voorop blijft staan.

7.1.1 Interne toezicht- en adviesrol

De RvC houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken van Woonkracht10. Daarnaast is de RvC is de werkgever van het bestuur en staat het bestuur gevraagd en ongevraagd met raad terzijde. De RvC houdt onder meer toezicht op:

- realisering van de doelstellingen van Woonkracht10;
- realisering van de volkshuisvestelijke opgaven;
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- kwaliteitsbeleid;
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- financieel verslaggevingsproces;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving en de Governancecode Woningcorporaties.

Dit toezicht strekt zich ook uit tot de met Woonkracht10 verbonden ondernemingen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn in de statuten van Woonkracht10 omschreven. Deze zijn verder uitgewerkt in het reglement RvC. Dit reglement maakt onderdeel uit van de governance-documenten die op de website van Woonkracht10 staan. In het reglement staat ook een profiel waarin de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de RvC worden omschreven. Woonkracht10 heeft de principes en uitwerkingen van de Governancecode Woningcorporaties in 2019 in zijn geheel gevolgd. Diverse governance-documenten en/of beleidsstukken zijn in 2019 geactualiseerd en als nieuw beleidsstuk is het financieringsbeleid goedgekeurd. Ook is er via de interne controle en de externe accountantscontrole systematisch aandacht voor beheersing van frauderisico's. De RvC vervult zijn toezichthoudende rol vanuit een extern en intern toezichtkader. Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie. Ook omvat het de spelregels die de RvC bij het uitvoeren van zijn taken volgt.

7.1.2 Extern toezichtkader

- AedesCode
- Governancecode Woningcorporaties
- Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting

- Rapportages en bepalingen van externe toezichthouders waaronder het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW

7.1.3 Intern toezichtkader

- Statuten
- Bestuursreglement
- Reglement raad van commissarissen
- Profielschets raad van commissarissen
- Rooster van aftreden raad van commissarissen
- Reglement auditcommissie
- Reglement remuneratie- en beoordelingscommissie
- Reglement commissie good governance
- Reglement commissie vastgoedportefeuille
- Reglement maatschappelijke meerwaarde
- Reglement voordracht huurderorganisaties

- Integriteitsregeling met als bijlage het protocol melden van misstanden/klokkenluidersregeling
- Verbindingenstatuut
- Reglement financieel beleid en beheer
- Treasury- en financieringsbeleid

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

GOVERNANCE

Samenstelling RvC

7.2

Samenstelling RvC

Eind 2019 was de samenstelling van de raad van commissarissen als volgt:

NAAM	FUNCTIE	COMMISSIES/AANDACHTSVELD	JAAR VAN AFTREDEN
Dhr. drs. E.J. Roest	voorzitter	• lid remuneratiecommissie • voorzitter commissie good governance	2022 / niet herkiesbaar
Dhr. mr. J.W. van Beek	lid, benoemd op voordracht huurders	• voorzitter commissie maatschappelijke meerwaarde • lid commissie vastgoedportefeuille	2022 / 2026
Mevr. A.H.C. van Heijningen-Karsmakers	lid, benoemd op voordracht huurders	• voorzitter remuneratiecommissie • lid commissie good governance	mei 2023 / mei 2027
Mevr. drs. M.H. Mos RA	lid	• voorzitter commissie vastgoedportefeuille • lid auditcommissie	2020 / 2024
Dhr. mr. W.M. Schonewille LL.M. MIF	lid, vicevoorzitter	• voorzitter auditcommissie • lid commissie maatschappelijke meerwaarde	2019 / niet herkiesbaar

Tenzij anders vermeld is de datum van aftreden op 31 december van dat jaar en afhankelijk van herbenoeming. Maximale zittingsduur twee maal vier jaar.

Het bestuur wordt gevormd door twee bestuurders, die samen een collegiaal bestuur vormen. Gezien de omvang van de organisatie vindt de RvC een tweehoofdig bestuur noodzakelijk. Ook de toepassing van het vierogen-principe vormt hierin een belangrijk argument.

Taak en werkwijze RvC

De RvC is in 2019 vijf keer regulier bijeen geweest. Daarnaast was er op 24 juni een bijeenkomst over het te volgen proces voor de mogelijke herbenoeming van een van de bestuurders. Op 2 september heeft er voor de zelfevaluatie een interne vergadering plaatsgevonden. Tijdens de vergadering van 15 april, waarin de jaarrekening is behandeld, was ook de controlerend accountant aanwezig. Deze gaf een toelichting op de belangrijkste bevindingen in het Accountantsverslag 2018. Op 16 april overhandigde de accountant de controleverklaring. De RvC stelde op 15 april het door het bestuur opgestelde jaarverslag inclusief jaarrekening 2018 vast. Onder dankzegging voor de inspanningen van het bestuur en de medewerkers verleende de RvC décharge aan het bestuur voor het in 2018 gevoerde beleid.

In 2019 besprak de RvC de volgende onderwerpen:

Interne vergaderingen RvC

- Zelfevaluatie RvC
- Proces van herbenoeming bestuurder
- Inwerken
- Volkshuisvestelijke kennis / woningwet
- Vertrouwen in de RvC
- Ondersteuning van de RvC
- Beschikbaarheid in de organisatie, vriendelijke benadering
- Grote hoeveelheden stukken te beoordelen
- Hoeveelheid op orde te brengen / professionaliteit van de organisatie
- Verantwoordelijkheden

Reguliere vergaderingen 2019

Rapportages

- Kwartaalrapportages (Q4 / 2018 – Q3 / 2019)
- Jaarstukken 2018 Woonkracht10
- Jaarstukken 2018 Woonkracht10 bv's en Koningshof
- Kaderbrief 2019
- Begroting Woonkracht10 2019 – 2035
- Jaarplan 2019
- Begroting Woonkracht10 bv's 2019

Projectnotities

- Ontwikkel-/voorbereidingsbesluit Staringlaan complex 039
- Voorbereidingsbesluit groot onderhoud en energetische verbetering Zonnestein/Eemstein in Zwijndrecht
- Grondaankoop CKC-locatie
- Voorgenomen besluit sloop/nieuwbouw Indische buurt
- Projectevaluatie Staringstraat Zwijndrecht
- Uitvoeringsbesluit Staringlaan Papendrecht
- Verkoop kinderdagverblijf IJdenhove
- Complexgewijze verkoop Vorrinklaan / Sumatralaan
- Intentieovereenkomst (LOI) gemeente Zwijndrecht en Woonkracht10 voor de ontwikkeling van de Spoorzone in Zwijndrecht
- Startbesluit Weense Plein te Papendrecht
- Samenwerkingsovereenkomst Spoorzone Zwijndrecht
- Ontwikkel-/voorbereidingsbesluit Mimosastraat Zwijndrecht
- Ontwikkelbesluit CKC Alblasterdam
- Voorbereidingsbesluit Wilgenhof Papendrecht
- Samenwerkingsovereenkomst Indische buurt Zwijndrecht

Overige onderwerpen

- Bezoldiging RvC 2019
- Frauderisicoanalyse en compliancevraagstukken (regulier agendaonderwerp)
- Auditplan 2019 Treasuryjaarplan 2019

Beheersingskader

- Financiële kaders vanuit de begroting
- Liquiditeitsbegroting
- Treasury jaarplan
- Risicobeheersingssysteem (AO/IC)
- Kwaliteitsbeleid
- Periodieke rapportage integriteit organisatie
- Formatieplan
- Strategisch personeelsbeleid

7.2.2 Permanente Educatie (PE)

Alle leden van de RvC besteedden aandacht aan permanente educatie om hun taak naar behoren te kunnen uitoefenen. De commissarissen namen kennis van de belangrijkste publicaties van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en van Aedes.

Verder woonden enkele RvC-leden speciale workshops, vakcongressen, trainingsdagen en seminars bij. Ook halen de leden van de RvC zelf informatie op, onder andere bij de VTW en Aedes, bij diverse sector gerelateerde bijeenkomsten en bij eigen netwerkcontacten.

7.2.3 Zelfevaluatie

In lijn met de Governancecode Woningcorporaties voert de RvC elk jaar zelfevaluatie uit. Het ene jaar is

dit een intern proces, het andere jaar extern. In 2019 heeft de RvC dit zelf gedaan.

GOVERNANCE Onafhankelijkheid en integriteit

7.3

De RvC ziet erop toe dat ieder lid onafhankelijk is volgens de criteria van bepaling III 2.2 Governancecode Woningcorporaties. Alle leden van de huidige raad van commissarissen zijn onafhankelijk van Woonkracht10. Er bestaan geen overlappings met andere bestuursfuncties. Geen van de commissarissen of hun partners is of was in het verleden in dienst van de corporatie, onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of

afnemers. Geen van de commissarissen of hun partners verleent andere diensten dan die voortvloeien uit het lidmaatschap van de RvC of onderhoudt banden met Woonkracht10, hetzij direct, hetzij indirect, buiten het commissariaat. In het verslagjaar was geen sprake van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC betrokken waren. Het reglement van de RvC bevat bepalingen over mogelijk tegenstrijdige belangen.

GOVERNANCE Deskundigheid en samenstelling

7.4

De RvC is van oordeel dat hij voldoende divers is samengesteld wat betreft deskundigheid en competenties. De samenstelling en deskundigheid van de raad

sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de profiel-schetsen van de raad. Die zijn gerelateerd aan de omvang, samenstelling en activiteiten van de corporatie.

GOVERNANCE Commissies RvC

7.5

Algemeen

De raad van commissarissen heeft vijf commissies ingesteld die het toezicht ondersteunen: een auditcommissie, een commissie good governance, een commissie maatschappelijke meerwaarde, een selectie- en remuneratiecommissie en een commissie vastgoedportefeuille. De raad blijft verantwoordelijk voor besluiten, ook als deze zijn voorbereid door één van de commissies.

Voor iedere commissie is een reglement opgesteld waarin rol en verantwoordelijkheden zijn omschreven, evenals de samenstelling en werkwijze van de commissies. In het verslag van de raad van commissarissen worden de samenstelling van de commissies, het aantal commissievergaderingen en de belangrijkste besproken onderwerpen vermeld.

De raad ontvangt van iedere commissie een verslag van de overleggen. De selectie- en remuneratiecommissie en de auditcommissie worden niet voorgezeten door de voorzitter van de RvC. Begin 2020 buigt de raad zich over de noodzaak en het nut van de commissies.

Commissie vastgoedportefeuille

Tot de taak van de commissie vastgoedportefeuille behoort:

- het adviseren van de raad van commissarissen over vastgoed in zijn algemeenheid en specifiek over de naleving ervan volgens de relevante wet- en regelgeving en de eigen statuten en reglementen;
- het adviseren van de raad van commissarissen over het onderwerp vastgoed in relatie tot specifieke onderwerpen zoals, vastgoedmanagement (portefeuillestrategie en assetmanagement) en specifieke (des)investeringen, waaronder nieuwbouw- en groot onderhoud en renovatieprojecten.

De commissie vastgoedportefeuille is in 2019 zevenmaal bijeen geweest. De commissie heeft zich in 2019 onder andere gericht op de investeringsplanning, de stand van zaken complexgewijze verkoop, gebiedsontwikkelingen, Samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Zwijndrecht over de Spoorzone, de herijking van de portefeuillestrategie alsmede diverse vastgoedvoorstellen.

Spoorzone Zwijndrecht

Een belangrijk onderwerp van gesprek is de gebiedsontwikkeling in de Spoorzone Zwijndrecht geweest en de daaruit voortvloeiende Samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Zwijndrecht.

Op 7 mei 2019 is de intentieovereenkomst voor de Spoorzone gesloten tussen de gemeente Zwijndrecht en Woonkracht10. In vervolg op de intentieovereenkomst is met de gemeente gewerkt aan de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) die vooral meer in detail ingaat op de ontwikkeling van de Indische Buurt en het Maasterras West. Dit zijn de projectgebieden die het eerst in ontwikkeling komen en (grotendeels) in bezit zijn van Woonkracht10. Op 15 april is in de voltallige raad van commissarissen een presentatie gehouden van de stand van zaken van de SOK. De concept-SOK is door het college van de gemeente Zwijndrecht en de raad van Woonkracht10 besproken. Zowel het college als de raad hadden nog een aantal aanvullingen. Uiteindelijk is op 18 november de definitieve versie door de raad goedgekeurd en is de overeenkomst op 28 november ondertekend.

Portefeuillestrategie en duurzaamheid

Ook de herijking van de portefeuillestrategie was een belangrijk gespreksonderwerp. In november 2018 is binnen Woonkracht10 de Portefeuillestrategie 2018-2035 vastgesteld. Bij de vaststelling zijn voor de actu-

alisatie uitwerkingpunten benoemd: betaalbaarheid, doelgroep-afbakening, vergrijzing en sociaal domein. In 2019 is gewerkt aan de uitwerking van deze thema's, in nauw overleg met de huurdersvertegenwoordiging de CombiRaad.

Vastgoedonderwerpen

In 2019 zijn in de commissie diverse vastgoedonderwerpen besproken:

- Staringlaan in Papendrecht
- Grondaankoop en ontwikkeling CKC-locatie in Alblasserdam
- Zonnestein/Eemstein in Zwijndrecht
- Sumatralaan in Zwijndrecht (desinvesteringvoorstel)
- IJdenhove in Hendrik-Ido-Ambacht (desinvesteringvoorstel)
- Staringstraat in Zwijndrecht
- Gebiedsontwikkeling Spoorzone in Zwijndrecht
- Rietlanden De Donken in Alblasserdam
- Buurtvisie Staatsliedenbuurt in Alblasserdam
- Weense Plein in Papendrecht
- Indische buurt in Zwijndrecht
- Mimosastraat in Zwijndrecht
- Ontwikkeling CKC-locatie in Alblasserdam
- Wilgenhof in Papendrecht

Commissie maatschappelijke meerwaarde

Tot de taak van de commissie maatschappelijke meerwaarde behoort:

- het adviseren van de raad van commissarissen over maatschappelijke meerwaarde in zijn algemeenheid en specifiek over de naleving ervan volgens de relevante wet- en regelgeving en de eigen statuten en reglementen;
- het adviseren van de raad van commissarissen over de maatschappelijke taken van de woningcorporatie in zijn algemeenheid en die van de eigen corporatie in het bijzonder;
- het adviseren van de raad van commissarissen over het stakeholdersmanagement van de woningcorporatie in zijn algemeenheid en de (periodieke) contacten met de stakeholders;
- het adviseren van de raad van commissarissen over de jaarlijkse verslaglegging van de volkshuisvestelijke taken van de woningcorporatie;
- het adviseren van de raad van commissarissen over de (periodieke) prestatieafspraken die de woningcorporatie maakt met derden waaronder specifiek gemeenten en huurdersorganisaties.

Onderwerpen

De commissie maatschappelijke meerwaarde is in 2019 eenmaal bijeen geweest en heeft gesproken over de gehouden stakeholdersbijeenkomst, het meerjarenhuurbeleid, de samenwerking met de huurdersvertegenwoordiging de CombiRaad en het volkshuisvestelijk bod aan huurders en gemeenten die leiden tot prestatieafspraken.

Prestatieafspraken

Met het bestuur is gesproken over de voorgenomen activiteiten in de lopende regionale Prestatie Afspraken Lange Termijn (PALT). Dit zijn al langer lopende en jaarlijks geëvalueerde en herijkte afspraken tussen regionale gemeenten en woningcorporaties. Net als vorig jaar hebben de Drechtstedelijke corporaties een gezamenlijk bod opgesteld naar aanleiding van de Woonvisie, dat regionale werkingskracht heeft en waarin de samenhang tot elkaar goed tot zijn recht komt. Een belangrijk onderwerp dat daarbij speelt zijn de regionale belangen versus de lokale belangen. Ook dit jaar zijn deze afspraken medeondertekend door de samenwerkende regionale huurdersorganisaties.

Selectie- en Remuneratiecommissie

Tot de taak van de selectie- en remuneratiecommissie behoort:

- het doen van voorstellen aan de raad van commissarissen over het te voeren bezoldigingsbeleid voor het bestuur en de raad van commissarissen;
- het doen van voorstellen over de bezoldiging van individuele bestuurders en leden van de raad van commissarissen, ter vaststelling door de raad. Daarin komt in ieder geval aan de orde: de bezoldigingsstructuur en de hoogte van de vaste bezoldiging en/of andere variabele bezoldigingscomponenten, pensioenrechten, afvloeiingsregelingen en overige vergoedingen, alsmede de prestatiecriteria en de toepassing daarvan.
- het doen van voorstellen voor selectiecriteria en benoemingsprocedures voor bestuurders en de leden van de raad van commissarissen;
- de periodieke beoordeling van omvang en samenstelling van de raad van commissarissen en het bestuur en het doen van voorstellen voor een profielschets van de raad en het bestuur en van hun individuele leden;
- het voorbereiden van de jaarlijkse evaluatie van de raad;
- het houden van evaluaties van het functioneren van bestuurders respectievelijk leden van de raad van commissarissen ingeval van hun mogelijke herbenoeming en het geven van advies daarover, zoals in artikel 4 lid 7 respectievelijk artikel 13 lid 7 van het reglement van de raad van commissarissen;
- het doen van voorstellen voor (her)benoemingen.

De remuneratiecommissie is in 2019 vijfmaal bijeen geweest. De commissie heeft zich in 2019 vooral gericht op haar werkgevers- en adviesrol: de werving van een nieuwe bestuurder, van twee commissarissen en de herbenoeming van een bestuurder evenals de samenwerking van het bestuur.

De selectiecommissie voor de werving van de nieuwe bestuurder bestond uit de commissarissen de heer Kouijzer en mevrouw Mos. Na het vertrek van de heer Kouijzer heeft de heer Van Beek deze functie overgenomen. De vacature voor bestuurder is gepubliceerd op de website en openbaar gesteld via diverse dagbladen en social media. Een extern bureau heeft de raad begeleid bij de werving en selectie, onder andere door alle gesprekken in de procedure bij te wonen. De zittende bestuurder heeft de selectiegesprekken met kandidaten en de selectiecommissie bijgewoond. In het selectietraject zijn ook het MT, de OR en de CombiRaad gehoord. De selectiecommissie heeft de kandidaat voorgedragen aan de RvC. De voltallige raad heeft een afrondend selectiegesprek gevoerd met de kandidaat, waarna het voornemen is uitgesproken deze te benoemen tot bestuurder.

Functioneren bestuur en raad van commissarissen

Vanuit de werkgeversrol is meermalen en intensief met het bestuur gesproken, onder andere over het manage-

mentcontract, de noodzakelijke prioritering en de bestuurlijke samenwerking.

Na externe begeleiding vorig jaar heeft de raad de zelfevaluatie in 2019 zelf gedaan. Ook is gesproken over het opleidingsplan van de raad van commissarissen.

Overig

Overige gespreksonderwerpen in 2019 zijn onder andere geweest de contractverlenging met de interim-bestuurder, de werving van de financieel manager en de concerncontroller, de topstructuur, de samenstelling van de RvC-commissies, het medewerkertevredenheids-onderzoek en de portefeuilleverdeling van het bestuur.

Commissie good governance

Tot de taak van de commissie good governance behoort:

- het adviseren van de raad van commissarissen over het onderwerp governance in zijn algemeenheid en specifiek over de naleving ervan volgens de relevante wet- en regelgeving en de eigen statuten en reglementen;
- het adviseren van de raad van commissarissen over de taakvelden van de raad evenals de behandeling ervan in de commissies zoals deze door de raad zijn ingesteld;
- het adviseren van de raad van commissarissen over de jaarlijkse zelfevaluatie;
- het adviseren van de raad van commissarissen over de periodiek te houden visitatie;
- het adviseren van de raad van commissarissen over de jaarlijks door de Autoriteit Woningcorporaties afgegeven Oordeelsbrief of andere beoordelingen door de Autoriteit Woningcorporaties die gaan over het functioneren van de woningcorporatie op het onderdeel governance.

Een aantal van bovenvermelde taken zijn uit praktisch oogpunt opgepakt in een andere commissie dan wel direct in de vergadering van de raad van commissarissen. De commissie good governance is in 2019 niet apart bijeen geweest.

Auditcommissie

Tot de taak van de auditcommissie behoort:

- het adviseren van de raad van commissarissen over het toezicht en (al dan niet voorafgaande) controle op het Bestuur. Dit gaat over de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen en compliance, bijvoorbeeld het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving, het toezicht op de significante financiële risico's op het gebied van treasury en fiscaliteit en het toezicht op de werking van de interne gedragscodes zoals de integriteitscode en de klokkenluidersregeling;
- het adviseren van de raad van commissarissen over het toezicht op de financiële informatieverschaffing door de Stichting, waaronder de keuze van waarderingsgrondslagen voor de financiële verslaggeving, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, prognoses, overige financiële rapportages en het werk van de externe accountant;

Honorering RvC

De honorering van de RvC is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de leden en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De basis voor de honorering is de ‘Honoreringscode commissarissen’ van VTW en de Wet ‘Normering bezoldiging topfunc-

- het adviseren van de raad van commissarissen over het toezicht op de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de concerncontroller en de externe accountant;
- het adviseren van de raad van commissarissen over het toezicht op de voorgeschreven financiële informatieverschaffing aan externe toezichthouders;
- het adviseren van de raad van commissarissen over de goedkeuring van het opgestelde werkplan interne controle en/of het auditplan;
- het adviseren van de raad van commissarissen over de beoordeling van het functioneren van de externe accountant samen met het Bestuur volgens artikel 16 lid 13 en lid 16 van het reglement van de raad van commissarissen;
- het adviseren in de zin van klankbordfunctie van het Bestuur over bovengenoemde taakgebieden;
- de controle op de jaarlijkse bevestiging van de externe accountant over zijn onafhankelijkheid ten opzichte van de Stichting;
- de controle op de jaarlijkse melding van de externe accountant over zijn voor de Stichting verrichte werkzaamheden anders dan controlewerkzaamheden.

De auditcommissie is in 2019 vijfmaal bijeen geweest. De commissie heeft zich in 2019 onder meer gericht op de volgende onderwerpen.

(Financiële) informatieverschaffing

Besproken zijn onder andere:

- Het treasuryjaarplan 2019
- Het treasurystatuut
- Het treasuryjaarplan 2018
- Frauderisicoanalyse en compliance vraagstukken
- Het auditplan 2019
- De toets WNT-jaarrapportage 2018
- De evaluatie dienstverlening huisbank
- De jaarstukken 2018
- De werving van de concerncontroller
- Het controleplan jaarrekeningcontrole 2019
- Het financieel beleid
- De kaderbrief 2020
- De evaluatie en rapportage over de verbindingen
- De opheffing van Stadsherstel N.V.
- Het financieringsbeleid
- Het borgingsplafond en borgbaarheidsverklaring van het WSW
- De jaarlijkse beoordelingsbrief van het WSW
- De assurance-rapporten bij de dVi
- De kwartaalrapportages 2019
- De managementletter
- De begroting inclusief jaarplan 2020 + meerjarenbegroting 2020-2035

Interne beheersing, governance en audit

Op dit gebied is er onder andere gesproken over reguliere zaken als het interne auditplan, het audit-plan en de managementletter van de accountant en de voortgang hierin, het accountantsverslag en de assurance-rapporten en de frauderisicoanalyse. Belangrijke onderwerpen waren ook het financierings-beleid, het financieel beleid en de aanpassing van de liquiditeitsbuffer.

tionarissen publieke en semipublieke sector’ (WNT). De werkingssfeer van deze wet voor woningcorporaties geldt voor bestuurders en voor leden van raden van commissarissen. Het overzicht van alle vergoedingen staat vermeld in de jaarrekening.

GOVERNANCE

Beloning van het bestuur

7.7

GOVERNANCE

Gegevens van de leden van de RvC per 31 december 2019

7.8

De geldende wet- en regelgeving voor de bezoldiging van de bestuurders is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid.

drs. E.J. Roest (m., geboortejaar 1954)

- In functie getreden 01-01-2015
- Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2022
- Herbenoembaar: nee.

Lid van de remuneratiecommissie

Voorzitter van de commissie good governance

Huidige andere functie

- Burgemeester van Bloemendaal

Huidige nevenfuncties/nevenactiviteiten

- Lid algemeen bestuur Veiligheidsregio Kennemerland
- Lid BOV/BCOV Veiligheidsregio Kennemerland
- Voorzitter Stichting Bloemendaals Initiatief
- Lid Burgemeesterkring Kennemerland
- Voorzitter Innocis Foundation
- Ambassadeur Euroclio

Vroegere (neven)functies

- Burgemeester van Laren
- Portefeuillehouder regionalisering Brandweer Gooi en Vechtstreek
- Commissaris Singer Memorial Foundation
- Voorzitter dagelijkse bestuur BEL Combinatie
- Gedelegeerde Gewest (nu Regio) Gooi en Vechtstreek portefeuilles Ruimtelijke Ordening, Verkeer en Vervoer, Natuur en Landschap
- Voorzitter raad van commissarissen woningbouwcorporatie Goede Stede in Almere
- Voorzitter provinciale adviescommissies voor de Podiumkunsten en voor Cultuureducatie
- Voorzitter landelijke Bestuurdersvereniging D66
- Lid raad van commissarissen Tomingroep
- President Euroclio-foundation (foundation of History Educators)
- Lid van het bestuur van het Prins Bernhard Cultuurfonds

PE verplichting in 2015 t/m 2019: 25

PE punten behaald in 2015 t/m 2019: 35

drs. M.H. Mos RA (v., 1976)

- In functie getreden op 01-01-2017
- Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2020
- Herbenoembaar: ja

Lid van de auditcommissie

Lid van de commissie vastgoedportefeuille

Huidige andere functie

- divisiecontroller TBI | Croonwolterendros

Huidige nevenfuncties/nevenactiviteiten

- Geen

Vroegere (neven)functies

- Geen

PE verplichting in 2017 t/m 2019: 15

PE punten behaald in 2017 t/m 2019: 62

mw. A.H.C. van Heijningen-Karsmakers (v., 1955)

- In functie getreden op 01-06-2019
- Huidige zittingstermijn eindigt op 31-05-2023
- Herbenoembaar: ja

Benoemd op voordracht Huurdersorganisatie CombiRaad

Voorzitter van de remuneratiecommissie

Lid van de commissie good governance

Huidige andere functie

Directeur Adviesbureau Urbancore (adviseur Wonen,

De beloning van de bestuurders voldoet aan de actuele wetgeving. Voor het overzicht van de beloning van het bestuur wordt verwezen naar de jaarrekening.

Ruimtelijke ordening en stedelijke ontwikkelingen en Zorg, m.n. ouderenzorg, wonen en zorg.)

Huidige nevenfuncties/nevenactiviteiten

- Commissaris bij HW Wonen
- Lid expertteam Woningbouw BZK/RVO
- Lid ondersteuningsteam Wonen en Zorg/RVO
- Mede-oprichter Watertorenberaad
- Mede-oprichter koplopersgroep Zorgzame stad

Vroegere (neven) functies

- Geen

PE verplichting in 2019: 2

PE punten behaald in 2019: 15

mr. J.W. van Beek (m., 1960)

- In functie getreden op 01-01-2019
- Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2022
- Herbenoembaar: ja

Benoemd op voordracht Huurdersorganisatie CombiRaad

Voorzitter commissie maatschappelijke meerwaarde

Lid van de commissie vastgoedportefeuille

Huidige andere functie

- directeur SVn Stimuleringsfonds Volkshuisvesting

Huidige nevenfuncties/nevenactiviteiten

- Commissaris bij Social Finance

Vroegere (neven) functies

- Bestuurslid Eerste Regionale Energie Agentschap
- Bestuurslid Warmtebedrijf Delft (i.o.)
- Vicevoorzitter/penningmeester Stichting Beach Resort Kijkduin
- Bestuurslid samenwerkingsverband verhuurders Haaglanden (SVH)

PE verplichting in 2019: 5

PE punten behaald in 2019: 2

mr. W.M. Schonewille L.L.M. MiF (m., 1974)

- In functie getreden op 01-01-2012
- Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2019
- Herbenoembaar: nee

Voorzitter van de auditcommissie

Lid van de commissie good governance

Huidige andere functie

- Advocaat / partner BarentsKrans Coöperatief U.A.

Huidige nevenfuncties/nevenactiviteiten

- Diverse post-doctorale docentschappen
- Lid Raad van Toezicht HWW Zorg, Den Haag
- Voorzitter bestuur Stichting Ars Donandi

Vroegere (neven) functies

- Lid Raad van Commissarissen Rijswijk Wonen, Rijswijk (ad interim)
- Advocaat / bestuursvoorzitter BarentsKrans N.V. (thans: BarentsKrans Coöperatief U.A.).
- Lid Raad van Toezicht Stichting Minne- of Arme Oud Mannen- en Vrouwenhuis, Leiden (woon- en zorgcentrum "t Huis op de Waard")
- Bestuurslid Stichting Haagse Wetswinkel
- Bestuurslid Stichting Aanpak Financieel-Economische Criminaliteit in Nederland
- Voorzitter bestuur regio Haaglanden, Vereniging Wereldkinderen

PE verplichting in 2015 t/m 2019: 25

PE punten behaald in 2015 t/m 2019: 104

ONZE UNIEKE SAMENWERKING MOGEN WE BEST MEER UITDRAGEN

Jos Huizinga is sinds juni 2018 wethouder in de gemeente Zwijndrecht. Vanuit zijn portefeuille met onder andere ruimtelijke ordening, heeft hij veel contact met woningcorporaties. "Geloof u zelf echt dat er iets gaat gebeuren?" Een inwoner van de Indische buurt sprak mij aan op een van mijn eerste bijeenkomsten. Hij doelde op de huisvestingsvoorstellen voor de Spoorzone. In de afgelopen jaren was daar al 30 centimeter aan notities en voorstellen over geschreven, zonder enig concreet resultaat. Ik beloofde hem niet eerder te vertrekken dan dat de plannen onomkeerbaar waren. En moet je nu kijken: we hebben een samenwerkingsovereenkomst met Woonkracht10 voor de Indische buurt en het Westelijk Maasterras (Stationskwartier). Ruim 150 kleine, naoorlogse en in slechte staat verkerende woningen gaan we de komende jaren vervangen door nieuwe en betaalbare woningen. Normaal kosten dit soort plannen jaren van overleg. Dit is uniek te noemen en dat mogen we best meer uitdragen. Niet om onszelf een schouderklopje te geven, maar voor de inwoners die afhankelijk zijn van betaalbare woningen."

Jos Huizinga (wethouder gemeente Zwijndrecht)



Lees Jos Huizinga's verhaal verder
via woonkracht10-jaarverslagonline.nl

8

BESTUURSVERSLAG

Financiële continuïteit

Met ons financieel beleid bewaken we dat Woonkracht10 kan Thuis Geven, nu en in de toekomst. We zijn dan ook voortdurend op zoek naar een balans tussen onze maatschappelijke opdracht en de financiële mogelijkheden. Woonkracht10 is financieel gezond. Dat willen we ook blijven, maar ondertussen staan we voor grote opgaven: druk op de woningmarkt, de energietransitie en verbetering van onze woningen in relatie tot een toenemende druk op onze dagelijkse inkomsten en uitgaven.

We hebben een operationeel resultaat behaald van € 11 miljoen. Dat is € 6 miljoen minder dan in 2018. Dat verschil komt doordat we meer hebben uitgegeven aan onderhoud en verbetering van onze woningen. En door hogere belastingen en heffingen. Het totale jaarresultaat 2019 is € 110 miljoen. Het grootste deel daarvan zit vast in onze stenen. Het is een 'papieren' winst door de hogere marktwaarde van ons vastgoed.

De komende 16 jaar gaan we € 600 miljoen investeren. Zo willen we onze complexen verbeteren en samen met gemeenten en andere partners kwetsbare wijken leefbaarder maken. Ook zorgen we met die investeringen dat onze woningen gasloos zijn in 2035. Deze investeringen moeten we voor een deel financieren met leningen. Onze totale leningen groeien van € 227 miljoen in 2019 naar € 360 miljoen in 2035. Dat kunnen we zoals het er nu voor staat betalen. Het hangt af van stijgende bouwkosten, olopende heffingen en mogelijke rentestijgingen of dat de komende jaren ook betaalbaar blijft.



Gerealiseerde financiële resultaten

Het resultaat over 2019 is ca. € 110 miljoen positief (2018: € 156 miljoen positief). De daling van € 46 miljoen is te verklaren door:

- lagere ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille € 48 miljoen -/-
 - lagere VPB-last € 8 miljoen +/-
 - lager operationeel resultaat € 6 miljoen -/-
- Per saldo lager resultaat € 46 miljoen**

Het resultaat na belastingen (€ 110 miljoen) valt te verdelen in het operationele en het ongerealiseerde resultaat.

- Het operationeel resultaat is ca. € 5 miljoen (€ 11 miljoen operationeel bedrijfsresultaat minus vennootschapsbelasting € 6 miljoen).
- Het ongerealiseerde resultaat ad € 105 miljoen is een ongerealiseerde 'papier' winst. Dit is toegelicht in de paragraaf hierna. Dit zeer hoge resultaat na belasting geeft een geflatteerd beeld. Het heeft geen effect op onze kasstromen en leidt dus niet tot een grotere financiële armslag voor Woonkracht10.

Het operationele bedrijfsresultaat is € 6 miljoen lager dan in 2018. Dit komt doordat we in 2019 meer onderhoud vanuit renovatieprojecten hebben uitgevoerd. Ten opzichte van de begroting 2019 valt met name de onderschrijding op de onderhoudslasten (€ 4 miljoen) op. Dit wordt deels verklaard door planmatig onderhoud dat is doorgeschoven naar 2020. Voor ca. € 2 miljoen wordt de onderschrijding verklaard door nieuwe definities van AW/WSW voor onderhoud en verbetering. Hierdoor is het project Pieter de Hoochplaats volledig als verbetering bestempeld en verschuift het onderhoudsdeel (ca. € 2 miljoen) naar investeringen.

De overige waardeveranderingen zijn de voorziene verliezen op nieuwbouw en renovatieprojecten (onrendabele top). De Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille geeft de stijging van de markt-

waarde van het vastgoed in exploitatie vanuit de verder aangetrokken vastgoedmarkt weer. In de jaarrekening is een analyse opgenomen van de marktwaardeontwikkeling.

Operationele kasstroom verder onder druk

De operationele kasstroom komt verder onder druk. Dit is een sector breed probleem dat ook benadrukt wordt vanuit de recente publicatie van de AW 'Staat van de corporatiesector 2019'. De dalende trend vanaf 2016 wordt hiermee versneld doorgezet. Een zorgelijke ontwikkeling die grote invloed heeft op de investeringscapaciteit van de corporatiesector.

De daling van de operationele kasstroom wordt veroorzaakt doordat de huurinkomsten beperkt zijn gestegen (inflatievolgend), terwijl de exploitatielasten fors zijn gestegen. Hogere bouw- en onderhoudskosten, fors stijgende verhuurdersheffing (door koppeling met de WOZ-waarde) en heffing van vennootschapsbelasting zijn de belangrijkste factoren voor de hogere lasten. Overigens hebben we in 2019 een nog grotere stijging van de lasten beperkt. Door aflossing en herfinanciering tegen lagere rentes, betaalden we in 2019 minder rente dan een jaar eerder.

De hoogte van de operationele kasstroom is belangrijk omdat we daarmee het onrendabele deel van de investeringen financieren. Door de dalende operationele kasstroom is er minder ruimte voor die investeringen.

Dit is niet het enige probleem. De investeringsruimte is ook minder omdat de onrendabele top van de investeringen sterk is toegenomen. Dit komt door de verhuurdersheffing, de sterke bouwkostenstijging en het beheerste huurbeleid. Hierdoor moeten we een groter deel van de investeringsopgave extern financieren en groeit de leningportefeuille en de rentelast. Deze ontwikkelingen zetten onze investeringen de komende jaren sterk onder druk.

Impact Coronacrisis op Woonkracht10

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgesteld op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. De crisis veroorzaakt door het Coronavirus zal naar de toekomst toe ook impact hebben voor Woonkracht10. Bijvoorbeeld ten aanzien van ons investeringsprogramma waarbij we ook sterk afhankelijk zijn van anderen zoals bouwers, gemeenten en in het geval van renovatie ook onze huurders. Op het moment van schrijven is nog onduidelijk wat de impact precies zal zijn. De huidige inschatting is dat dit voor Woonkracht10 op korte termijn niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen.

Beleidsmatige beschouwing verschil in marktwaarde en beleidswaarde

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde
De totale marktwaarde van de woningportefeuille is met € 111 miljoen gestegen naar € 1.420 miljoen. Dit betreft een waardegroei van circa 8,5%.

De woningmarkt is verder aangetrokken vergeleken met 2018. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Door de toegenomen vraag en krapte stijgt ook de verkoopwaarde van een woning (leegwaarde). De lage rentestand speelt hierbij een grote rol.

De waardeontwikkeling is ten opzichte van de markt beperkt door de huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed. 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 voor een deel beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit geldt vooral bij de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

De beleidswaarde is voor het eerst in 2018 ingevoerd. We kunnen nu dan voor het eerst inzicht geven in de ontwikkeling van de beleidswaarde. De beleidswaarde is ten opzichte van vorig jaar met € 25 miljoen gedaald tot een waarde van € 556 miljoen. Dit betreft een waardedaling van circa 4%. Deze ontwikkeling is te verklaren vanuit een gewijzigd taxatie management systeem met net andere rekenregels, de gewijzigde definities vanuit het handboek modelmatig waarderen (boven inflatoire huurverhoging en vervallen verouderingskosten in eindwaarde) en parameters vanuit de marktwaarde.

De komende jaren kan de beleidswaarde aangepast worden door onder andere:

- Aanpassing van de huurtoeslagparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Woonkracht10 bij mutatie de nieuwe huur. Daarbij houden we rekening met passend toewijzen en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als 'afslag' de beste schatting is verwerkt.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (doorexploiteerscenario), die in de beleidswaardebepaling eind 2019 niet is aangepast ten opzichte van de marktwaardebepaling. Daarmee is de gehanteerde disconteringsvoet in de beleidswaarde gelijk aan die in de marktwaarde. De disconteringsvoet is als vrijheidsgraad gehanteerd door de taxateurs om het risicoprofiel voor de marktwaarde verhuurde staat weer te geven. Dit risicoprofiel kan afwijken voor de beleidswaarde, mede door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) waardoor een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- Toepassing van meer standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van meer standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

Tabel 8.1 Opbouw en ontwikkeling van het resultaat

(bedragen x € 1.000)

	Realisatie 2019	Begroting 2019	Realisatie 2018	Verskil realisatie 2019-2018
BEDRIJFSOPBRENGSTEN				
Huuropbrengsten	73.682	73.494	72.675	1.007
Opbrengsten servicecontracten + overige	6.121	5.715	5.453	668
Totaal bedrijfsopbrengsten	79.803	79.209	78.128	1.675
BEDRIJFSLASTEN				
Personeelslasten	9.050	8.928	8.569	481
Onderhoudslasten	28.909	33.408	21.508	7.401
Verhuurdersheffing	8.337	8.645	8.273	64
Overige bedrijfslasten	15.143	14.946	14.434	709
Totaal bedrijfslasten	61.439	65.927	52.784	8.655
Financiële baten en lasten	-6.975	-7.134	-7.898	923
Operationeel bedrijfsresultaat	11.389	6.148	17.446	-6.057
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	-581	-594	-623	42
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.270	2.568	2.389	-1.119
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-6.787	-15.480	-6.904	117
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	110.955	27.820	159.130	-48.175
Totaal	104.857	14.314	153.992	-49.135
Resultaat voor belasting	116.246	20.462	171.438	-55.192
Vennootschapsbelasting	-6.707	-4.249	-14.990	8.283
Resultaat deelnemingen	-24	0	-179	155
RESULTAAT NA BELASTINGEN	109.515	16.213	156.269	-46.754

Tabel 8.2 Ontwikkeling operationele kasstroom van 2016 tot en met (begroting) 2020

(bedragen x € 1)

Kasstroom per gewogen verhuureenheid 2016-2019	Begroting 2020	Realisatie 2019	2018	2017	2016
Huren	6.674	6.515	6.440	6.283	6.690
Netto bedrijfslasten	-1.650	-1.609	-1.491	-1.374	-1.535
Onderhouds uitgaven	-2.778	-2.608	-1.851	-1.316	-1.472
Bruto vastgoedexploitatie kasstroom	2.247	2.298	3.098	3.593	3.683
Verhuurdersheffing*	-725	-740	-733	-647	-593
Netto vastgoedexploitatie kasstroom	1.459	1.549	2.294	2.941	3.086
Saldo rente uitgaven en rente ontvangsten	-561	-639	-746	-847	-936
Leefbaarheid	-44	-25	-19	-21	-18
Vennootschapsbelasting	-234	-5	-577	-	1
OPERATIONELE KASSTROOM	620	880	953	2.073	2.134

*) De verhuurdersheffing lijkt in 2020 te dalen, maar dit wordt veroorzaakt door gebruik te maken van de regeling vermindering verhuurdersheffing

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

Per 31 december 2019 zit er in totaal € 904 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen (2018: € 803 miljoen). Slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) kan in de toekomst worden gerealiseerd. Het bestuur van Woonkracht10 heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 865 miljoen. Dit betekent dat circa 72% van het totale eigen vermogen niet of op zeer lange termijn realiseerbaar is. In de jaarrekening is hierover meer toelichting te vinden.

Toekomstperspectief en continuïteit

De financiële positie van corporaties is verslechterd. Dit blijkt ook uit 'Staat van de corporatiesector 2019' dat de AW recent uitbracht. Ook wij zien de operationele kasstromen teruglopen door een forse huurmatiging, toenemende (onrendabele) investeringen in renovatie en verduurzaming en oplopende heffingen door stijgende WOZ-waardes en overheidsbeleid (ATAD-wetgeving bij de vennootschapsbelasting).

We verwachten dat deze trend zich doorzet, ook al heeft de regering aangekondigd de verhuurdersheffing bij nieuwbouw te verminderen. Bovendien verwachten stakeholders van Woonkracht10 een belangrijke bijdrage op het gebied van verduurzaming, gebiedsontwikkeling, sociaal domein, betaalbaarheid en beschikbaarheid.

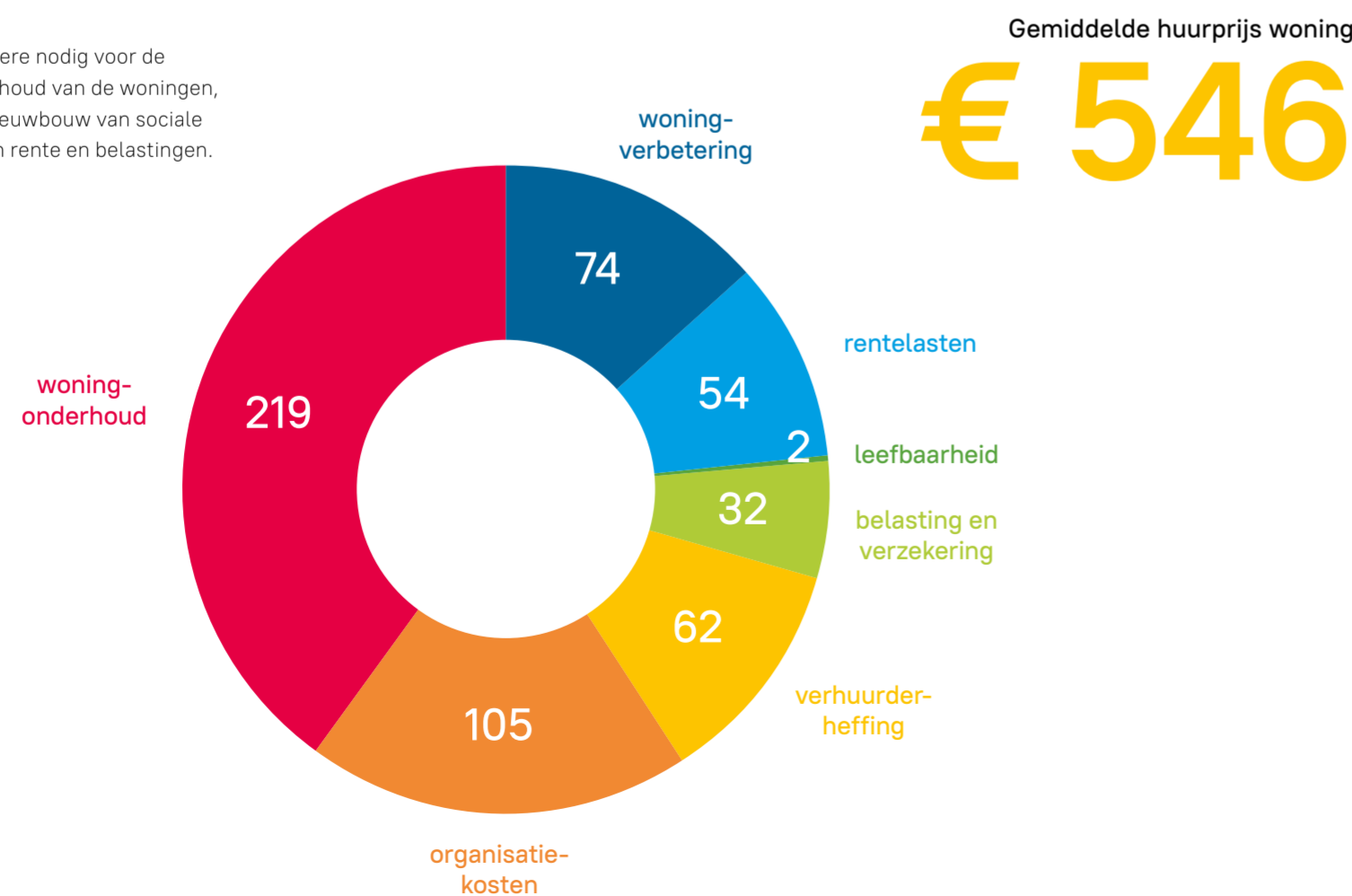
In onze meerjarenbegroting (MJB) 2020-2035 hebben we een groot aantal van deze ambities doorgerekend. Dit leidt tot een investeringsopgave van zo'n € 600 miljoen. Door de toenemende druk op de operationele kasstroom moeten we die voor een fors deel extern financieren. Onze lening portefeuille loopt op naar ca. € 360 miljoen. Om de extra ambities in het sociaal domein te kunnen waarmaken, hebben we extra ruimte gevonden in ons huurbeleid. We verhogen de streefhuren van 81% naar 86% van wat maximaal is toegestaan

op basis van de kwaliteit van de woning (WWS-punten). Zo creëren we extra inkomsten bij mutatie van huurwoningen zonder dat dit ten koste gaat van de betaalbare voorraad. Dit levert zo'n € 30 miljoen extra inkomsten op over 17 jaar. Dat geld besteden we in overleg met onze stakeholders aan extra investeringen in seniorencomplexen, meer wijkconsulenten op straat en investeringen in complexen voor bijzondere doelgroepen.

Met deze ambities zoeken we de grenzen op, maar blijven we nog binnen de financiële ratio's van de externe toezichhouders. Deze forse opgaven vragen om een scherpe sturing en grote alertheid op wijzigingen in de in- en/of externe omgeving. Om de gevoeligheid van de externe risico's op de kasstromen te bepalen zijn in de MJB 2020-2035 diverse slechtweersscenario's door-gerekend. Hieruit blijkt dat de kasstromen de komende jaren het gevoeligst zijn voor oplopende inflatie, stijgende bouwkosten en oplopende financieringsrente. Dat betekent dat we onze schuldpositie niet verder mogen laten oplopen dan begroot, zodat we in staat blijven om financiële tegenvallers op te vangen.

Diagram 8.3 Waar gaat het geld naartoe?

De huurinkomsten zijn onder andere nodig voor de kosten van het beheer, het onderhoud van de woningen, het uitvoeren van renovatie en nieuwbouw van sociale huurwoningen en het betalen van rente en belastingen.



Tabel 8.4 Verschil marktwaarde en beleidswaarde eind 2019

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2019	31-12-2018
MARKTWAARDE VERHUURDE STAAT	1.420.374	1.311.197
Afslagen:		
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	121.653	234.233
Betaalbaarheid (huren)	355.305	258.583
Kwaliteit (onderhoud)	353.419	232.278
Beheer (beheerkosten)	+ 34.259	+ 6.316
	- 864.635	- 731.410
BELEIDSWAARDE	555.739	579.787

Tabel 8.5 Belangrijkste financiële kengetallen 2019 en 2018

(bedragen x € 1.000)

	jaarrekening 2019	jaarrekening 2018	norm AW/WSW
Interest Coverage ratio	2,38	2,15	> 1,4
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	41%	41%	< 75%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	50%	52%	> 20%
Dekkingsratio (t.o.v. WOZ)	15%	14%	<50%

JE KUNT ALTIJD IETS VOOR ELKAAR BETEKENEN

Als kersverse beheerder van het multifunctioneel centrum (MFC) Maasplein in Alblisserdam heeft Wiebe van de Vreede van Werkvisie de Hoop volop plannen om er een bruisend wijkcentrum van te maken. "Het is een bijzonder centrum waar eigenlijk de hele samenleving bij elkaar komt. Van jong tot oud. Als beheerder zorg ik onder andere voor de schoonmaak van de gebouwen, de verhuur van ruimten en het uitbaten van het restaurant. Dat doe ik samen met mijn team dat bestaat uit mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. We zijn nu bezig om een goede basis neer te zetten. Dat betekent dat ik de banden aanhaal met de organisaties die in het MFC gehuisvest zijn, maar ook met omliggende bedrijven, zoals de supermarkt. Ik zoek graag de verbinding, want je kunt altijd iets voor elkaar betekenen. Daarnaast spreek ik mensen in de wijk aan om ze attent te maken op de mogelijkheden van het MFC. Die mogelijkheden gaan alleen maar groeien. Zo gaan we met Schuldhulpmaatje een ontbijt organiseren en onderzoeken we of we in samenwerking met de supermarkt een boodschappenservice kunnen organiseren. Waar ik over twee jaar wil staan met het MFC? Dat we dan goed geïntegreerd en bekend zijn in de wijk. En dat wijkbewoners graag binnenkomen voor een spelletje, een kopje koffie, een maaltijd of (hulp)vragen."

Wiebe de Vreede (beheerder MFC Alblisserdam)



Lees Wiebe's verhaal verder
via woonkracht10-jaarverslagonline.nl



2019

Jaarrekening

Woningcorporatie Woonkracht10

9.1 Balans per 31 december 2019 - na voorgestelde resultaatbestemming

(bedragen x € 1.000)

ACTIVA	ref.	2019	2018
VASTE ACTIVA			
Immateriele vaste activa	9.10.1		
Computersoftware	9.10.1.1	64	137
		64	137
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	9.10.2.1	1.390.211	1.283.366
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.10.2.2	30.163	27.831
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.10.2.3	74.771	73.530
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.10.2.4	14.511	6.876
		1.509.655	1.391.604
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.10.2.5	964	1.353
		964	1.353
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	9.10.3.1	39	39
Andere deelnemingen	9.10.3.2	2	394
Latente belastingvorderingen	9.10.3.3	1.017	1.745
Overige langlopende vorderingen	9.10.3.4	158	199
		1.216	2.377
Totaal vaste activa		1.511.899	1.395.471
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	9.10.4		
Vastgoed bestemd voor verkoop	9.10.4.1	356	1.510
Overige voorraden	9.10.4.2	50	52
		406	1.562
Vorderingen			
Huurdebiteuren	9.10.5.1	806	831
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.10.5.2	0	4.223
Overige vorderingen	9.10.5.3	36	90
Overlopende activa	9.10.5.4	417	1.048
		1.259	6.192
Liquide middelen	9.10.6	4.661	13.721
Totaal vlottende activa		6.326	21.475
TOTAAL ACTIVA		1.518.225	1.416.946

9.1 Balans per 31 december 2019 - na voorgestelde resultaatbestemming

(bedragen x € 1.000)

PASSIVA	ref.	2019	2018
Eigen vermogen			
Overige reserves	9.10.7.1	289.816	281.131
Herwaarderingsreserve	9.10.7.2	903.557	802.726
		1.193.373	1.083.858
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen	9.10.8.1	5.948	10.990
Voorziening latente belastingverplichtingen	9.10.8.2	0	0
Overige voorzieningen	9.10.8.3	284	263
		6.232	11.253
Langlopende schulden			
Leningen kredietinstellingen	9.10.9.1	188.158	207.406
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	9.10.9.2	71.879	71.170
Egalisatierekening	9.10.9.3	5.102	5.283
Waarborgsommen	9.10.9.4	54	37
		265.194	283.895
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	9.10.10.1	39.247	24.779
Schulden aan leveranciers	9.10.10.2	4.451	5.910
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.10.10.3	2.514	514
Overige schulden	9.10.10.4	1.173	1.458
Overlopende passiva	9.10.10.5	6.041	5.280
		53.426	37.941
TOTAAL PASSIVA		1.518.225	1.416.946

9.2

9.2 Winst- en verliesrekening over 2019

(bedragen x € 1.000)

	ref.	2019	2018
EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE			
Huuropbrengsten	9.12.1	73.682	72.675
Opbrengsten servicecontracten	9.12.2	5.458	5.088
Lasten servicecontracten	9.12.3	-5.606	-4.710
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.12.4	-5.692	-5.433
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.12.5	-33.661	-26.051
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.12.6	-12.764	-12.638
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		21.417	28.929
Verkocht vastgoed in ontwikkeling			
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	9.12.7	1.657	6.809
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-1.657	-6.234
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	574
Verkoop vastgoedportefeuille			
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.12.8	10.626	9.264
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille		-247	-236
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-9.356	-7.449
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.023	1.579
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.12.9	-6.787	-6.903
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		110.233	157.933
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV		722	1.197
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		104.168	152.226
Overige activiteiten			
Opbrengsten overige activiteiten	9.12.10	106	97
Kosten overige activiteiten		0	0
Netto resultaat overige activiteiten		106	97
Overige organisatiekosten			
Leefbaarheid	9.12.11	-1.541	-2.323
	9.12.12	-1.952	-1.747
Financiële baten en lasten			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.12.13	5	11
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.12.14	-6.980	-7.909
Saldo financiële baten en lasten		-6.975	-7.898
Resultaat voor belastingen		116.246	171.437
Belastingen	9.12.15	-6.707	-14.990
Resultaat deelnemingen	9.12.16	-24	-179
RESULTAAT NA BELASTINGEN		109.515	156.270

9.3

9.3 Kasstroomoverzicht over 2019 volgens de directe methode

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Huurontvangsten	73.440	72.731
Vergoedingen	4.854	4.943
Overige bedrijfsontvangsten	147	122
Renteontvangsten	7	31
Saldo ingaande kasstromen	78.448	77.827
Erfpacht	4	4
Personeelsuitgaven	9.327	8.853
Onderhoudsuitgaven	29.393	20.907
Overige bedrijfsuitgaven	13.811	13.045
Renteuitgaven	7.209	8.455
Verhuurderheffing	8.337	8.273
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	113	805
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	277	212
Vennootschapsbelasting	56	6.511
Saldo uitgaande kasstromen	68.528	67.065
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.920	10.762
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Kasstroom vastgoedbeleggingen		
Inkomende kasstromen vastgoedbeleggingen		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet - woongelegenheden	7.408	4.989
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	3.083	4.306
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	1.556	6.944
Totaal ontvangsten	12.047	16.239
Uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen		
Nieuwbouw huur, woon- en niet- woongelegenheden	7.083	5.888
Woningverbetering, woon- en niet- woongelegenheden	16.883	2.335
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	1.071	511
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-799	0
Aankopen woongelegenheden VOV doorverkoop	2.168	2.900
Aankoop grond	0	2.260
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Investerings overig	206	492
Totaal uitgaven	26.611	14.386
Totaal kasstromen vastgoedbeleggingen	-14.564	1.852
Kasstroom financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	362	891
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	362	891
KASSTROOM UIT (DES-)INVESTERINGSACTIVITEITEN	-14.202	2.743
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Stortingen geborgde leningen	20.000	23.000
Aflossingen geborgde leningen	-24.779	-31.616
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-4.779	-8.616
Totale mutatie liquide middelen	-9.060	4.890
Aansluiting met liquide middelen balans		
Liquide middelen beginstand	13.721	8.831
Liquide middelen eindstand	4.661	13.721
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	-9.060	4.890

9.4

9.4.1 Algemeen

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

Woonkracht10 is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de woonmarkt regio Drechtsteden en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

De activiteiten van Woonkracht10 zijn gericht op het bieden van voldoende, goede, betaalbare en duurzame woningen voor die groep mensen waarvoor de markt geen of beperkte oplossingen biedt. Woonkracht10 is statutair gevestigd en kantoor houdende op Burge-meester de Bruinelaan 97 te Zwijndrecht. Het KvK-nummer is 23060266.

9.4.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar met uitzondering van de toegepaste stelselwijziging zoals hierna toegelicht. Verder is sprake van de hierna genoemde schattings- en presentatie-wijzigingen.

Stelselwijziging

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 Woonkracht10 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 € 1,4 miljoen 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 € 11,9 miljoen positief. In totaal is het cumulatief effect per 1 januari 2019 € 13,3 miljoen. Dit effect en ook het resultaat-effect 2018, uitgesplitst naar de individuele posten, is als volgt:

(bedragen x € 1.000)

EFFECTEN 2019	EIGEN VERMOGEN 31-12-2018
Voor stelselwijziging	1.070.581
Belastinglatentie opwaardering WOZ-waarde	11.338
Belastinglatentie afschrijvingspotentieel	1.745
Belastinglatentie verkopen	194
Na verwerking stelselwijziging	1.083.858
RESULTAAT 2018	
Voor stelselwijziging	144.376
Belastinglatentie opwaardering WOZ-waarde	11.338
Belastinglatentie afschrijvingspotentieel	71
Belastinglatentie verkopen	485
Na verwerking stelselwijziging	156.270

Schattingswijziging

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

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. De beleidswaarde 2019 is € 25 miljoen gedaald ten opzichte van 2018. Zonder verwerking van de nieuwe definities en daarmee de aanpassing van de onderhoudsnorm zou de beleidswaarde 2019 20% lager uitkomen op € 443 miljoen.

Voor de bepaling van een eventuele onrendabele top bij aangegane verplichtingen voor renovatie of verbetering is ultimo 2019 rekening gehouden met de nieuwe definities. De reden hiervoor is dat voor het bepalen van de eventuele onrendabele top van deze verplichtingen, de verslaggevingstechnische verwerking in de toekomst bepalend is. De voorziening onrendabele top is hierdoor circa € 3 miljoen hoger dan volgens de oude berekeningswijze. Om diezelfde reden heeft Woonkracht10 ervoor gekozen de nieuwe definities voor 'ingrijpende verbouwing' reeds op 2019 toe te passen. In 2019 voldoet één project aan deze criteria waardoor een verschuiving van € 2 miljoen van onderhoudslasten naar investeringen heeft plaatsgevonden.

Presentatiewijzigingen

Functionele winst- en verliesrekening

Vanuit de gewijzigde voorschriften in de 'Handleiding toepassen functionele winst- en verliesrekening bij

corporaties verslagjaar 2019' zijn de volgende presentatiewijzigingen doorgevoerd in de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht:

- VVE-bijdrage gesplitst naar 'lasten verhuur en beheer activiteiten en 'lasten onderhoudsactiviteiten'.
- De methodiek van de toerekening is gewijzigd; de overige directe operationele lasten exploitatie bezit, bestaande uit personeelslasten en overige bedrijfslasten, zijn toegerekend volgens één verdeelsleutel. Vorig jaar hadden deze elk een eigen verdeling.
- Vanwege het feit dat de saneringsheffing en bijdrageheffing AW niet gerelateerd zijn aan het vastgoed, worden deze opgenomen onder de 'overige organisatiekosten'. In 2018 stonden deze verantwoord onder 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit'.

9.4.3 Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Regeling Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), de Woningwet, de Handleiding functionele indeling 2019, en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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.

9.4.4 Groepsverhoudingen

Woonkracht10 staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de

gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is hierna opgenomen.

NAAM	STATUTAIRE ZETEL	DEELNEMING IN %	HOOFDACTIVITEIT
Woonkracht10 Vastgoed bv	Zwijndrecht	100%	Tussenholding
Woonkracht10 Ontwikkeling bv *)	Zwijndrecht	100%	Projectontwikkeling
Stadsherstel Drechtsteden N.V. *)	Dordrecht	31%	Projectontwikkeling
Woningnet N.V.	Utrecht	< 1%	Woonruimteverdeling

*) ontbonden in 2019

Consolidatievrijstelling

Buiten de consolidatie blijft een meerderheidsdeelneming die afzonderlijk en gezamenlijk van te verwaarlozen betekenis is. Woonkracht10 heeft een 100%-belang in de vennootschap Woonkracht10 Vastgoed BV. Onder deze holding viel de 100% werkmaatschappij

Woonkracht10 Ontwikkeling BV die per 24 juni 2019 is ontbonden. Aangezien de betekenis van de Vastgoed BV in financiële zin zeer beperkt is, is gebruik gemaakt van de consolidatievrijstelling opgenomen in artikel BW2:407 lid 1 sub a.

9.4.5 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, Raad van Commissarissen, andere sleutelfunctionarissen in het management van Woonkracht10 en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. In de toelichting op de verscheidene posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde. Als 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'.

Primaire financiële instrumenten

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

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Woonkracht10 maakt gebruik van rentederivaten. Financiële derivaten worden bij eerste verwerking tegen reële waarde opgenomen en vervolgens per balansdatum tegen de reële waarde geherwaardeerd. De winst of het verlies uit de herwaardering naar reële waarde per balansdatum wordt onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Indien financiële derivaten echter voor hedge accounting in aanmerking komen en hedge accounting wordt toegepast is de verwerking van deze winst of dit verlies afhankelijk van de aard van de afdekking.

Hedge accounting

Woonkracht10 past hedge accounting toe op basis van individuele documentatie per individuele hedgerelatie. Woonkracht10 documenteert de wijze waarop de hedge relaties passen in de doelstellingen van het risicobeheer, de hedge strategie en de verwachting aangaande de effectiviteit van de hedge.

Kostprijs-hedge-accounting algemeen

Het effectieve deel van de financiële derivaten, die zijn toegewezen voor kostprijs hedge accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Op iedere balansdatum wordt bepaald of er een indicatie is voor ineffectiviteit door de kritische kenmerken van het hedge-instrument te vergelijken met de kritische kenmerken van de afgedekte positie. In het geval dat de kritische kenmerken van het hedge-instrument en de kritische kenmerken van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijs hedge een ineffectief deel bevat. In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedge relatie. Ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt, indien en voor zover uit de kwantitatieve ineffectiviteitsmeting (cumulatief) een verlies blijkt.

Voor het ineffectieve deel wordt het verschil tussen de kostprijs en de lagere reële waarde in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Afscheiden embedded derivaten

Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en
- het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden (98,73% wordt toegerekend aan DAEB en 1,27% aan niet-DAEB);

- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen

worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

JAARREKENING Grondslagen voor waardering van de activa en passiva

9.5

9.5.1 Immateriële vaste activa

Gekochte softwarelicenties worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de

bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

9.5.2 Vastgoedbeleggingen

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie Typering

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het in 2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van Woonkracht10 als DAEB vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan Woonkracht10 voornemens is om deze in de toekomst als DAEB vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsronroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners zoals vermeld op de bijlage, die is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 over de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten die niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed. Over het algemeen zijn dit woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

Waarderingsgrondslag tegen actuele waarde op marktwaarde

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Woonkracht10 waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeen-

komstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019'). Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019' wordt de full-versie gehanteerd.

Inschakeling taxateur

Eerdere jaren werd telkens één derde deel van het vastgoed in exploitatie getaxeerd door twee onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateurs, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit jaar echter is door een wisseling van taxateurs het volledige bezit getaxeerd. De komende twee jaren zal er een marktupdate van de taxaties plaatsvinden. Tevens vindt een toets op de waardering plaats op basis van beschikbare referentietransacties. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woonkracht10 en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplex niveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Woonkracht10 maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB als niet-DAEB vastgoed. De waarderingscomplexen voor de berekening van de marktwaarde zijn door de volgende indeling bepaald:

9.4.7 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woonkracht10 zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor

9.4.8 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Woonkracht10 heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Woonkracht10 zijn beperkt en zien toe op:

- Het verhuren van geliberaliseerde huurwoningen die tot de niet-DAEB tak behoren omdat sprake is van complexen met gemengd bezit en/of gemaakte strategische keuzes voor gemengde wijken (veelal van voor de Woningwet).
- Verhuur van bedrijfsmatig en/of maatschappelijk ronroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.

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

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd

LOCATIE	TYPE	BOUWJAAR
Alblasserdam	Eengezinswoning	< 1960
Dordrecht	Meergezinswoning	1960 - 1974
Hendrik-Ido-Ambacht	Studenteenheid	1975 - 1989
Papendrecht	Zorgeneid (extramuraal)	1990 - 2004
Zwijndrecht	Bedrijfsonroerendgoed	> 2004
	Maatschappelijk onroerend goed	
	Parkeerplaats/garagebox	
	Zorgvastgoed (intramuraal)	

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de prognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijkende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash-Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet 'contant' worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexplotten en uitponden. Bij doorexplotten is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip 'marktwaarde verhuurde staat', zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering

De herwaarderingreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

Aantal verhuureenheden

Woonkracht10 heeft per 31 december 2019, verdeeld naar categorie, de volgende aantallen onroerende zaken (gewaardeerd volgens de full-versie van het waarderingshandboek):

CATEGORIE ONROERENDE ZAKEN	AANTAL ONROERENDE ZAKEN PER 31 DECEMBER 2019	AANTAL ONROERENDE ZAKEN PER 31 DECEMBER 2018
Woongelegenheden	10.850	10.884
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	348	336
Parkeergelegenheden	269	270
	11.467	11.490

Relevante veronderstellingen

- Disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:
De volgende spreiding van de disconteringsvoet

CATEGORIE ONROERENDE ZAKEN	SPREIDING DISCONTERINGSVOET 2019	SPREIDING DISCONTERINGSVOET 2018
Woongelegenheden	5,54% - 7,71%	5,25% - 10,00%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	8,14% - 8,97%	5,96% - 11,50%
Parkeergelegenheden	6,50% - 7,46%	6,32% - 7,46%

- Methoden basis van de Discounted Cash Flow (DCF) methode en is per categorie vastgoed als volgt:
De marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op

CATEGORIE ONROERENDE ZAKEN	METHODEN
Woongelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploteersscenario of uitpondsscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex.
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Doorexploteersscenario.
Parkeergelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploteersscenario of uitpondsscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex.

- Relevante veronderstellingen:

	WOONGELEGENHEDEN	BEDRIJFSMATIG EN MAATSCHAPPELIJK ONROEREND GOED	PARKEERGELEGENHEDEN
Mutatiekans	O.b.v. historische mutatiegraad met minimum van 5% (2018: min. 2%)	O.b.v. historische mutatiegraad met minimum van 5% (2018: min. 2%)	O.b.v. historische mutatiegraad met minimum van 5% (2018: min. 2%)
Mogelijkheid tot verkoop	Enkele complexen hebben verkoop-restricties	N.v.t.	Geen restricties
Achterstallig onderhoud	O.b.v. kosten voor asbestsanering uit de asbestinventarisatie	O.b.v. kosten voor asbestsanering uit de asbestinventarisatie	N.v.t.
Bedrag achterstallig onderhoud*	€ 16,6 mln (2018: -)	€ 0,1 mln (2018: -)	N.v.t.
Erfpacht	N.v.t., m.u.v. één complex	N.v.t.	N.v.t.
Erfpacht afkoopbedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Erfpachtcanon	€ 2.954/ jaar	N.v.t.	N.v.t.
Beklemmingen	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

*) Op basis van een afgeronde asbest inventarisatie die naar complexbegrotingen is vertaald is met ingang van 2019 hier rekening mee gehouden

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarde-ringshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

VRIJHEIDSGRADEN WOONGELEGENHEDEN	TOEGEPAST	TOELICHTING
Schematische vrijheid	Nee	-
Markthuur(stijging)	Ja	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database om marktconforme markthuur(stijgingen) in te rekenen.
Exit yield	Ja	Dansen Van der Vegt gebruikt de exit yield als vrijheidsgraad, Colliers hanteert de eindwaardemethode volgens het handboek modelmatig waarderen.
Leegwaarde(stijging)	Ja	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database om marktconforme leegwaarde(stijgingen) in te rekenen. De leegwaardestijging is: grotendeels conform het Handboek.
Disconteringsvoet	Ja	Disconteringsvoet is door taxateurs bepaald en kent een sectoropslag van 6,18% aangevuld met een markt en objectopslag. Deze laatste kan variëren afhankelijk van het scenario doorexplotten of uitponden. De disconteringsvoet beweegt zich tussen 5,54% en 7,71%, waarbij de meeste taxatie complexen tussen de 6,0% en 7,0% zitten.
Onderhoud	Ja	De taxateurs hanteren de instandhoudingsnormen conform de Vastgoedtaxatie-wijzer (VTW) 2019
Technische splitsingskosten	Nee	-
Mutatie- en verkoopkans	Ja	Deze is ingeschat door de taxateurs op basis van marktkennis. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt. Hierbij hanteren ze een minimum van 5% en een maximum van 20%.
Bijzondere uitgangspunten	Nee	-
Erfpacht	Ja	Toegepast voor zover aan de orde.

VRIJHEIDSGRADEN BEDRIJFSMATIG EN MAATSCHAPPELIJK ONROEREND GOED	TOEGEPAST	TOELICHTING
Schematische vrijheid	Nee	-
Markthuur(stijging)	Ja	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database om marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde BOG/MOG-objecten in de taxaties te kunnen verwerken.
Exit yield	Ja	Dansen van der Vegt gebruikt de exit yield als vrijheidsgraad, Colliers hanteert de eindwaardemethode volgens het handboek modelmatig waarderen.
Leegwaarde	Nee	-
Disconteringsvoet	Ja	Disconteringsvoet is door taxateurs bepaald en kent een sectoropslag van 5,70% aangevuld met een markt en objectopslag. De disconteringsvoet beweegt zich tussen 8% en 9%.
Onderhoud	Ja	De taxateurs hanteren de instandhoudingsnormen conform de Vastgoedtaxatie-wijzer (VTW) 2019.
Technische splitsingskosten	Nee	-
Mutatie- en verkoopkans	Nee	-
Bijzondere uitgangspunten	Nee	-
Erfpacht	Ja	Toegepast voor zover aan de orde.

VRIJHEIDSGRADEN PARKEERGELEGENHEDEN	TOEGEPAST	TOELICHTING
Schematische vrijheid	Nee	
Markthuur(stijging)	Ja	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database om marktconforme markthuur(stijgingen) in te rekenen.
Exit yield	Ja	Dansen Van der Vegt gebruikt de exit yield als vrijheidsgraad, Colliers hanteert de eindwaardemethode volgens het handboek modelmatig waarderen.
Leegwaarde(stijging)	Ja	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database om marktconforme leegwaarde(stijgingen) in te rekenen.
Disconteringsvoet	Ja	Disconteringsvoet is door taxateurs bepaald en kent een sectoropslag van 5,68% aangevuld met een markt en objectopslag. Deze laatste kan variëren afhankelijk van het scenario doorexploiteren of uitponden. De disconteringsvoet beweegt zich tussen 6,50% en 7,46%.
Onderhoud	Ja	De taxateurs hanteren de instandhoudingsnormen conform de Vastgoedtaxatie-wijzer (VTW) 2019.
Technische splitsingskosten	Nee	-
Mutatie- en verkoopkans	Ja	Deze is ingeschat door de taxateurs op basis van marktkennis. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
Bijzondere uitgangspunten	Nee	-
Erfpacht	Nee	Nvt

Inherente schattingsonzekerheid

De bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is een schatting; er wordt ingeschat wat een externe belegger bereid is om te betalen voor een vastgoedportefeuille. Inherent hieraan ontstaat een schattingsonzekerheid; een bandbreedte waarin de schatting zich kan bewegen zonder dat de schatting onjuist is.

Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van de toelichting)

De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit Wonen (‘AW’) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (‘WSW’) zijn voorgeschreven.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonkracht10 en beoogt inzicht te geven in de verdien-capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het 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, bepaalt overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd ‘lasten verhuur en beheeractiviteiten’ 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 de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 15. Woonkracht10 heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die zijn verkocht onder voorwaarden, zoals Koopgarant, zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie en worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Winsten of verliezen die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken, die zijn verkocht onder voorwaarden, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Dit resultaat wordt zichtbaar in de post 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 boekwaarde.

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.

Afschrijvingen

Op vastgoed in exploitatie en in ontwikkeling wordt niet afgeschreven.

de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Investeringssubsidies

Subsidies in verband met de aanschaf van (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

9.5.4 Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

De deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Woonkracht10.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden ook andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Woonkracht10 geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Andere deelnemingen

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.

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en

verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd. De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. De latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Woonkracht10 geldende rente voor langlopende leningen (2019 2,88%; 2018: 3,23%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (2020: 25%; vanaf 2021: 21,7% conform belastingplan 2020).

Lening u/g

De verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Overige langlopende vorderingen

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

9.5.5 Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed. 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.

Onder vastgoed bestemd voor verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de overige voorraden komt tot stand op basis van fifo prijzen.

9.5.6 Overige voorraden

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 mo-

gelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

9.5.7 Liquide middelen

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 kortlopende schulden. De waardering vindt plaats tegen nominale waarde.

Overige reserves

De overige reserves kunnen als vrije reserves worden beschouwd met als doel besteding binnen de sociale volkshuisvesting.

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft. De herwaarderingsreserve wordt ten laste van de resultaatbestemming gevormd. Gerealiseerde

herwaarderingsreserves worden rechtstreeks naar de overige reserves gebracht.

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Hierbij wordt bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

gelden of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

Pensioenen

Woonkracht10 heeft een pensioenregeling bij de pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of en zo ja, welke verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Woonkracht10 en worden in de balans opgenomen in een voorziening. De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties. Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening. Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Woonkracht10 beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Woonkracht10, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2019 (en 2018) waren er voor woonkracht10 geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

Leningen overheid en kredietinstellingen

Leningen worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen de reële waarde. Deze is over het algemeen gelijk aan de nominale waarde. Na eerste waardering worden de langlopende schulden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Als geen sprake is van agio of disagio is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde.

De aflossingsverplichting van de langlopende schulden voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden. Woonkracht10 maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Woonkracht10 met betrekking tot deze derivaten (hedgeinstrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe.

Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden
In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting

of een terugkooprecht die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting en het terugkooprecht worden jaarlijks gewaardeerd.

Overige schulden - Egalisatierekening

Dit betreft vooruit ontvangen huur bij, voornamelijk, toekomstige huurkorting verleend aan maatschappelijke instellingen. Hiermee worden de huuropbrengsten toegerekend aan de juiste opbrengstperiode.

Waarborgsommen

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (als deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens ge-

waardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs die gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voordelen verbonden aan de eigendom niet bij Woonkracht10 ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele

leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

**JAARREKENING
Grondslagen voor bepaling
van het resultaat**

9.6

Algemeen

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

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

Opbrengstverantwoording algemeen

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

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

Functionele winst- en verliesrekening

De winst-en-verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Woonkracht10 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 categoriale indeling. In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Woonkracht10. 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 verdeelsleutels zoals toegelicht bij '9.7 Toerekening baten en lasten'.

9.6.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

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. Voor het verslagjaar 2019 bestond dit maximumpercentage uit het inflatiepercentage van 1,6% plus een opslag van 4,0% voor huurders met een inkomen boven € 46.250. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid, omdat bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

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.

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;
- kosten service center.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder '9.7 Toerekening baten en lasten'.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeel- en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder '9.7 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.

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:

- onroerende zaakbelasting;
- verzekeringskosten;
- verhuurderheffing.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder '9.7 Toerekening baten en lasten'.

9.6.2 Nettoresultaat 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 nieuwbouwoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

9.6.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de

toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

9.6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, 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.

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.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post 'onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' als de post 'verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

9.6.5 Nettoresultaat overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

9.6.6 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 tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in '9.7 Toerekening baten en lasten'.

9.6.7 Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslag-

jaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in '9.7 Toerekening baten en lasten'.

9.6.8 Pensioenlasten

Woonkracht10 heeft een pensioenregeling bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf

pensioen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in '9.7 Toerekening baten en lasten'.

9.6.9 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden met de systematiek toegelicht in '9.7 Toerekening baten en lasten'.

9.6.10 Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woonkracht10,

die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

9.6.11 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 die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

Er wordt geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om rentelasten te activeren voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief bruikbaar of verkoop gereed te maken.

9.6.12 Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Woonkracht10 integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

rekening, 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. Ook wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden mede uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verlies-

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Woonkracht10 geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

JAARREKENING Toerekening baten en lasten

9.7

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten

van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het aantal fte dat toegerekend is aan de verschillende categorieën.

JAARREKENING Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

9.8

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

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

De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

JAARREKENING Treasury

9.9

Woonkracht10 voert haar treasurybeleid uit aan de hand van haar treasurystatuut en stuurt daarbij actief op het renterisico (door het gebruik van derivaten) en de liquiditeitsrisico's die het gevolg kunnen zijn van het gebruik van derivaten.

Treasurycommissie

Woonkracht10 heeft een treasurycommissie bestaande uit de bestuurder, de manager Financiën, een senior medewerker Planning & Control en een externe treasury specialist. De treasurycommissie is in 2019 viermaal bijeen gekomen. Jaarlijks wordt het treasurystatuut geactualiseerd, vervolgens door het bestuur vastgesteld en door de raad van commissarissen goedgekeurd. De concerncontroller ziet toe op naleving van het statuut en rapporteert hierover onafhankelijk aan het bestuur.

Ter voorbereiding op de treasurycommissie wordt een uitgebreide treasuryrapportage opgesteld waarin onder andere een geactualiseerde liquiditeitsprognose, ontwikkeling financieringssaldo, borgingsplafond WSW, renterisico, portefeuillerisico, duration, financiering per verhuureenheid, WSW beoordeling, ICR, Solvabiliteit, dekkingsratio, DSCR, Loan to Value aan bod komen. Op grond van deze rapportage worden, binnen de richtlijnen van het door de raad van commissarissen goedgekeurde treasurystatuut, acties ondernomen.

Risicobeheersing

• Renterisico

Woonkracht10 loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa, effecten en liquide middelen) en rentedragende

langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Renterisico's worden gedefinieerd als de som van de kasstroommutatie en het bedrag dat voor renteconversie in aanmerking komt ten opzichte van de totale vreemd vermogensbehoefte. In het treasurystatuut is een maximale norm van 15% opgenomen. In 2020 is het risico door het afsluiten van een nieuwe lening in 2019 met een stortingsdatum in 2020 onder deze norm gekomen.

• Valutarisico

Woonkracht10 loopt geen valutarisico omdat alle financiële contracten slechts worden afgesloten, verstrekt of gegarandeerd in euro's.

• Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat tegenpartijen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). De randvoorwaarden ten aanzien van de rating zijn opgenomen in het treasurystatuut. Het risico dat Woonkracht10 hierin loopt wordt daardoor beperkt.

• Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Woonkracht10 beperkt deze risico's enerzijds door het aanhouden van financiële buffers (zie hieronder) en door een goede spreiding van de vervalkalender van de leningenportefeuille.

Liquiditeitsbuffer

- Conform de beleidsregels voor financiële derivaten wordt door Woonkracht10 beoordeeld of een liquiditeitsbuffer moet worden aangehouden om aan de liquiditeitsverplichtingen te kunnen voldoen in het geval van marktwaardeverrekening bij een rentedaling van maximaal 2%. Ultimo 2019 is het niet nodig om een buffer aan te houden.

- Om te kunnen voldoen aan mogelijke financiële verplichtingen vanwege Margin Calls derivaten, terugkoopverplichtingen vanuit verkopen onder voorwaarden en obligoverplichting waarop het WSW een beroep zou kunnen doen (maximaal €8,7 miljoen ultimo 2019), moet conform ons treasurystatuut te allen tijde kunnen worden beschikt over een buffer waarvan de hoogte jaarlijks wordt vastgelegd in het treasuryjaarplan (als onderdeel van het financieel jaarplan) Op balansdatum bedraagt deze buffer minimaal € 5 miljoen.

Het totaal van de liquiditeitsbuffer (banktegoed en kredietfaciliteiten) bedraagt ultimo 2019 circa € 4,7 miljoen. Hierbij moet worden opgemerkt dat de kredietfaciliteit van € 5 miljoen bij de BNG wederzijds dagelijks opzegbaar is en daarom niet is inbegrepen in voornoemde buffer. Het tijdelijk niet voldoen aan de interne buffer is tijdig gemeld en besproken met de raad van commissarissen en hierop is voor jaareinde nog een lening aangetrokken met storting medio januari 2020.

(bedragen x € 1.000)

TEGENPARTIJ	HOOFDSOM	CSA/OFD	THRESHOLD	MARTKWAARDE 31-12-2019 (incl. opgelopen rente)	MARKTWAARDE 31-12-2019 bij 1% rentedaling (incl. opgelopen rente)	MARKTWAARDE 31-12-2019 bij 2% rentedaling (incl. opgelopen rente)	AAN TE HOUDEN LIQUIDITEITS- BUFFER
ABN AMRO	7.000.000	CSA	€ 5 mln.	-298	-299	-299	0
Deutsche Bank	10.000.000	CSA	€ 5 mln.	-392	-446	-502	0
Rabobank	10.000.000	OFD	€ 4,5 mln.	-788	-897	-1.008	0
TOTALEN	27.000.000			-1.478	-1.642	-1.809	0

Ultimo 2019 is bij geen van de partijen zekerheid in onderpand gegeven.

Risico's binnen de derivatenportefeuille

• ABN Amro

De swap valt onder een ISDA contract. Daarnaast is een Credit Support Annex (CSA) overeengekomen, die er in voorziet dat er (tweezijdig) marktwaardeverrekening plaatsvindt boven een drempelbedrag (Threshold) van € 5 miljoen. De marktwaarde bedroeg eind 2019 € 0,3 miljoen negatief bij een -2% rente scenario, waardoor er vanuit de regelgeving geen liquiditeitsbuffer aangehouden hoeft te worden.

• Deutsche Bank

De swap valt onder een ISDA contract. Bovendien is een Credit Support Annex (CSA) overeengekomen, die er in voorziet dat er (tweezijdig) marktwaarde-

Financiële instrumenten

Binnen het treasurybeleid van Woonkracht10 dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut zullen geen nieuwe derivatentransacties meer worden aangegaan met uitzondering van de eventuele afhandeling van bestaande derivatenovereenkomsten.

Woonkracht10 heeft een deel van haar toekomstige renterisico's afgedekt door het aantrekken van payer swaps. Dit is een overeenkomst waarbij Woonkracht10 een vaste rente betaalt en een variabele rente ontvangt. In combinatie met aangetrokken roll-over leningen met een variabele rente is de lening gefixeerd tot een vaste rente. Hierdoor worden de renterisico's over meerdere jaren gereduceerd en wordt het renteniveau vastgelegd. Voor alle swaps is onderliggende financiering tot einde looptijd aangetrokken.

Het gebruik van derivaten, hoewel dus bedoeld om risico's te beperken, kan op haar beurt leiden tot financiële risico's voor de corporatie. Behalve renterisico's (hoogte van de rente) gaat het daarbij om liquiditeitsrisico's, de noodzaak bij een lage rentestand om gedurende een bepaalde periode tijdelijk geld te storten bij een bank waar derivaten zijn ingekocht.

Payer swaps

In onderstaand overzicht is de swapportefeuille van Woonkracht10 met de bijbehorende marktwaardes per 31 december 2019 in beeld gebracht.

(bedragen x € 1.000)

TEGENPARTIJ	HOOFDSOM	STARTDATUM	EINDDATUM	BASISRENTE	KREDIETOPSLAG	OPSLAGHERZIENING	MARKTWAARDE 31-12-2019
BNG Bank	15.000	01-09-2017	01-09-2056	3,455%	0,115%	01-09-2021	-14.336
BNG Bank	10.000	02-05-2019	02-05-2044	2,699%	0,235%	02-05-2029	-4.930
	25.000						-19.266

Een basisrentelening is een lening waarbij de basisrente voor de gehele looptijd is vastgelegd en de kredietopslag voor een kortere periode. In de bovenstaande basisrenteleningen is een embedded derivaat besloten. Deze wordt in de jaarrekening van Woonkracht10 niet gescheiden van het basiscontract vanwege het feit dat er een nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het basiscontract.

Als bij opslagherziening geen overeenstemming met de bank wordt bereikt over de aanpassing van de kredietopslag, kan de leningovereenkomst worden beëindigd. Er vindt in dat geval op de herzieningsdatum een verrekening plaats van de dan geldende marktwaarde. Deze marktwaarde wordt berekend door het verschil tussen de contractuele basisrente en de op dat moment geldende marktrente. De eventuele marktwaardeverrekening brengt voor Woonkracht10 een liquiditeitsrisico met zich mee.

Hedge documentatie

Doel van de hedge

Voor de hedging activiteiten met interest rate swaps past Woonkracht10 hedge accounting toe. Woonkracht10 maakt daarbij gebruik van het kostprijs hedge accounting model, zoals opgenomen in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, Richtlijn 290 Financiële Instrumenten. De richtlijn voorziet in de mogelijkheid om hedging instrumenten te waarderen op kostprijs, overeenkomstig de waardering voor de herziening van deze standaard en daarmee in lijn met voorgaande verslagjaren.

Dit generieke document is opgesteld om te voldoen aan de vereisten die binnen Richtlijn 290 worden gegeven om hedge accounting te kunnen toepassen.

Hedge strategie, hedged item en hedging instrument
In het verleden zijn payer swaps aangegaan om de rente op toekomstig aan te trekken financiering te fixeren, zonder dat de onderliggende financiering reeds werd aangetrokken. Op een later moment is de onderliggende financiering aangetrokken. Payer swaps boden daarmee de mogelijkheid om de rente op belangrijke investeringsprojecten langdurig te 'verzekeren'. Doordat de te ontvangen kasstroom uit de swap wegvalt tegen de variabele rente op de onderliggende financiering, ontstaat per saldo een financiering met een vaste rente.

Type Hedge

Woonkracht10 past kostprijs hedge accounting toe. De effecten van een eventuele hedge ineffectiviteit worden in voorkomende gevallen in het resultaat verwerkt.

Hedge effectiviteit

Aan de hand van de kritische kenmerken (renteconventie, -coupondata, looptijd en nominale waarde) van de leningen en de derivaten wordt hedge effectiviteit bepaald. De hedge effectiviteit wordt minimaal vier keer per jaar beoordeeld aan de hand van de kritische kenmerken van de leningen en de derivaten. Er is sprake van een volledige hedge effectiviteit als bij een renteswap het referentiebedrag en de hoofdsom, de looptijd, de renteherzieningsdata, de data van ontvangst en betaling van rente en aflossingen, en de basis voor het bepalen van de rentevoet voor het hedge-instrument en de afgedekte positie gelijk zijn. In onderstaande tabel zijn alle payer swaps en de onderliggende roll-over leningen in beeld gebracht. Hierbij wordt vastgesteld dat de hedge effectiviteit van Woonkracht10 op balansdatum 100% bedraagt.

Overzicht roll-overs & derivaten - eindejaarposities

(bedragen x € 1.000)

DEALCODE	TEGENPARTIJ	TYPE	STARTDATUM	EINDDATUM	RENTEBASIS	2020	2021
Overzicht Roll-overs en derivaten; gebaseerd op database d.d. 31 december 2019							
IRS0000541	AAB	Payer	01-03-2012	02-03-2020	4,035%		
LBBT005859	BNG BANK	Vast	01-03-2016	02-03-2020	EUR 6M +20bp		
IRS0000637	DEUTSCHE_B	Payer	01-10-2012	01-10-2020	3,567%		
LBBT004199	BNG BANK	Vast	01-10-2012	01-10-2020	EUR 6M +72bp		
IRS0000638	RABOBANK	Payer	01-04-2013	01-04-2021	3,685%	-10.000	
LBBT004376	BNG BANK	Vast	02-04-2013	01-04-2021	EUR 6M +75bp	10.000	
Overzicht Roll-overs zonder onderliggende derivaten; gebaseerd op database d.d. 31 december 2019							
LBBT006680	NWB BANK	Variabel	02-03-2017	02-03-2020	EUR 1M +24bp		

JAARREKENING Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

9.10

9.10.1 Immateriele vaste activa

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Computersoftware	64	137
	64	137
Oorspronkelijke kosten	779	1.058
Cumulatieve afschrijvingen	-642	-737
Boekwaarde begin boekjaar	137	322
Desinvesteringen	0	-279
Cumulatieve afschrijvingen desinvesteringen	0	223
Afschrijvingen	-73	-129
Oorspronkelijke kosten	779	779
Cumulatieve afschrijvingen	-716	-642
BOEKWAARDE EINDE BOEKJAAR	64	137

De afschrijvingstermijnen zijn gelijk aan de duur van de licenties, deze periode varieert van 5 tot 7 jaar.

9.10.2 Vastgoedbeleggingen

(bedragen x € 1.000)

9.10.2.1 DAEB vastgoed in exploitatie

	2019	2018
VERLOOP		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	558.724	556.396
Cumulatieve herwaarderings	756.471	614.948
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-31.829	-42.693
Boekwaarde per 1 januari	1.283.366	1.128.651
CORRECTIE BEGINSTAND		
Herclassificatie beginstand verkrijgingsprijs	0	59
Verschuiving herwaardering en bijzondere waardevermindering	0	-1.765
Verschuiving herwaardering en bijzondere waardevermindering	0	1.715
MUTATIES		
Investeringen – initiële verkrijgingen	1.287	490
Investeringen – oplevering nieuwbouw	2.410	0
Onrendabele top opgeleverde nieuwbouw	-1.163	0
Investeringen – uitgaven na eerste verwerking	5.863	2.393
Effecten vanwege (nieuwe) consolidaties en overnames	0	0
Onrendabele top opgeleverde renovaties	-2.486	-1.927
Buitengebruikstellingen en afstotingen - verkrijgingsprijs	-4.474	-799
Buitengebruikstellingen en afstotingen - herwaardering	-1.151	-1.882
Buitengebruikstellingen en afstotingen - waardeverminderingen	197	0
Overboekingen naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie verkrijgingsprijs	0	185
Overboekingen naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie waardeverandering	0	118
Mutatie marktwaarde	98.606	145.052
Mutatie waardeveranderingen	7.757	11.076
Totaal mutaties	106.845	154.715
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	563.808	558.724
Cumulatieve herwaarderings	853.926	756.471
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-27.523	-31.829
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	1.390.211	1.283.366

De WOZ waarde van het sociaal vastgoed bedraagt per waardepeildatum 1 januari 2018 totaal € 1.664.265.000 (per 1 januari 2017 € 1.471.513.000)

Van de woningvoorraad per 31 december 2019 zijn 250 woningen bestemd voor verkoop. Hiervan worden naar verwachting 56 woningen verkocht in 2020 (33 regulier en 23 complexgewijs). De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 10,7 miljoen, de boekwaarde € 8,2 miljoen en de verkoopkosten € 0,25 miljoen.

Het aantal sociale eenheden in exploitatie bedraagt per 31-12-2019: 11.073 eenheden (31-12-2018: 11.092).

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder

overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard. De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

Woonkracht10 heeft het WSW gevolmachtigd om in voorkomende gevallen een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

9.10.2.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
VERLOOP		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	31.489	33.951
Cumulatieve herwaarderingen	4.054	4.012
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-7.711	-10.181
Boekwaarde per 1 januari	27.831	27.782
CORRECTIE BEGINSTAND		
Herclassificatie beginstand verkrijgingsprijs	30	-59
Verschuiving herwaardering en bijzondere waardevermindering	0	-512
Verschuiving herwaardering en bijzondere waardevermindering	0	562
MUTATIES		
Investeringen – uitgaven na eerste verwerking	0	5
Buitengebruikstellingen en afstotingen - verkrijgingsprijs	-2.862	-2.223
Buitengebruikstellingen en afstotingen - herwaardering	6	120
Buitengebruikstellingen en afstotingen - waardeverminderingen	1.288	653
Overboekingen van DAEB-vastgoed in exploitatie verkrijgingsprijs	0	-185
Overboekingen van DAEB-vastgoed in exploitatie herwaardering	0	-118
Mutatie marktwaarde	1.064	551
Mutatie waardeveranderingen	2.806	1.254
Totaal mutaties	2.332	49
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	28.657	31.489
Cumulatieve herwaarderingen	5.124	4.054
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-3.618	-7.711
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	30.163	27.831

De WOZ waarde van het commercieel vastgoed in 2019 bedraagt per waarde-peildatum 1 januari 2018 € 31,5 miljoen (per 1 januari 2017 € 30,1 miljoen).

Het aantal commerciële eenheden in exploitatie bedraagt per 31-12-2019: 394 eenheden (31-12-2018: 398)

Ontwikkeling marktwaarde

De marktwaarde van het DAEB vastgoed bedraagt € 1.390 miljoen (2018: € 1.283 miljoen) en van het Niet-DAEB vastgoed € 30,2 miljoen (2018: € 27,8 miljoen). De totale marktwaarde ultimo 2019 bedraagt € 1.420 miljoen (2018: € 1.311 miljoen). De marktwaarde is berekend op basis van het handboek Full versie.

Analyse van de marktwaarde

De belangrijkste oorzaken van de hogere marktwaarde worden verklaard middels onderstaand verloopoverzicht.

(bedragen x € 1.000)

	WONINGEN				BOG/MOG				PARKEREN				
	DAEB	N-DAEB	TOTAAL	%	DAEB	NDAEB	TOTAAL	%	NDAEB	TOTAAL	%	TOTAAL	%
Marktwaarde 31-12-2018	1.248.880	18.360	1.267.240		34.487	5.694	40.181		3.776	3.776		1.311.197	
VOORRAADMUTATIES													
Verkopen woningen	-5.428	-415	-5.843		0	-1.041	-1.041		-5	-5		-6.889	
Verkopen erfpachtgronden	0	-76	-76		0	0	0					-76	
Terugkopen VOV	1.273	0	1.273		0	0	0		0			1.273	
Sloop	0	0	0		0	0	0		0			0	
Administratieve correcties	0	0	0		130	0	130	0	0			130	
Desinvesteringen	0	0	0		0	0	0		0			0	
Wijziging waarderingsmodel	0	0	0		0	0	0		0			0	
Nieuw in exploitatie	0	0	0		1.550	0	1.550		0		1.550		
Subtotaal voorraadmutaties	-4.155	-491	-4.646	0%	1.680	-1.041	639	2%	-5	-5	0%	-4.012	0%
METHODISCHE WIJZIGINGEN													
Model- en methodewijzigingen	49.843	386	50.228		0	0	0		6	6		50.234	
Wijziging rekenmodel	-1.180	-308	-1.488		-486	-670	-1.156		-110	-110		-2.754	
Subtotaal methodische wijzigingen	48.663	77	48.741	4%	-486	-670	-1.156		-105	-105	-3%	47.480	4%
MUTATIE OBJECTGEGEVENS													
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	0	0	0	0%	594	584	1.179	3%	0	0	0%	1.179	0%
Contractuur en leegstand	35.408	128	35.536	3%	54	27	81	0%	10	10	0%	35.627	3%
Maximaal redelijke huur	6.154	5	6.159	0%	0	0	0	0%	0	0	0%	6.160	0%
WOZ-waarde	-8.047	-87	-8.134	1%	-210	-44	-254	1%	-9	-9	1%	-8.398	1%
Achterstallig onderhoud	-16.119	-1	-16.120	-1%	-95	-21	-116	0%	0	0	0%	-16.236	-1%
Erfpacht	-7	0	-7	0%	0	0	0	0%	0	0	0%	-7	0%
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	0	0	0	0%	-670	-194	-864	-2%	0	0	0%	-864	0%
Complexdefinitie en verkooprestricties	-26.522	966	-25.556	-2%	0	0	0	0%	0	0	0%	-25.556	-2%
Subtotaal autonome mutaties	-9.133	1.011	-8.123		-326	352	26	0	1	1	0%	-8.094	-1%
MUTATIE WAARDERINGSPARAMETERS													
Macro-economische parameters	-5.386	-31	-5.416	0%	-287	-40	-327	-1%	-25	-25	-1%	-5.769	0%
Mutatie- en verkoopkans	1.531	-78	1.453	0%	0	0	0	0%	-70	-70	-2%	1.383	0%
Markthuurg	17.616	0	17.616	1%	997	185	1.182	3%	0	0	0%	18.798	1%
Leegwaarde	34.764	1.301	36.065	3%	0	0	0	0%	-15	-15	0%	36.050	3%
Leegwaardestijging	6.424	153	6.577	1%	0	0	0	0%	65	65	2%	6.642	1%
Splitsings- en verkoopkosten	650	13	662	0%	0	0	0	0%	-102	-102	-3%	561	0%
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	0	0	0	0%	-370	-15	-385	-1%	141	141	4%	-243	0%
Beheerkosten	-1.446	-6	-1.452	0%	0	0	0	0%	-2	-2	0%	-1.454	0%
Belastingen en verzekeringen	6.635	48	6.683	1%	12	2	13	0%	0	0	0%	6.696	1%
Verhuurderheffing	-698	-34	-732	0%	0	0	0	0%	0	0	0%	-732	0%
Disconteringsvoet	21.739	194	21.933	2%	458	611	1.068	3%	-50	-50	-1%	22.951	2%
Exit yield	-13.720	44	-13.676	-1%	1.682	709	2.391	6%	206	206	5%	-11.080	-1%
Subtotaal autonome mutaties	68.109	1.603	69.712		2.491	1.451	3.942	10%	149	149	4%	73.803	6%
MARKTWAARDE 31-12-2019	1.352.364	20.560	1.372.924	108%	37.846	5.786	43.632	109%	3.817	3.817	101%	1.420.374	108%

Hierna worden de belangrijkste mutaties voor de woningportefeuille nader verklaard.

Voorraadmutaties

(totaal DAEB en niet-DAEB: -/€ 4,6 miljoen):

- De voorraadmutaties betreffen verkoop, aankoop en overige voorraadmutaties.

Methodische wijzigingen

(totaal DAEB en niet-DAEB: € 48,7 miljoen):

- Dit zijn wijzigingen als gevolg van nieuwe regels in het handboek 2019 en wijzigingen als gevolg van de verandering van het rekenmodel. De belangrijkste wijziging is het verdwijnen van de verdubbelde onderhoudskosten na jaar 15.

Mutatie objectgegevens

(totaal DAEB en niet-DAEB: € 8,1 miljoen):

- De gemiddelde contractuur is gestegen van € 528 per maand per vhe in 2018 naar € 536 per maand per vhe in 2019 (+ 1,58%). Tevens is het aantal leegstaande woningen gestegen met 35,82%. Dit heeft een positief effect op de marktwaarde van in totaal € 35,2 miljoen.
- De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van € 133.415 in 2018 naar € 142.445 in 2019 (+6,77%). Hierdoor stijgt de verhuurderheffing alsook de belasting en verzekeringen. Effect op de marktwaarde is -/€ 8,4 miljoen.
- In tegenstelling tot 2018, is in 2019 achterstallig onderhoud ingerekend in de marktwaarde. Voor de woningen betreft dit voor bijna 8.000 woningen gemiddeld bijna € 2.100 per woning.

- Het aantal woningen met een exploitatieverplichting is flink gestegen. Dit heeft een nadelig effect op de marktwaarde van € 25,6 miljoen.

Mutatie waarderingsparameters (totaal DAEB en niet-DAEB: € 69,7 miljoen):

- De macro-economische parameters zijn in 2019 lager ingeschat dan in 2018. Dit leidt - per saldo - tot een negatief effect van € 5,4 miljoen. Dit betreft een lagere stijging van markthuren en contracthuren.
- De gemiddelde markthuur van woningen is gestegen van € 754,21 in 2018 naar € 783,42 in 2019 (+3,87%). De marktwaarde stijgt hierdoor met € 17,6 miljoen.
- De gemiddelde leegwaarde van woningen is gestegen van € 159.963 in 2018 naar € 169.858 in 2019 (+6,19%). De marktwaarde stijgt hierdoor € 36 miljoen.

	2019	2018
Disconteringsvoet	6,53%	6,92%
Streefhuur per maand	€ 588,- per woning	€ 564,- per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.447,- per woning	€ 3.648,- per woning

De verwachting zou zijn dat bovenstaande parameters een verhoging van de beleidswaarde teweeg zouden brengen. Echter zorgen een aantal aanpassingen in de rekenmethodiek van 2019 voor een verlaging. Dit zijn de beleidshuurstijging, die lager is dan de huurstijging in de marktwaarde, en het doorrekenen van de beleids- onderhoudsnorm in de eindwaarde. Vorig jaar werd hier tweemaal de laagste van ofwel de marktnorm ofwel de beleidsnorm gehanteerd, wat meestal resulteerde in

	BELEIDSWAARDE
Disconteringsvoet 0,5% hoger	€ 42.500.000,- lager
Streefhuur per maand € 25,- hoger	€ 45.100.000,- hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar € 100,- hoger	€ 61.200.000,- lager

- De gemiddelde disconteringsvoet is gedaald van 6,92% in 2018 naar 6,62% in 2019 (- 0,3%). Het effect op de marktwaarde is + € 21,9 miljoen.
- De gemiddelde exit yield van woningen is gestegen van 5,7% in 2018 naar 5,84% in 2019 (+0,14 procentpunt). Dit heeft een nadelig effect op de marktwaarde van € 13,6 miljoen.

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

Met ingang van 2018 is de beleidswaarde ingevoerd ter vervanging van de bedrijfswaarde. Ultimo 2019 is de beleidswaarde € 556 miljoen. In 2018 bedroeg deze € 580 miljoen.

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

de lagere marktnorm. Dit jaar wordt de veelal hogere beleidsnorm gebruikt. Deze twee aanpassingen zorgen voor grotere afslagen in respectievelijk de betaalbaarheid en de kwaliteit, met een lagere beleidswaarde als resultaat.

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

9.10.2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
VERLOOP		
Cumulatieve verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs	31.492	32.658
Cumulatieve waardeverminderingen	-163	-367
Herwaarderingen	42.202	37.166
Boekwaarde per 1 januari	73.530	69.457
Terugkopen	-3.328	-3.272
Doorverkopen	1.341	1.208
Herwaardering	3.228	6.262
Overige mutaties	0	-125
Totaal mutaties	1.240	4.073
Cumulatieve verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs	30.463	31.492
Cumulatieve waardeverminderingen	-199	-163
Herwaarderingen	44.507	42.202
Boekwaarde per 31 december	74.771	73.530
Aantal woningen per 1 januari	466	482
Verkopen	8	7
Terugkopen	-19	-22
Overige mutaties	-2	-1
Aantal woningen per 31 december	453	466

Sinds 2002 worden woningen onder voorwaarden verkocht, zowel bestaand bezit als nieuwbouw. Er zijn verschillende regelingen toegepast, waarbij er op het moment van verkoop steeds sprake is van een korting voor de koper. Hieraan is een terugkooprecht en soms een terugkoopplicht gekoppeld voor Woonkracht10. Bij de terugkoop wordt de eerder verstrekte korting weer verrekend en deelt Woonkracht10 voor een deel

mee in de waardeontwikkeling van de woning sinds de verkoop.

In 2019 zijn 19 woningen teruggekocht (2018: 22), 8 weer onder voorwaarden verkocht (2018: 7), 6 regulier verkocht (2018: 13), 6 terug in verhuur genomen (2018: 3) en er is nog 1 woning in voorraad (2018: 2).

Bij de contracten gebaseerd op het 'Kooppiggarant'-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 10% en 30%. Daarnaast heeft Woonkracht10 een terugkoopverplichting. Vanaf 2017 verkoopt Woonkracht10

geen woningen meer onder voorwaarden tenzij ze hier nog toe verplicht is vanuit convenanten met gemeenten uit het verleden.

9.10.2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Saldo uitgaven begin boekjaar	13.348	15.112
Bij: investeringen nieuwbouw en renovatie	34.001	17.772
Af: overheveling naar koopproject	0	-10.872
Af: renovatie ten laste van onderhoud	-10.009	-6.355
Af: opgeleverde nieuwbouw	-2.410	0
Af: opgeleverde verbeteringsinvesteringen	-5.769	-2.258
Af: geannuleerde projecten	0	-52
Saldo uitgaven einde boekjaar	29.162	13.348
Af: ten laste van voorziening onrendabele toppen	-14.651	-6.472
Saldo einde boekjaar	14.511	6.876
	31-12-2019	31-12-2018
HET SALDO UITGAVE EINDE BOEKJAAR BETREFT DE VOLGENDE PROJECTEN		
- Koningshof (Zwijndrecht)	13.937	7.303
- Pieter de Hoochplaats (Alblasserdam)	11.101	218
- Wipmolen (Alblasserdam)	1.027	1.023
- Staringlaan (Papendrecht)	968	87
- Busken Huetstraat (Papendrecht)	796	0
- CKC locatie de Boezem (Alblasserdam)	548	426
- Kraaihoek (Papendrecht)	246	183
- Indische Buurt (Zwijndrecht)	307	0
- Overige projecten	232	40
- Vondel en Staringlaan (Papendrecht)	0	1.008
- De Rank (Zwijndrecht)	0	1.876
- Stellingmolen renovatie (Papendrecht)	0	398
- P.S. Gerbrandystraat (Papendrecht)	0	172
- Camphuysenstraat (Papendrecht)	0	203
- Pontonniersweg (Papendrecht)	0	197
- J. Campertstraat e.o. (Zwijndrecht)	0	179
- Veerweg (Papendrecht)	0	35
	29.162	13.348

Voor de volgende projecten worden uitgaven ten laste van de voorziening onrendabele toppen gebracht:

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
- Pieter de Hoochplaats (Alblasserdam)	11.101	218
- Koningshof (Zwijndrecht)	2.836	4.174
- Busken Huetstraat (Papendrecht)	620	0
- Zonnestein / Eemstein (Zwijndrecht)	95	0
- De Rank (Zwijndrecht)	0	1.163
- Stellingmolen (Papendrecht)	0	309
- Camphuysenstraat (Papendrecht)	0	203
- Pontonniersweg (Papendrecht)	0	197
- P.S. Gerbrandystraat (Papendrecht)	0	172
- Veerweg (Papendrecht)	0	35
	14.651	6.472

Onder de post Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is voor een bedrag van € 1 miljoen (2018: € 1 miljoen) aan grondaankopen opgenomen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. De aannames gedaan bij de financiële

impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

9.10.2.5 Materiële vaste activa

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE		
Gebouwen	638	934
Inventaris	146	141
Vervoermiddelen	30	37
Kantoor- en automatiseringsapparatuur	150	241
	964	1.353
Aanschafwaarde	9.521	9.288
Cumulatieve afschrijvingen	-8.168	-7.761
Boekwaarde begin boekjaar	1.353	1.527
Investeringen	118	344
Desinvesteringen	0	-111
Cumulatieve afschrijvingen desinvesteringen	0	87
Afschrijvingen	-508	-494
Aanschafwaarde	9.639	9.521
Cumulatieve afschrijvingen	-8.675	-8.168
Boekwaarde einde boekjaar	964	1.353

De investeringen in 2019 betreffen:

- verbouwing kantoor	37.657
- aanschaf inventaris	39.884
- aanschaf vervoermiddelen	13.509
- investeringen ict	27.246
	118.295

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt voor onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:

Bedrijfsgebouwen	Lineair	30 jaar
Terreinen	Geen afschrijvingen	nvt
Installaties	Lineair	3-15 jaar
Inventaris	Lineair	3-15 jaar
Vervoermiddelen	Lineair	5 jaar

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Voor de onroerende zaken ten dienste van de exploi-

tatie is een uitgebreide opstalverzekering afgesloten, alsmede een uitgebreide zaken- en inventarisverzekering en een glasverzekering.

9.10.3 Financiële vaste activa

(bedragen x € 1.000)

9.10.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2019	2018
Woonkracht10 Vastgoed bv	39	39
	39	39
Saldo begin verslagjaar	39	55
Resultaten verslagjaar	0	-16
Saldo einde verslagjaar	39	39

9.10.3.2 Andere deelnemingen

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
HET VERLOOP VAN DEZE POST IN HET BOEKJAAR IS ALS VOLGT		
Boekwaarde begin boekjaar	394	556
Ontvangst vanuit opheffing rechtspersoon	-368	0
Resultaten boekjaar	-24	-162
Boekwaarde einde boekjaar	2	394
Per 31 december heeft Woonkracht10 de volgende deelnemingen:		
Deelneming Stadsherstel Drechtsteden N.V. (Stadsherstel)	0	392
Woningnet N.V. (Woningnet)	2	2
	2	394

Stadsherstel was een samenwerkingsverband van de Drechtsteden corporaties. Woonkracht10 had een aan-

deel van 31% in Stadsherstel. Deze vennootschap is in 2019 geliquideerd en opgeheven.

9.10.3.3 Latente belastingvorderingen

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Boekwaarde begin boekjaar	56.363	56.363
Effect stelselwijziging	-3.400	-3.400
Boekwaarde begin boekjaar voor stelselwijziging	0	18.014
Effect stelselwijziging	1.745	1.382
Boekwaarde begin boekjaar na stelselwijziging	1.745	19.397
Investeringen: vermeerderingen actieve belastinglatenties	0	71
Desinvesteringen: verminderingen actieve belastinglatenties	-728	-17.723
Boekwaarde einde boekjaar	1.017	1.745
Fiscaal afschrijvingspotentieel	1.017	1.745
	1.017	1.745

De actieve belastinglatenties bestaan uit tijdelijke verschillen tussen de commerciële en de fiscale jaarrekening bij de waardering van het vastgoed in exploitatie. De fiscale boekwaarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd bedraagt € 1,26 miljard en de commerciële boekwaarde bedraagt € 1,42 miljard. De latente belastingverplichting bedraagt nominaal € 40,0 miljoen (zijnde 25,0% over het verschil tussen de fiscale boekwaarde en commerciële boekwaarde). Aangezien Woonkracht10 haar beleid heeft afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter, is bij het contant maken van het vastgoed, de veronderstelling gehanteerd dat er in de toekomst geen afwikkelmoment zal zijn van de te vormen latentie. Woonkracht10 heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop gevolgd door (vervangende) nieuwbouw en bij verkoop zal via de fiscale faciliteit herinvesteringsreserve het waarderingsverschil worden opgenomen in (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale

boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en dat bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering. Met ingang van 2019 wordt wel het fiscale afschrijvingspotentieel als latentie opgenomen, indien de fiscale boekwaarde groter is dan de fiscale bodemwaarde en hoger dan de commerciële boekwaarde. Deze is verwerkt als stelselwijziging.

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 als nog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Ultimo 2019 bedraagt het saldo niet aftrekbaar rente nominaal € 2,2 miljoen. Hiervan wordt naar verwachting niets binnen 9 jaar verrekend. Er is dan ook geen actieve belastinglatentie gevormd.

9.10.3.4 Overige langlopende vorderingen

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Boekwaarde begin boekjaar	199	219
Bij: Nieuwe kortingen Koopstart	0	0
AF: terugbetaalde kortingen Koopstart	-41	-21
Boekwaarde einde boekjaar	158	199

9.10.4 Voorraden

(bedragen x € 1.000)

9.10.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	2019	2018
Onverkochte woningen Koninginnehof	0	1.199
Maasterras West (Zwijndrecht)	207	0
Teruggekochte VOV woningen	149	311
	356	1.510

In 2019 zijn de laatste woningen van het nieuwbouw-project Koninginnehof verkocht.

Per 31-12-2019 is er 1 teruggekochte VOV woningen die nog niet opnieuw is doorverkocht (per 31-12-2018: 2 woningen).

9.10.4.2 Overige voorraden

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Beginvoorraad	52	24
Bij: Inkopen	499	312
Af: Verbruik	-501	-284
Eindvoorraad	50	52

9.10.5 Vorderingen (bedragen x € 1.000)

9.10.5.1 Huurdebiteuren

De huurachterstand is als volgt opgebouwd:

	2019	2018
Zittende huurders	593	663
Vertrokken huurders	448	456
WSNP	34	20
Betalingsregelingen	199	164
	1.275	1.303
Voorziening huurdebiteuren	-469	-471
	806	831

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de totale huuropbrengst bedraagt voor 2019 1,57% en voor 2018 1,63%.

9.10.5.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen (bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Vennootschapsbelasting boekjaar 2012	0	1.152
Vennootschapsbelasting boekjaar 2017	0	6.511
Vennootschapsbelasting boekjaar 2018	0	-3.441
	0	4.223

In 2019 zijn alle aangiftes tot en met 2017 vastgesteld door de Belastingdienst. De aangifte 2018 zal in april 2020 worden ingediend, en de aangifte 2019 uiterlijk in

april 2021. Per eind 2019 is er een schuld die is opgenomen onder 9.10.10.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen.

9.10.5.3 Overige vorderingen (bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Diverse vorderingen	39	93
Af: voorziening	-3	-3
	36	90

9.10.5.4 Overlopende activa (bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Vooruitbetaalde kosten	100	579
Diversen	317	469
	417	1.048

9.10.6 Liquide middelen (bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Rekening-courant Rabobank	2.151	6.930
Rekening-courant ING Bank	502	937
Rekening-courant BNG	2.008	1.844
Overige spaarrekeningen	0	4.011
	4.661	13.721

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting.

PASSIVA

9.10.7 Eigen vermogen (bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Stand per 1 januari voor stelselwijziging	1.070.581	926.205
Effect stelselwijziging	13.276	1.382
Stand per 1 januari na stelselwijziging	1.083.858	927.588
Mutaties boekjaar	109.515	156.270
Stand per 31 december	1.193.373	1.083.858

9.10.7.1 Overige reserves (bedragen x € 1.000)

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	2019	2018
Stand per 1 januari voor stelselwijziging	267.855	270.076
Effect stelselwijziging	13.276	1.382
Stand per 1 januari na stelselwijziging	281.131	271.459
Uit resultaatbestemming	6.596	4.618
Realisatie herwaarderingsreserve	2.088	2.778
Overige mutaties	0	2.277
Stand per 31 december	289.816	281.131

9.10.7.2 Herwaarderingsreserve (bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	802.726	656.129
Uit resultaatbestemming	102.919	151.652
Realisatie herwaarderingsreserve	-2.089	-2.778
Overige mutaties	0	-2.277
Stand per 31 december	903.557	802.726

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	VASTGOED IN EXPLOITATIE		ONR. ZAKEN	TOTAAL
	DAEB	niet-DAEB	VOV	
Stand per 1 januari 2019 volgens jaarrekening	756.471	4.054	42.202	802.726
Realisatie door verkoop	-1.151	6	-944	-2.089
Uit resultaatbestemming	98.606	1.064	3.249	102.919
BoekWAARDE PER 31 DECEMBER 2019	853.926	5.124	44.507	903.556

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

Per 31 december 2019 zit er in totaal € 904 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen (2018: € 803 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaarderingsreserve is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonkracht10. 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 beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Woonkracht10 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 € 865 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Marktwaaarde verhuurde staat	1.420.374	1.311.197
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	121.653	234.233
Betaalbaarheid (huren)	355.305	258.583
Kwaliteit (onderhoud)	353.419	232.278
Beheer (beheerkosten)	34.259	6.316
	864.635	731.410
Beleidswaarde	555.739	579.787

9.10.8 Voorzieningen

9.10.8.1 Voorziening onrendabele investeringen

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Onrendabele toppen begin boekjaar	17.462	16.895
In mindering gebracht op Vastgoed in ontwikkeling	-6.472	-7.063
Saldo voorziening begin boekjaar	10.990	9.832
Onrendabele toppen begin boekjaar	17.462	16.895
Nieuwe onrendabele toppen	5.219	2.114
Bijstelling onrendabele toppen	1.568	379
Opgeleverde projecten	-3.649	-1.927
Onrendabele toppen einde boekjaar	20.599	17.462
In mindering gebracht op Vastgoed in ontwikkeling	-14.651	-6.472
Saldo voorziening einde boekjaar	5.948	10.990

De onrendabele toppen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2019	2018
Pieter de Hoochplaats (Alblasserdam)	11.925	9.014
Staringlaan (Papendrecht)	796	0
Koningshof (Zwijndrecht)	2.836	4.174
De Rank (Zwijndrecht)	0	1.163
Zonnestein / Eemstein (Zwijndrecht)	4.423	0
P.S. Gerbrandystraat (Papendrecht)	0	996
Busken Huetstraat (Papendrecht)	620	624
Camphuysenstraat (Papendrecht)	0	511
Veerweg (Papendrecht)	0	473
Stellingmolen (Papendrecht)	0	309
Pontonniersweg (Papendrecht)	0	1973
	20.599	17.462

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 20.599.000 (2018: € 17.462.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 0 (2018: € 0) binnen 1 tot 5 jaar.

9.10.8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Saldo begin boekjaar voor stelselwijziging	11.531	6.103
Effect stelselwijziging	-11.531	0
Saldo begin boekjaar na stelselwijziging	0	6.103
Dotaties boekjaar	0	0
Onttrekkingen boekjaar	0	-6.103
Saldo einde boekjaar	0	0

9.10.8.3 Overige voorzieningen

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Saldo begin boekjaar	263	1.060
Mutaties boekjaar	21	-797
Saldo einde boekjaar	284	263
Voorziening jubileum gratificaties	178	177
Voorziening loopbaanontwikkelplan	106	86
	284	263

De verwachte looptijd van de overige voorzieningen is langer dan 1 jaar.

9.10.9 Langlopende schulden

9.10.9.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Leningen kredietinstellingen	188.158	207.406
	188.158	207.406
Schuldrestant begin boekjaar	232.184	240.800
Nieuwe leningen	20.000	15.000
Reguliere aflossingen	-24.779	-31.616
Mutatie in leningen met variabele hoofdsom	0	8.000
Schuldrestant einde boekjaar	227.406	232.184
Af: Aflossingsverplichting komend boekjaar	-39.247	-24.779
Saldo langlopende schulden	188.158	207.406
Marktwaaarde langlopende leningen	307.723	287.877

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven (obv de 6-maands Euribor).

Eind 2019 bedraagt de gemiddelde vreemd vermogensvoet 2,88% (2018: 3,23%) voor de leningen met een

vaste rente. Van het schuldrestant per 31-12-2019 heeft € 177 miljoen betrekking op leningen met een restant looptijd van 5 jaar of langer. Een bedrag van € 13 miljoen heeft betrekking op leningen met een restant looptijd tussen 1 en 5 jaar.

9.10.9.2 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Saldo begin boekjaar	71.170	68.258
Verkopen	1.341	1.208
Terugkopen	-3.226	-3.240
Overige mutaties	-3	-132
Herwaardering	2.598	5.076
Saldo einde boekjaar	71.879	71.170

9.10.9.3 Egalisatierekening

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Saldo begin boekjaar	5.283	5.493
Toevoeging	272	307
Onttrekking	-453	-517
Saldo einde boekjaar	5.102	5.283

Dit betreffen vooruitontvangen huurbedragen van maatschappelijk georiënteerde instellingen. Het betreft met name een ontvangen compensatie in ruil voor ver-

leende huurkorting, waarmee de huur marktconform blijft. Binnen één jaar vervalt € 183.000, binnen 5 jaar vervalt € 961.000.

JAARREKENING

Toelichting op de onderscheiden posten van de Winst- en Verliesrekening

9.12

9.12.1 Huuropbrengsten

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Te ontvangen netto huren	74.689	73.605
Af: Huurderving wegens leegstand	-741	-588
Af: Huurderving wegens oninbaarheid	-251	-329
Af: Doorberekening beheerwoningen	-14	-14
	73.682	72.675

De te ontvangen netto huren zijn ten opzichte van 2018 toegenomen met € 1.083.898. Deze stijging wordt veroorzaakt door de huurverhoging per 1-7-2019 (1,6%), vanuit de VOV in exploitatie genomen eenheden, toe-

passen huurharmonisatie, huurverhoging bij verbeteringen en in gebruikname van de nieuwbouw aan de Lindelaan Zwijndrecht.

9.12.2 Opbrengsten servicecontracten

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Ontvangen vergoedingen servicekosten	6.677	6.569
Af: Af te rekenen servicekosten	-1.083	-1.428
Af: Derving wegens leegstand	-136	-53
	5.458	5.088

De vergoedingen betreffen de bedragen, die de huurders boven de (netto)huurprijs betalen voor de servicekosten. De ontvangen vergoedingen betreffen

de voorschotten in het boekjaar. Jaarlijks vindt een afrekening plaats en wordt met de individuele huurders afgerekend.

9.12.3 Lasten servicecontracten

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Servicekosten	5.606	4.710

9.12.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Toegerekende personeelskosten	3.756	3.556
Toegerekende overige organisatiekosten	1.936	1.877
	5.692	5.433

9.12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	5.783	6.070
Onderhoudslasten (cyclisch)	13.118	8.835
Onderhoud vanuit projecten	10.009	6.395
Toegerekende personeelskosten	3.468	3.119
Toegerekende overige organisatiekosten	1.525	1.647
VVE Bijdrage, aandeel onderhoud	174	114
Geactiveerde productie	-414	-129
	33.661	26.051

De stijging in 2019 van cyclisch onderhoud wordt voornamelijk veroorzaakt doordat onderhoud uit 2018 is doorgeschoven naar 2019 en noodzakelijke vervanging van CV-ketels. Planmatig onderhoud vanuit projec-

ten betreft € 10 miljoen (2018: € 6,4 miljoen). Alleen verbeteringen worden geactiveerd, vervanging betreft onderhoud.

9.12.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Verhuurderheffing	8.337	8.273
Belastingen	3.958	3.908
Verzekeringen	234	226
VVE Bijdrage	174	114
Erfpacht	4	4
Overige kosten	57	114
	12.764	12.638

9.12.7 Verkocht vastgoed in ontwikkeling

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.657	6.809
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.657	-6.234
	0	574

9.12.8 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.626	9.264
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	-247	-236
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-9.356	-7.449
	1.023	1.579

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen bestaand bezit DAEB- en niet- DAEB-vastgoed aan derden. De toege-

rekenende organisatiekosten kunnen als volgt gesplitst worden:

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
-Toegerekende personeelskosten:	163	154
-Overige organisatiekosten:	84	81
	247	236

In de verkopen bestaand bezit, zijn de volgende verkopen verwerkt:

- 19 woningen verkocht aan particulieren (2018: 25).
- 29 verhuurde woningen (complexgewijs) verkocht aan derden (2018: 0)
- 1 eenheid verhuurd maatschappelijk bezit verkocht aan derden (2018: 0)

In 2019 zijn 18 woningen teruggekocht (2018: 22), 8 weer onder voorwaarden verkocht (2018: 8), 6 regulier

verkocht (2018: 12), 5 terug in verhuur genomen (2018: 3) en er is nog 1 woning in voorraad (2018: 2).

Naast de verkopen bestaand bezit, zijn in 2019 de resterende woningen verkocht van de in 2018 opgeleverde 37 eenheden aan de Koninginneweg, Van Ruisdaelstraat en Hobbemastraat.

9.12.9 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.787	-6.903
Niet-gerealiseerde waarderver. vastgoedportefeuille	110.233	157.933
Niet-gerealiseerde waarderver. vastgoedportefeuille VOV	722	1.197
	104.168	152.226

9.12.10 Overige activiteiten

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Opbrengsten overige activiteiten	106	97
	106	97

9.12.11 Overige organisatiekosten

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Raad van Commissarissen	158	183
Accountantskosten	102	172
Saneringsheffing	0	737
Bijdrageheffing AW	88	93
Toegerekende personeelskosten	787	745
Toegerekende overige organisatiekosten	406	394
	1.541	2.323

9.12.12 Leefbaarheid

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Sociale leefbaarheid	361	228
Toegerekende personeelskosten	1.050	994
Toegerekende overige organisatiekosten	541	525
	1.952	1.747

9.12.13 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Rente leningen u/g	1	3
Rente rekening-courant	-2	2
Overige rentebaten	6	7
	5	11

9.12.14 Rentelasten en soortgelijke kosten

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Rente geldleningen en derivaten	6.639	7.558
Rente egalisatierekening	272	280
Overige rentelasten	69	72
	6.980	7.909

9.12.15 Belastingen

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Mutatie latentie verliesverrekening	0	-17.723
Mutatie overige latente belastingvorderingen	-728	71
Mutatie latente belastingverplichtingen	0	6.103
Acute VPB last 2019	-8.519	-3.441
Correctie acute VPB last voorgaande jaren	2.540	0
	-6.707	-14.990
De acute VPB last is als volgt bepaald:		
Resultaat volgens jaarrekening	109.515	156.270
Vennootschapsbelasting lopend boekjaar	6.707	14.990
Resultaat op verkopen naar HIR	-1.270	-1.884
Resultaat op verkoop nieuwbouw	0	-1.089
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-104.168	-156.837
Fiscale afschrijvingen	-1.206	-406
Terugname afwaardering	24.655	56.363
Mutatie personele voorzieningen	0	3
Fiscaal onderhoud	-2.331	0
Deelnemingsvrijstelling	0	179
Afschrijving op disagio leningportefeuille	0	-2
Saneringsheffing niet aftrekbaar	0	737
Niet aftrekbare rente ATAD	2.159	0
Overige	62	16
Fiscaal resultaat	34.123	68.341
Af: verrekening verlies	0	-54.538
Belastbaar bedrag	34.123	13.803
Verschuldigde vennootschapsbelasting	8.519	3.441

De acute last over 2019 is € 8.519.000. Het nominale belastingtarief bedraagt 25% (2018: 25%). De effectieve belastingdruk is voor 2019 7,1% (2018: 15,7%).

Bij de bepaling van de acute VPB last over 2019 is één belangrijke schatting opgenomen: de WOZ waarde over het jaar 2021 (met peildatum 1-1-2020) is van belang

voor de bepaling van de terugname van de afwaardering op het vastgoed. De stijging ten opzichte van de WOZ 2020 is ingeschat op 4,8%. Bij een stijging van 7% is de acute belastingplicht € 1,8 miljoen hoger. Bij een stijging van 3% is deze € 1,9 miljoen lager.

9.12.16 Resultaat deelnemingen

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Stadsherstel Drechtsteden nv	-24	-162
Woonkracht10 Vastgoed bv	0	-16
	-24	-179

Accountantshonoraria

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Controle van de jaarrekening	102	158
Andere controlewerkzaamheden	-	14
Fiscale advisering	37	64
Andere niet-controlediensten	10	2
	149	239

In het verslagjaar 2019 zijn de controlewerkzaamheden verricht door BDO. Dit betreffen alleen de in 2019 ontvangen facturen.

Beheerkosten

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Lonen en salarissen	5.590	4.852
Sociale lasten	950	827
Pensioenlasten	842	718
Inleenkrachten	1.668	2.172
Overige personeelskosten	911	695
Afschrijvingskosten	581	623
Huisvestingskosten	650	428
Algemene kosten	2.524	2.777
	13.715	13.092

Toerekening organisatiekosten

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	5.692	5.433
Lasten onderhoudsactiviteiten	4.904	4.766
Organisatiekosten verkoop	247	236
Overige organisatiekosten	1.281	1.139
Leefbaarheid	1.591	1.519
	13.715	13.092

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Computersoftware	73	129
Immateriële vaste activa	73	129
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	508	494
Materiële vaste activa	508	494
	581	623

Werknemers

Over 2019 had Woonkracht10 gemiddeld 101,74 fte in dienst (2018: 91,65 fte).

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2018: 0).

JAARREKENING

Naar DAEB en niet-DAEB
gescheiden balans
per 31 december 2019
- na resultaatbestemming

9.13

(bedragen x € 1.000)

ACTIVA	2019				2018			
	DAEB	niet-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
VASTE ACTIVA								
Immateriele vaste activa								
Computersoftware	64	0		64	137	0		137
	64	0	0	64	137	0	0	137
Vastgoedbeleggingen								
DAEB vastgoed in exploitatie	1.390.211	0		1.390.211	1.283.366	0		1.283.366
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	30.163		30.163	0	27.831		27.831
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	37.204	37.567		74.771	36.472	37.058		73.530
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	14.511	0		14.511	6.876	0		6.876
	1.441.925	67.730	0	1.509.655	1.326.715	64.889	0	1.391.604
Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	964	0		964	1.353	0		1.353
	964	0	0	964	1.353	0	0	1.353
Financiële vaste activa								
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	41.841	39	-41.841	39	37.691	39	-37.691	39
Andere deelnemingen	0	2		2	0	394		394
Latente belastingvorderingen	905	112		1.017	1.723	22		1.745
Overige langlopende vorderingen	158	0		158	199	0		199
Netto vermogenswaarde niet-DAEB				0				0
	42.904	153	-41.841	1.216	39.612	455	-37.691	2.377
Totaal vaste activa	1.485.857	67.883	-41.841	1.511.899	1.367.818	65.344	-37.691	1.395.471
VLOTTENDE ACTIVA								
Voorraden								
Vastgoed bestemd voor verkoop	207	149		356	172	1.338		1.510
Overige voorraden	50	0		50	52	0		52
	257	149	0	406	225	1.338	0	1.562
Vorderingen								
Huurdebiteuren	793	13		806	816	15		831
Gemeenten	0	0		0	0	0		0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0		0	0	0		0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0		0	4.208	528	-513	4.223
Overige vorderingen	36	0		36	37	53		90
Overlopende activa	417	0		417	1.038	10		1.048
	1.246	13	0	1.259	6.098	607	-513	6.192
Liquide middelen	0	10.547	-5.886	4.661	7.582	6.139		13.721
Totaal vlottende activa	1.503	10.709	-5.886	6.326	13.905	8.083	-513	21.476
TOTAAL ACTIVA	1.487.360	78.591	-47.727	1.518.225	1.381.723	73.428	-38.204	1.416.946

(bedragen x € 1.000)

PASSIVA	2019				2018			
	DAEB	niet-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
VASTE ACTIVA								
Eigen vermogen								
Overige reserves	289.816	21.313	-21.313	289.816	281.132	19.298	-19.298	281.132
Herwaarderingsreserve	903.557	20.527	-20.527	903.557	802.726	18.393	-18.393	802.726
	1.193.373	41.841	-41.841	1.193.373	1.083.858	37.691	-37.691	1.083.858
Voorzieningen								
Voorziening onrendabele investeringen	5.948	0		5.948	10.990	0		10.990
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0		0	0	0		0
Overige voorzieningen	280	4		284	260	3		263
	6.228	4	0	6.232	11.249	3	0	11.253
Langlopende schulden								
Leningen kredietinstellingen	188.158	0		188.158	207.406	0		207.406
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	36.045	35.834		71.879	35.539	35.631		71.170
Egalisatierekening	5.047	55		5.102	5.283	0		5.283
Waarborgsommen	49	5		54	34	3		37
	229.300	35.894	0	265.194	248.261	35.635	0	283.895
Kortlopende schulden								
Schulden aan kredietinstellingen	45.133	0	-5.886	39.247	24.779	0		24.779
Schulden aan leveranciers	4.381	71		4.451	5.870	40		5.910
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.868	646		2.514	1.027	0	-513	514
Overige schulden	1.123	50		1.173	1.439	19		1.458
Overlopende passiva	5.954	87		6.041	5.239	41		5.280
	58.459	854	-5.886	53.426	38.355	99	-513	37.941
TOTAAL PASSIVA	1.487.360	78.591	-47.727	1.518.225	1.381.723	73.428	-38.204	1.416.946

JAARREKENING

Naar DAEB en niet-DAEB
gescheiden Winst- en verlies-
rekening (functioneel)
over 2019

9.14

(bedragen x € 1.000)

	2019			2018				
	DAEB	niet-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
Exploitatie vastgoedportefeuille								
Huuropbrengsten	71.950	1.732		73.682	70.926	1.749		72.675
Opbrengsten servicecontracten	5.436	22		5.458	5.032	56		5.088
Lasten servicecontracten	-5.566	-40		-5.606	-4.673	-37		-4.710
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.623	-69		-5.692	-5.291	-143		-5.433
Lasten onderhoudsactiviteiten	-33.388	-273		-33.661	-25.829	-222		-26.051
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-12.639	-125		-12.764	-12.467	-171		-12.638
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	20.169	1.248	0	21.417	27.697	1.232	0	28.929
Verkocht vastgoed in ontwikkeling								
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	1.657		1.657	8.466	6.809	-8.466	6.809
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-1.657		-1.657	-7.391	-7.309	8.466	-6.234
Toegerekende organisatiekosten verkocht vastgoed in ontwikkeling								
Toegerekende financieringskosten								
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	1.074	-500	0	574
Verkoop vastgoedportefeuille								
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.670	4.956		10.626	4.522	4.742		9.265
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	-132	-115		-247	-160	-76		-236
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.428	-3.928		-9.356	-3.479	-3.970		-7.450
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	110	913	0	1.023	883	697	0	1.579
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille								
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.787	0		-6.787	-6.903	0		-6.903
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	106.364	3.870		110.233	155.843	2.089		157.933
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	346	376		722	614	583		1.197
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	99.923	4.245	0	104.168	149.554	2.673	0	152.226
Overige activiteiten								
Opbrengsten overige activiteiten	0	106		106	0	97		97
Kosten overige activiteiten	0	0		0	0	0		0
Netto resultaat overige activiteiten	0	106	0	106	0	97	0	97
Overige organisatiekosten	-1.524	-18		-1.541	-2.319	-4		-2.323
Leefbaarheid	-1.916	-36		-1.952	-1.747	0		-1.747
Financiële baten en lasten								
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5	0		5	11	0		11
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.980	0		-6.980	-7.909	0		-7.909
Saldo financiële baten en lasten	-6.975	0	0	-6.975	-7.898	0	0	-7.898
Resultaat voor belastingen	109.788	6.459	0	116.246	167.244	4.195	0	171.439
Belastingen	-6.155	-552		-6.707	-14.839	-151		-14.990
Resultaat deelnemingen	5.883	-24	-5.883	-24	3.865	-179	-3.865	-179
RESULTAAT NA BELASTINGEN	109.515	5.883	-5.883	109.515	156.270	3.865	-3.865	156.270

JAARREKENING

Naar DAEB en niet-DAEB
gescheiden kasstroomoverzicht
over 2019 volgens de directe
methode

9.15

(bedragen x € 1.000)

	2019			2018				
	DAEB	niet-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	niet-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
OPERATIONELE ACTIVITEITEN								
OPERATONELE ACTIVITEITEN								
Huren	71.724	1.716		73.440	70.981	1.750		72.731
Vergoedingen	4.818	36		4.854	4.888	55		4.943
Overige bedrijfsontvangsten	44	103		147	0	122		122
Renteontvangsten	7	0		7	31	0		31
Saldo ingaande kasstromen	76.593	1.855	0	78.448	75.900	1.927	0	77.827
Erfpacht	3	1		4	3	1		4
Personeelsuitgaven	9.217	110		9.327	8.741	112		8.853
Onderhoudsuitgaven	29.257	136		29.393	20.731	176		20.907
Overige bedrijfsuitgaven	13.530	281		13.811	12.869	176		13.045
Renteuitgaven	7.209	0		7.209	8.455	0		8.455
Verhuurderheffing	8.337	0		8.337	8.273	0		8.273
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	113	0		113	794	11		805
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	275	2		277	212	0		212
Vennootschapsbelasting	56	0		56	6.511	0		6.511
Saldo uitgaande kasstromen	67.997	530	0	68.527	66.589	476	0	67.065
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.596	1.325	0	9.921	9.311	1.451	0	10.762
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN								
Kasstroom vastgoedbeleggingen								
Inkomende kasstromen vastgoedbeleggingen								
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woonegelegenheden	6.889	822	-303	7.408	3.285	2.007	-303	4.989
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop	0	3.083		3.083	1.224	3.082		4.306
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woonegelegenheden	1.370	186		1.556	8.466	6.944	-8.466	6.944
Totaal ontvangsten	8.259	4.091	-303	12.047	12.975	12.033	-8.769	16.239
Uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen								
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woonegelegenheden	7.083	0		7.083	5.888	0		5.888
Nieuwbouw verkoop	0	-799		-799	0	8.466	-8.466	0
Woningverbeteringen	16.883	0		16.883	2.335	0		2.335
Aankoop, woon- en niet woonegelegenheden	1.374	0	-303	1.071	814	0	-303	511
Aankopen woonegelegenheden VOV doorverkoop	-1	2.169		2.168	759	2.141		2.900
Aankoop grond	0	0		0	2.260	0		2.260
Investeringsoverig	206	0		206	492	0		492
Totaal uitgaven	25.545	1.370	-303	26.612	12.548	10.607	-8.769	14.386
Totaal kasstromen vastgoedbeleggingen	-17.286	2.721	0	-14.565	426	1.426	0	1.852
Kasstroom financiële vaste activa								
Ontvangsten verbindingen	0	362		362	0	891		891
Uitgaven verbindingen								
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	0	362	0	362	0	891	0	891
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-17.286	3.083	0	-14.203	426	2.317	0	2.743
Financieringsactiviteiten								
Stortingen geborgde leningen	20.000	0		20.000	23.000	0		23.000
Aflossingen geborgde leningen	-24.779	0		-24.779	-31.616	0		-31.616
Aflossing ongeborgde leningen								
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-4.779	0	0	-4.779	-8.616	0	0	-8.616
Totale mutatie liquide middelen	-13.468	4.408	0	-9.060	1.121	3.768	0	4.889
Aansluiting met liquide middelen balans								
Liquide middelen beginstand	7.582	6.139		13.721	6.459	2.372		8.831
Liquide middelen eindstand	-5.886	10.547		4.661	7.582	6.139		13.721
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	-13.468	4.408	0	-9.060	1.123	3.767	0	4.890

JAARREKENING
Overige toelichtingen

9.16

9.16.1 WNT-verantwoording Woonkracht10

De WNT is van toepassing op Woonkracht10. Het voor Woonkracht10 toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 € 183.000 conform het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse G. Op basis van de omvang van het aantal verhuureenheden van Woonkracht10 en de gemeentegrootte van de gemeente Zwijndrecht is Woonkracht10 voor het jaar 2019

(conform 2018) ingedeeld in klasse G. Hierbij geldt een WNT-maximum van € 183.000 (2018: € 176.000) voor het bestuur, € 27.450 (2018: € 26.400) voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen en € 18.300 (2017: € 17.600) voor de leden van de Raad van Commissarissen voor het jaar 2019.

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

(bedragen x € 1)

	E.A. Zwijnenburg Bestuurder	E. Groeneveld Bestuurder	B. Plumers Bestuurder a.i.
Functiegegevens			
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/9 - 31/12	1/7 - 30/9
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja	nee
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	147.195	49.270	45.750
Beloningen betaalbaar op termijn	21.394	7.131	-
Subtotaal	168.589	56.400	45.750
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	183.000	61.167	46.126
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen	-	-	-
Totaal bezoldiging	168.589	56.400	45.750
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		
'Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0		
Dienstbetrekking?	ja	-	nee
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	139.949	-	
Beloningen betaalbaar op termijn	20.643	-	
Subtotaal	160.592		
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	176.000	-	
TOTAAL BEZOLDIGING 2018	160.592	-	-

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1-12

(bedragen x € 1)

	B. Plumers	
	Interim bestuurder	
Kalenderjaar	2019	2018
Periode functievervulling in het kalenderjaar	1/1 - 30/6	12/7 - 31/12
Aantal kalendermaanden waarin functievervulling in het kalenderjaar	6	6
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	187	182
Maxima op basis van de normbedragen per maand	117.600	151.800
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	269.400	
Bezoldiging		
Werkelijk uurtarief lager dan het (gemiddeld) maximum uurtarief?	Ja	
Bezoldiging in de betreffende periode	135.038	115.375
Totale bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	250.413	
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen		N.v.t.
Totaal bezoldiging (excl. BTW)	250.413	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen (Raad van Commissarissen)

(bedragen x € 1)

	E.J. Roest	P. Kouijzer	W.M. Schonewille	M.H. Mos	A. van Heijningen	J. van Beek
Functiegegevens						
Functiegegevens	voorzitter	lid	lid	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 28-2	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/6 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging						
Bezoldiging	21.946	2.342	14.050	14.050	8.196	14.050
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	27.450	2.958	18.300	18.300	10.729	18.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-	-
Bezoldiging	21.946	2.342	14.050	14.050	8.196	14.050
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2018						
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12		
Bezoldiging						
Bezoldiging	20.250	13.500	13.500	13.500	-	-
Individueel toepasselijk maximum	26.400	17.600	17.600	17.600	-	-

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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.

JAARREKENING

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

9.17

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2019 ten bedrage van € 109.515.000 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2019 ad € 6.596.000 ten gunste van de overige reserves te brengen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 102.919.000 (bestaande uit € 99.671.000 niet-gerealiseerde

waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en € 3.249.000 niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

JAARREKENING

Gebeurtenissen na balansdatum

9.18

In 2020 heeft het coronavirus niet alleen grote gevolgen gekregen voor de volksgezondheid en het maatschappelijk leven, maar ook voor de economie in Nederland en mondiaal. Ook Woonkracht10 zal hier de gevolgen van ondervinden. Naar onze huidige inschatting raakt dit de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening 2019 niet.

JAARREKENING

Ondertekening van de jaarrekening

9.19

9.19.1 Opmaken van de jaarrekening

Bestuur

E.A. Zwijnenburg
Bestuurder

E. Groeneveld
Bestuurder

Zwijndrecht, 12 mei 2020

9.19.2 Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen

E.J. Roest

A.H.C. van Heijningen

T.A. Nieuwenhuijsen

M.H. Mos

J.W. van Beek

Zwijndrecht, 12 mei 2020

10

Er is in de statuten niet voorgeschreven hoe het jaar-
resultaat moet worden bestemd.

10.1

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen
controleverklaring van de onafhankelijke accountant.

10.2

10.2



T: +31 (0)30 284 98 00
E: utrecht@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 4053, 3502 HB Utrecht
Van Deventerlaan 101, 3528 AG Utrecht
Nederland

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonkracht10

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting Woonkracht10 te Zwijndrecht gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonkracht10 op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019.

Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonkracht10 zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (VIO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Statutair gevestigd te Eindhoven en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17171186.
BDO Audit & Assurance B.V. is lid van BDO International Ltd, een rechtspersoon naar Engels recht met beperkte aansprakelijkheid,
en maakt deel uit van het wereldwijde netwerk van juridisch zelfstandige organisaties die onder de naam "BDO" optreden.
BDO is de merknaam die wordt gebruikt ter aanduiding van het BDO netwerk en van elk van de BDO Member Firms.

10.2



Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag (inclusief volkshuisvestelijke aspecten);
- ▶ overige gegevens.

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

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

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

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

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

10.2



In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;

10.2



- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaaf zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Utrecht, 13 mei 2020
BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

drs. G.J. Verwoert RA

JAARREKENING Bijlagen

Kengetallen op basis van de jaarrekening

	2019	2018	2017	2016	2015
Woningbezit					
Woningen	10.850	10.884	10.996	11.022	11.135
Eenheden in verzorgingshuizen	67	67	51	51	51
Overige woonegelegenheden	186	174	115	112	112
Garages	269	270	275	278	277
Bedrijfsruimten/winkels	41	37	45	45	44
Maatschappelijk vastgoed	38	37	29	29	29
Overig bezit	16	21	15	15	15
Totaal verhuureenheden in toegelaten instelling	11.467	11.490	11.526	11.552	11.663
Gewogen aantal vhe's (methodiek CFV)	11.277	11.294	11.323	11.347	11.458
Huurwoningen in aanbouw	75	87	0	0	37
Woningen naar gemeente					
Papendrecht	4.079	4.079	4.141	4.152	4.155
Zwijndrecht	3.650	3.658	3.685	3.701	3.824
Alblasserdam	2.539	2.536	2.559	2.558	2.545
Hendrik-Ido-Ambacht	581	581	581	581	581
Dordrecht	1	30	30	30	30
TOTAAL	10.850	10.884	10.996	11.022	11.135
Bouwperiode (woningen exclusief garages)					
Tot 1945	286	286	287	287	287
1945 - 1959	2.132	2.134	2.137	2.140	2.240
1960 - 1969	2.451	2.452	2.454	2.454	2.457
1970 - 1979	2.547	2.548	2.560	2.583	2.628
1980 - 1989	1.603	1.604	1.606	1.608	1.609
1990 - 1999	841	841	838	839	839
2000 en later	990	1.019	1.114	1.111	1.075
TOTAAL	10.850	10.884	10.996	11.022	11.135
Nettohuurcategorieën (woningen exclusief garages)					
Goedkoop	1.530	1.597	1.672	1.673	1.816
Betaalbaar	7.581	7.526	7.760	7.773	7.812
Duur (tot huurtoeslaggrens)	1.373	1.447	1.359	1.361	1.173
Duur (boven huurtoeslaggrens)	366	314	205	215	334
TOTAAL	10.850	10.884	10.996	11.022	11.135
Mutaties woningbezit					
Huurwoningen opgeleverd/nieuw in exploitatie	0	10	5	37	68
Huurwoningen aangekocht	7	3	6	2	3
Huurwoningen verkocht aan particulieren	-9	-30	-37	-39	-95
Huurwoningen verkocht aan eigen verbinding	0	0	0	0	0
Huurwoningen verkocht aan andere TI	-32	0	0	0	0
Huurwoningen geherrubriceerd	0	0	0	0	2
Huurwoningen gesloopt / gewijzigd	0	-19	0	-113	0
TOTAAL	-34	-36	-26	-113	-22

JAARREKENING Bijlagen

	2019	2018	2017	2016	2015
Waarde woningbezit (€ per gewogen VHE)					
WOZ waarde	142.889	133.541	134.450	127.781	123.642
Bedrijfswaarde	nvt	nvt	46.253	49.828	52.876
Beleidswaarde	49.194	51.335	nvt	nvt	nvt
Boekwaarde	0	0	0	0	0
Marktwaarde	126.446	116.334	101.281	95.566	88.711
Kosten kwaliteit/onderhoud woningen inclusief loonkosten eigen onderhoudsmedewerkers					
Kosten reparatie onderhoud (x € 1.000)	3.242	3.737	2.805	3.045	3.014
Kosten reparatie onderhoud per woning	299	343	255	276	271
Kosten mutatie onderhoud (x € 1.000)	2.840	2.713	3.515	1.559	1.559
Kosten mutatie onderhoud per mutatie	3.869	3.651	4.190	1.971	1.798
Kosten planmatig onderhoud (x € 1.000)	23.126	15.230	10.068	15.304	15.304
Kosten planmatig onderhoud per woning	2.131	1.399	916	1.388	1.374
Totale kosten onderhoud per woning	2.664	1.957	1.490	1.806	1.785
Prijs-kwaliteitverhouding					
Gemiddeld aantal punten WWS	141	139	138	140	133
Gemiddelde nettohuurprijs per woning	€ 546	€ 535	€ 522	€ 520	€ 511
Gemiddelde puntprijs	€ 3,87	€ 3,84	€ 3,79	€ 3,71	€ 3,84
Percentage nettohuurprijs t.o.v. maximaal redelijk	76%	77%	77%	88%	79%
Verhuur en incasso					
Huurderving in % van de jaarhuur	0,99	0,80	1,16	1,14	1,11
Huurachterstand in % van jaarhuur	1,71	1,77	2,03	2,04	2,52
% gemiddelde huurverhoging per 1 juli	1,6	1,4	0,6	1,1	1,5
Aantal mutaties (excl. sloop en verkoop)	734	743	839	791	867
% mutaties ten opzichte van totaal aantal woningen	6,8	6,8	7,6	7,2	7,8
¹⁾ Is inclusief vertrokken huurders, betalingsregelingen en WSNP. Huurachterstand exclusief vertrokken huurders (conform uitgangspunt rapportage CFV) bedraagt %.					
Financiële continuïteit					
Liquiditeit (current ratio)	0,12	0,57	0,36	0,40	0,36
% solvabiliteit (eigen vermogen / totaal vermogen)	78,6	76,5	72,9	71,0	72,9
% solvabiliteit (EV /TV) o.b.v. bedrijfswaarde	nvt	nvt	47%	47%	48,0
% solvabiliteit (EV /TV) o.b.v. beleidswaarde	50,3%	51,4%	nvt	nvt	nvt
Loan to value o.b.v. bedrijfswaarde	nvt	nvt	46%	49%	46%
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	40,9%	40,0%	nvt	nvt	nvt
Interest coverage ratio ¹⁾	2,38	2,15	2,45	2,73	2,33
Debt Service Coverage Ratio ¹⁾	nvt	4,07	2,30	2,01	1,71
Dekkingsratio ¹⁾	15%	14%	16%	18%	16%
% rentabiliteit eigen vermogen	10,1%	16,9%	5,7%	12,0%	49,8%
% rentabiliteit totaal vermogen	7,7%	12,3%	4,1%	8,0%	11,7%
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (€)	880	953	2.072	2.134	1.301
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (€)	619	700	824	934	1.301
Rentedekkingsgraad excl. verkopen	2,4	2,3	2,5	2,3	1,0
¹⁾ tot en met 2018 gebaseerd op het WSW risico score model. Vanaf 2019 gebaseerd op jaarrekening.					
Resultaten en vermogen (per vhe)					
Eigen vermogen	109.988	99.583	84.231	79.502	70.272
Netto beheerkosten (excl. éénmalige posten)	nvt	2.805	2.885	3.398	3.027
Beheerkosten toegepast in de beleidswaarde	817	760	nvt	nvt	nvt
Jaarresultaat per woning	10.094	14.358	4.542	8.510	6.462
Bedrijfsvoering					
Personeelskosten (€ per vhe)	918	851	771	757	697
Huisvestingskosten (€ per vhe)	60	39	16	19	25
Bestuurskosten (€ per vhe)	15	17	10	14	16
Algemene kosten (€ per vhe)	255	284	183	182	173
Aantal FTE's (ultimo)	108,6	95,0	89,6	90,7	85,7
Aantal VHE per FTE	103,9	118,9	126,4	125,2	133,7
% ziekteverzuim (exclusief zwangerschapsverlof)	6,3	6,4	4,4	3,9	7,9

EEN GOED HUWELIJK VOOR TEVREDEN HUURDERS

Dirk Hohmann van Aannemersbedrijf Jaap Rasenberg zorgt samen met Dianne Boomaerts en hun vakmannen voor het dagelijks onderhoud, mutatie-onderhoud en brandveiligheidsverbeteringen van Woonkracht10-woningen in Hendrik-Ido-Ambacht en Alblasserdam.

"We komen dagelijks bij mensen over de vloer. Dat kan gaan om een voordeur repareren, een storing oplossen in een intercominstallatie of een keuken vervangen. Het doel is dat huurders van een fijne woonomgeving kunnen genieten. Daarom willen we ons werk snel en zoveel mogelijk in één keer en goed doen. Dat vraagt om een goede samenwerking tussen Woonkracht10 en onze organisatie en de twee bedrijven die voor het dagelijks onderhoud zorgen in Zwijndrecht en Papendrecht. Sinds 1 juli 2019 hebben we een 3-jarige overeenkomst getekend met Woonkracht10. Dat is net een huwelijk, waarin je moet geven en nemen. En elkaar moet kunnen zeggen waar het op staat als er dingen niet lopen zoals het zou moeten. Uiteindelijk gaat het om de vraag: hoe tevreden is de klant met ons werk? Dit meten we regelmatig op verschillende manieren, en dat bespreken we met elkaar. Als het nodig is, passen we de werkwijze aan. Zo werken we steeds aan een fijne plek voor iedereen."

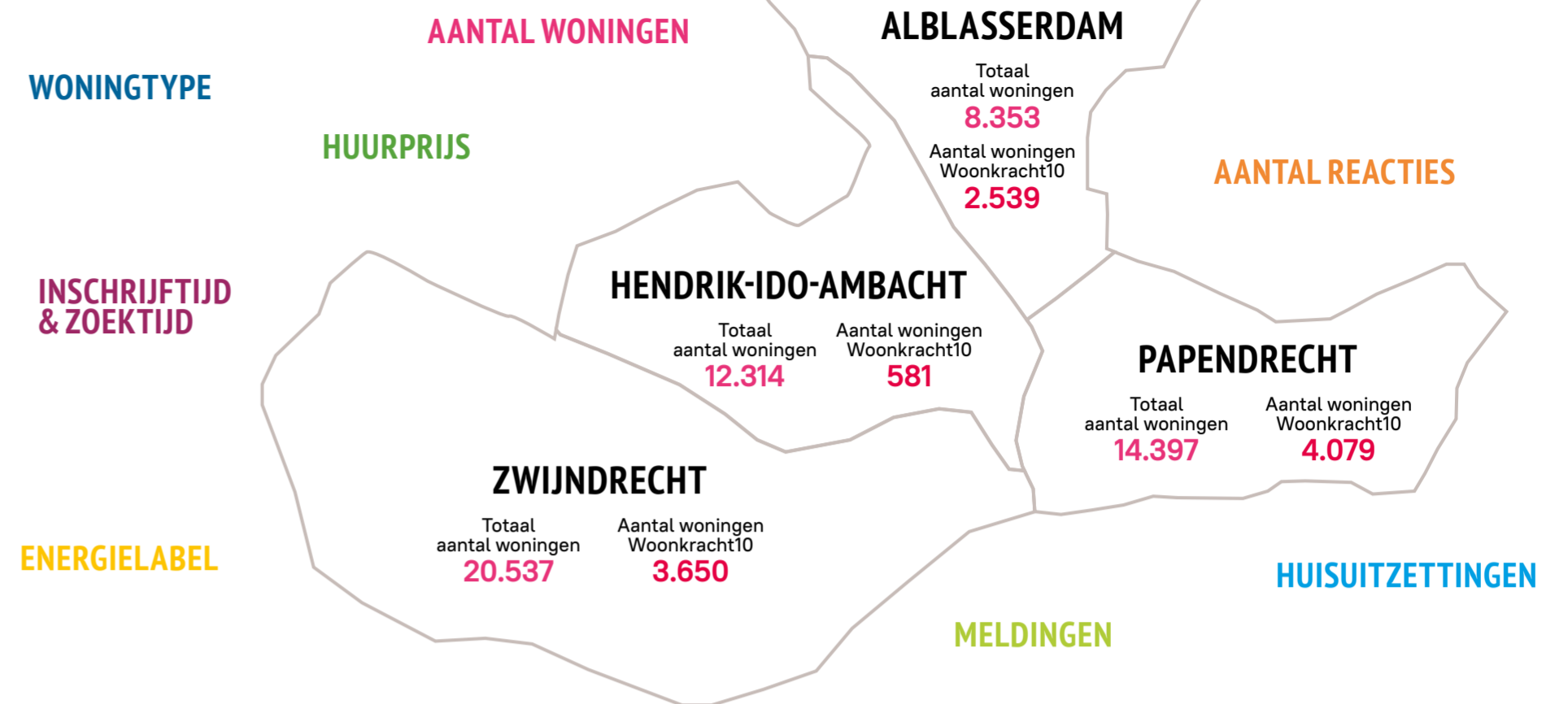
Dirk Hohmann (aannemer Rasenberg Bouw)



Lees Dirk Hohmann's verhaal verder via woonkracht10-jaarverslagonline.nl

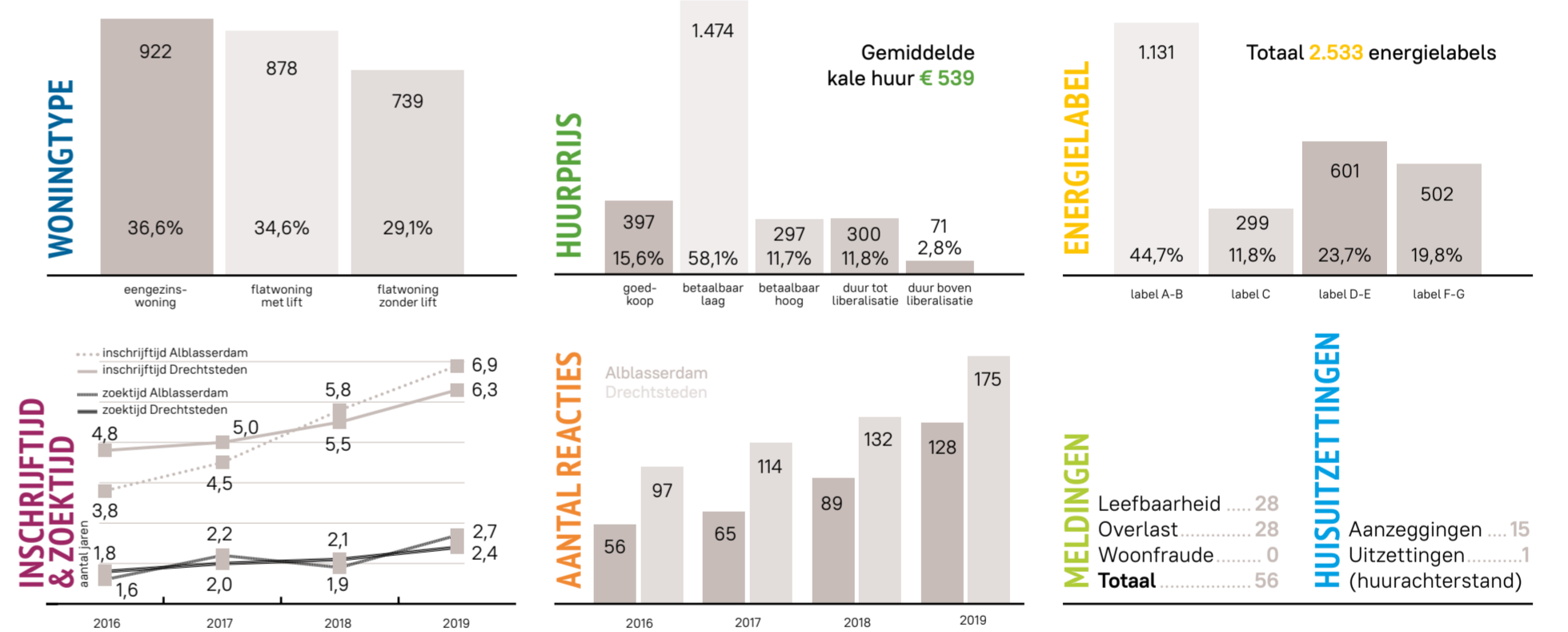
INFOGRAPHIC Prestaties per gemeente

cijfers per 31-12-2019



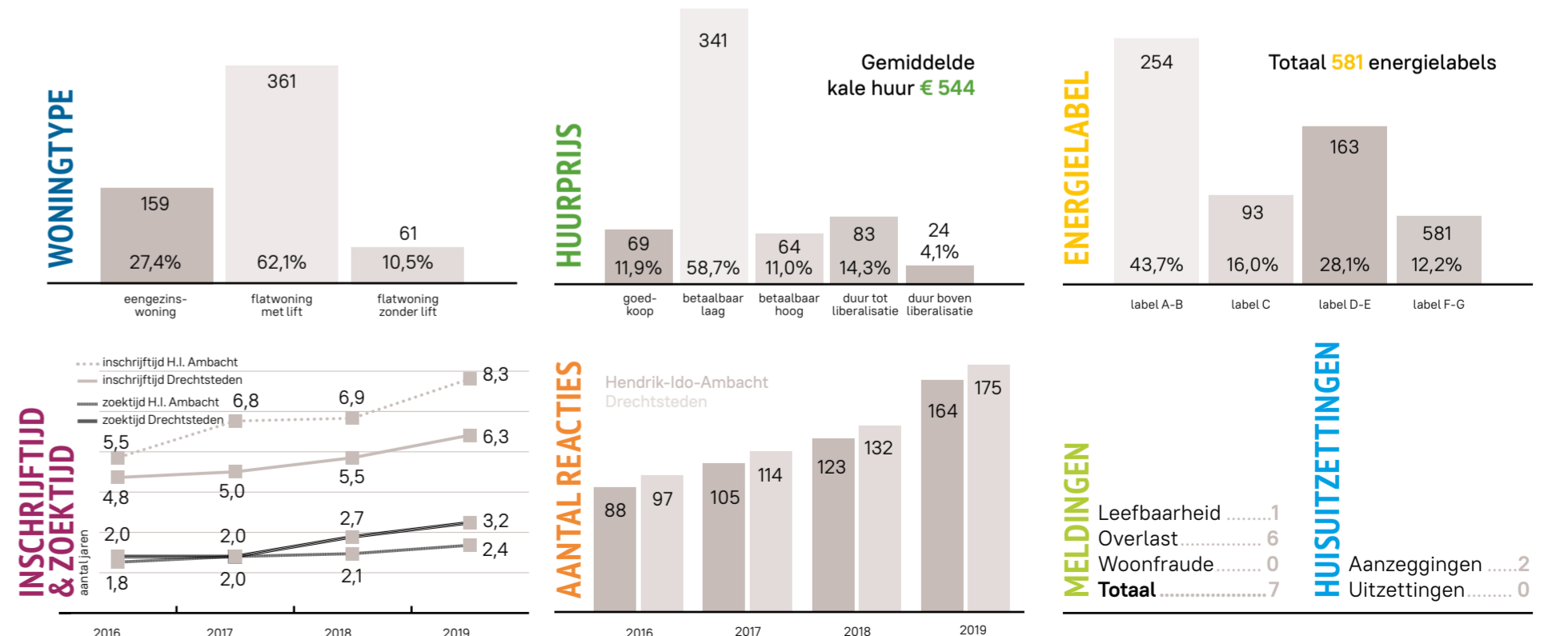
ALBLASSERDAM AANTAL WONINGEN

Totaal in Alblasserdam (bron: CBS) 8.353 - waarvan van Woonkracht10 2.539 = 30,4%

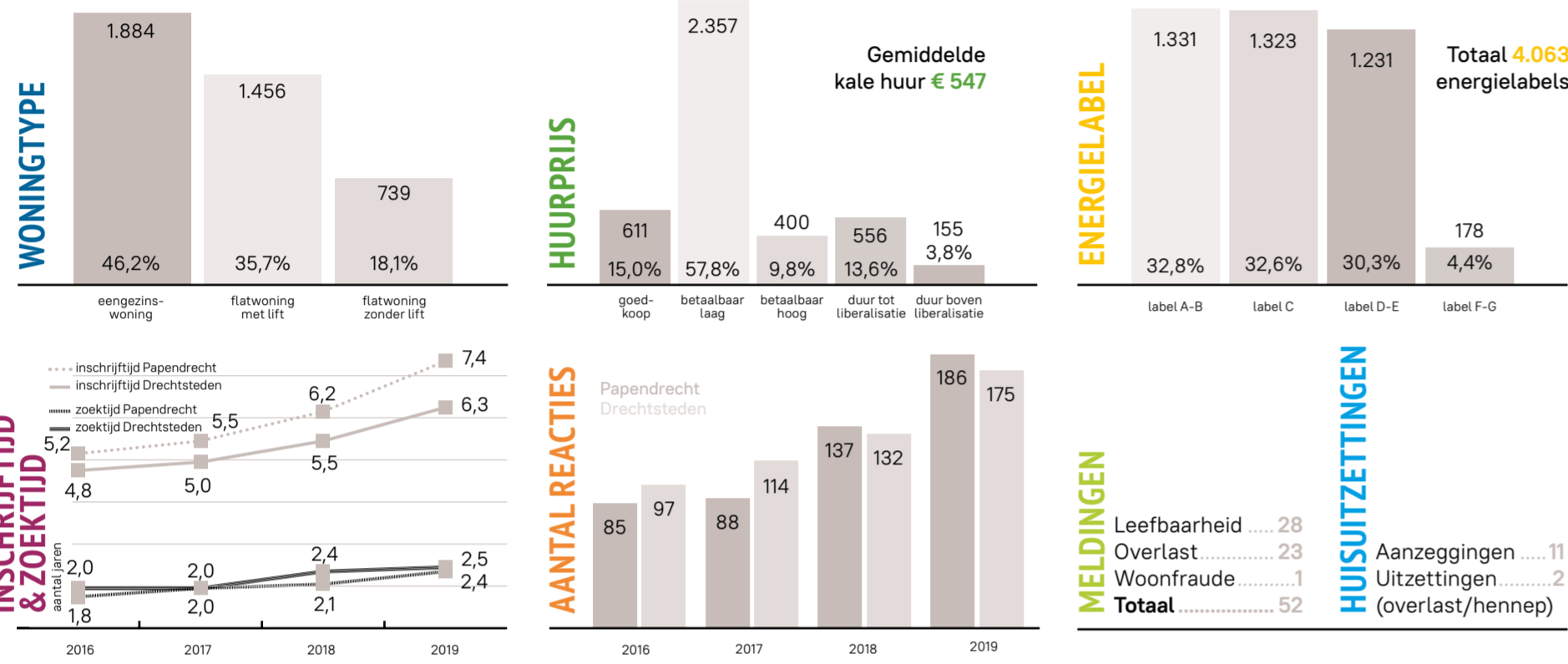


H.I. AMBACHT AANTAL WONINGEN

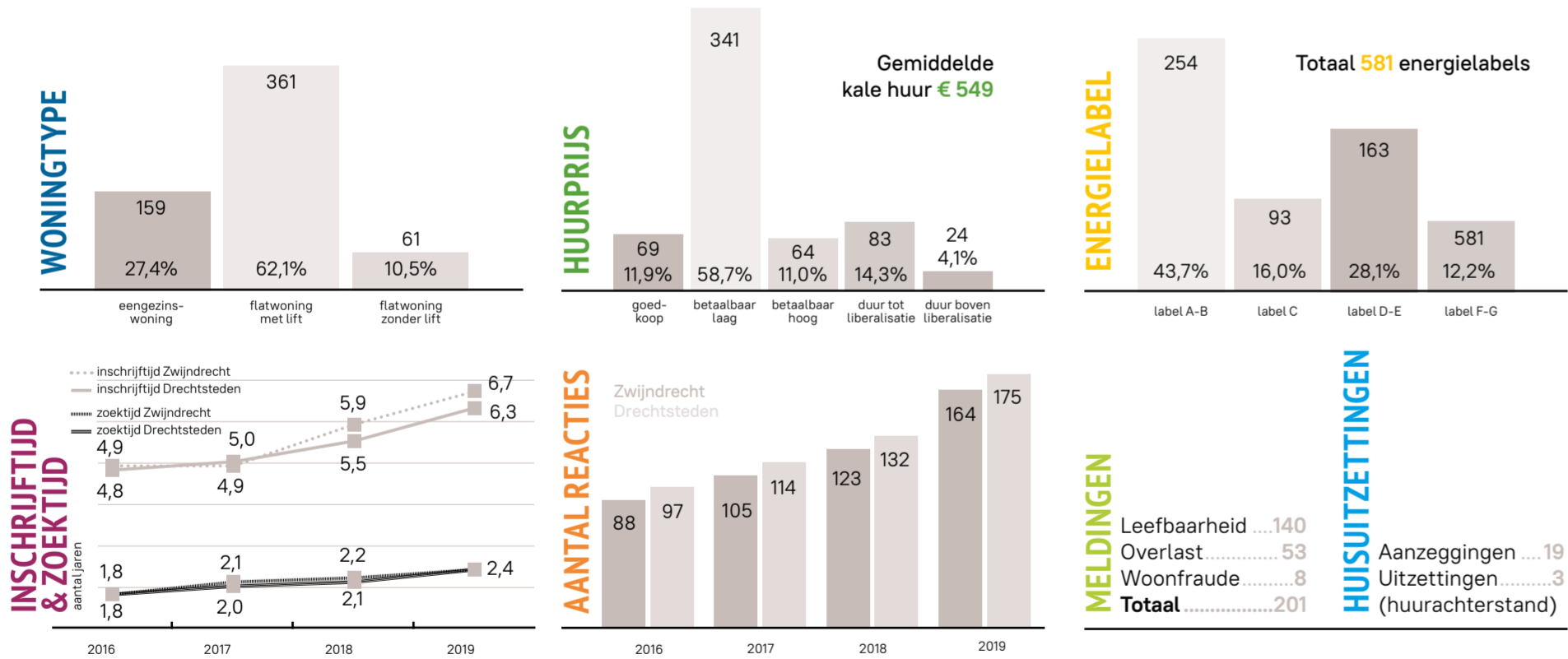
Totaal in Hendrik-Ido-Ambacht (bron: CBS) 12.314 - waarvan van Woonkracht10 581 = 4,7%



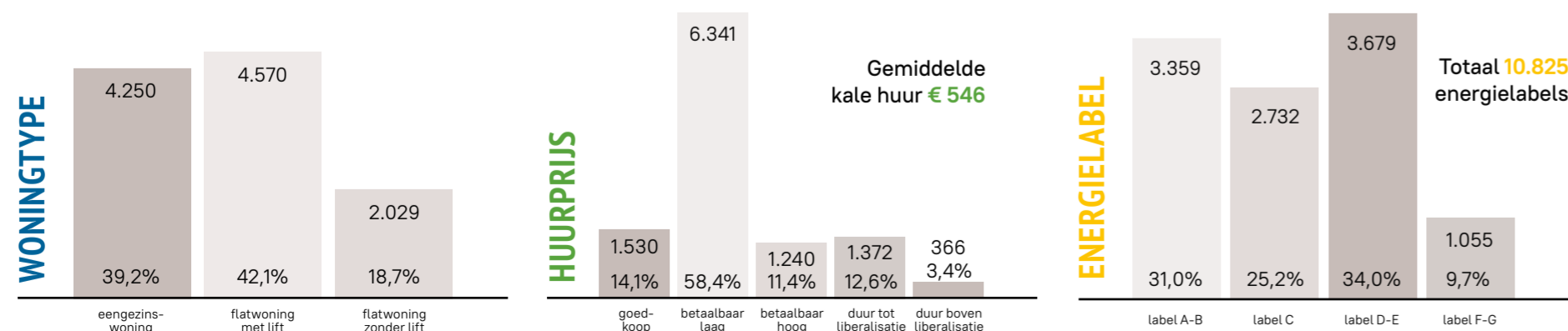
PAPENDRECHT AANTAL WONINGEN Totaal in Papendrecht (bron: CBS) **14.397** - waarvan van Woonkracht10 **4.079** = 28,3%



ZWIJDRECHT AANTAL WONINGEN Totaal in Zwijndrecht (bron: CBS) **20.537** - waarvan van Woonkracht10 **3.650** = 17,8%



TOTAAL AANTAL WONINGEN Alblasterdam, H.I.Ambacht, Papendrecht, Zwijndrecht (bron: CBS) **55.601** - waarvan van Woonkracht10 **10.849** = 19,5%



THUIS GEVEN

“Dat betekent dat Woonkracht10 mij als huurder serieus neemt. Door te luisteren. En door open en eerlijk te antwoorden. Ook als er niet meteen een oplossing voorhanden is. Woonkracht10 is daarin gegroeid.”

De heer E. Looye - Zwijndrecht

Woonkracht10

Woonkracht10

Postbus 246
3330 AE Zwijndrecht

Burg. de Bruïnelaan 97
3331 AC Zwijndrecht

telefoon (078) 620 20 00

www.woonkracht10.nl

