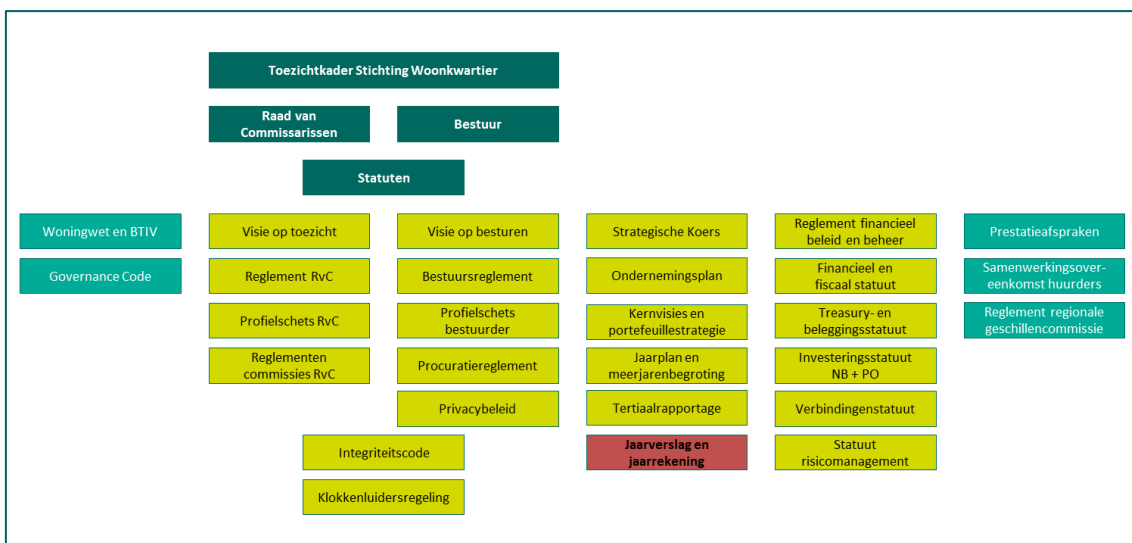


Jaarverslag en Jaarrekening 2019



Versie: 3 (definitief)

Opgesteld door bestuur: 08-04-2020

Vastgesteld door RvC: 23-04-2020



Inhoudsopgave

Deel A - Jaarverslag 2019	11
1. Voorwoord	12
2. Strategische koers	14
2.1 Onze koers	14
2.2 Onze missie	14
2.3 Onze ambities	14
2.4 Onze kernwaarden	15
2.5 Leeswijzer	15
3. Strategische kaart	17
4. Samenvatting	18
4.1 Onze klanten	18
4.1.1 Doelgroepen	18
4.1.2 Betaalbaarheid	18
4.1.3 Beschikbaarheid	19
4.1.4 Klanttevredenheid	19
4.2 Onze wijken & kernen	20
4.2.1 Leefbare dorpskernen	20
4.2.2 Gericht op samenwerking	21
4.2.3 Altijd in de buurt	21
4.3 Ons vastgoed	22
4.3.1 Kwaliteit	22
4.3.2 Duurzaamheid	23
4.3.3 Sturen op meerwaarde	23
4.4 Onze financiën	24
4.4.1 Continuïteit	24
4.4.2 Efficiency	25
4.5 Onze organisatie	26
4.5.1 Flexibel	26
4.5.2 Professioneel	26
4.5.3 Goede werkgever	27
5. Onze klanten	28

5.1	Onze ambities: ondernemingsplan en jaarplan	28
5.2	Kritische Prestatie Indicatoren 2019	31
5.2.1	Analyse kritische prestatie indicatoren	32
6.	Onze wijken en kernen	35
6.1	Onze ambities: ondernemingsplan en jaarplan	35
6.2	Kritische Prestatie Indicatoren 2019	37
6.2.1	Analyse kritische prestatie indicatoren	37
7.	Ons vastgoed	39
7.1	Onze ambities: ondernemingsplan en jaarplan	39
7.2	Kritische Prestatie Indicatoren 2019	41
7.2.1	Analyse kritische prestatie indicatoren	42
7.2.2	Vastgoedontwikkeling	43
8.	Onze financiën	46
8.1	Onze ambities: ondernemingsplan en jaarplan	46
8.2	Kritische Prestatie Indicatoren 2019	48
8.2.1	Analyse kritische prestatie indicatoren	49
8.3	Kasstroomoverzicht (enkelvoudig)	50
8.3.1	Begrotingswijzigingen	51
8.3.2	Analyse kasstroomoverzicht	52
8.4	Meerjarenbegroting	54
8.4.1	Externe ontwikkelingen	54
8.4.2	Interne ontwikkelingen	59
8.4.3	Portefeuillestrategie	60
8.4.4	Huurbeleid (betaalbaarheid)	62
8.4.5	Duurzaamheidsbeleid (kwaliteit)	62
8.4.6	Aandachtspunten	63
8.4.7	Transitieprogramma	64
8.4.8	Uitgangspunten	66
8.4.9	Financiële ratio's	66
8.4.10	Risicomanagement	68
8.5	Beleidsmatige beschouwing op de waardering	70
8.6	Treasury	73
9.	Onze organisatie	76

9.1	Onze ambities: ondernemingsplan en jaarplan	76
9.2	Kritische Prestatie Indicatoren 2019	78
9.2.1	Analyse kritische prestatie indicatoren	79
9.3	Nevenstructuur en verbindingen	79
9.4	Risicomanagement	81
9.4.1	De verantwoording van het risicomanagement in het jaarverslag	81
9.4.2	Hoe is de governance van het risicomanagement bij Woonkwartier ingericht?	81
9.4.3	Prestatie- en risicomanagement verder ontwikkeld	82
9.4.4	Risico's met impact afgelopen boekjaar	87
9.4.5	De impact van risico's op de financiële continuïteit	88
9.4.6	Risicocultuur en zachte maatregelen	88
9.4.7	In control	89
10.	Verslag Raad van Commissarissen	90
10.1	Legitimatie	90
10.2	Toezicht- en toetsingskader	90
10.3	Commissies	91
10.4	Governancecode Woningcorporaties 2015	92
10.5	Toezichthoudende rol van de Raad van Commissarissen	92
10.6	Werkgeversrol van de Raad van Commissarissen	93
10.7	Klankbordrol van de Raad van Commissarissen	94
10.8	Samenstelling en remuneratie van de Raad van Commissarissen	95
10.9	Vergaderingen van en besluitvorming door de Raad van Commissarissen	97
10.10	Afsluiting	99
Deel B - Jaarrekening 2019		100
1.	Geconsolideerde balans per 31 december 2019	101
2.	Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2019	103
3.	Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2019	104
4.	Algemene toelichting	106
4.1	Algemeen	106
4.2	Coronavirus en impact op de jaarrekening	106
4.3	Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister	107
4.4	Groepsverhoudingen	107
4.5	Grondslagen voor consolidatie	107

4.6	Uitgangspunten en grondslagen voor toerekeningen van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB tak	108
4.7	Stelselwijziging.....	109
4.8	Presentatiewijziging	109
4.9	Oordelen en schattingen	109
4.10	Verbonden partijen	109
4.11	Toelichting op het kasstroomoverzicht.....	109
4.12	Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	110
5.	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	113
5.1	Regelgeving.....	113
5.2	Vergelijking met voorgaande jaar	113
5.3	Materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	113
5.3.1	Algemene uitgangspunten.....	113
5.3.2	DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	114
5.3.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	120
5.3.4	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	120
5.4	Financiële vaste activa	121
5.4.1	Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend.....	121
5.4.2	Andere deelnemingen	122
5.4.3	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen.....	122
5.4.4	Latente belastingvorderingen.....	122
5.4.5	Overige vorderingen	122
5.4.6	Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa	123
5.5	Vorraden.....	123
5.5.1	Vastgoed bestemd voor de verkoop.....	123
5.5.2	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	123
5.6	Onderhanden projecten	124
5.7	Vorderingen.....	124
5.8	Liquide middelen.....	124
5.9	Herwaarderingsreserve	124
5.10	Voorzieningen.....	125
5.10.1	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	125
5.10.2	Voorziening deelnemingen.....	125

5.10.3	Overige voorzieningen	125
5.10.4	Voorzieningen pensioenen	126
5.11	Langlopende schulden	126
5.12	Kortlopende schulden	127
5.13	Leasing.....	127
5.13.1	Operationele leasing.....	127
5.13.2	Afgeleide financiële instrumenten (derivaten).....	127
6.	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	128
6.1	Algemeen.....	128
6.2	Bedrijfsopbrengsten	128
6.2.1	Opbrengstverantwoording algemeen	128
6.2.2	Huuropbrengsten.....	128
6.2.3	Opbrengsten servicecontracten	129
6.2.4	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	129
6.2.5	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille.....	129
6.3	Bedrijfslasten	130
6.3.1	Lastenverantwoording algemeen	130
6.3.2	Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	130
6.3.3	Lasten onderhoudsactiviteiten	130
6.3.4	Lonen en salarissen en sociale lasten	131
6.3.5	Pensioenlasten.....	131
6.3.6	Leefbaarheid	131
6.3.7	Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten.....	131
6.3.8	Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten.....	131
6.3.9	Rentebaten en rentelasten	131
6.3.10	Activeren van rentelasten.....	131
6.4	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	132
6.4.1	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	132
6.4.2	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	132
6.4.3	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden	132
6.4.4	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop.....	132

6.5	Resultaat deelnemingen	132
6.6	Belastingen	132
7.	Financiële instrumenten en risicobeheersing	133
8.	Toelichting op de geconsolideerde balans	136
8.1	Materiële vaste activa	136
8.1.1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	136
8.2	Vastgoedbeleggingen	137
8.2.1	DAEB vastgoed in exploitatie	137
8.2.2	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	138
8.2.3	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	141
8.2.4	DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	141
8.2.5	Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	142
8.3	Financiële vaste activa	142
8.3.1	Andere deelnemingen	142
8.3.2	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	143
8.3.3	Latente belastingvorderingen	143
8.4	Vorraden	144
8.4.1	Vastgoed bestemd voor de verkoop	144
8.4.2	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	144
8.5	Vorderingen	144
8.5.1	Huurdebiteuren	144
8.5.2	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	144
8.5.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen	144
8.5.4	Overige vorderingen	145
8.5.5	Overlopende activa	145
8.6	Liquide middelen	145
8.7	Groepsvermogen	145
8.8	Voorzieningen	145
8.8.1	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	145
8.8.2	Voorziening deelnemingen	146
8.8.3	Overige voorzieningen	146
8.9	Langlopende leningen	146
8.9.1	Schulden/leningen kredietinstellingen	146

8.9.2	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.....	148
8.9.3	Derivaten	149
8.10	Kortlopende schulden	149
8.10.1	Schulden aan kredietinstellingen.....	149
8.10.2	Schulden aan leveranciers	149
8.10.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen.....	149
8.10.4	Overlopende passiva.....	150
8.11	Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen	150
8.11.1	Investeringsverplichtingen.....	150
8.11.2	Heffing saneringsfonds	150
8.11.3	WSW obligo	150
8.11.4	Grondaankopen	150
8.11.5	Overige aansprakelijkheidsverplichtingen.....	150
8.11.6	Operationele leases	151
8.11.7	Hypotheekrecht WSW	151
8.11.8	Fiscale eenheid	151
8.11.9	Huurverplichting	151
8.11.10	Overige verplichtingen.....	151
8.11.11	Bouwclaims.....	151
8.12	Verbonden partijen	151
9.	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	153
9.1	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	153
9.1.1	Huuropbrengsten.....	153
9.1.2	Opbrengsten servicecontracten	153
9.1.3	Lasten servicecontracten	153
9.1.4	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	153
9.1.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	154
9.1.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	154
9.2	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	154
9.2.1	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille.....	154
9.2.2	Toegerekende organisatiekosten	155
9.2.3	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille.....	155
9.3	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	155

9.3.1	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	155
9.3.2	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	155
9.3.3	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	155
9.4	Netto resultaat overige activiteiten	156
9.4.1	Opbrengsten overige activiteiten	156
9.4.2	Kosten overige activiteiten	156
9.5	Overige organisatiekosten	156
9.6	Leefbaarheid	156
9.7	Saldo financiële baten en lasten	156
9.7.1	Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	156
9.7.2	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	157
9.7.3	Rentelasten en soortgelijke kosten	157
9.8	Belastingen	157
9.9	Resultaat deelneming.....	158
9.10	Afschrijvingen (im) materiële vaste activa	158
9.11	Lonen en salarissen	158
9.12	Gemiddeld aantal werknemers	158
9.13	Accountantshonoraria	158
9.14	Gebeurtenissen na balansdatum.....	159
10.	Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).....	160
11.	Balans (enkelvoudig) per 31 december 2019	162
12.	Winst- en verliesrekening (enkelvoudig) over 2019.....	164
13.	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2019 en winst- en verliesrekening over 2019.....	165
13.1	Algemene toelichting	165
13.2	Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen.....	165
13.3	Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen.....	165
13.4	Vastgoedbeleggingen	166
13.4.1	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	166
13.4.2	Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	167
13.5	Financiële vaste activa.....	167

13.5.1	Deelnemingen in groepsmaatschappijen	167
13.6	Vorderingen	167
13.6.1	Vorderingen op groepsmaatschappijen	167
13.7	Liquide middelen.....	168
13.8	Eigen vermogen	168
13.8.1	Overige reserves	168
13.8.2	Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	169
13.8.3	Herwaarderingsreserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	169
13.8.4	Herwaarderingsreserve vastgoed verkocht onder voorwaarden.....	169
13.9	Voorziening deelneming.....	169
13.10	Resultaat deelneming	170
13.11	Werknemers	170
14.	Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	171
14.1	Enkelvoudig gescheiden balans DAEB	171
14.2	Enkelvoudig gescheiden winst- en verliesrekening DAEB	173
14.3	Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht DAEB	174
14.4	Enkelvoudig gescheiden balans niet-DAEB	175
14.5	Enkelvoudig gescheiden winst- en verliesrekening niet-DAEB	177
14.6	Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht niet-DAEB	178
Deel C - Overige informatie.....		179
1.	Statutaire resultaatbestemming	180
2.	Verklaring Bestuur en Raad van Commissarissen	181
3.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	182

Deel A - Jaarverslag 2019

1. Voorwoord

Het jaar 2019 was voor Woonkwartier weer een intensief jaar. In de wereld om ons heen gebeurt er van alles. De woningmarkt raakt steeds meer op slot. Het aantal mensen dat zich niet vanzelfsprekend zelfstandig redt in onze wijken neemt toe, terwijl de instanties die hier een rol in spelen zoekende zijn hoe ze deze rol kunnen waarmaken. De leefbaarheid in sommige wijken komt, mede hierdoor, onder druk te staan. Daarnaast is de klimaatverandering onmiskenbaar gaande en hebben we te maken met steeds veranderende wet- en regelgeving. Ook constateren we dat verdraagzaamheid en respect niet altijd vanzelfsprekend meer is in onze samenleving, iets waar onze medewerkers in hun dagelijkse werk helaas steeds vaker mee te maken krijgen. Dit alles maakt onze taak als woningcorporatie niet makkelijker maar wel belangrijk.

Om toegerust te zijn om met al deze, steeds sneller gaande, ontwikkelingen op een proactieve en flexibele manier om te kunnen gaan, voerden we begin 2019 een organisatiewijziging door. De noodzaak tot verandering werd bevestigd door de urgentie om de Interest Coverage Ratio (ICR; rentedekkingsgraad) te beheersen. Dit financiële ratio ziet toe dat Woonkwartier vanuit de operationele kasstromen de rente over haar leningen kan blijven betalen en stond de afgelopen periode onder druk door het vele onderhoud wat we uitvoeren. Deze druk op onze kasstromen staat in schril contrast met het vermogen van Woonkwartier en bevestigt eens te meer dat ons vermogen met name in stenen zit.

De noodzaak om de ICR te beheersen gaf, in combinatie met de organisatiewijziging, niet alleen de nodige dynamiek, maar ook de nodige druk op de organisatie. Tijd om te 'wennen' aan de nieuwe organisatiestructuur was er niet. Het MT en de (veelal nieuwe) aangestelde teamleiders konden direct aan de slag. Het urgentiebesef heeft eraan bijgedragen dat de organisatie snel, maar ook vol energie in beweging kwam. Als we hierop terugkijken, kan ik met enige trots stellen dat de organisatie vanuit de nieuwe structuur de draad snel heeft opgepakt en mooie resultaten heeft weten te boeken.

We bereikten een belangrijke mijlpaal toen we een ontheffing kregen in het kader van de Wet Natuurbescherming. Hiermee konden we projecten die in afwachting van de ontheffing waren stilgelegd, voor zover de ICR het toeliet, weer opstarten. Door een strakkere sturing op het proces en de verantwoording zijn grote stappen gezet. We beheersen de onderhouds- en verbeteruitgaven, uitgestelde projecten uit de voorgaande jaren werden zo goed als afgerond en we zijn inmiddels gestart met de projecten die stonden gepland voor 2019. Hiermee komen we niet alleen onze prestatieafspraken na, maar bieden we onze klanten ook een veiligere, comfortabelere woning met lagere energielasten.

Deze resultaten zien we niet alleen terug in een betere beheersing van het projectmatig onderhoud. Ook nieuwbouwprojecten zijn naar een volgende fase gebracht of voorbereid om in 2020 tot besluitvorming te komen. Daarnaast is het WSG-bezit op een succesvolle manier geïmplementeerd binnen onze bedrijfsvoering. En hebben we met de inkoop van het onderhoud en de selectie van 4 aannemers stappen gezet naar de introductie van verhuurmakelaars. Dit laatste gaat zorgen voor een betere klanttevredenheid, iets dat hoog op onze agenda staat.

Ook het komende jaar staat er weer het nodige te gebeuren. Zo implementeren we een nieuw klantvolgsysteem. Hierdoor zijn we nog beter in staat klantvragen snel en adequaat te beantwoorden. Daarnaast verheug ik me er enorm op dat we van start gaan met de 3 programma's van het ondernemingsplan, te weten: *Klantbeleving*, *Altijd in de buurt* en *Voor iedereen die ons nodig heeft*.

Natuurlijk moeten we onze volle aandacht blijven richten op optimalisatie en beheersing. Dit is immers nodig om al onze ambities waar te kunnen blijven maken. Maar in deze tijd van toenemende (maatschappelijke) druk en complexiteit kunnen we het ons niet permitteren om stil te staan. We moeten steeds kunnen anticiperen op wat er om ons heen gebeurt.

Zo was het jaar 2020 nog maar net gestart toen de coronacrisis de hele wereld op zijn kop zette. Het COVID-19 virus (corona) en de daartegen door de Rijksoverheid genomen maatregelen hebben een grote impact op veel organisaties, ook op Woonkwartier. Wij doen wat nodig is om verdere besmetting met het coronavirus te voorkomen en volgen hierbij nauwgezet de maatregelen en aanbevelingen van de Rijksoverheid en het RIVM. Ook hebben we oog voor de (mogelijke) gevolgen voor huurders en partners en proberen we hier op een zo goed mogelijke manier proactief mee om te gaan. Maar deze crisis gaat wel invloed hebben op onze dienstverlening in 2020. Op het moment dat ik dit voorwoord schrijf, kunnen we deze gevolgen echter nog niet volledig overzien.

Graag bedank ik iedereen die het afgelopen jaar een bijdrage heeft geleverd aan het bereiken van onze resultaten. Mede namens alle medewerkers van Woonkwartier wens ik u veel plezier bij het lezen van dit verslag. Heeft u vragen of suggesties naar aanleiding van dit verslag, dan horen wij die graag.

Ruud van den Boom
Directeur-Bestuurder

2. Strategische koers

2.1 Onze koers

Woonkwartier is een middelgrote woningcorporatie in West-Brabant. Wij beheren 9.726 verhuureenheden in 18 (dorps)kernen in de gemeenten Halderberge, Moerdijk en Steenbergen. Dit doen wij vanuit een grote lokale betrokkenheid. Daarnaast zijn wij ook eigenaar van De Pompier in Hoogerheide (gemeente Woensdrecht), een wooncomplex dat wij verhuren aan Stichting Dag- en Woonvoorzieningen (SDW) dat een thuis biedt aan mensen met een verstandelijke beperking.

Wij voelen ons tot in de kern verbonden met ons werkgebied. Wij zetten ons niet alleen in voor voldoende veilige en betaalbare woningen voor mensen die hiervoor op ons zijn aangewezen, maar werken ook, samen met huurders, inwoners, lokale gemeenschappen en maatschappelijke partners aan vitale en leefbare wijken en (dorps)kernen.

In de strategische koers, die in 2017 tot stand kwam met inbreng van medewerkers, huurders, huurdersverenigingen, gemeenten en strategische partners, staan onze lange termijn ambities beschreven. Deze koers is voor ons een soort kompas. Het helpt ons bij de keuzes die we maken en de dingen die we doen. Het geeft antwoord op de vragen: Wie zijn wij? Waar staan we voor? En waar gaan we voor?

Onze strategische koers is dynamisch. We blijven voortdurend in gesprek met anderen, zodat we weten wat er speelt. Ook vragen we onze klanten, partners en (lokale) belanghouders gericht terugkoppeling te geven op vragen als: Doen we de juiste dingen? Doen we ze goed? Hebben onze activiteiten het gewenste effect? En als het nodig is, dan sturen we bij.

2.2 Onze missie

Woonkwartier is een lokaal en maatschappelijk betrokken plattelandscorporatie, actief in West-Brabant. Wij zorgen ervoor dat mensen met een bescheiden inkomen in een kwalitatief goed, duurzaam en betaalbaar huis kunnen wonen. Fijn wonen gaat verder dan alleen de woning. Daarom zetten wij ons ook in voor de leefbaarheid in de wijken en kernen, samen met bewoners en onze partners.

2.3 Onze ambities

Aan de hand van vijf pijlers beschrijven wij onze ambities en doelstellingen voor de komende jaren; onze klanten, onze wijken en kernen, ons vastgoed, onze financiën en onze organisatie.

Om meer focus en grip te krijgen op onze inzet volgde in 2018 een verdiepingsslag op de strategische koers. Zo vertaalden we onze lange-termijn ambities uit de strategische koers in een helder overzicht: onze strategische kaart. Op basis daarvan werkten we ook een ondernemingsplan uit. Hierin zijn per pijler de ambities uit de strategische koers vertaald naar concrete doelstellingen voor de middellange termijn (5 jaar).

Deze zijn vervolgens vertaald naar een jaarplan met heldere jaardoelstellingen, eveneens per pijler. Jaarplanactiviteiten die eind 2018 nog liepen zijn doorgeschoven naar 2019 en alsnog opgevolgd of ondergebracht in nieuwe jaarplanactiviteiten 2019 of de programma's van het ondernemingsplan.



Onderdeel van dit ondernemingsplan zijn ook vier integrale programma's waar we de komende jaren mee aan de slag gaan. In 2019 zijn we al gestart met de uitwerking van het programma Duurzaamheid, waarbij we onze duurzaamheidsvisie als vertrekpunt nemen. In 2019 troffen we ook voorbereidingen voor de 3 andere programma's: Altijd in de buurt, Voor iedereen die ons nodig heeft en Klantbeleving. De uitwerking hiervan start begin 2020.

2.4 Onze kernwaarden

wij zijn praktisch

We zijn resultaatgericht. We denken in mogelijkheden en praktische oplossingen. Wij zijn open en helder in waar we voor staan en houden ons aan onze afspraken.

wij zijn persoonlijk

We staan in verbinding met mensen, vanuit oprechte betrokkenheid bij onze klanten en de kernen waar ze wonen. Wij vinden contact van mens-tot-mens belangrijk. We luisteren goed naar wat mensen ons vertellen.

wij zijn pro-actief

We staan midden in de samenleving, leveren actief een bijdrage aan goed wonen voor onze huurders en aan de leefbaarheid in de kernen waar zij wonen. Wij zijn voortdurend gericht op verbetering, door verandering en vernieuwing.





onze kernwaarden

2.5 Leeswijzer

Ondernemingsplan



Het gaat goed zoals het gaat: dit willen we zo houden.

-  We willen het beter doen.
-  We willen het anders doen.
-  We zoeken samenwerking met andere partijen.
-  We gaan eerst verder verkennen en onderzoeken.

Voortgang strategische kaart, ondernemingsplan en projectontwikkeling



Risicobeheersing



Risicomangement

Te voorkomen risico's	Externe risico's	Strategische risico's
Risico ↓ Beïnvloedbaarheid ↑	Risico ↑ Beïnvloedbaarheid ↓	Risico ↑ Beïnvloedbaarheid ↑

3. Strategische kaart

Missie	<i>Woonkwartier is een lokaal en maatschappelijk betrokken plattelandscorporatie, actief in West-Brabant. Wij zorgen ervoor dat mensen met een bescheiden inkomen in een kwalitatief goed, duurzaam en betaalbaar huis kunnen wonen. Fijn wonen gaat verder dan alleen de woning. Daarom zetten wij ons ook in voor de leefbaarheid, in wijken en kernen met bewoners en onze partners.</i>					
Kernwaarden	Praktisch	Persoonlijk		Proactief		
	We zijn resultaatgericht. We denken in mogelijkheden en praktische oplossingen. Wij zijn open en helder in waar we voor staan en houden ons aan onze afspraken.	We staan in verbinding met mensen, vanuit oprechte betrokkenheid bij onze klanten en de kernen waar ze wonen. Wij vinden contact van mens-tot-mens belangrijk. We luisteren goed naar wat mensen ons vertellen.		We staan midden in de samenleving, leveren actief een bijdrage aan goed wonen voor onze huurders en aan de leefbaarheid in de kernen waar zij wonen. Wij zijn voortdurend gericht op verbetering, door verandering en vernieuwing.		
Onze vijf pijlers (ambities)	Onze klanten					
	<i>Wij zijn er voor onze huurders en voor woningzoekenden die vanwege een bescheiden inkomen of een andere reden niet zelf aan een woning kunnen komen.</i>					
	We voeren passend toewijzen uit conform de Woningwet en we benutten een deel van ons vastgoed ook voor mensen die net buiten de sociale huurgrenzen vallen (zogenaamde middeninkomens).	We wijzen ook woningen toe aan bijzondere doelgroepen, maar altijd in samenwerking met anderen en op basis van vraag en aanbod.	Wij zorgen voor voldoende betaalbare woningen in relatie tot de kwaliteit van de woning.	We gebruiken een solide, betrouwbaar en transparant systeem om de vrijkomende woningen te verdelen. We hebben daarbij oog voor lokale situaties die maatwerk vereisen.	Onze klanten zijn tevreden over onze dienstverlening.	
	Onze wijken en kernen					
	<i>In de wijken en kernen waar wij woningen verhuren zetten wij ons, samen met anderen, actief in voor een leefbare woonomgeving.</i>					
	We weten hoe de leefbaarheid ervaren wordt door inwoners.	In de kernvisies beschrijven we per kern de huidige situatie, de ontwikkelingen en de aandachtspunten.	Samen met belanghebbenden zetten wij ons actief in voor een leefbare woonomgeving	We zijn zichtbaar aanwezig in de wijken en kernen.		
	Ons vastgoed					
	<i>Onze vastgoedstrategie is afgestemd op de ontwikkeling van de woningmarktregio in het algemeen en op de vraag van onze doelgroepen in het bijzonder. Door strategisch om te gaan met onze woningvoorraad zorgen we ervoor dat we onze klanten nu en in de toekomst een kwalitatief goed, duurzaam en betaalbaar huis bieden.</i>					
	We hebben een actuele wensportefeuille op lange termijn (complexniveau).	We hebben een actueel beeld van ons vastgoed en we zorgen voor verbetering van de kwaliteit en veiligheid.	We hebben de transformatieopgave altijd in beeld en zetten ons in voor de realisatie van deze opgave.	Wij verduurzamen ons vastgoed, wat zich vertaalt in minder CO ₂ uitstoot.	Ons vastgoed zorgt voor financieel en/of maatschappelijk rendement.	
	Onze financiën					
	<i>Wij zorgen ervoor dat we financieel gezond blijven zodat we ook in de toekomst onze taken goed uit kunnen voeren.</i>					
	We voldoen aan financiële ratio's van Aw en WSW.	We werken effectief en efficiënt.		We hebben een duidelijke en transparante planning & control cyclus (begroting, rapportages, verantwoording).		
	Onze organisatie					
<i>Wij zijn een flexibele, professionele en maatschappelijk betrokken organisatie. Wij kunnen inspelen op actuele ontwikkelingen en denken in kansen en uitdagingen. De klanten staan bij ons centraal.</i>						
Bij ons werken de juiste mensen, met de juiste competenties, op de juiste plek, waarbij de klant centraal staat.	We weten wat we zelf het beste kunnen doen en wat anderen beter kunnen en we zoeken daarvoor actief naar samenwerking.	We hebben een klimaat voor innovatie en persoonlijke ontwikkeling.	We bieden goed werkgeverschap.			

4. Samenvatting

In deze samenvatting lichten we per pijler een aantal belangrijke of opvallende gebeurtenissen en resultaten toe. Maar dit hoofdstuk is geenszins een complete samenvatting van al onze activiteiten of resultaten in 2019. Hiervan wordt verslag gedaan binnen het jaarplan en de Kritische Prestatie Indicatoren zoals per pijler beschreven in hoofdstuk 5 t/m 9.

4.1 Onze klanten

4.1.1 Doelgroepen

Woningmarkt

Kenmerkend voor 2019 is de relatief lage mutatiegraad. Dit heeft alles te maken met de woningmarkt die ook in West-Brabant verder onder druk kwam te staan. Hierdoor zijn er weinig alternatieven voor mensen die door willen stromen. De gevolgen van het overheidsbeleid om mensen langer zelfstandig te laten wonen en het aantal intramurale plaatsen in zorginstellingen af te bouwen worden steeds zichtbaarder. We onderschrijven het doel om te komen tot een inclusieve maatschappij waarin voor iedereen een plek is. Maar we merken in de praktijk ook dat dit problemen oplevert. Een groot deel van de organisaties die een belangrijke rol spelen om dit in goede banen te leiden is hiervoor nog onvoldoende ingericht en/of heeft onvoldoende capaciteit hiervoor beschikbaar.

Middeninkomens

Om segregatie te voorkomen vinden we het belangrijk dat er gemengde wijken blijven bestaan. Daarom spannen we ons, binnen de mogelijkheden van de wet, ook in om middeninkomens te huisvesten. De sinds 2018 specifiek ingezette maatregelen om deze doelgroep beter te kunnen bedienen, leidden in 2019 tot hogere scores. Maar desondanks blijkt het niet haalbaar om het gewenste doel van minimaal 10% te bereiken. Oorzaak hiervan is dat we over een beperkt aantal woningen beschikken met een huurprijs tussen de 2e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Dit is ook het segment waar de doelgroep met een inkomen boven de huurtoeslaggrens tot de EU-grens van afhankelijk is. En ook voor hen is de vijver klein. Omdat er geluiden in het politieke landschap klinken om de inkomensgrens voor het sociale segment verder op te trekken, treffen we voorlopig nog geen nieuwe generieke maatregelen. Wel zien we een kans om, daar waar nodig, op complexniveau maatwerkoplossingen te bieden. In 2020 geven we hier verder vorm aan, waarbij we ook inzicht willen krijgen in hoe groot de vraag daadwerkelijk is.

4.1.2 Betaalbaarheid

Jaarlijkse huurprijsaanpassing en huurbeleid

Per 1 juli voerden we wederom een gedifferentieerd huuraanpassingsbeleid, dat in lijn ligt met de uitgangspunten van het sociaal huurakkoord. Hiermee werken we voor onze sociale huurwoningen in stappen toe naar een streefhuur van 70% van de maximale huur. Dit betekende voor huurders van woningen met een huurprijs onder de 70% dat de huur met maximaal 2,6% werd verhoogd. Voor huurders van woningen met een huurprijs boven de 70% werd de huur verlaagd (met maximaal 2,6%).

In 2019 evalueerden we met onze huurdersvereniging HV Fijn Wonen het huurbeleid dat we sinds de fusie hanteren. Belangrijke conclusie is dat het beleid als rechtvaardig wordt ervaren en de gehanteerde systematiek een goede basis is voor verdere doorontwikkeling.

4.1.3 Beschikbaarheid

Klik voor Wonen

Begin 2019 was er sprake van een fraude-incident bij een van de corporaties die bij Klik voor Wonen is aangesloten. Dit vroeg ook van Woonkwartier de nodige aandacht. De fraude leidde namelijk tot 3 verhuringen van woningen van Woonkwartier. Omdat we fraude onacceptabel vinden, verkennen we de mogelijkheid om alsnog een juridisch traject te bewandelen. Het incident vergrootte ook de bewustwording voor fraude bij ons. Zo werd er een themabijeenkomst aan gewijd en leerden medewerkers tijdens een training om fraude, zoals gesjoemel met bijvoorbeeld inkomensgegevens, beter te herkennen.

Naast het fraude-incident was er eind november sprake van een datalek. Een medewerker van Woonkwartier had per ongeluk 1 document met persoonsgegevens gepubliceerd op Klik voor Wonen, het platform waar wij onze woningen op adverteren. Na constatering van dit incident is direct actie ondernomen. De gepubliceerde informatie is meteen verwijderd en de betrokkenen zijn geïnformeerd. Daarnaast heeft de betrokken manager, in overleg met de security officer, een verscherping van het proces doorgevoerd en is er melding van gemaakt bij de Autoriteit Persoonsgegevens.

Tot slot heeft de accountant van Klik voor Wonen het bestuur verzocht om de jaarrekening over het boekjaar 2018 opnieuw samen te stellen. Dit om rekening te houden met een zogenaamde kostenegalitatie (reserveren van toekomstige grote uitgaven) en om in contact te treden met de Belastingdienst voor het aanvragen van de belastingplicht voor de vennootschapsbelasting met ingang van 1 januari 2018. Volgens de accountant is er in de samenstellingsverklaring over het boekjaar 2018 ten onrechte een beroep gedaan op de vrijstelling van de vennootschapsbelasting. Hierdoor bestaat de mogelijkheid dat zowel het resultaat van 2018 en 2019, als ook de balanspositie aangepast zal (moeten) worden.

4.1.4 Klanttevredenheid

Klantwaardering

Klanttevredenheid staat bij ons hoog op de agenda. Mede dankzij de maatregelen die we namen om het proces beter te laten verlopen, steeg voor een aantal klantprocessen de klanttevredenheid. Desondanks hebben we de door onszelf opgelegde norm nog niet gehaald en niet voor alle processen een stijging kunnen realiseren.

In 2020 starten we met het programma Klantbeleving. Binnen dit programma worden een klantvisie en een visie op het meten van klanttevredenheid opgesteld, net als een plan van aanpak waarmee we hier uitvoering aan gaan geven. In de tussentijd blijven we de uitkomsten en opmerkingen die klanten

meegeven bij de tevredenheidsmetingen zorgvuldig monitoren.

Klantvolgsysteem

In 2019 troffen we de voorbereidingen voor een klantvolgsysteem dat in het voorjaar 2020 live gaat. Hiermee hebben we straks alle relevante informatie meteen overzichtelijk in beeld hebben. Hierdoor kunnen we onze klanten nog beter van dienst zijn en werken we efficiënter. We houden de mogelijke inzet van nieuwe technologieën zoals chatbots en robotisering in de gaten en volgen de pilot die hiermee binnen branchevereniging Aedes wordt uitgevoerd. Hoewel deze nieuwe technologieën veel meerwaarde voor de klant kunnen bieden, staan deze ontwikkelingen binnen de corporatiesector nog in de kinderschoenen en brengt het inrichten van dergelijke nieuwe kanalen hoge investeringen met zich mee.

4.2 Onze wijken & kernen

4.2.1 Leefbare dorpskernen

Bijzondere doelgroepen

We merken dat de complexiteit en de vraag naar het huisvesten van bijzondere doelgroepen toeneemt. In de sub-regio West-Brabant is door de bestuurders van de corporaties aandacht gevraagd voor het 'souterrain van de woningmarkt'. Namens de gezamenlijke corporaties is aan de gemeenten van deze regio een bod op tafel gelegd voor het realiseren van 200 woonplekken, waarvan 100 in de bestaande voorraad en 100 in tijdelijke units. Samen met de gemeenten is men bezig om dit bod te vertalen naar concrete analyses en plannen.

Verward gedrag

We merken dat overlast veroorzaakt door huurders met verward (afwijkend) gedrag toeneemt. Ook de (meestal verbale) agressie richting onze medewerkers neemt toe. Een belangrijke oorzaak hiervan is dat steeds meer mensen met psychische problemen, verslaving en/of dementie in onze woningen wonen. Bij de aanpak van dergelijke complexe casuïstiek zijn we afhankelijk van hulpverlenende instanties en gemeenten, die passende zorg en begeleiding moeten bieden. Maar vaak ontbreekt de regie, is opvolging onduidelijk en is er sprake van capaciteitsgebrek bij instanties die de hulp moeten verlenen. Samen met de collega corporaties in de regio baart dit ons ernstige zorgen. Wij voorzien dat dit een negatief effect op individuele situaties heeft, dat mogelijk ook weer zijn uitwerking kan hebben op de leefbaarheid in straten, wijken en kernen. Het huisvesten van kwetsbare mensen kan niet zonder een passend aanbod voor de cliënt en de omgeving. Overigens zijn beide genoemde ontwikkelingen ook landelijk een trend. Het is het gevolg van het kabinetsbeleid om mensen langer zelfstandig thuis te laten wonen. Onze aandacht gaat ook uit naar het versterken van de weerbaarheid, veerkracht en veiligheid van onze medewerkers. Dit doen we door duidelijk en op tijd onze grenzen richting huurders aan te geven, door middel van agressietraining en een agressieprotocol, door goede nazorg te verlenen en door gericht te onderzoeken hoe we hier, samen met betrokken partijen, beter op kunnen anticiperen.

4.2.2 Gericht op samenwerking

Proactief samenwerken

Wij merken dat in onze wijken en kernen het aantal (complexe en langdurige) overlastklachten, net als elders in het land, de afgelopen jaren fors is toegenomen. Door de landelijke aandacht, en omdat we hier zelf op lokaal niveau aandacht voor vragen, merken we ook dat er in onze dagelijkse samenwerking met andere betrokken organisaties (gemeenten, zorg en welzijn, GGZ en OGGZ) gelukkig langzaam maar zeker een groter gevoel van urgentie en gezamenlijke verantwoordelijkheid ontstaat. Dit biedt een basis om samen het gesprek aan te gaan hoe we hier beter mee om kunnen gaan. Wij organiseerden in 2019 een inspiratiebijeenkomst waar 4 succesvolle landelijke initiatieven op het terrein van proactief samenwerken werden gepresenteerd. Voor al deze initiatieven geldt dat de specifieke hulpvraag van de klant leidend is voor de oplossing. Naast onze eigen medewerkers waren bij deze bijeenkomst ook medewerkers van de gemeenten aanwezig.

De corporaties in de regio zoeken in een gezamenlijke aanpak naar concrete oplossingen voor het huisvestingsvraagstuk van het 'souterrain van de woningmarkt'. Dit vraagstuk overstijgt immers de gemeentelijke grenzen en vraagt daarom om een regionale aanpak. Om draagvlak hiervoor te creëren, organiseerden zij voor alle betrokken stakeholders een symposium over dit thema. Woonkwartier was actief betrokken bij de voorbereiding hiervan. In het verlengde hiervan vond, op verzoek van de gemeente Halderberge, een apart bestuurlijk overleg plaats over de vraag hoe we hier binnen deze gemeente invulling aan kunnen geven.

4.2.3 Altijd in de buurt

Huurdersvereniging Fijn Wonen

De huurdersvereniging heeft een intensieve periode achter de rug waarin ze een nieuwe organisatievorm kregen, er nieuwe rollen kwamen met daarin een gelaagdheid van afdelingsfunctionaris tot bestuurslid en ze wisselden van voorzitter. Parallel hieraan ervaren ze de druk om te moeten professionaliseren, om op een goede wijze invulling te kunnen geven aan hun rol en om in contact te komen met hun achterban. Sinds een aantal maanden worden ze hierin begeleid door een extern adviseur. Hoewel we graag zouden zien dat het proces sneller verloopt, beseffen we ook dat het een precair proces is. We zien langzaam aan dat er meer structuur en een betere samenwerking ontstaat. En de adviezen die we van hen ontvangen getuigen van inzet en denken vanuit het belang van de huurders. Begin 2020 wordt geëvalueerd of de huidige begeleiding het gewenste effect heeft en voortgezet wordt.

Prestatieafspraken

De jaarschijf 2019 werd pas in april (gemeente Steenbergen) en mei (gemeenten Moerdijk en Halderberge) vastgesteld. De afspraken voor de jaarschijf 2020 met de gemeenten Moerdijk en Halderberge en huurdersvereniging HV Fijn Wonen zijn eind 2019 afgerond en begin 2020 ondertekend. De jaarschijf 2020 voor de gemeente Steenbergen wordt naar verwachting begin 2020 afgerond. Ook worden in 2020 voor alle 3 de gemeenten nieuwe meerjarenafspraken voor de periode 2021-2024 opgesteld en vastgesteld. Voor de gemeente Steenbergen maken deze onderdeel uit van

de regionale prestatieafspraken met de Brabantse Wal gemeenten en de woningcorporaties en huurdersverenigingen in deze regio.

Spuilaan Oudenbosch

In augustus en september hield Woonkwartier samen met de politie en de gemeente Halderberge 6 weken lang een open huis in een woning aan de Spuilaan in de wijk Spui in Oudenbosch. Hiermee wilden we op een laagdrempelige manier bij bewoners ophalen hoe we samen voor een fijne woon- en leefomgeving in deze wijk kunnen zorgen. De opkomst was groot en we kregen waardevolle input. Hiermee gaan we, samen met de netwerkpartners, proactief aan de slag.

4.3 Ons vastgoed

4.3.1 Kwaliteit

Organisatie, processen en procedures

Het team vastgoedontwikkeling draagt zorg voor de realisatie van projecten, waarbij de nadruk ligt op projectmatig onderhoud. Mede door de relatief grote achterstand op het projectmatig onderhoud (veroorzaakt door diverse omstandigheden) is de opgave groot. Om projecten beter te kunnen beheersen zijn interne processen en procedures aangescherpt en is er een nieuw systeem voor projectbewaking geïmplementeerd.

Assetmanagement is sinds 2019 belegd bij het team vastgoedbeheer. Dit wordt in 2020 in nauwe samenwerking met de portefeuillemanager verder uitgewerkt. Daarnaast is extra mankracht ingehuurd om een inhaalslag te maken op het op orde krijgen van onze vastgoeddata.

Inkoop onderhoud tot Resultaatgericht Samenwerken

In de tweede helft van 2019 zijn we een selectieprocedure gestart om te komen tot nieuwe onderhoudsketenpartners met ingang van 1-1-2021, niet alleen voor het projectmatig onderhoud, maar voor het gehele onderhoud. Na een zorgvuldig en intensief traject, mede begeleidt door een extern adviseur, selecteerden we De Kok Bouwgroep, aannemersbedrijf Van Agtmaal (onze huidige ketenpartners voor het dagelijks onderhoud), Geluk Groep en BM van Houwelingen hiervoor. In januari 2020 sloten we met hen een intentieovereenkomst om te komen tot prestatiegerichte afspraken voor een periode van 4 jaar. De keuze om nu al te selecteren voor 2021 is een bewuste. Hierdoor kunnen we zorgvuldig met partijen het proces inrichten en al in 2020 de voorbereidingen starten voor het onderhoud in 2021. Tijdens de inrichting van het proces wordt ook meteen de overgang naar verhuurmakelaars ingebed. Hierbij is “Resultaatgericht Samenwerken” het uitgangspunt, maar de letterlijke invulling van deze methodiek (RGS) is geen doel op zich.

Geriefverbeteringen

De uitgaven voor door huurders aangevraagde geriefverbeteringen zijn hoger uitgevallen dan begroot. Dit komt met name door de aanvraag van zonnepanelen en dakkapellen als gevolg van het halverwege 2018 vastgestelde beleid geriefverbeteringen. Begin 2020 evalueren we dit beleid.

Wet Natuurbescherming

In ons bezit huisvesten zich ook dieren die beschermd worden door de Wet Natuurbescherming, zoals mussen, zwaluwen en vleermuizen. Omdat we het belangrijk vinden om met zorg en respect met deze dieren om te gaan, handelden we de afgelopen jaren al naar de geest van deze wet. Zo voerden we steeds gedegen onderzoek uit en troffen we op basis daarvan de nodige mitigerende maatregelen, zoals het ophangen van nestkasten. Maar we handelden nog niet strikt conform deze wet, waarbij een formele ontheffing nodig is om in voorkomende situaties vogels en vleermuizen te mogen '(ver)storen' en de nesten of rustplaatsen te mogen 'vernielen'. Deze formele ontheffing vroegen we in 2019 bij de Provincie aan, onderbouwd met een door Arcadis opgesteld managementplan over onze aanpak bij het onderzoeken, beschermen en monitoren van deze diersoorten. Hoewel deze lang op zich liet wachten, kregen we eind september alsnog een ontheffing met een looptijd tot 30 september 2024. Projecten die door deze wet stillagen konden weer worden opgepakt en in de planning uitgezet. Door de opgelopen vertraging konden deze echter niet in 2019 worden afgerond.

Projectmatig en planmatig onderhoud

Het projectmatig onderhoud 2016 t/m 2018 was eind 2019 nagenoeg gereed. Zodra dit ook daadwerkelijk (financieel) is afgerond, kunnen we deze projecten met een algehele (financiële) evaluatie (definitief) achter ons laten. Op een enkel project na zijn ook alle investeringsvoorstellen voor het (oorspronkelijk) geplande onderhoud in 2019 gereed en kan het onderhoud in 2020 uitgevoerd worden. Ook de investeringsvoorstellen voor het projectmatig onderhoud 2020, waarbij we onze opgave hebben beperkt tot minder dan 200 woningen, worden al voorbereid. Zodat we een tijdige uitvoering hiervan kunnen borgen. Op basis van de realisatiecijfers lijkt een grote achterstand te bestaan. Dit hangt samen met de genomen ICR-maatregelen en de vertraagde ontheffing voor de Wet Natuurbescherming, maar komt ook doordat we pas in 2020 (zoals gepland) met de pilotprojecten in het kader van duurzaamheid van start gaan.

In 2020 staat een evaluatie van het investeringsstatuut gepland. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de introductie van het begrip 'ingrijpende verbouwing'. Hieraan zitten namelijk vastgestelde criteria verbonden, waardoor we explicieter kunnen definiëren welke kwaliteit wordt gerealiseerd.

4.3.2 Duurzaamheid

Energie-index

Door onze inspanningen op het gebied van het verduurzamen van onze woningen is onze gemiddelde energieklassering fors gestegen: van een 5,03 in 2018 naar een 5,29 in 2019. Hiermee komt ons doel om gemiddeld energielabel B (energie-index 5,50) te behalen steeds dichterbij.

4.3.3 Sturen op meerwaarde

Projectontwikkeling

In Klundert is het project Moya Keene, nu genaamd Keense Gorzen, na een langere historie eind 2019 zo goed als afgerond. Begin februari 2020 kregen de nieuwe bewoners van de 24 appartementen de sleutels overhandigd.

Ook werd in 2019 de ontwikkelfase van het nieuwbouwproject Plein 1940 in Zevenbergschenhoek voor de bouw van 12 sociale huurappartementen afgerond. Vanwege de zeer lange doorlooptijd (de locatie ontwikkelingsovereenkomst dateert al uit 2006) voldeed het plan niet meer aan onze uitgangspunten. Vanwege de volkshuisvestelijke toegevoegde waarde hebben we besloten het plan toch te realiseren, ondanks dat onvoldoende financieel rendement behaald kan worden en de stichtingskosten hoger zijn dan de verwachte marktwaarde in de vrije verkoop. We verwachten in de loop van 2020 te kunnen starten met de bouw.

Ook het project Rebus in Stampersgat kent een lange historie. Na een positief oordeel van de Raad van State kan het project eindelijk weer worden opgestart. Echter, vanwege de lange doorlooptijd zijn ook hier de bouwkosten inmiddels substantieel gestegen. Samen met de betreffende aannemer worden de mogelijkheden tot optimalisatie van het project onderzocht. Naar verwachting wordt het besluit over het al dan niet daadwerkelijk van start gaan met de bouw in het eerste kwartaal van 2020 genomen.

De haalbaarheidsfasen van de projecten Bosschenhoofd Fase IV en Bosselaar-Zuid in Zevenbergen (inclusief verdichtingsopgave) kennen ook een langere doorlooptijd dan voorzien. In Bosschenhoofd bestaat de wens om op deze locatie ook een supermarkt te bouwen. Woonkwartier is in gesprek met gemeente Halderberge en supermarkt Coop om de financiële en procedurele gevolgen hiervan in kaart te brengen. Ondertussen is besloten om al wel de geplande sloop van de nog resterende en reeds leegstaande 16 woningen op dit terrein in gang te zetten.

In Bosselaar-Zuid in Zevenbergen gaat het om 78 nieuwbouwwoningen. Ook dit project kent een lange doorlooptijd. Oorspronkelijk was het voorstel om uit dit deelgebied 38 woningen af te nemen. Door verdichting van het plan is een aanvullende opgave van 40 sociale huurwoningen ontstaan. Uit de eerste prijsindicaties blijkt dat het lastig wordt om de gewenste rendementen te kunnen behalen. Mede door de eis van de gemeente om hier naast gasloos ook 'bijna energie-neutrale gebouwen' (BENG) te bouwen. In overleg met de ontwikkelaar en aannemer worden alle opties tegen het licht gehouden. Hierbij kan Woonkwartier ook overwegen om, in afwijking van het huidige huurbeleid, meer dan 70% van de maximaal redelijke huurprijs te gaan vragen.

Daarnaast worden de deelprojecten Religieus Erfgoed in Oudenbosch voorbereid. En in 2019 zijn 2 van de 3 bouwpercelen op het terrein van de voormalige pastorie in Bosschenhoofd verkocht, net als de grondposities aan De Westhoek in Zevenbergen en St. Bernaertstraat in Oudenbosch. Ook de voormalige WSG positie aan de Oudemolensedijk in Fijnaart is na verkoop door WSG eind 2018 in 2019 overgedragen. Daarmee resteert vanuit WSG alleen nog een kleine positie aan de Kerkring in Fijnaart.

4.4 Onze financiën

4.4.1 Continuïteit

Projectmatig onderhoud in relatie tot de ICR

In 2019 gaven we substantieel minder geld uit aan projectmatig onderhoud dan vooraf begroot. Dit kwam omdat door te veel onderhoudslasten de ICR kritiek werd en hierdoor het uitstellen van projecten noodzakelijk was. Helaas is dit door het uitstellen van projectmatig onderhoud vanwege regelgeving van de Wet Natuurbescherming versterkt. Door dit alles steeg de ICR weer tot een hoogte die voldoet aan de norm. Begin juli kwamen het WSW, de Aw en het ministerie van BZK met een gezamenlijke memo naar buiten om het onderscheid tussen 'onderhoud' en 'investering' nader te duiden. Hierin is de term 'ingrijpende verbouwing' geïntroduceerd, die nagenoeg overeenkomt met de term 'projectmatig onderhoud' die Woonkwartier hanteert. Dit heeft tot gevolg dat een groot deel van het 'onderhoud' binnen 'projectmatig onderhoud' als 'investering' kan worden aangemerkt. En de druk op de ICR door deze aanpassing met ingang van 2020 verdwijnt.

Met Woonkwartier 2.0 is er meer aandacht besteed aan inbedding van projectcontrol en sturing op begroting, forecast en de realisatie van projecten. We sturen nadrukkelijker op de (fiscale) verdeling van onderhoud en verbetering. Hiermee zorgen we dat commerciële cijfers beter corresponderen met de fiscale uitgangspunten (m.u.v. het begrip 'ingrijpende verbouwing' dat pas vanaf 2020 als uitgangspunt meegenomen wordt). Hierdoor is de verhouding verbetering (of investering) /onderhoud verschoven van circa 40%/60% naar 50%/50%. En kwam er nog een extra daling van de verbeteruitgaven (en stijging van de onderhoudslasten, binnen de marge van de ICR) bovenop de operationele kasstroom.

Deze procesborging, met een betere controle vooraf en achteraf, maakt dat Woonkwartier ook fiscaal meer in control is en de fiscale vertaling sterk vereenvoudigd wordt.

Kostenverdeelstaat

De kostenverdeelstaat van Woonkwartier rekende naar verhouding (binnen de sector) relatief veel lasten toe aan onderhoud. Hierdoor konden met name de algehele beheerlasten als 'laag' worden bestempeld. Dit viel ook af te lezen uit de Aedes Benchmark en een opslag binnen de beleidswaarde. Ondanks dat binnen de laatste (meerjaren)begroting 2020 de beleidswaarde qua rekenmethodiek is gecorrigeerd, lieten de beheerlasten nog altijd een opslag zien. Dit wil echter niet zeggen dat de kostenverdeling onjuist is. Maar het laat onverlet dat, mede als gevolg van Woonkwartier 2.0, een evaluatie en mogelijke herziening gewenst is. Deze evaluatie vond begin 2020 plaats en heeft geleid tot een actualisatie van onze kostenverdeelstaat die aansluit bij onze formatie. Deze aangepaste kostenverdeelstaat diende als basis voor de jaarrekening 2019. Per saldo is nu als gevolg (niet als doel) een geringe afslag op de beheerlasten ontstaan.

4.4.2 Efficiency

Aansluitende verhuur

Het blijft lastig om onze norm voor het aansluitend verhuren van woningen te halen. Sturen hierop is lastig. Het is namelijk voor een deel ook afhankelijk van niet-beïnvloedbare factoren, zoals de populariteit van de woning en het eventuele onderhoud dat in een vrijkomende woning moet worden uitgevoerd. Toch hebben we in 2019 gerichte maatregelen ingezet om meer woningen aansluitend verhuurd te krijgen. Zoals het sneller adverteren van vrijkomende woningen (voor de voorinspectie),

het automatisch aanbieden van woningen in Klik voor Wonen, het inzetten van het 24-uurs advertentiemodel binnen Klik voor Wonen en het afschaffen van de zogenaamde optiewoningen.

Aantal verkochte woningen

Het aantal verkochte woningen blijft achter. In de begroting wordt uitgegaan van de verkoop van 50 woningen in 2019. We sturen echter actief op het behalen van 30 woningen. De overige 20 woningen betreft niet gelabelde mutatiewoningen waar grote onderhoudsuitgaven voorzien worden waarbij we de keuze maken of verkoop aan de orde kan zijn. Met de toenemende druk op de woningmarkt is verkoop van deze 20 woningen geen doel op zich. Omdat de transportdatum van relatief veel verkochte woningen net buiten 2019 valt, is het aantal verkochte woningen minder zorgelijk dan op het eerste oog lijkt.

4.5 Onze organisatie

4.5.1 Flexibel

Organisatiewijziging

Met ingang van 1 maart 2019 voerden we onder de noemer 'Woonkwartier 2.0' een organisatiewijziging door. Met als doel om als organisatie daadkrachtiger en flexibeler te worden en zo effectiever en efficiënter om te kunnen gaan met alle vraagstukken die zowel extern als intern op onze agenda (komen te) staan. Binnen de nieuwe structuur zijn we gaan werken met meer teamleiders met hiërarchische verantwoordelijkheid. Ook werden de afdelingen bedrijfsvoering en vastgoed samengevoegd en werd de staf (deels) ondergebracht binnen een nieuwe afdeling Strategie en Beleid.

Ook kwam er een nieuw team Bijzonder Vastgoed bij dat verantwoordelijk is voor het beheer van ons zorgvastgoed, ons maatschappelijk vastgoed en ons bedrijf onroerend goed bij. Met de overname van een deel van het voormalig WSG-bezit kregen we er namelijk vooral zorgvastgoed bij. En dit type vastgoed brengt andere vraagstukken met zich mee.

Het veranderingsproces heeft veel van de organisatie en medewerkers gevraagd. Maar de eerste ervaringen, opgehaald tijdens een eerste gezamenlijke evaluatie eind 2019 door bestuur, managers en teamleiders, zijn positief. In 2020 wordt de nieuwe organisatiestructuur grondig geëvalueerd. Eind 2019 zijn wel al de meeste governance documenten geactualiseerd.

4.5.2 Professioneel

Programma's

Bij de vaststelling van het ondernemingsplan in 2018 is afgesproken een aantal programma's te starten waarmee we vanuit een andere werkwijze met grote thema's aan de slag gaan. Het programma duurzaamheid is al in volle gang. Zo zijn nieuwe pilotprojecten voor het verduurzamen van woningen voorbereid waar we in 2020 mee van start zullen gaan. Ook zijn we gestart met een bewustwordingscampagne bij huurders door middel van artikelen hierover in ons huurdersblad Kwartslag, organiseerden we een inspiratiecafé over het onderwerp circulaire economie en maakten

we onze eigen medewerkers tijdens een interne week van de duurzaamheid bewust van hun eigen ecologische voetprint. En begin 2020 ontvingen al onze huurders een gratis pakket Ledlampen. Inmiddels zijn ook de andere 3 programma's voorzien van een plan van aanpak. Begin 2020 gaan deze van start.

Strategisch risicomanagement

De manier waarop voorheen in de tertiaalrapportage over het onderdeel risicomanagement werd gerapporteerd (per pijler) was te statisch en bood onvoldoende actueel inzicht. Na een sessie tussen MT en bestuur onder begeleiding van Naris is het strategisch risicomanagement herzien. Voortaan is het onderdeel risicomanagement geconcentreerd binnen een aparte paragraaf in het hoofdstuk 'Onze organisatie' terug te lezen. In de toekomst kan deze paragraaf ook plaats bieden aan relevante (eventueel te voorkomen) tactische risico's om de actualiteit te borgen.

4.5.3 Goede werkgever

SPP, PMO en Integriteitsmeting

Eind 2019 startten we met het toepassen van de methode Strategische Personeels Planning (SPP). Hiermee krijgen we op gestructureerde wijze de vraagstukken die per team spelen (capaciteit, competenties, vaardigheden, gedrag) in beeld. Begin 2020 wordt dit afgerond.

Alle medewerkers konden eind 2019 gebruikmaken van een door Woonkwartier aangeboden preventief medisch onderzoek (PMO). Het overgrote deel van de medewerkers deed hieraan mee.

In het najaar voerden we ook weer een integriteitsmeting uit onder alle medewerkers, met een response van 72%. Op basis van de uitkomsten beoordelen we steeds of we hier specifieke maatregelen op moeten treffen. De meting wees uit dat er geen nadere acties nodig zijn. De uitkomsten zijn begin 2020 met alle medewerkers besproken. In elk geval staat integriteit continu op onze agenda.

Medewerkers

In de huidige arbeidsmarkt maken werknemers makkelijker de keuze om van baan te wisselen, ook bij Woonkwartier. Gelukkig is het ons steeds gelukt om deze vacatures met goede mensen weer in te vullen. Al duurde de werving door de krapte en doorlooptijd soms langer dan verwacht en heeft dit mede geleid tot extra (tijdelijke) inleen. Tegelijk hebben we voor de vaste functies die werden ingevuld met inleenkrachten waar mogelijk vaste krachten aangenomen. En wordt, ook in relatie tot Woonkwartier 2.0, iedere toekomstige invulling zorgvuldig (her)overwogen.

Dit jaar kwam er een nieuwe CAO tot stand met een looptijd van 2 jaar (2019-2020). Dit draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de sector en van Woonkwartier als werkgever.




5. Onze klanten





Wij zijn er voor onze huurders en voor woningzoekenden die vanwege een bescheiden inkomen of een andere reden niet zelf aan een woning kunnen komen.



5.1 Onze ambities: ondernemingsplan en jaarplan

In het ondernemingsplan staan onze ambities voor de middellange termijn (5 jaar) beschreven. Deze zijn vervolgens vertaald naar jaarplanactiviteiten.

Strategische Pijler 1: Onze klanten		
Wij zijn er voor onze huurders en voor woningzoekenden die vanwege een bescheiden inkomen of een andere reden niet zelf aan een woning kunnen komen.		
Strategisch doel 1		
We voeren passend toewijzen uit conform de Woningwet en we benutten een deel van ons vastgoed ook voor mensen die net buiten de sociale huurgrenzen vallen (zogenaamde middeninkomens).		
Meerjarenperspectief 2019-2023	Strategie	Voortgang
Woonkwartier wijst vrijkomende woningen conform de wettelijke bepalingen toe en ontvangt daarvoor jaarlijks een goedkeurende beoordeling van de Aw.		
Woonkwartier wil de beschikbare ruimte voor het toewijzen van vrijkomende woningen voor de zogenaamde middeninkomens goed benutten en wil over 2 jaar bereikt hebben dat jaarlijks tussen de 5% en 10% van de vrijkomende woningen naar deze doelgroep toe gaat.		
Jaarplan 2019	Voortgang	
Continueren toewijzingsbeleid met benutting vrije ruimte.	Zie analyse kpi.	
Strategisch doel 2		
Wij wijzen ook woningen toe aan bijzondere doelgroepen, maar altijd in samenwerking met anderen en op basis van vraag en aanbod		
Meerjarenperspectief 2019-2023	Strategie	Voortgang
In de looptijd van dit ondernemingsplan willen we het programma 'Voor iedereen die ons nodig heeft' opstellen en uitvoeren. Daarvoor is meer onderzoek en verkenning nodig. Over welke doelgroepen gaat het? Hoeveel mensen betreft dit? Met wie moeten we gaan samenwerken? Wat doen we nu al? Het doel is om begin 2019 een plan van aanpak te hebben, dat we vervolgens gaan uitvoeren.		

Jaarplan 2019	Voortgang	
Plan van aanpak programma 'Voor iedereen die ons nodig heeft'	De werkgroep is samengesteld en een externe partij voor begeleiding geselecteerd. Het programma start in 2020.	
Strategisch doel 3 Wij zorgen voor voldoende betaalbare woningen in relatie tot de kwaliteit van de woning.		
Meerjarenperspectief 2019-2023	Strategie	Voortgang
Ons doel is de huur van 80% van onze woningen onder de 2 ^e aftoppingsgrens te houden en de streefhuur op 70% van de maximaal redelijke huur te houden. Jaarlijks monitoren we dit en beoordelen we of het huurbeleid aangepast moet worden om aan deze ambitie te kunnen blijven voldoen, mede in relatie tot andere aspecten die de woonlasten van huurders beïnvloeden, zoals duurzaamheidsmaatregelen.		
Jaarplan 2019	Voortgang	
Evaluatie van het huurbeleid mede gerelateerd aan imago, betaalbaarheid en passend toewijzen in relatie tot duurzaamheidsvisie en kwaliteitsbeleid (ook bij toekomstige projectontwikkeling).	De voorgestelde aanpassingen in het huurbeleid zijn goedgekeurd. De aanpassing verloopt in 3 fasen: Fase 1 (vanaf 2020): invoeren directe huurverhoging bij duurzaamheidsmaatregelen, afschaffen huurverlaging bij jaarlijkse huuraanpassing en afschaffen generiek streefhuurpercentage bij nieuwbouw. HV Fijn Wonen heeft inmiddels positief advies gegeven over de fasering en voorgestelde maatregelen in fase 1, m.u.v. het per direct afschaffen van huurverlaging bij de jaarlijkse huuraanpassing. Hierover vindt afstemming plaats in het overleg over de huurverhoging 2020. Fase 2 (gepland voor 2020): onderzoek toepassing en verrekening bij zonnepanelen en evaluatie toepassing EPV. Fase 3 (eind 2020/begin 2021): onderzoek herijking van het huidige streefhuurpercentage van 70% bij mutatie, inclusief de relatie met andere beleidsvelden (portefeuillesturing, duurzaamheid, toewijzing etc.)	
Strategisch doel 4 Wij gebruiken een solide, betrouwbaar en transparant systeem om de vrijkomende woningen te verdelen. Wij hebben daarbij oog voor lokale situaties die maatwerk vereisen.		
Meerjarenperspectief 2019-2023	Strategie	Voortgang
Woonkwartier neemt deel aan Klik voor Wonen en zorgt er mede voor dat dit een solide, betrouwbaar en transparant toewijzingssysteem is en blijft.		

Woonkwartier neemt actief deel aan lokaal overleg en zoekt actief lokaal overleg op teneinde maatwerk in de woningtoewijzing toe te kunnen passen als de situatie daar om vraagt.		
Woonkwartier voert zo nu en dan pilots uit om invulling te kunnen geven aan lokaal maatwerk (wat werkt wel / wat werkt niet?).		
Jaarplan 2019	Voortgang	
Woonkwartier evalueert de urgentieregeling en operationaliseert samen met de partners de aangepaste regeling waarna effecten worden gemonitord en tracht maatwerk in te zetten binnen de bestaande modellen.	Evaluatie met partners vindt begin 2020 plaats.	
Vergroten bekendheid met het systeem en bieden van ondersteuning van woningzoekenden in de vorm van inloopsprekuren, promotie, actief aanbieden van adviesgesprekken om slaagkansen te vergroten.	Loopt continu door. In 2019 gaf Woonkwartier uitleg over de werking van Klik voor Wonen tijdens de dorpsavond in Stampersgat.	
Strategisch doel 5 Onze klanten zijn tevreden over onze dienstverlening.		
Meerjarenperspectief 2019-2023	Strategie	Voortgang
Over 4 jaar krijgt Woonkwartier een 8 van haar huurders voor de dienstverlening.		
In de looptijd van dit ondernemingsplan stellen we het programma 'Klantbeleving' op en voeren dit uit. Daarvoor is meer onderzoek en verkenning nodig. Het betreft zowel onze interne als externe dienstverlening. Wat willen we? Hoe ziet onze klantstrategie eruit? Hoe willen we dat bereiken? Wat hebben we daar voor nodig? Het doel is om begin 2019 een plan van aanpak te hebben, dat we vervolgens gaan uitvoeren.		
Jaarplan 2019	Voortgang	
Plan van aanpak opstellen voor programma 'Klantbeleving' en ontwikkeling klantvisie op basis van kernwaarden met ondersteuning van een externe partij. Inclusief het opstellen van een visie op het meten van klanttevredenheid en uitvoering hieraan geven.	Het plan van aanpak is gereed, de externe partij is geselecteerd en de interne werkgroep is samengesteld. De kick-off van het programma vond eind januari 2020 plaats.	

Het aanbieden en uitbreiden van een volwassen digitaal klantportaal met ruime openingstijden en verregaande digitale dienstverlening.	De optimalisatie van het klantportaal is afgerond. De inrichting van het klantvolgsysteem, als mogelijke voorloper van een nieuw klantportaal, is gestart en wordt geïmplementeerd in 2020.
---	---

5.2 Kritische Prestatie Indicatoren 2019

De KPI's geven weer welke concrete prestaties we in 2019 nastreefden. In onderstaande tabel is tevens weergegeven welke resultaten we in 2019 daadwerkelijk hebben behaald.

	2018	Norm	2019	Score
Doelgroepen				
We voeren passend toewijzen uit conform de Woningwet en we benutten een deel van ons vastgoed ook voor mensen die net buiten de sociale huurgrenzen vallen (zogenaamde middeninkomens).				
% passend toegewezen doelgroepen (inkomen < > aftoppingsgrens)	97,9%	≥ 95,0%	99,2%	
% passend toegewezen sociale huur EU-norm (≤ €38.035)	96,0%	≥ 80,0%	94,4%	
% passend toegewezen sociale huur EU-norm (> €38.035 en ≤ €42.436)	2,5%	> 5% ≤ 10,0%	2,3%	
% passend toegewezen sociale huur EU-norm (> €42.436 en ≤ €48.330)	1,2%	> 5% ≤ 10,0%	2,9%	
We wijzen ook woningen toe aan bijzondere doelgroepen, maar altijd in samenwerking met anderen en op basis van vraag en aanbod.				
% toewijzing buiten Klik voor Wonen (incl. statushouders)	8%	Max 15%	12%	
Taakstelling Statushouders (personen gemeente Halderberge, op jaarbasis)	13	54	33	
Taakstelling Statushouders (personen gemeente Moerdijk, op jaarbasis)	39	43	23	
Taakstelling Statushouders (woningen gemeente Steenberg, op jaarbasis)	4	4	2	
Beschikbaar stellen woning voor Housing First	2	2	2	
Betaalbaarheid				
Wij zorgen voor voldoende betaalbare woningen in relatie tot de kwaliteit van de woning.				
% ≤ 2 ^e aftoppingsgrens DAEB	89,8%	≥ 80%	90,0%	
% netto huur vs maximaal redelijke huur (nu) DAEB	64,4%	70%	64,5%	
% netto huur vs maximaal redelijke huur (nu) niet-DAEB	83,4%	≥ 80%	84%	
Beschikbaarheid				
We gebruiken een solide, betrouwbaar en transparant systeem om de vrijkomende woningen te verdelen. We hebben daarbij oog voor lokale situaties die maatwerk vereisen.				
Mutatiegraad (6,27% op jaarbasis)	6,89%	6,27%	6,13%	
Aanbiedingsfrequentie	7,5	7,0	7,6	
Gemiddelde zoektijd (in jaren)	1,1	0,9	1,5	
Klanttevredenheid				
Onze klanten waarderen onze dienstverlening als goed.				
Overall score Aedes Benchmark	7,4	7,5	7,5	
Overall score woning betrekken	7,4	7,5	7,4	
Overall score woning verlaten	7,3	7,5	7,2	

	2018	Norm	2019	Score
Overall score reparatieverzoeken	7,4	7,8	7,6	
Overall score planmatig onderhoud	7,1	7,5	7,0	
Overall score projectmatig onderhoud	7,8	7,5	7,4	
Telefonische bereikbaarheid	7,5	8,0	8,0	

5.2.1 Analyse kritische prestatie indicatoren

Onderwerp	Analyse	Risicobeheersing
Doelgroepen Toewijzing middeninkomens	<p>In 2019 zijn er 524 woningen toegewezen. Van de DAEB woningen is 5,2% toegewezen aan middeninkomens. In 2019 werden woningadvertenties voor DAEB woningen met een huurprijs vanaf de tweede aftoppingsgrens in Klik voor Wonen ook opengesteld voor middeninkomens. Meer middeninkomens bedienen in het sociale segment ligt niet voor de hand aangezien de primaire en secundaire doelgroep ook afhankelijk is van dit aanbod.</p>	<p>In 2019 hebben we gemonitord hoe het percentage (bedienen middeninkomens) zich ontwikkelt. Ook onderzochten we of het breder openstellen van vrijkomend aanbod voor deze doelgroep gewenst is. We concluderen dat de vraagdruk vanuit de doelgroep in ons werkgebied meevalt en we voldoende doen om de middeninkomens te bedienen.</p> <p>We gaan onze norm voor 2020 daarom bijstellen. Daarnaast gaan we wel onderzoeken hoe we het huisvesten van middeninkomens gericht in kunnen zetten in relatie tot leefbaarheid, gerelateerd aan complexbeheerplannen vanuit portefeuillesturing en een verdere uitwerking van het huurbeleid.</p>
Doelgroepen Bijzondere doelgroepen	<p>Net als in 2018 plaatsten we in 2019 minder statushouders dan de taakstelling van de gemeenten Halderberge en Moerdijk. Dit was het gevolg van het ontbreken van nieuwe koppelingen (personen) vanuit het COA. De prioriteit voor COA ligt momenteel bij het terugsturen van mensen uit veilige landen. Achterstanden in taakstelling worden niet gezien als verwijtbaar maar ook niet kwijtgescholden. Tegen het einde van 2019 kwamen langzaam koppelingen beschikbaar. De tijd om die te realiseren was, met het beschikbare aanbod tegen het einde van het jaar, krap. Toekomstige aantallen zullen lager worden.</p>	<p>We voeren regelmatig overleg met de gemeenten en COA. De gemeenten en COA gaven een signaal af aan de provincie over dit probleem. Wanneer we een koppeling ontvangen, bieden we zo snel mogelijk een woning aan. We gaan nadrukkelijker prioriteit geven aan het beschikbaar houden van woningen voor deze doelgroep. Dit betekent ook dat er risico ontstaat op langere leegstand en dat de noodzaak ontstaat tot terugtrekken van een reeds geadverteerde woning.</p> <p>Gemeenten zoeken intussen ook naar alternatieve oplossingen, zoals het overnemen van personen van andere gemeenten en het vragen om koppeling van grote gezinnen. Er zijn landelijk acties gaande, zoals het gericht ophalen van gezinnen via missies</p>
Beschikbaarheid Aanbiedingsfrequentie	<p>De gemiddelde aanbiedingsfrequentie ligt iets boven de norm. Woningzoekenden maken veel gebruik van de relatief nieuwe spelregel</p>	<p>Als onderdeel van het jaarplan Klik voor Wonen 2019 is onderzoek gedaan naar de toename van het aantal weigeringen. De</p>

Onderwerp	Analyse	Risicobeheersing
	<p>dat woningzoekenden onbeperkt mogen reageren. Dit leidde ook tot meer weigeringen. De aanbiedingsfrequentie omvat ook 'weigeringen' bij groepsaanbiedingen, waarbij 10 woningzoekenden tegelijkertijd een 'aanbod' krijgen. Daarnaast leveren verhuringen in het optiemodel veel aanbiedingen en weigeringen op.</p>	<p>belangrijkste conclusie hieruit is dat er klantwaarde zit in het onbeperkt mogen reageren en weigeren.</p> <p>Maatregelen die we gaan nemen zijn; veel weigeraars proactief benaderen met advies; consequenties verbinden aan het niet reageren op aanbiedingen (tijdelijk blokkeren); het verbeteren van de kwaliteit van woningadvertenties (verwachtingen managen).</p> <p>In de loop van 2020 schaffen we, net als collega corporaties binnen Klik voor Wonen, het gebruik van het optiemodel om onze woningen mee aan te bieden af. We hebben voldoende vertrouwen dat de woningzoekenden in ons werkgebied (met name in Dinteloord waar woningen voorheen werden bemiddeld via Zuidwest wonen) inmiddels gewend zijn aan het actief reageren in Klik voor Wonen. Daarnaast proberen we het aantal groepsbezoeken te beperken.</p>
<p>Beschikbaarheid Gemiddelde zoektijd</p>	<p>In de hele regio zien we een grotere druk op de woningmarkt. In ons werkgebied zagen we de gemiddelde zoektijd in 2019 oplopen. Deze stabiliseerde zich eind 2019. De inschrijftijd (anders dan de zoektijd) nam daarentegen af van 4,1 jaar naar 3,6 jaar.</p>	<p>Om woningzoekenden met een korte inschrijfduur meer kans te bieden op een woning, hebben we in 2019 vaker het model 'loting' ingezet (circa 20%). Ook deden we mee aan de pilot '24 uren advertentiemodel voor spoedzoekers'.</p> <p>Vanaf 2019 zijn onze criteria om in aanmerking te komen voor urgentie verruimd. Mede hierdoor nam het aantal urgentieaanvragen toe.</p> <p>De te slopen woningen in project Mauritsweg in Klundert werden vanaf eind 2019 tijdelijk te huur aangeboden in het kader van de Leegstandwet.</p>
<p>Klanttevredenheid</p>	<p>De klanttevredenheid bleef ten opzichte van 2018 nagenoeg gelijk. Het projectmatig onderhoud laat vooral door het nodige, maar slecht uitlegbare, uitstel van onderhoud een daling zien. Dit zien we gelukkig niet terug bij de scores op de processen reparatieverzoeken en het betrekken van de woning, ondanks een strakkere sturing op de onderhoudskosten en de opstartproblemen na het wegvallen van een aannemer begin</p>	<p>In 2019 implementeerden we het merendeel van de voorgenomen verbetermaatregelen binnen het mutatieproces. De laatste fase hierbij, het werken met verhuurmakelaars, staat gepland voor de 2^e helft van 2020. Eind 2019 is het selectietraject voor inkoop van dagelijks onderhoud, dat hierbij als randvoorwaarde geldt, afgerond. Dit wordt in de 1^e helft van 2020 verder uitgewerkt.</p>

Onderwerp	Analyse	Risicobeheersing
	<p>2019 en de tijdelijke uitval van 2 van onze opzichters door ziekte.</p> <p>Het verbeteren van de klanttevredenheid had ook in 2019 onze volle aandacht. Zo werken we eraan om ervoor te zorgen dat huurders voortaan maar 1 aanspreekpunt hebben en verbeterden we de kwaliteit van onze woningadvertenties in Klik voor Wonen.</p> <p>In 2019 verduidelijkten we de spelregels voor overname van voorzieningen tussen de vertrekkende en de nieuwe huurder.</p>	<p>Vanaf 2020 voeren we een aantal gerichte wijzigingen in het proces reparatieverzoeken door. Met als doel reparaties zoveel mogelijk in 1 keer goed op te lossen.</p>

6. Onze wijken en kernen





In de wijken en kernen waar wij woningen verhuren zetten wij ons, samen met anderen, actief in voor een leefbare woonomgeving.



6.1 Onze ambities: ondernemingsplan en jaarplan

In het ondernemingsplan staan onze ambities voor de middellange termijn (5 jaar) beschreven. Deze zijn vervolgens vertaald naar jaarplanactiviteiten.

Strategische Pijler 2: Onze wijken en kernen In de wijken en kernen waar wij woningen verhuren zetten wij ons, samen met anderen, actief in voor een leefbare woonomgeving.			
Strategisch doel 1 We weten hoe de leefbaarheid ervaren wordt door inwoners.			
Meerjarenperspectief 2019-2023		Strategie	Voortgang
We weten van al de kernen waar wij bezit hebben hoe inwoners van die kern de leefbaarheid ervaren. Hiervoor gebruiken we de uitkomsten van de leefbarometer en onze eigen informatiebronnen. Wanneer een kern of gebied lager scoort dan een 7, voert Woonkwartier nader onderzoek uit: wat is er aan de hand en wat zou Woonkwartier daar eventueel aan kunnen doen?			
Jaarplan 2019	Voortgang		
Onderzoek naar opties om aanvullende vragen in het klanttevredenheidsonderzoek over woonbeleving en leefbaarheid op te nemen.	De registratie leefbaarheid is verbeterd. In 2019 werden de kpi's (her)benoemd. In de toekomst zoeken we aansluiting bij het programma Altijd in de buurt.		
Vanuit assetmanagement is er behoefte aan data om per complex de leefbaarheid 'te scoren'. Leefbaarheidsscores per kern zijn er, maar dat zegt niet zo veel als je in wilt zoomen op het complex.	Hier is een eerste aanzet in gemaakt. Middels assetmanagement wordt dit in 2020 verder inhoudelijk uitgewerkt en op complexniveau beoordeeld.		
Strategisch doel 2 In de kernvisies beschrijven we per kern de huidige situatie, de ontwikkelingen en de aandachtspunten.			
Meerjarenperspectief 2019-2023		Strategie	Voortgang
We hebben voor alle kernen waar wij bezit hebben een actuele kernvisie. De komende jaren worden deze doorontwikkeld en gaan we ervoor zorgen dat deze kernvisies ook gedragen worden door andere lokale partijen, zodat nog			

meer informatie kan worden toegevoegd en integrale acties kunnen plaatsvinden die de leefbaarheid in een kern kunnen vergroten.			
Jaarplan 2019		Voortgang	
<p>Informatie ophalen bij gemeenten en maatschappelijke partners voor doorontwikkeling (inclusief “populaire versie”) en operationalisatie van de kernvisies.</p>	<p>Met de gemeente Moerdijk loopt een pilot i.s.m. Platform 31 (zie pilot sociale innovatie verder hieronder). Met de gemeente Halderberge is een overleg opgestart met Surplus en het Dementienetwerk om in beeld te krijgen hoe men omgaat met dementerenden thuis binnen deze gemeente.</p>		
<p>Visie op Wonen & Zorg (zoals langer zelfstandig wonen, mantelzorg, etc.) en harmoniseren WMO-beleid in afstemming met gemeenten.</p>	<p>We hebben een eerste notitie gemaakt om aan te geven wat er speelt op het gebied van wonen en zorg. Hierbij zijn 4 mogelijke lijnen (woonvormen, aanpassingen binnen de woning, sociale omgeving/netwerk en samenwerking) opgesteld, waarlangs een nadere invulling voor Woonkwartier gegeven kan worden. De invulling hiervan vindt in principe plaats binnen de programma’s die in 2020 van start gaan. Het voorstel harmonisatie WMO-beleid is inmiddels intern goedgekeurd. In 2020 vindt hierover afstemming plaats met de gemeenten.</p>		
<p>Strategisch doel 3 Samen met belanghebbenden zetten wij ons actief in voor een leefbare woonomgeving.</p>			
Meerjarenperspectief 2019-2023		Strategie	Voortgang
<p>Woonkwartier heeft convenanten en afspraken met andere maatschappelijke partijen die lokaal actief zijn en een rol spelen in de leefbaarheid (zoals politie, gemeente, welzijn, zorg en dergelijke). In deze convenanten is beschreven hoe we samen met bepaalde situaties om willen gaan (wie is waarvan?). We willen hier meer de regie in voeren, anderen doen dat niet of te weinig. In 2020 willen we in ieder geval een convenant met andere partijen in het kader van overlast.</p>			
Jaarplan 2019		Voortgang	
<p>Pilot sociale innovatie als vervolg op participatiebeleid.</p>	<p>In 2019 is gestart met een pilot van Platform 31 om samen met de gemeente Moerdijk, zorg- en welzijnsorganisatie Surplus en Woonkwartier te achterhalen welke arrangementen nodig zijn om langer zelf thuis te wonen. De gegevens per organisatie zijn gedeeld om een kern te kunnen selecteren waarin de pilot wordt uitgevoerd. De pilot wordt uitgevoerd in Klundert en loopt door tot januari 2021.</p>		
<p>Strategisch doel 4 We zijn zichtbaar aanwezig in de wijken en kernen.</p>			
Meerjarenperspectief 2019-2023		Strategie	Voortgang
<p>In de looptijd van dit Ondernemingsplan stellen we het programma ‘Altijd in de buurt’ op en voeren dit uit. Daarvoor is meer onderzoek en verkenning nodig. De nabijheid van Woonkwartier is sinds de fusie een belangrijk</p>			

<p>onderwerp en een prominent onderdeel van de strategische koers van Woonkwartier. Wat bedoelen we er precies mee? Wat betekent dit voor onze positie in de kernen? Welke activiteiten en partners horen hierbij? Het doel is om begin 2019 een plan van aanpak te hebben, dat we vervolgens gaan uitvoeren.</p>		
Jaarplan 2019	Voortgang	
Plan van aanpak opstellen 'Altijd in de buurt' en mede relateren aan (bestaande) (leefbaarheids)activiteiten en gebiedsgericht werken.	Er is een werkgroep samengesteld en een externe partij voor begeleiding geselecteerd. Het programma start in 2020.	

6.2 Kritische Prestatie Indicatoren 2019

De KPI's geven weer welke concrete prestaties we in 2019 nastreefden. In onderstaande tabel is tevens weergegeven welke resultaten we in 2019 daadwerkelijk hebben behaald.

	2018	Norm	2019	Score
Leefbare (dorps)kernen				
We weten hoe de leefbaarheid ervaren wordt door inwoners.				
Leefbaarheidsmonitor ¹	7,6	7,0	7,6	
Kwaliteitscore van de buurt (middels enquêtes)	7,2	7,0	7,2	
In de kernvisies beschrijven we per kern de huidige situatie, de ontwikkelingen en de aandachtspunten.				
Kernvisies beschikbaar en actueel (inclusief wensportefeuille)	√	√	√	
Gericht op samenwerking				
Samen met belanghebbenden zetten wij ons actief in voor een leefbare woonomgeving.				
Prestatieafspraken gemeenten beschikbaar en actueel	√	√	√	
Aantal overleggen huurdersvereniging Fijn Wonen	8	8	8	
Uitputting leefbaarheidsbudget (cumulatief per vhe, op jaarbasis)	€ 100,68	€ 128,92	€ 110,77	
Altijd in de buurt				
We zijn zichtbaar aanwezig in de wijken en kernen.				
Aantal servicekantoren / huizen in de wijk	3 / 11	3 / 15	3 / 11	
Aanwezigheid in kernen (waaronder dorp- en stadstafels) (min. 1 x per kern per jaar) ²	√	√	√	

6.2.1 Analyse kritische prestatie indicatoren

Onderwerp	Analyse	Risicobeheersing
Gericht op samenwerking Uitputting leefbaarheidsbudget	Betreft € 125.000 vastgoed gerelateerde leefbaarheidsuitgaven en € 908.000 directe en indirect toegerekende kosten.	Geen beheersmaatregelen noodzakelijk.

¹ Cijfer geeft gemiddelde over de kernen weer naar het oordeel over 2019 (landelijk onderzoek dat 1 keer in de 2 jaar wordt uitgevoerd).

² Niet in aantallen definieerbaar; wel zijn voor alle kernen in de gemeente Moerdijk gebiedsplannen gerealiseerd en waren we bij de totstandkoming van al deze gebiedsplannen vertegenwoordigd. Aanwezigheid in kernen gaat verder dan dorp- en stadstafels.

Onderwerp	Analyse	Risicobeheersing
	Er zijn met name minder vastgoed gerelateerde leefbaarheidsuitgaven gerealiseerd dan begroot.	
Altijd in de buurt Aantal servicekantoren / huizen in de wijk	Vooralsnog zijn er geen signalen dat huurders op dit moment contactpunten/locaties missen. En uit de evaluatie Huizen in de Wijk (gemeente Moerdijk) komt naar voren dat de netwerksamenwerking belangrijker is dan onze fysieke aanwezigheid. E.e.a. wordt nader onderzocht binnen het programma 'Altijd in de buurt' dat in 2020 start.	Programma 'Altijd in de buurt' start in 2020.

7. Ons vastgoed





Onze vastgoedstrategie is afgestemd op de ontwikkeling van de woningmarktregio in het algemeen en op de vraag van onze doelgroepen in het bijzonder. Door strategisch om te gaan met onze woningvoorraad zorgen we ervoor dat we onze klanten nu en in de toekomst een kwalitatief goed, duurzaam en betaalbaar huis bieden.




7.1 Onze ambities: ondernemingsplan en jaarplan

In het ondernemingsplan staan onze ambities voor de middellange termijn (5 jaar) beschreven. Deze zijn vervolgens vertaald naar jaarplanactiviteiten.

Strategische Pijler 3: Ons vastgoed		
Onze vastgoedstrategie is afgestemd op de ontwikkeling van de woningmarktregio in het algemeen en op de vraag van onze doelgroepen in het bijzonder.		
Strategisch doel 1		
We hebben een actuele wensportefeuille op lange termijn (complexniveau).		
Meerjarenperspectief 2019-2023	Strategie	Voortgang
We hebben een goed werkend systeem van informatievergaring over (toekomstige) ontwikkelingen in de maatschappij die van invloed zijn op onze vastgoedportefeuille. Het gaat om gewenste kwaliteit maar ook over bijvoorbeeld demografische ontwikkelingen. We vertalen deze jaarlijks in ons wensportefeuille. We zijn up to date.		
Jaarplan 2019	Voortgang	
Implementatie assetmanagement en bepaling complexstrategieën.	Op basis van complexsessies is en wordt, mede met behulp van de AM Tool, invulling gegeven aan het projectmatig onderhoud. Met de inbedding van assetmanagement in onze bedrijfsprocessen zoals opgenomen in het jaarplan 2020 wordt het proces nader ingevuld. Ook wordt daarmee de AM Tool verder vervolmaakt en ook als zodanig formeel ingebed binnen het proces. Met als uitkomst vastgestelde complexstrategieën.	
Uitvoeren regionaal woningbehoefte onderzoek en woningmarktonderzoek gemeente Moerdijk.	Het regionale woningmarktonderzoek is afgerond en opgeleverd. Het woningbehoefteonderzoek in de gemeente Moerdijk is, in overleg, uitgesteld tot halverwege volgend jaar. Om zo aan te kunnen sluiten op de nieuwe provinciale prognoses 2020.	
Actualisatie portefeuillestrategie.	Onze portefeuillestrategie is in februari 2019 vastgesteld. Gedurende 2019 hebben we de verduurzamingsstrategie en	

	het huurbeleid, beide belangrijke beleidsvelden binnen de portefeuillestrategie, herijkt. Begin 2020 volgt een update van de portefeuillestrategie met een wensportefeuille o.b.v. het nieuwe regionale woningmarktonderzoek.	
Strategisch doel 2		
We hebben een actueel beeld van de kwaliteit van ons bezit en we zorgen voor verbetering van de kwaliteit en veiligheid.		
Meerjarenperspectief 2019-2023	Strategie	Voortgang
We hebben een actueel beeld van ons bezit door het regelmatig (1 x per 3 jaar) herijken van de conditiemetingen. In 2018 is de nulmeting afgerond en zijn alle complexen op dezelfde wijze in beeld gebracht. Vanaf daar werken we aan actualisering.		
Jaarplan 2019	Voortgang	
Condiemetingen WSG-bezit.	In 2019 voerden we voor het overgenomen WSG bezit conditiemetingen uit, zowel bouwkundig als installatietechnisch. Bouwkundig is dit verwerkt in O-prognose en onze meerjarenbegroting. Installatietechnisch zijn de belangrijkste onderdelen opgenomen in de begroting voor 2020. De certificeringen van brandmeldinstallaties zijn als belangrijkste opvolging vooruitlopend hierop reeds geactualiseerd. Ook is al onderhoud aan gevels uitgevoerd.	
Vervolg implementatie VABI-vastgoeddata.	De kwaliteit van het tekenwerk van Tekenplus laat op dit moment nog te wensen over. Het eerste kwartaal van 2020 gebruiken we om de basiskwaliteit van de tekeningen op orde te krijgen. Wanneer de basis hierin op orde is, kunnen we VABI-vastgoed verder implementeren. We verwachten hier eind tweede kwartaal 2020 mee te kunnen starten. Dit maakt ook onderdeel uit van het jaarplan 2020.	
Strategisch doel 3		
We hebben de transformatie altijd in beeld en zetten ons in voor de realisatie van deze opgave.		
Meerjarenperspectief 2019-2023	Strategie	Voortgang
In 2021 zijn we zeker dat we dan jaarlijks bij de begrotingsvaststelling de opgave voor de navolgende 3 jaar in beeld en begroot hebben.		
Jaarplan 2019	Voortgang	
Meerjareninvesteringsbegroting (projectmatig onderhoud) voorbereiden.	Voor de begroting van 2020 is het meerjarenperspectief opgenomen. Als leidraad voor het projectmatig onderhoud is de duurzaamheidsvisie verwerkt. Met behulp van de herijking wordt deze de komende jaren steeds zuiverder.	
Strategisch doel 4		
Wij verduurzamen ons vastgoed, wat zich vertaalt in minder CO ₂ uitstoot.		

Meerjarenperspectief 2019-2023		Strategie	Voortgang
In 2022 heeft Woonkwartier de omslag gemaakt van denken in labels naar denken in reductie van CO2 uitstoot. Er is dan een CO2-monitor die inzicht biedt hoeveel uitstoot wij hebben en hoeveel we daarin verminderen.			
In de looptijd van dit ondernemingsplan stellen we het programma 'Duurzaamheid' op en voeren dat uit. In 2018 is de duurzaamheidsvisie opgesteld. Deze zal vertaald worden in uitvoeringsplannen. Ook wordt er een verduurzamingsplan opgesteld voor de eigen organisatie en bedrijfsvoering van Woonkwartier. Het doel is om begin 2019 een plan van aanpak te hebben, dat we vervolgens gaan uitvoeren.			
Jaarplan 2019	Voortgang		
Uitwerken programma's duurzaamheidsvisie.	Het voorstel voor de concrete uitwerking van de duurzaamheidsvisie t/m 2024 is uitgewerkt. Deze uitwerking is opgenomen in de (meerjaren)begroting 2020 e.v.		
Strategisch doel 5			
Ons vastgoed zorgt voor financieel en/of maatschappelijk rendement.			
Meerjarenperspectief 2019-2023		Strategie	Voortgang
We weten vanuit meerdere perspectieven (strategie, volkshuisvesting, financieel, energie en duurzaamheid, betaalbaarheid en dergelijke) hoe wij onze beschikbare euro's met maximaal rendement kunnen inzetten. Dit is over te brengen aan externe partijen.			
Het proces van sturing op verschillende rendementen is duidelijk en voor iedereen (binnen en buiten Woonkwartier) te volgen.			
Jaarplan 2019	Voortgang		
Op basis van kernstrategieën tot een afwegingskader (financieel rendement versus maatschappelijk rendement) voor projectontwikkeling komen.	De weg van de huidige naar de wensportefeuille is vastgesteld. De 'restopgave' per kern is geconcretiseerd voor de meerjarenbegroting 2020 en verder en kan toegevoegd worden aan de kernvisies. De kernvisies worden nog verder doorontwikkeld en geactualiseerd. Zo ontstaat een steeds beter afwegingskader voor investeringsvoorstellen, waarbij het kader reeds is geborgd binnen het investeringsstatuut.		

7.2 Kritische Prestatie Indicatoren 2019

De KPI's geven weer welke concrete prestaties we in 2019 nastreefden. In onderstaande tabel is tevens weergegeven welke resultaten we in 2019 daadwerkelijk hebben behaald.

	2018	Norm	2019	Score
Kwaliteit				
We hebben een actuele wensportefeuille op lange termijn (complexniveau).				
Wensportefeuille	X	√	√	

	2018	Norm	2019	Score
We hebben een actueel beeld van ons vastgoed en we zorgen voor verbetering van de kwaliteit en veiligheid.				
Actuele conditiescore beschikbaar (complexniveau)	√	√	√	
We hebben de transformatieopgave altijd in beeld en zetten ons in voor de realisatie van deze opgave.				
Reparatieonderhoud (x € 1.000, norm naar tijdsgelang)	€ 4.592	€ 4.585	€ 4.348	
Mutatieonderhoud (+ investeringen x € 1.000, norm naar gelang aantal mutaties)	€ 3.784	€ 3.294	€ 3.274	
Verbeteringen niet planmatig onderhoud (geriefverbeteringen) (x € 1.000, norm op jaarbasis)	€ 505	€ 317	€ 671	
Contractonderhoud (x € 1.000, norm op jaarbasis)	€ 1.486	€ 2.061	€ 1.981	
Planmatig onderhoud (lasten en investeringen) (x € 1.000, norm op jaarbasis)	€ 3.499	€ 2.406	€ 1.932	
Projectmatig onderhoud 2016 (lasten en investeringen voor 368 woningen / prognose) (x € 1.000, norm project)	€ 14.496	€ 14.944	€ 14.932 / € 14.932	
Projectmatig onderhoud 2017 (lasten en investeringen, voor 579 woningen / prognose) (x € 1.000, norm project)	€ 16.502	€ 21.324	€ 21.714 / € 21.797	
Projectmatig onderhoud 2018 (lasten en investeringen, voor 468 woningen/ prognose) (x € 1.000, norm project)	€ 7.480	€ 18.268	€ 17.699 / € 18.730	
Projectmatig onderhoud 2019 (lasten en investeringen, voor 310 woningen / prognose) (x € 1.000, norm project)	-	€ 18.126	€ 7.128 / € 15.864	
PKVW (aantal woningen uit projectmatig onderhoud 2019)	535	204	31	
Duurzaamheid				
Wij verduurzamen ons vastgoed, wat zich vertaalt in minder CO2-uitstoot.				
Gemiddelde energie-index (rapportcijfer)	5,03	> 5,50 (B)	5,29 (C)	
E-aansluitingen (x € 1.000)	-	€ 527	€ 0	
PV programma (x € 1.000)	-	€ 658	€ 0	
Energiemeters (x € 1.000)	-	€ 105	€ 0	
Sturen op meerwaarde				
Ons vastgoed zorgt voor financieel en/of maatschappelijk rendement.				
Direct rendement DAEB	-0,4%	1,0%	1,7%	
Direct rendement niet-DAEB	6,3%	3,5%	4,2%	

7.2.1 Analyse kritische prestatie indicatoren

Onderwerp	Analyse	Risicobeheersing
Kwaliteit Verbeteringen niet planmatig onderhoud (geriefverbeteringen)	Op geriefverbeteringen is lastig te sturen. Dit wordt immers bepaald door het aantal en type aanvragen van klanten. In 2019 zien we een grote toename (bijna verdubbeling) van het aantal aanvragen. We ontvingen met name meer aanvragen voor zonnepanelen en relatief dure dakkapellen. Daarnaast hadden we in 2019 ook te maken met extra uitgaven vanwege de uitgestelde levering van zonnepanelen (overloop uit 2018).	Geen beheersmaatregelen noodzakelijk.
Kwaliteit Projectmatig onderhoud	Eind 2019 was 44,9% van het geplande onderhoud voor dat jaar gereed. Ook	Geen beheersmaatregelen noodzakelijk.

Onderwerp	Analyse	Risicobeheersing
2017 / 2018	<p>maakten we dit jaar een inhaalslag met het projectmatig onderhoud dat vanuit voorgaande jaren was doorgeschoven. Het projectmatig onderhoud 2016 werd volledig afgerond en afgewikkeld. Het projectmatig onderhoud van zowel 2017 als 2018 was eind 2019 voor 94,5% gereed. De overschrijding van het budget kwam grotendeels door toevoeging van niet-gebudgetteerde zonnepanelen.</p> <p>Afgewikkelde projecten worden geëvalueerd als onderdeel van een totaalevaluatie 2016-2018.</p>	
Kwaliteit PKVW	Per eind 2019 zijn in totaal 753 woningen voorzien van een PKVW certificaat. De realisatie van PKVW hangt samen met de vertraagde realisatie van het projectmatig onderhoud 2019. Hierdoor vindt de certificering van een aantal woningen ook pas plaats in 2020. De prestatieafspraken worden daarmee alsnog behaald.	Geen beheersmaatregelen noodzakelijk.
Duurzaamheid	De verduurzaming van ons bezit vindt vooralsnog vooral plaats vanuit de duurzaamheidsmaatregelen die we uitvoeren binnen het projectmatig onderhoud en vanuit de individuele aanvragen van zonnepanelen door huurders als geriefverbetering. In 2019 zijn we daarnaast ook gestart met een pilot om bij mutatie over te gaan op gasloos koken. In 2020 wordt dit bij alle mutaties uitgerold.	Geen beheersmaatregelen noodzakelijk.

7.2.2 Vastgoedontwikkeling

Projectnaam	Aantal	Vastgoedtype	Projectvoortgang
Fase 3 Bosschenhoofd	27 woningen	Nieuwbouw voor verhuur	Dit project is opgeleverd en in verhuur genomen. Gedeeltelijk reeds in 2018.
Bosselaar-Zuid deelgebied 2a Zevenbergen	16 woningen	Nieuwbouw voor verhuur	Binnen deelgebied 2a zijn 80 woningen ontwikkeld, waaronder 16 huurwoningen voor Woonkwartier. De nieuwe huurders namen in juni hun intrek.
Keense Gorzen (voorheen Moye Keene) Klundert	24 woningen	Nieuwbouw voor verhuur	De appartementen zijn eind december 2019 opgeleverd. De sleuteloverdracht naar huurders vond plaats in februari 2020.
Plein 1940 Zevenbergschen Hoek	12 woningen	Nieuwbouw voor verhuur	Op deze locatie stond oorspronkelijk nieuwbouw van een complex met 12 appartementen gepland. De stichtingskosten blijken echter te hoog. Maar er is toch besloten het plan te realiseren. De overeenkomst met de aannemer wordt voorbereid.

Projectnaam	Aantal	Vastgoedtype	Projectvoortgang
De Rebus Stampersgat	9 woningen	Nieuwbouw voor verhuur	De omgevingsvergunning is verleend. Het aangetekende hoger beroep hiertegen bij de Raad van State is eind 2019 afgewezen. Maar door de inmiddels opgelopen vertraging en de hiermee gepaard gaande bouwkostenstijging is het noodzakelijk het plan opnieuw op haalbaarheid te toetsen. In het eerste kwartaal 2020 valt een besluit hierover.
Mauritsweg Klundert	12 woningen	Herstructurering	Het sloopbesluit is genomen. Er is een sociaal plan van toepassing voor huurders die moeten uitverhuizen.
Religieus Erfgoed Centrum Oudenbosch	46 woningen	Nieuwbouw voor verhuur	Betreft een gezamenlijk project van Gemeente Halderberge, aannemersbedrijf Van Agtmaal, Woonkwartier en Provincie Noord-Brabant om te komen tot een integrale ontwikkeling van het Religieus Erfgoed Centrum Oudenbosch. De samenwerkingsovereenkomst is ondertekend en plannen worden uitgewerkt. De financiële haalbaarheid van de plannen staat onder druk.
Fase 3 Bosselaar Zuid Zevenbergen	78 woningen	Nieuwbouw voor verhuur	Oorspronkelijk was het voorstel om uit dit deelgebied 38 woningen af te nemen. Door verdichting van het plan is een aanvullende opgave van 40 sociale huurwoningen ontstaan. In 2020 vindt hierover besluitvorming plaats.
Fase 4 Bosschenhoofd	N.t.b.	Nieuwbouw voor verhuur	Het bestemmingsplan geeft ruimte aan 22 woningen. In overleg met de gemeente en supermarkt Coop onderzoeken we de mogelijkheden voor de ontwikkeling van een supermarkt en huurwoningen. Sloop van de bestaande woningen staat gepland voor maart 2020.
Wethouder Tromperstraat Langeweg	N.t.b.	Nieuwbouw voor verhuur	In samenspraak met de gemeente en bewoners wordt onderzocht of het haalbaar is 9 of 10 woningen in Langeweg te ontwikkelen op deze locatie. Woonkwartier heeft hier echter geen grondpositie.
Centrumplan Moerdijk	N.t.b.	Nieuwbouw voor verhuur	Met gemeente Moerdijk is een intentieovereenkomst getekend om de haalbaarheid van een kleinschalige ontwikkeling op de locatie aan de Steenweg te onderzoeken.
Garages Helwijk	N.t.b.	Herstructurering	Betreft sloop van garages i.v.m. asbest in combinatie met leefbaarheid vanwege de slechte staat van de garages. Ontwikkeling is gericht op saneren van asbest en verbeteren uitstraling omgeving. Door in gesprek te blijven met betrokkenen wordt getracht een slepend project te voorkomen. In 2019 gingen we in gesprek met huurders en verkenden we hun wensen. Ons plan voor sloop en (gedeeltelijke) nieuwbouw is op onze vraag getoetst door het Aw. Het antwoord van Aw biedt mogelijkheden voor een vervoltraject als herstructurering bestaand (niet-DAEB) bezit. Sloop en nieuwbouw staat gepland voor 2021.
Locatie Vermunt Oudenbosch	16.514 m ²	Grondpositie niet-DAEB	Positie is verkocht en geleverd.
Locatie Pastorie Bosschenhoofd	2.278 m ²	Grondpositie niet-DAEB	Positie pastorie waarvan tuin in 4 percelen is geknipt. De Pastorie zelf is al in 2018 verkocht. In juli 2019 is het hele terrein woonrijp gemaakt. In 2019 zijn al 3 percelen verkocht. Er staat nog 1 perceel te koop.
Locatie Kerkring Fijnaart	3.402 m ²	Grondpositie niet-DAEB	Deze grondpositie is per 1-1-2019 overgenomen van WSG. Mede op verzoek van huurder Surplus van het naastgelegen

Projectnaam	Aantal	Vastgoedtype	Projectvoortgang
(voormalige WSG-positie)			zorgcomplex Fendertshof is besloten deze positie aan te houden ten behoeve van parkeergelegenheid en mogelijke toekomstige uitbreiding van Fendertshof. De grondpositie is daarom toegevoegd aan dit complex.
Locatie Oostrand Zevenbergen	N.t.b.	Grondpositie niet-DAEB	In Bosselaar Zuid worden 80 woningen gerealiseerd. Dit heeft negatieve gevolgen voor de ontwikkelingen aan de Oostrand. Om deze reden wordt deze locatie opnieuw op haalbaarheid getoetst. Echter, doordat de 2 andere partijen hun grondpositie hier hebben verkocht zijn de mogelijkheden verder beperkt.
Oost Vaardeke Oudenbosch	N.t.b.	Grondpositie niet-DAEB	Het eerdere plan bleek in 2018 in oorspronkelijke vorm niet haalbaar. Daarom is deze positie als grondpositie verantwoord. Gesprekken met de gemeente rondom invulling van deze locatie zijn gaande. Maar dit heeft geen prioriteit.
Seringenstraat Oudenbosch	2.248 m ²	Grondpositie niet-DAEB	Deze braakliggende locatie is in 1986 aangekocht. Het uitbreidingsplan van de supermarkten Dirk van den Broek en Lidl is in 2015 gestrand. De ontwikkeling wordt op de lange termijn geschoven.
Mentanalaan Oudenbosch	N.t.b.	Grondpositie DAEB	We onderzoeken de mogelijkheid om deze positie in te zetten voor leefbaarheid.





8. Onze financiën







Wij zorgen ervoor dat we financieel gezond blijven zodat we ook in de toekomst onze taken goed uit kunnen voeren.



8.1 Onze ambities: ondernemingsplan en jaarplan

In het ondernemingsplan staan onze ambities voor de middellange termijn (5 jaar) beschreven. Deze zijn vervolgens vertaald naar jaarplanactiviteiten.

Strategische Pijler 4: Onze financiën		
Wij zorgen ervoor dat we financieel gezond blijven zodat we ook in de toekomst onze taken goed uit kunnen voeren.		
Strategisch doel 1		
We voldoen aan financiële ratio's van Aw en WSW.		
Meerjarenperspectief 2019-2023	Strategie	Voortgang
Woonkwartier voldoet altijd aan de ratio's van Aw en WSW.		
Woonkwartier heeft een financiële en fiscale strategie die inzicht geeft in hoe Woonkwartier blijft voldoen / voldoet aan de eisen van de toezichhouders in relatie tot de realisatie van de ambities en afspraken en fiscale wetgeving.		
Jaarplan 2019	Voortgang	
Ontwikkelen van een financiële (fiscale) strategie op lange termijn met een tax control framework.	Het financieel en fiscaal statuut is geactualiseerd en in december vastgesteld.	
Realisatie treasury jaarplan.	Er zijn geen bijzonderheden aangaande treasury te melden. Alle leningen met gemeentegarantie worden begin januari omgezet in leningen met WSW garantie. Hiermee is 100% van de leningportefeuille geborgd. Het treasury- en beleggingsstatuut is in december geactualiseerd en vastgesteld.	
Strategisch doel 2		
We werken effectief en efficiënt.		
Meerjarenperspectief 2019-2023	Strategie	Voortgang

Woonkwartier kent een continu proces van procesoptimalisatie (inclusief interne controle) om effectiever en efficiënter te worden en te blijven. We voeren jaarlijks minimaal één procesoptimalisatie door.		
Woonkwartier heeft voldoende kennis en inzicht om haar eigen afwegingen te kunnen maken. Waarschijnlijk kan Woonkwartier dit niet alleen en zal zij op deze onderdelen versterking of samenwerking moeten zoeken.		
In 2020 besluiten we of het wenselijk is een procesinformatiemanager aan te stellen die procesoptimalisatie uitvoert, bewaakt en zorgt voor de verbinding met de ontwikkelingen op digitaal gebied.		

Jaarplan 2019	Voortgang
Processen efficiënter maken, kwaliteit constanter; hogere klanttevredenheid. In 2019 worden processen incasso en dagelijks onderhoud opgepakt.	Er zijn verbetermaatregelen binnen het incassoproces doorgevoerd. Het selectietraject voor onze deurwaarder vond plaats begin 2020. Ten aanzien van ons dagelijks onderhoud zijn we beter in control gekomen door de genomen maatregelen in 2019. Het verbeteren en optimaliseren van processen staat continu op de agenda.
Verkennen en optimaliseren digitaliseringmogelijkheden (zoals kennisbank) en optimaal benutten van het huidige (primaire) systeem.	In 2019 is de nieuwste release van het primaire systeem (Tobias AX) geïmplementeerd. Daarnaast startten we met de implementatie van een klantvolgsysteem met kennisbank en een social intranet. Het intranet gaat het eerste kwartaal van 2020 live. De implementatie van het klantvolgsysteem inclusief kennisbank is naar verwachting medio juni volledig afgerond.
Vorbereiden introductie van verhuurmakelaars in relatie tot ketenintegratie binnen de afdeling Frontoffice	Hier ligt een relatie met de inkoop van onderhoud. In 2019 is het selectietraject hiervoor afgerond. Het vervolg maakt onderdeel uit van het jaarplan 2020.
Implementatie WSG bezit en onderzoek positionering commercieel vastgoed inclusief BOG, MOG, ZOG, parkeren en eventueel vve en verkoop.	Ten aanzien van ons bijzonder vastgoed wordt momenteel onderzoek uitgevoerd naar verbetermogelijkheden en prioritering. De implementatie van het WSG-bezit is afgerond.
Optimaliseren en uitbreiding van het “nieuwe werken” binnen papierloos kantoor.	De ‘laatste’ aanpassingen van het kantoor in Zevenbergen richten zich op het klantadviescentrum en de grote vergaderzaal. Deze worden begin 2020 afgerond. Hierna volgen de werkplekken op de 1 ^e verdieping, waarbij in het kader van ‘papierloos’ het aantal kasten wordt geminimaliseerd. Nagenoeg alle werkplekken zijn nu ook voorzien van dubbele beeldschermen.
Ontwikkelen hoger niveau interne beheersing op basis van 3 lines of defence (naar in control statement).	De inrichting en uitvoering van interne controle op diverse processen krijgt steeds meer aandacht. De inbedding en periodieke uitvoering binnen de werkprocessen is de volgende stap en blijft een continu proces van ontwikkeling.
Strategisch doel 3	

We hebben een duidelijke en transparante planning & control cyclus (begroting, rapportages, verantwoording).

Meerjarenperspectief 2019-2023		Strategie	Voortgang
Woonkwartier heeft haar PDCA-cyclus verder ontwikkelt en uitgewerkt, onder andere door de toevoeging van het ondernemingsplan en de doorontwikkeling van de (digitale) tertiaalrapportage.			
Jaarplan 2019	Voortgang		
Doorontwikkeling tertiaalrapportage / Barometer naar digitaal dashboard.	In 2019 is een start gemaakt om de Barometer door te ontwikkelen naar een real-time dashboard. De totstandkoming van de rapportages kost op dit moment nog te veel inspanning van de diverse teams. De doorontwikkeling van de Barometer levert de organisatie efficiëntie op. Met name op het gebied van projectbeheersing zijn nieuwe mogelijkheden onderzocht. Eind 2019 vond een eerste 'vooroplevering' van de projectbarometer plaats. Medio januari 2020 is het project afgerond. De digitalisering van het dashboard is een continue ontwikkeling waar we de komende jaren nog stappen in moeten zetten.		

8.2 Kritische Prestatie Indicatoren 2019

De KPI's geven weer welke concrete prestaties we in 2019 nastreefden. In onderstaande tabel is tevens weergegeven welke resultaten we in 2019 daadwerkelijk hebben behaald.

	2018	Norm	2019	Score
Continuïteit				
We voldoen aan financiële ratio's van Aw en WSW.				
ICR (DAEB en niet-DAEB) ³	0,9	> 1,4	1,74	
Loan to Value (beleidswaarde)	39%	< 75%	43%	
Solvabiliteit (beleidswaarde)	58%	> 20%	51%	
Dekkingsratio (marktwaarde)	24%	< 70%	24%	
Borgingsplafond (norm) i.r.t. leningportefeuille (realisatie) (x € 1 miljoen)	€ 242,0	€ 295,3	€ 287,8	
Efficiency				
We werken effectief en efficiënt.				
Realisatie jaarbegroting	Zie JV 2018	√	Zie 8.3	
Aantal verkochte verhuureenheden	27	50	26	
Verkoop vs taxatie	101,5%	100%	103,2%	
Verkoop vs WOZ	106,2%	100%	109,1%	
% huurachterstand zittende huurders (woningen)	0,86%	0,70%	0,74%	
% huurachterstand vertrokken huurders (woningen)	0,69%	0,80%	0,69%	

³ Enkelvoudig

	2018	Norm	2019	Score
Aantal uitzettingen	10	12	17	
- Moerdijk vanwege huurachterstand / overlast	4 / 2	5	8 / 2	
- Halderberge vanwege huurachterstand / overlast	3 / 0	5	6 / 1	
- Steenbergen vanwege huurachterstand / overlast	1 / 0	2	0 / 0	
Huurderving	1,55%	1,15%	1,17%	
- Als gevolg van verhuurmutatieproces	0,72%	0,90%	0,53%	
- Als gevolg van verkoop, onderhoud, projecten en overige	0,82%	0,25%	0,64%	
Aansluitende verhuur	3,2%	5,0%	2,6%	
Investerings t.d.v. de exploitatie (x € 1.000 op jaarbasis)	€ 222	€ 250	€ 360	
We hebben een duidelijke en ook voor belanghebbenden transparante planning & control cyclus (begroting, tussentijdse rapportages, jaarverslag).				
Planning en control cyclus	√	√	√	

8.2.1 Analyse kritische prestatie indicatoren

Onderwerp	Analyse	Risicobeheersing
Efficiency Aantal verkochte verhuureenheden	Eind 2019 zijn 26 woningen daadwerkelijk verkocht. Daarnaast zijn 6 woningen onder voorbehoud van financiering verkocht en 3 woningen in voorbereiding voor verkoop. Hiermee is het begrootte aantal van 50 niet gehaald. Maar dat aantal was ook geen doel op zich. Het aantal van 30, zoals begroot vanuit de portefeuillestrategie, was het doel voor 2019. De overige 20 gebruiken we om bij mutatie (bij hoge kosten) eventueel de afweging tot verkoop te kunnen maken. Daarnaast had ook de lagere mutatiegraad in 2019 invloed op het aantal verkochte woningen.	In het kader van het behalen van de aantallen is tussentijds bijgestuurd. Medio 2019 schreven we gericht de huurders die wonen in een voor verkoop gelabelde woning aan met het aanbod hun woning te kopen. Dit leverde 6 verkopen op.
Efficiency % huurachterstand zittende huurders (woningen)	De in 2018 ingezette maatregelen om huurachterstand te voorkomen wierpen hun vruchten af in 2019. De achterstand van zittende huurders is substantieel gedaald ten opzichte van vorig jaar en ligt daarmee nog net iets boven onze norm. In 2019 droegen we 148 dossiers over naar de deurwaarder (t.o.v. 185 in 2018). Dit leverde een aanzienlijke besparing op in incassokosten voor zowel de betrokken huurders als Woonkwartier. In 2019 boekten we € 49.000 aan oninbare vorderingen af t.o.v. € 89.000 in 2018.	In 2019 zijn een aantal nieuwe maatregelen ingezet. Zo digitaliseerden we ons aanmaningsproces volledig zodat klanten via een betaallink voortaan direct kunnen betalen. Ook maakten we betere procesafspraken met onze deurwaarder. En startten we met huisbezoeken, samen met de deurwaarder, in de avonden. We zien dat we hierdoor sneller regelingen kunnen afsluiten en deze beter worden nageleefd. Daarnaast houdt de deurwaarder spreekuren op ons kantoor. In de gemeente Moerdijk zijn voorbereidingen getroffen voor de start van het project 'Vroeg eropaf' dat is gericht op het voorkomen van olopende schulden door vroege signalering. Dit project gaat in 2020 van

Onderwerp	Analyse	Risicobeheersing
		start. Ook staat in 2020 een procesoptimalisatie op de agenda.
Efficiency Aantal uitzettingen	In 2019 vonden 17 huisuitzettingen plaats. 14 hiervan waren het directe gevolg van huurachterstanden. De toename van het aantal ontruimingten ten opzichte van 2018 is vooral het gevolg van de afwikkeling van langlopende dossiers met huurders die niet bereid bleken tot medewerking aan schuldhulpverlening of met de noorderzon zijn vertrokken.	Geen beheersmaatregelen noodzakelijk.
Efficiency Huurderoving	Als gevolg van de maatregelen in het verhuur- en mutatieproces, die vanaf begin 2019 zijn ingezet, en de afname van het aantal mutaties (met als gevolg minder onderhoud) daalde het percentage huurderoving behoorlijk van 1,55% eind 2018 naar 1,17% eind 2019. Daarmee ligt het nog net iets boven de norm. De huurderoving als gevolg van projecten is afgenomen sinds 2018 en stabiliseert zich per eind 2019. Dit blijft een aandachtspunt.	In 2020 optimaliseren we het mutatieproces verder met de implementatie van verhuurmakelaars. Daarnaast hebben we ook voorbereidingen in gang gezet om de woningen in het arbeidsintensieve en tijdrovende 'optiemodel' af te schaffen. En proberen we de doorlooptijd van de stappen in het proces te versnellen, bijvoorbeeld door woningen eerder te adverteren.
Efficiency Aansluitende verhuur	De aansluitende verhuur ligt onder de norm. Het percentage aansluitende verhuur is iets gedaald ten opzichte van 2018 en ligt nog steeds ruim onder de norm. Een belangrijke reden hiervoor is dat we begin 2019 te maken kregen met capaciteitsproblemen bij zowel onze organisatie als bij aannemers. Hierdoor liepen inspecties en mutatieonderhoud vaker vertraging op. En duurde het langer dat we een woning konden verhuren.	We namen maatregelen door de capaciteit intern en bij de aannemer op te schalen en vrijkomende woningen al voor de 1 ^e inspectie te adverteren. In de meeste gevallen was bij mutatie ook onderhoud noodzakelijk. Hierdoor was direct aansluitend verhuren lastig.
Efficiency Investerings t.d.v. de exploitatie	Er is sprake van hogere investeringen door niet begrote investeringen in het kantoorpand, ICT en vervoersmiddelen.	Geen beheersmaatregelen noodzakelijk.

8.3 Kasstroomoverzicht (enkelvoudig)

Kasstroomoverzicht (enkelvoudig) (x € 1.000)	2018	Begroot	2019	2019	2019
	Totaal	2019 Totaal	DAEB	Niet DAEB	Totaal
Operationele activiteiten					
Huren en vergoedingen	54.987	60.754	59.720	3.337	63.057
Overige bedrijfsopbrengsten	35	61	15	5	20
Ontvangen rente	-	314	362	-	362
Totaal ontvangsten	55.022	61.129	60.097	3.342	63.439
Personeelskosten	3.977	4.203	4.269	225	4.494

Kasstroomoverzicht (enkelvoudig) (x € 1.000)	2018 Totaal	Begroot 2019 Totaal	2019 DAEB	2019 Niet DAEB	2019 Totaal
Onderhoudslasten	25.199	23.065	23.706	352	24.058
Overige bedrijfslasten	8.170	7.841	7.929	360	8.289
Betaalde rente	8.387	9.762	9.746	362	10.108
Saneringsheffing	603	601	-	-	-
Verhuurderheffing	6.98	7.056	7.084	-	7.084
Leefbaarheid	143	211	134	0	134
Vennootschapsbelasting	2.546	2.841	1.936	102	2.038
Totaal uitgaven	56.008	55.580	54.804	1.401	56.205
Kasstroom uit operationele activiteiten	-986	5.549	5.293	1.941	7.234
(Des)investeringsactiviteiten					
Verkoopontvangsten bestaand bezit	4.996	8.057	3.907	715	4.622
Verkoopontvangsten verkocht onder voorwaarden	1.236	1.182	1.186	1.070	2.256
Verkopen grond	1.132	672	-	3.225	3.225
(Des)investeringsontvangsten overig	-	-	10	-	10
Inkomsten financiële vaste activa	186	846	-	45	45
Totaal ontvangsten	7.550	10.757	5.103	5.055	10.158
Aankoop woningen	388	-	-	-	-
Terugkoop verkocht onder voorwaarden	1.322	935	1.045	717	1.762
Externe kosten bij verkoop	125	78	99	21	120
Uitgaven nieuwbouw huur en koop	6.895	6.764	4.861	0	4.861
Uitgaven woningverbeteringen	18.655	27.874	11.544	172	11.716
Investeringen activa ten dienste van de exploitatie	188	251	356	18	374
Totaal uitgaven	27.573	35.902	17.905	928	18.833
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-20.023	-25.145	-12.802	4.127	-8.675
Financieringsactiviteiten					
Stortingen door WSW geborgde leningen	36.000	36.521	20.000	-	20.000
Aflossingen door WSW geborgde leningen	14.084	15.957	15.957	-	15.957
Aflossingen niet door WSW geborgde leningen	583	736	900	-	900
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	21.333	19.828	3.143	-	3.143
Afronding	-	-	4	5	9
Mutatie liquide middelen	324	232	-4.370	6.063	1.693
ICR	0,88	1,59	1,56	6,36	1,74

8.3.1 Begrotingswijzigingen

Er vond een herverdeling plaats van het budget planmatig onderhoud (€ 1 miljoen) dat voor het voormalig WSG-bezit was gereserveerd. Hiervan is € 0,4 miljoen overgeheveld naar reparatieonderhoud en € 0,4 miljoen naar contractonderhoud. Verder vond er een herclassificatie plaats voor het project Veluwestraat 11-15, van projectmatig naar planmatig onderhoud voor € 82.000.

8.3.2 Analyse kasstroomoverzicht

Onderwerp	Analyse	Risicobeheersing
Operationele activiteiten Huren en vergoedingen	De huren en vergoedingen laten een hogere realisatie zien ten opzichte van de begroting door hogere opbrengsten uit het zorgvastgoed van het voormalig WSG-bezit. Dit wordt veroorzaakt door de hogere zorgproductie. Daarbij was de huurverhoging over het gehele bezit behoudend ingeschat.	Geen beheersmaatregelen noodzakelijk.
Operationele activiteiten Personeelskosten	In de begroting is rekening gehouden met gedeeltelijke toerekening aan woningverbeteringen en nieuwbouw als investeringskasstroom, maar wordt kasstroom technisch niet als zodanig verantwoord. Daarnaast zijn de lonen vanwege de nieuwe CAO-afspraken harder gestegen dan begroot.	Voor de begroting 2020 e.v. is geen onderscheid gemaakt in de toerekening en worden de volledige personeelslasten begroot en verantwoord onder de operationele activiteiten.
Operationele activiteiten Onderhoudslasten	ICT-maatregelen en een strakke sturing op de nog te gunnen opdrachten hebben bijgedragen aan de beheersing van de onderhoudslasten aangaande het projectmatig onderhoud 2019. Hetzelfde geldt voor de sturing op dagelijks onderhoud. Nadere analyse leidde tot een (fiscale) herverdeling van onderhoud en verbetering, wat resulteerde in hogere onderhoudslasten.	Deze lijn is ook reeds ingezet binnen de begroting 2020.
Operationele activiteiten Overige bedrijfslasten	Met name de realisatie van de kosten voor ingeleend personeel vallen hoger uit dan oorspronkelijk begroot. In 2019 zijn nog diverse (vaste) formatieplaatsen (langer) ingeleend. Dit was mede het gevolg van vertrek van diverse medewerkers, ziekte en extra benodigde capaciteit. Daarnaast waren er met name meer lasten vanwege servicecontracten (servicekosten) vanuit zorgvastgoed. Deze werden gecompenseerd door hogere vergoedingen.	Vaste formatieplaatsen waar we tijdelijk invulling aan gaven met inleenkrachten worden met ingang van 2020 hoofdzakelijk ingevuld met vast personeel.
Operationele activiteiten Saneringsheffing	Het WSW maakte op 30-09-2019 bekend dat corporaties in 2019 geen bijdrage in het saneringsfonds hoeven te storten.	Saneringsheffing is wel weer ingerekend voor 2020.

Onderwerp	Analyse	Risicobeheersing
Operationele activiteiten Leefbaarheid	Uitgaven waren in lijn met het voorgaande jaar, maar lager dan begroot/beschikbaar.	Bijdrage leefbaarheid mede op basis van uitkomst programma's opnieuw invullen.
Operationele activiteiten Vennootschapsbelasting	In 2019 is de voorlopige aanslag 2019 voldaan. Ook de aanslag 2018 is voldaan. Gezien de (mogelijk) nog te vormen onderhoudsvoorziening is in overleg met de fiscaal adviseur geen aanvullende aanslag meer betaald in 2019.	Afwikkeling in 2020 inclusief nieuwe fiscale meerjarenplanning.
Desinvesteringsactiviteiten Verkoopontvangsten bestaand bezit	In 2019 zijn er 26 woningen verkocht. Gedurende 2019 bleek al dat het initiële aantal van 50 woningen te ambitieus was. Hierna is, gezien de beheersing van het dagelijks onderhoud, gestuurd op 30 woningen. 6 woningen zijn verkocht onder voorbehoud per 31-12, maar nog niet gepasseerd.	Verkoopopgave van 30 woningen begroot in 2020.
Desinvesteringsactiviteiten Verkoopontvangsten verkocht onder voorwaarden	Dit jaar zijn dubbel zoveel woningen teruggekocht en doorverkocht, met als gevolg zowel bij verkoopontvangsten als bij terugkoop een hogere realisatie dan begroot.	N.v.t.
Desinvesteringsactiviteiten Verkopen grond	Er is een hogere forecast door de gerealiseerde grondverkoop van een voormalige WSG positie in Fijnaart en locatie Vermunt (oorspronkelijk begroot in een ander jaar).	N.v.t.
Desinvesteringsactiviteiten Terugkoop verkocht onder voorwaarden	Dit jaar zijn dubbel zoveel woningen teruggekocht en doorverkocht. Met als gevolg zowel bij verkoopontvangsten als bij terugkoop een hogere realisatie dan begroot.	N.v.t.
Desinvesteringsactiviteiten Uitgaven nieuwbouw huur en koop	Enerzijds waren er hogere investeringen in 2019 vanwege de voorspoedige voortgang van de bouw van Keense Gorzen (voorheen Moye Keene) in Klundert. Anderzijds waren er substantieel minder investeringen door het uitstel van de realisaties Bosschenhoofd fase IV en Religieus Erfgoed Centrum Oudenbosch vanwege vertraging in planvorming en procedures.	N.v.t.
Desinvesteringsactiviteiten Uitgaven woningverbeteringen	De realisatie is (naar beneden) bijgesteld na de (fiscale) herverdeling onderhoud/verbetering (zie ook toelichting onderhoudslasten). Verder is, naast uitstel van duurzaamheidsinvesteringen en investeringen aan 't Sluiske in Oud	N.v.t.

Onderwerp	Analyse	Risicobeheersing
	Gastel en de Franciscuslaan in Oudenbosch, ook € 1,5 miljoen aan niet begrote subsidies (in het kader van duurzaamheid) verantwoord als verbetering.	
Desinvesteringsactiviteiten Investerings activa ten dienste van de exploitatie	Er is sprake van hogere investeringen door niet begrote investeringen in het kantoorpand, ICT en vervoersmiddelen.	N.v.t.

8.4 Meerjarenbegroting

Jaarlijks onderdeel van de planning- en controlcyclus betreft het jaarplan (inclusief treasuryjaarplan) en de (meerjaren)begroting (hierna begroting). De begroting is taakstellend voor het komende jaar en dient (ook meerjarig) als basis voor de in te dienen dPi (prognose informatie). Uitgangspunt hierbij is de strategische koers en het ondernemingsplan van Woonkwartier, uitgezet in meerjarenperspectief tot en met 2029. Het jaarplan draagt bij aan het ondernemingsplan en daarmee aan de strategische koers van Woonkwartier. Het ondernemingsplan is geactualiseerd. In de begroting is een nieuwe opgave van jaarplanactiviteiten opgenomen voor 2020, gekoppeld aan het ondernemingsplan. De jaarplanactiviteiten en KPI's bewaken de realisatie van de strategische doelen.

Voorafgaand aan deze begroting is op 5 juni 2019 de kaderbrief vastgesteld door het bestuur en gedeeld met de Raad van Commissarissen op 20 juni 2019. De concept begroting is op 21 oktober 2019 besproken met de auditcommissie en in definitieve vorm na vaststelling door het bestuur ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen.

8.4.1 Externe ontwikkelingen

In deze paragraaf wordt een beeld geschetst van de ontwikkelingen die wij zien in de (directe) omgeving van Woonkwartier. We proberen te duiden hoe, en met welke (mogelijke) impact, dit ons werk raakt. Indien mogelijk is dit gerelateerd aan onze ambities, de jaarplannen en/of de begroting. De schets van de externe ontwikkelingen is niet gekoppeld aan een specifiek model of frame. Als we globaal de buitenwereld in ogenschouw nemen, dan zijn de volgende onderwerpen/ontwikkelingen van belang voor de uitvoering van ons werk.

Coronavirus

Wat zien we gebeuren?

Het COVID-19 virus (corona) en de daartegen door de Rijksoverheid genomen maatregelen hebben een significante impact op veel organisaties, waaronder ook Woonkwartier. Deze ontwikkeling heeft zich vanaf begin 2020 ontwikkeld naar de huidige Corona-crisis.

Wat betekent dit concreet voor Woonkwartier?

Op 31 december 2019 bestonden nog geen duidelijke indicaties dat het Coronavirus van significante invloed zou zijn op organisaties in Nederland. Het virus was per 31 december 2019 nog niet in Nederland en er was nog geen bewijs dat mens-op-mens besmetting mogelijk was. Om deze reden

classificeren wij het uitbreken van het Coronavirus, alsmede de gevolgen die daar direct mee samenhangen, als gebeurtenis na balansdatum, zonder financiële impact per 31 december 2019 en is dit als zodanig ook opgenomen in de jaarrekening 2019.

Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen ook niet direct voor de hand. De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid. Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast en de financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

Daarnaast hebben we niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken is nu en naar verwachting komend jaar ook geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van Woonkwartier. Zo nodig kan getemporiseerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwaaring van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om te flexibele of variabele kosten te verlagen.

Bevolkingsontwikkeling

Wat zien we gebeuren?

In de bevolkingsprognoses van de provincie Noord-Brabant is op de korte termijn (tot 2024) sprake van geen of slechts zeer lichte groei van de bevolking van de gemeenten Moerdijk, Halderberge en Steenbergen. Na 2025 wordt voor de gemeente Moerdijk een geringe krimp voorspeld. Na 2034 geldt deze prognose voor alle 3 de gemeenten.

Demografische ontwikkelingen, en alles wat hiermee samenhangt, zullen de komende tijd een grote rol spelen op de regionale agenda. Hierbij is het belangrijk dat er meer bewustwording komt over demografische veranderingen in te toekomst. In lijn hiermee is het van belang in regionaal verband de effecten van de aanstaande demografische ontwikkelingen (verder) in beeld te brengen en gezamenlijk te werken aan het verkennen en ontwikkelen van regionale strategieën, gericht op het tijdig inspelen op en het begeleiden van de demografische transitie.

Wat betekent dit concreet voor Woonkwartier?

Woonkwartier voerde in 2019 samen met andere corporaties en gemeenten in de gemeenten Steenbergen en Halderberge een regionaal woonbehoefte onderzoek uit. Deze was in de tweede helft van 2019 gereed. Tevens is een betaalbaarheidsonderzoek uitgevoerd in deze gemeenten.

Samen met de gemeente Moerdijk wordt in 2020 ook een woonbehoefte onderzoek gestart. Al met al hebben wij eind 2019/begin 2020 weer de beschikking over actuele onderzoeksgegevens over de woningmarkt in ons werkgebied. Zodat we daar met onze strategie en inzet binnen al onze pijlers op kunnen anticiperen. De concrete uitwerking hiervan binnen onze portefeuillestrategie vindt in 2020 plaats.

Klimaatakkoord

Wat zien we gebeuren?

Al ruim 10 jaar geleden werden door Aedes de eerste convenanten gesloten om de energieprestaties van woningen te verbeteren. Met als basisdoelstelling dat de corporatiesector ervoor zou zorgen dat het corporatiebezit in 2021 gemiddeld label B zou hebben. De verduurzamingsdiscussie heeft ondertussen een enorme vlucht genomen. Het doel van het Klimaatakkoord van 2018 is duidelijk: alle woningen CO2 neutraal in 2050. De weg daarnaartoe moet echter nog voor een groot deel aangelegd worden en is nog volop in discussie.

Wat betekent dit concreet voor Woonkwartier?

Deze ontwikkeling heeft een grote invloed op onze ambities: zowel inhoudelijk (pijler *Ons vastgoed*: hoe geven wij de verduurzaming de komende jaren vorm en inhoud?) als financieel (pijler *Onze financiën*: tot hoever kunnen wij onze ambities financieel dragen? Wat is het effect op de diverse ratio's?). In de begroting 2020 is het duurzaamheidsbeleid ingerekend voor de verduurzaming van onze woningen op de middellange termijn in relatie tot onze ambitie (de verduurzamingsstrategie 2021-2024).

Arbeidsmarkt

Wat zien we gebeuren?

We constateren dat meer medewerkers besluiten hun werkcarrière ergens anders voort te zetten dan in het verleden. Voor de verdere ontwikkeling van de organisatie is dat in algemene zin goed; doorstroming zorgt voor dynamiek en vernieuwing. Maar tegelijkertijd vergt het ook meer energie om tot een goede invulling van openstaande vacatures te komen. Voor een aantal functiegroepen is meer vraag dan aanbod, zoals voor technische functies, sociale wijkfuncties en ICT-gerelateerde functies.

Wat betekent dit concreet voor Woonkwartier?

De opgave voor Woonkwartier op de korte en middellange termijn is om als organisatie dusdanig interessant te zijn en te blijven, dat we kwalitatief en kwantitatief voldoende personeel kunnen aantrekken en behouden (pijler *Onze organisatie*).

Krapte op de bouwmarkt

Wat zien we gebeuren?

De noodzakelijke versnelling van de bouw- en verduurzamingsopgave in Nederland legt extra druk op de bouwcapaciteit. Personeelstekorten bij de bouwbedrijven zijn sterk voelbaar en levertijden en prijzen van materialen lopen flink op. De marges en productiegroei staan hierdoor onder druk, waardoor bouwbedrijven selectiever worden in het aannemen van nieuwe projecten.

Wat betekent dit concreet voor Woonkwartier?

Wij hebben onszelf een grote ambitie gesteld voor het renoveren en verduurzamen van onze woningportefeuille. We merken hierbij dat projecten die een lange doorlooptijd kennen in de voorbereidingen met grote prijsstijgingen te maken krijgen en dat aannemers selectiever worden in het aannemen van werkzaamheden. Ook merken we dat aannemers medewerkers van ons (proberen)

over (te) nemen. De ambities zoals verwoordt in de pijlers *Ons vastgoed*, *Onze financiën* en *Onze organisatie* staan hiermee onder druk.

Nieuwe algemene wet- en regelgeving

ATAD

Wat zien we gebeuren?

De Eerste Kamer stemde op 19 december 2018 in met het wetsvoorstel ATAD1. Hiermee wordt de mogelijkheid tot renteaftrek beperkt. Het kabinet stelt dat ze woningcorporaties hier niet van kan uitzonderen, maar biedt wel compensatie via een korting op de verhuurderheffing. De maatregel is bedoeld om belastingwijking door multinationals tegen te gaan. Het is dus onlogisch dat de belasting ook woningcorporaties treft. Toch betekent ATAD voor woningcorporaties met ingang van 2019 een lastenverhoging van circa 300 miljoen euro per jaar.

Wat betekent dit concreet voor Woonkwartier?

De impact van ATAD op de meerjarenbegroting hangt samen met de hoogte van de (ontwikkeling van de) rentelasten in relatie tot de (ontwikkeling van de) belastbare winst. De impact was op basis van de laatste meerjarenbegroting beperkt voor Woonkwartier. ATAD wordt betrokken in de berekening van de last vennootschapsbelasting.

Aanbestedingsplicht voor corporaties

Wat zien we gebeuren?

Nederlandse woningcorporaties vallen onder de Europese aanbestedingsrichtlijn. Dat blijft voornamelijk het standpunt van de Europese Commissie. De commissie zet echter nog niet de formele stap om Nederland te manen wetgeving aan te passen. Als de Europese Commissie vindt dat een land haar wet- en regelgeving niet naleeft, kan zij een inbreukprocedure starten. Dat deed de Europese Commissie eind 2017 met een zogeheten ingebrekestellingbrief. Daarin stelt de Europese Commissie dat woningcorporaties onder de Europese aanbestedingsplicht vallen. Op 24 januari 2019 volgde een herhaling van die boodschap: een tweede ingebrekestelling. Opvallend, want de volgende formele stap in een inbreukprocedure zou een formeel verzoek zijn om wetgeving aan te passen aan het EU-recht. Die stap heeft de Europese Commissie dus nog niet gezet.

Wat betekent dit concreet voor Woonkwartier?

Deze aanbestedingsplicht raakt vooral onze inkoopfunctie, en zal in de toekomst effect hebben op de inkoop van nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming (pijler *Ons vastgoed*). Voor de organisatie betekent het een verzwaring van de voorbereiding (zowel in tijd als in geld). Zoals het er nu naar uit ziet is het niet meer de vraag óf dit wordt ingevoerd, maar wanneer.

Sectorbeeld 2018 / Financiële positie van de sector

Wat zien we gebeuren?

Het 'Sectorbeeld 2018' van de Aw geeft een meer compleet beeld van hoe de corporatiesector er voorstaat. De analyse van de integrale oordeelsbrieven 2017/2018 maakt inzichtelijk dat de basis veelal op orde is. De mogelijkheden van de sector zijn de afgelopen jaren echter wel afgenomen. Terwijl overheden en de maatschappij tegelijkertijd op verschillende vlakken veel van de sector verwachten: én betaalbare huren én investeringen in nieuwbouw én verduurzaming en kwaliteitsverbetering van woningen. In een aantal woningmarktregio's zijn er nu al spanningen tussen de maatschappelijke opgaven en wat de sector kan realiseren. Er is een risico dat deze spanningen toenemen en ook in andere gebieden gaan optreden.

Het ministerie van Binnenlandse Zaken voerde in 2019 een breed onderzoek uit naar de maatschappelijke opgaven van woningcorporaties, zoals verduurzaming, beschikbaarheid, passend toewijzen en betaalbaarheid (op landelijk niveau en regionaal niveau) in relatie tot de financiële ontwikkelingen en mogelijkheden (brief van de minister d.d. 6 maart 2019). Dit kan leiden tot voorstellen om een goede balans te bereiken tussen financiële slagkracht en maatschappelijke opgaven.

In verband met de invoering van de beleidswaarde kwam het ministerie van Binnenlandse Zaken pas na de zomer met de IBW 2019.

Wat betekent dit concreet voor Woonkwartier?

Ook wij hebben te maken met dit spanningsveld. Lokale stakeholders hebben steeds vaker onrealistische verwachtingen van onze mogelijkheden als woningcorporatie. Ze hebben geen reëel beeld van de daadwerkelijke mogelijkheden die Woonkwartier heeft (financieel en wettelijk). Omdat deze onduidelijkheid bestaat moeten we voortdurend uitleg geven naar onze stakeholders over: wat doen we wel, wat doen we niet en vooral waarom?

Sociaal Huurakkoord

Wat zien we gebeuren?

De Woonbond en Aedes sloten in december 2018 een nieuw Sociaal Huurakkoord. Het akkoord beoogt een gematigde huurontwikkeling, waardoor huurders de komende jaren zekerheid hebben over de betaalbaarheid van hun woning. De huurprijs van sociale huurwoningen van woningcorporaties wordt de komende jaren gemiddeld met niet meer dan het inflatiepercentage verhoogd. De leden van Aedes en de Woonbond stemden in december 2018 in met het akkoord, dat in ieder geval een looptijd heeft van 3 jaar.

Wat betekent dit concreet voor Woonkwartier?

Wij zijn lid van Aedes en moeten daarmee de komende 3 jaar mede invulling geven aan de uitvoering van dit akkoord. Dit heeft een directe relatie met de (meerjaren)begroting (*pijler Onze financiën*), waarbij de impact beperkt wordt door het huidige sociale en inflatievolgende huurbeleid.

Woonkwartier heeft afgesproken geen wijzigingen door te voeren voordat de wet is veranderd. Dat is ten tijde van deze begroting nog niet gebeurd.

Evaluatie van de Woningwet

Wat zien we gebeuren?

In de 2^e helft van 2018 heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken de Woningwet 2015 geëvalueerd. Eind februari 2019 informeerde de minister de Tweede Kamer over haar voornemens om de Woningwet op onderdelen aan te passen. Het is nog niet duidelijk per wanneer mogelijke wijzigingen doorgevoerd worden. In algemene zin is de minister tevreden over de werking van de nieuwe Woningwet. Aanpassingen worden vooral gezien in het schrappen van gedetailleerde wettelijke voorschriften, onder andere op het gebied van leefbaarheid (meer kleinschalige activiteiten gericht op ontmoeting toegestaan; meer budget mogelijk; meer gebruik van niet-DAEB activiteiten; benutten van vrije ruimte voor passend toewijzen over een langere periode), wonen, zorg en welzijn (uitzondering voor ouderen met vermogen in passend toewijzen) en verduurzaming (meer mogelijk ten aanzien van eigen bezit). Bij de verduurzaming blijft het uitgangspunt wel dat de gemeente de regie blijft voeren voor de lokale energietransitie.

Wat betekent dit concreet voor Woonkwartier?

De concrete uitwerking in aanpassing van wet- en regelgeving is nog niet duidelijk. We zullen dit nauwlettend volgen en anticiperen op mogelijkheden die ontstaan. Nog in 2019 zal Woonkwartier zich verder oriënteren op de huisvesting van middeninkomens.

8.4.2 Interne ontwikkelingen

Ook interne ontwikkelingen hebben impact op ons werk. In deze paragraaf wordt een beeld geschetst van deze ontwikkelingen. We proberen te duiden hoe en met welke (mogelijke) impact dit ons werk raakt. Indien mogelijk is dit gerelateerd aan onze ambities, de jaarplannen en/of de begroting.

Woonkwartier 2.0

Het jaar 2019 stond vooral in het teken van de ontwikkeling naar Woonkwartier 2.0 waarbij zowel wijzigingen in de organisatiestructuur als wijzigingen in werkwijze en aansturing werden doorgevoerd. Naar verwachting zet deze ontwikkeling zich voort in 2020, waarbij de nadruk dan meer komt te liggen op de zachte kant, zoals cultuur en samenwerking.).

Bedrijfsvoering: operational excellence

In 2019 ging veel aandacht en energie uit naar de beheersing van de kosten van Woonkwartier in verband met de ongunstige waarde van de ICR. De noodzaak om de interne informatievoorziening strak georganiseerd te hebben, zodat we steeds snel en actueel weten waar we staan, werd en wordt door iedereen gevoeld en urgent gevonden. Dit thema van operational excellence staat ook in 2020 hoog op de agenda. Zodat we op geen enkele manier overvallen kunnen worden door zaken die we hadden kunnen voorzien.. Tegelijkertijd zullen er altijd ontwikkelingen in de omgeving plaatsvinden die ertoe leiden dat we ons moeten aanpassen, ook in de interne organisatie en bedrijfsvoering.

8.4.3 Portefeuillestrategie

Het (organisatorische en inhoudelijke) model voor de vastgoedsturing bij Woonkwartier is steeds in ontwikkeling. Het portefeuillemanagement vindt plaats op strategisch niveau. Op dit niveau is de wensportefeuille geformuleerd en vastgesteld. Ook zijn begin 2019 de verschillende strategieën bepaald die ervoor kunnen zorgen dat we richting de wensportefeuille bewegen.

Bij het bepalen van onze portefeuillestrategie (met name de wensportefeuille) nemen wij onze eigen maatschappelijke, duurzaamheids- en financiële ambities mee, als ook de ambities en wensen vanuit het werkgebied (zoals van gemeenten, bewoners en andere partijen). Deze eigen en externe ambities worden samengebundeld in de kernvisies die momenteel in ontwikkeling zijn. Hiermee wordt per kern duidelijk wat we daar voor ogen hebben. De kernvisies zijn een gezamenlijk product van in ieder geval Woonkwartier en de gemeenten. Maar we hopen dat in de toekomst ook andere partijen hierbij aansluiten.

De volgende stap in het portefeuillemanagement is dat we op strategisch niveau voor de volgende 4 gebieden een concrete opgave formuleren: beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en vitaliteit. Deze opgaven vormen intern de opdracht voor Assetmanagement en de rest van de organisatie om mee aan de slag te gaan.

De *opgave Beschikbaarheid* beschrijft voor het eerstvolgende jaar met een reële doorkijk naar de 4 jaren daarna wat de opgaven op dit gebied zijn. Het betreft dan vooral nieuwbouw, verkoop, sloop en slooppnieuwbouw. Deze opgave wordt beschreven vanuit verschillende perspectieven:

- Op het niveau van de totale portefeuille van Woonkwartier
- Op het niveau van een gemeente
- Op het niveau van een kern

Het is de bedoeling de *opgave Beschikbaarheid* voor de begroting 2021 gereed te hebben, mede op basis van de geactualiseerde woningmarktonderzoeken.

De *opgave Betaalbaarheid* beschrijft voor het eerstvolgende jaar met een reële doorkijk naar de 4 jaren daarna wat de opgaven op dit gebied zijn. Het betreft dan het huurbeleid en de ontwikkeling van woonlasten. Deze opgave wordt beschreven vanuit verschillende perspectieven:

- Op het niveau van de totale portefeuille van Woonkwartier
- Op het niveau van verschillende doelgroepen
- Op het niveau van een gemeente
- Op het niveau van een kern

Het is de bedoeling de *opgave Betaalbaarheid* voor de begroting 2021 gereed te hebben, mede op basis van de geactualiseerde woningmarktonderzoeken.

De *opgave Kwaliteit* beschrijft voor het eerstvolgende jaar met een reële doorkijk naar de 4 jaren daarna wat de opgaven op dit gebied zijn. Het betreft dan voornamelijk de verduurzaming en het onderhoud van het bezit. Deze opgave wordt beschreven vanuit verschillende perspectieven:

- Op het niveau van de totale portefeuille van Woonkwartier
- Op het niveau van een gemeente
- Op het niveau van een kern

In 2019 lag de focus op de formulering van de duurzaamheidsopgave voor de periode 2021-2024. Deze strategie maakt nu onderdeel uit van de (meerjaren)begroting. Voor de begroting 2021 wordt deze kwaliteitsopgave breder geformuleerd en ingevuld.

De *opgave Vitaliteit* beschrijft voor het eerstvolgende jaar met een reële doorkijk naar de 4 jaren daarna wat de opgaven op dit gebied zijn. Het betreft voornamelijk het vastgoed (niet zijnde woningen) dat bijdraagt aan de vitaliteit van wijken en kernen (zogenaamd bijzondere vastgoed) maar ook de specifieke focus op wijken en buurten waarmee het wat minder gaat. Deze opgave wordt beschreven vanuit verschillende perspectieven:

- Op het niveau van de totale portefeuille van Woonkwartier
- Op het niveau van een gemeente
- Op het niveau van een kern

Doordat de kernvisies steeds meer en beter worden gevuld, boden deze in 2019 al een basis om goede afwegingen te maken. In 2020 gaan we de *opgave Vitaliteit*, samen met de teams Wijken en Kernen en Bijzonder Vastgoed, verder invullen.

In 2019 stelden we per kern een wensportefeuille vast. In 2020 gaan we deze actualiseren (mede naar aanleiding van het woningmarktonderzoek. Ook gaan we de positionering van assetmanagement verder uitwerken, waarbij we ons richten op de uitwerking van de complexstrategieën. De (meerjaren) begroting is een vertaling van de wensportefeuille en gebaseerd op de meest actuele stand van zaken.

Deze vertaling van portefeuillemanagement is vanuit de wensportefeuille (gericht op beschikbaarheid) in de (meerjaren) begroting verwerkt door:

- Terugkoop en aankoop
 - o Terugkoop en aankoop van woningen wordt niet als zodanig begroot vanuit het uitgangspunt dat aankopen worden gecompenseerd met een verhoging van de verkoopopgave, waardoor een neutrale portefeuille- en kasstroomontwikkeling ontstaat.
- Verkoop
 - o Verhuureenheden die op basis van de portefeuillestrategie deel uitmaken van de verkoopvijver of een verkooplabel hebben, worden of kunnen bij mutatie op de vrije markt of aan de zittende huurder verkocht worden.
- (Sloop en) Nieuwbouw
 - o De opgave nieuwbouw is beperkt tot wat bekend is en bevat alleen projecten die ten tijde van de begroting zijn opgestart. Wat betreft sloop en vervangende nieuwbouw bevat de begroting de projecten in Bosschenhoofd (fase 4) en Klundert (Mauritsweg). Toekomstige benoemde herstructureringsprojecten worden niet binnen de scope van deze begroting verwacht.

- Onderhoud (gericht op exploitatie en transitie bestaand bezit)
 - o Realisatie van deze opgave geschiedt conform de portefeuillestrategie middels het huurbeleid gericht op betaalbaarheid, het duurzaamheidsbeleid gericht op kwaliteit en het kwaliteits- onderhoudsbeleid (vertaald in - projectmatig - onderhoud gericht op kwaliteit). Er is geen transformatieopgave ingerekend.
 - o Conditiecores op basis van de buitenzijde van woning zijn vertaald naar een meerjaren onderhoudsprognose (O-Prognose). Mede op basis hiervan zijn de te renoveren complexen (volgens de meerjaren onderhoudsprognose) middels complexsessies door toepassing van assetmanagement en binnen de te verwachte financiële en operationele mogelijkheden vertaald naar een opgave projectmatig onderhoud in 2020. Voor de overige jaren wordt aansluiting gehouden bij de meerjaren onderhoudsbegroting, aangevuld met een additionele opgave vanuit het duurzaamheidsbeleid.

8.4.4 Huurbeleid (betaalbaarheid)

Het huidige huurbeleid dient (vooralsnog in afwachting van actualisatie) als uitgangspunt voor de begroting en borgt voldoende betaalbare woningen. Voor DAEB woningen is het huurbeleid 70% van maximaal redelijk en voor niet-DAEB woningen is dit minimaal 80%. DAEB woningen worden afgetopt op de liberalisatiegrens. Daarnaast worden circa 600 woningen beschikbaar gehouden voor jongeren (< 23 jaar) en bij mutatie dus afgetopt op de huurgrens voor jongeren.

Met onze huurdersorganisatie is afgesproken jaarlijks de huidige huren af te zetten tegen de streefhuren. Dit houdt in dat er geen rekening wordt gehouden met een inkomensafhankelijke huurverhoging en dat de huursombenadering niet volledig wordt benut. Huurders boven de streefhuur krijgen een huurverlaging; huurders onder de streefhuur krijgen een (extra) huurverhoging boven inflatie. Per saldo hanteert Woonkwartier als uitgangspunt een inflatievolgende huurverhoging op totaalniveau. De extra gemaximeerde huurverhoging van 1% boven inflatie wordt ingezet voor harmonisatie naar streefhuur bij mutatie.

8.4.5 Duurzaamheidsbeleid (kwaliteit)

Sinds de start van Woonkwartier in 2016 is vastgoedsturing een belangrijk thema. Alhoewel we met vastgoedsturing al een behoorlijk eind op weg zijn, is het nu nog niet goed mogelijk om voor ons hele bezit de gewenste maatregelen ook op de langere termijn financieel te vertalen in onze (meer)jarenbegroting. Vooral de verduurzaming van de portefeuille zal een enorme financiële impact hebben. Bij de bespreking van de begroting 2019 is op het gebied van de verduurzaming afgesproken jaarlijks te bekijken welke koers we willen gaan volgen (inclusief de daarbij behorende financiën).

In de afgelopen maanden is verder gerekend aan de verduurzamingsopgave (verfijning van de doorrekening die in het kader van de routekaart 2050 vorig jaar plaatsvond). De grootste onzekere factor hierbij is het ontbreken van de warmtevisies van de gemeenten. Deze moeten in 2021 gereed zijn en bieden de basis voor de technische maatregelen die getroffen moeten worden om in 2050 CO₂ neutraal te zijn (en in 2030 50%).

Het duurste scenario is op dit moment om elke woning 'all electric' te maken (kost grofweg € 100.000 per woning). Het is daarom belangrijk om totdat definitief duidelijk is welke kant het op kan gaan (de warmtevisies gereed zijn), we geen maatregelen treffen waar we later spijt van krijgen (verkeerde investering op de verkeerde plek, in het verkeerde huis).

Vooralsnog gaan we er vanuit dat we tot en met de begroting 2024 nog niet kunnen werken met de uitvoering van maatregelen die op de warmtevisies gefundeerd zijn. Het is al zeer de vraag of het gemeenten gaat lukken in 2021 hun warmtevisies gereed hebben, laat staan dat dit al vertaald kan worden in concrete uitvoeringsmaatregelen snel daarna. Toch willen we tot en met 2024 wel duurzaamheidsmaatregelen treffen, die ons later niet in de weg komen te staan.

We kiezen daarom voor de volgende strategie voor de jaren 2021 t/m 2024:

- Een goede balans tussen verduurzamingsmaatregelen en investeringscapaciteit binnen de geldende financiële normen;
- Een uitvoeringsprogramma waarin planmatig diverse maatregelen worden uitgevoerd die van directe invloed zijn op de energetische prestaties van de woningen, zoals dubbel glas, ventilatie, isolatie (van spouwmuur, vloer en dak), hybride ketels en zonnepanelen;
- Een uitvoeringsprogramma gericht op CO₂ neutrale woningen op een aantal plekken waarbij bij voorbaat duidelijk is dat we van deze investering geen spijt krijgen. Dit programma levert ons kennis en ervaring op die we later goed kunnen gebruiken. Vooralsnog gaan we uit van een jaarlijks programma van 30 woningen (met ingang van 2021), waarvoor een additioneel budget is gereserveerd.

In de begroting 2020 is op basis van bovenstaande uitgangspunten een meerjaren uitvoeringsplan ingerekend voor de jaren 2021 t/m 2024 binnen de meerjaren onderhoudsprognose. Hiervoor is in totaal € 46,5 miljoen gereserveerd. De spreiding over de jaren fluctueert omdat in het kader van efficiëntie de reguliere onderhoudscycli van ons bezit zoveel mogelijk gevolgd worden voor wat betreft de energetische maatregelen. Additioneel is (bovenop de meerjaren onderhoudsprognose) een vast bedrag gereserveerd van (on-geïndexeerd) € 3 miljoen per jaar voor onder meer de realisatie van CO₂ neutrale woningen, zonnepanelen, luchtwaterwarmtepompen, en gasloos koken. Vanaf 2025 zijn additionele duurzaamheidsinvesteringen ingerekend voor (on-geïndexeerd) € 3 miljoen extra per jaar.

8.4.6 Aandachtspunten

Deze begroting is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Maar de realisatie is uiteraard afhankelijk van een aantal factoren. Belangrijke factoren, naast macro-economische omstandigheden en te wijzigen beleid ingegeven door nieuwe wet- en regelgeving, die van invloed kunnen zijn op het nog lopende boekjaar (met als gevolg hiervan ook volgend boekjaar; de begroting) of de begroting zijn hieronder weergegeven en worden toegelicht of gecorrigeerd bij de eerste tertiaalrapportage in 2020:

- Woonkwartier taxeert haar bezit op marktwaarde in verhuurde staat volgens de full-versie. Marktomstandigheden en eventueel nieuwe uitgangspunten zullen leiden tot een andere marktwaarde van ons bezit.
- Op basis van bovenstaande is ook de beleidswaarde afhankelijk van deze ontwikkelingen, naast de ontwikkelingen binnen de portefeuillestrategie (beschikbaarheid en betaalbaarheid) en het lastenniveau voor onderhoud en beheer.

- Realisatie en voortgang van nieuwbouwplannen en (overloop van) (projectmatig) onderhoud in 2019 zullen mede bepalend zijn voor de ontwikkelingen in 2020.
- Mede naar aanleiding van het door Woonkwartier uitgebrachte bod aan gemeenten worden prestatieafspraken met gemeenten (en huurdersorganisatie) gemaakt en resulteren in jaarschijven, waardoor de KPI's beïnvloed worden.
- De berekening van fiscale lasten (kasstroom) houdt rekening met aanpassing van het VPB tarief en de aftrekbeperking door ATAD. Ook het verloop van de latentie wordt in de berekening betrokken. Deze berekening is sterk afhankelijk van de fiscale uitwerking bij de definitieve aangiften en de nog in te dienen aangifte 2018, waaronder de (terugname) afwaardering WOZ-waarde en de (effecten van de) nog te vormen onderhoudsvoorziening. Bij bepaling van de fiscale positie in de jaarrekening 2019 zal ook de fiscale meerjarenbegroting worden geactualiseerd.

8.4.7 Transitieprogramma

Ontwikkeling portefeuille

Gemeente	Start 1-1-2019	WSG	Verkoop forecast/begroot	Sloop forecast/begroot	Nieuwbouw forecast/begroot ⁴	Ultimo 2029 begroot	Wensportefeuille
Zelfstandige woonegelegenheden DAEB							
Halderberge	3.557	-	-88	-16	74	3.527	3.235 – 3.545
Moerdijk	3.889	100	-136	-9	151	3.995	3.860 – 3.955
Steenbergen	717	-	-42	-	-	675	645 – 725
Totaal	8.163	100	-266	-25	225	8.197	7.740 – 8.225
Zelfstandige woonegelegenheden niet-DAEB							
Halderberge	103	-	-21	-	-	82	
Moerdijk	103	10	-31	-	-	82	
Steenbergen	45	-	-10	-	-	35	
Totaal	251	10	-62	-	-	199	
Onzelfstandige woonegelegenheden DAEB							
Halderberge	129	281	-	-	-	410	
Moerdijk	58	89	-	-	-	147	
Steenbergen	24	-	-	-	-	24	
Woensdrecht	24	-	-	-	-	24	
Totaal	235	370	-	-	-	605	

⁴ Exclusief additionele nieuwbouw

Gemeente	Start 1-1-2019	WSG	Verkoop forecast/begroot	Sloop forecast/begroot	Nieuwbouw forecast/begroot ⁴	Ultimo 2029 begroot	Wensportefeuille
Niet woongelegenheden DAEB en niet-DAEB							
Halderberge	396	-	-	-	1	397	
Moerdijk	136	6	-	-	50	192	
Steenbergen	56	-	-	-	-	56	
Totaal	588	6	-	-	51	645	
Totaal	9.237	486	-328	-25	276	9.646	

Onderhoud

Projectmatig onderhoud

Projectmatig onderhoud bestaat uit een combinatie van verbeteringen voor duurzaamheid, levensduurverlenging en instandhoudingsonderhoud op basis van conditiemetingen vanuit de (planmatige) meerjaren onderhoudsbegroting. Op basis van assetmanagement en complexstrategieën zijn de woningen geselecteerd. In de meeste gevallen kan deze projectmatige aanpak als een ingrijpende verbouwing worden gezien en daarmee volledig als verbetering beschouwd worden. De meerjaren onderhoudsbegroting is hier (nog) niet op ingericht en uitsluitend voor het projectmatig onderhoud 2020 en de pilotprojecten uit 2019 is hier rekening mee gehouden.

Planmatig onderhoud

Op basis van de opgenomen conditiescores is een meerjaren onderhoudsbegroting samengesteld. Dit betreft een instandhoudingsbegroting met technisch noodzakelijke ingrepen om de complexen eeuwigdurend in stand te kunnen houden. Waarbij de huidige restant levensduur leidend is en het uitgangspunt is dat de laatste 5 jaar van de levensduur van een complex geen onderhoud meer wordt ingerekend. Levensduurverlenging vindt plaats bij projectmatig onderhoud. Onder planmatig onderhoud wordt onder meer bedoeld: schilderwerk, cv-ketels, liftonderhoud/-vervanging. Ook is aanvullend een post voor het renoveren van badkamer, keuken en/of toilet opgenomen.

Dagelijks onderhoud

Mutatieonderhoud wordt bepaald op basis van het te verwachten aantal mutaties en een norm per mutatie (mede op basis van het kwaliteitsbeleid). Het aantal mutaties wordt gesimuleerd aan de hand van een historische mutatiegraad van 5 jaar en bedraagt naar verwachting circa 600 mutaties. Reparatieonderhoud wordt bepaald op basis van een norm per verzoek. De norm en het aantal reparatieverzoeken is gebaseerd op de realisatie van afgelopen jaren.

Naast deze dagelijks onderhoudsnormen wordt een bedrag geraamd voor renovaties van badkamer, keuken en/of toilet, het realiseren van elektrisch koken op basis van het duurzaamheidsbeleid en woningverbeteringen die bij mutatie of op verzoek van de huurder worden uitgevoerd.

8.4.8 Uitgangspunten

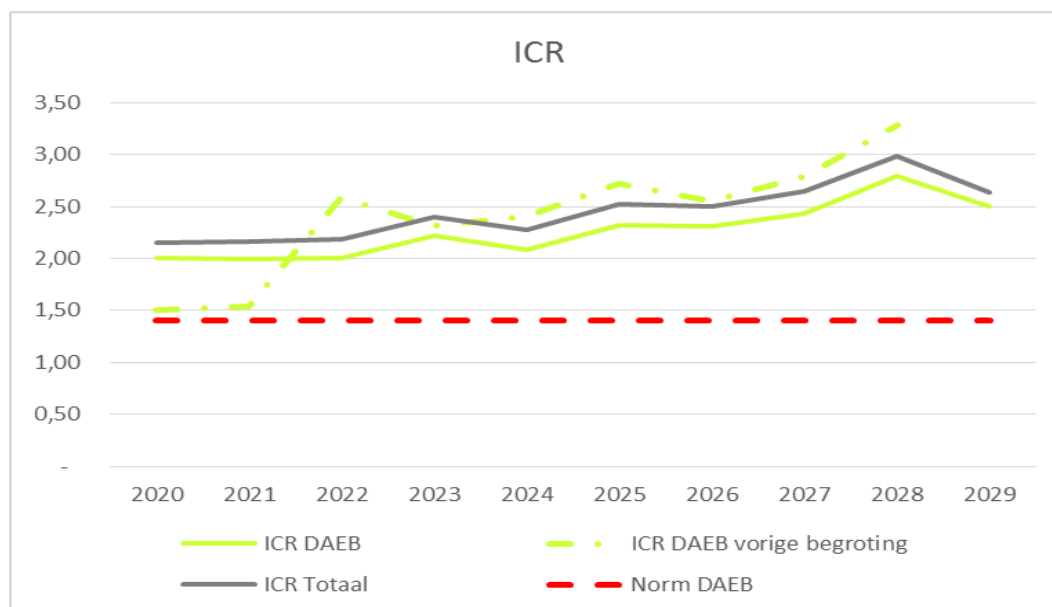
Economische parameters

De economische parameters sluiten aan bij de leidraad van het Aw en het WSW (publicatie 16 augustus 2019). De parameters voor de korte termijn zijn, indien beschikbaar, afgeleid van de juniraming 2019 (CPB) en voor de leegwaarde van de prijsindex bestaande koopwoningen (Kadaster). Vervolgens volgt een groeipad naar de lange termijn parameters die ongewijzigd zijn ten opzichte van vorig jaar.

Jaar	Huurindex/ prijsinflatie	Huur derving	Loonindex	Bouwindex	Marktindex	Lange rente	Sanerings heffing	Obligo	Verhuurder heffing
2019	2,60%								
2020	1,50%	1,50%	2,30%	2,90%	4,40%	1,15%	1,00%	0,035%	0,562%
2021	1,70%	1,50%	2,30%	2,30%	2,00%	1,35%	1,00%	0,033%	0,562%
2022	1,90%	1,50%	2,40%	2,40%	2,00%	1,85%	1,00%	0,028%	0,563%
2023	2,00%	1,50%	2,50%	2,50%	2,00%	2,25%	1,00%	0,021%	0,537%
2024	2,00%	1,50%	2,50%	2,50%	2,00%	2,65%	1,00%	0,025%	0,537%
2025	2,00%	1,50%	2,50%	2,50%	2,00%	2,91%	-	-	0,537%
2026	2,00%	1,50%	2,50%	2,50%	2,00%	3,15%	-	-	0,537%
2027	2,00%	1,50%	2,50%	2,50%	2,00%	3,36%	-	-	0,537%
2028	2,00%	1,50%	2,50%	2,50%	2,00%	3,55%	-	-	0,537%
2029	2,00%	1,50%	2,50%	2,50%	2,00%	3,71%	-	-	0,537%

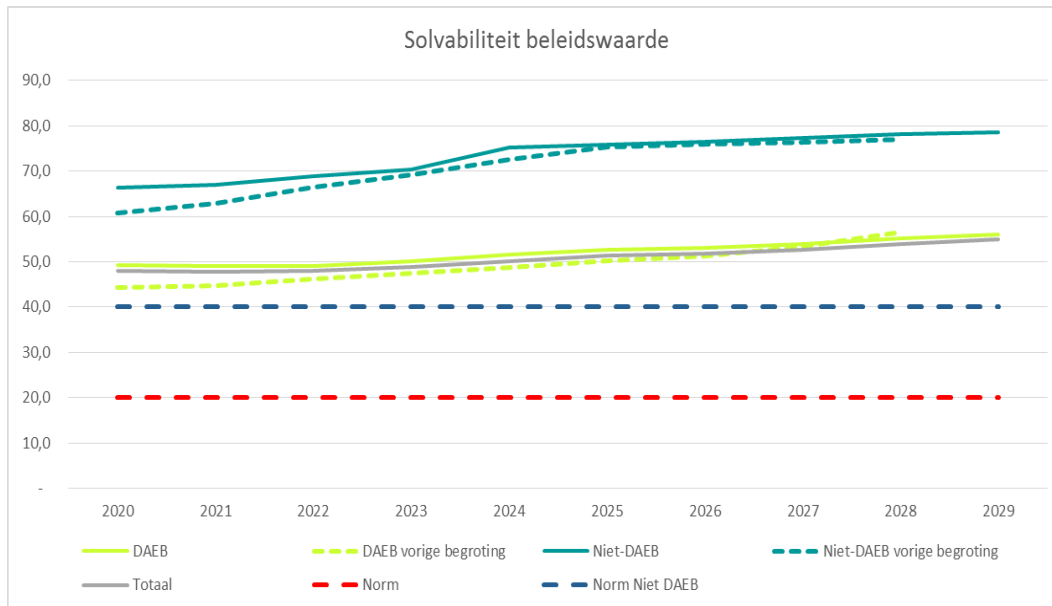
8.4.9 Financiële ratio's

ICR



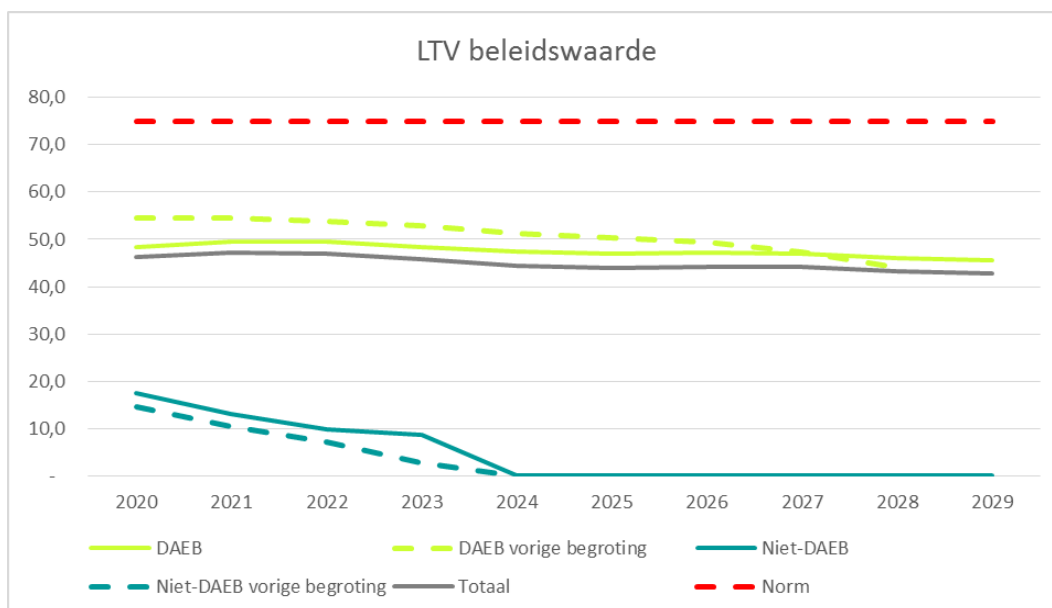
De ICR laat een stabiel beeld boven de gestelde normen zien. De operationele kasstroom is ruim voldoende. Hierin is de aangepaste verwerking van het projectmatig onderhoud conform de nieuwe richtlijnen verwerkt dat kwalificeert als ingrijpende verbouwing en daarmee geactiveerd kan worden. Dit scheelt € 3,5 miljoen in operationele kasstroom. De ICR voor de niet-DAEB tak is in de grafiek niet weergegeven. In 2020 is de ICR 8,15 oplopend tot 325,51 in 2025. Vanwege de leesbaarheid van de grafiek is dit verloop niet opgenomen.

Solvabiliteit



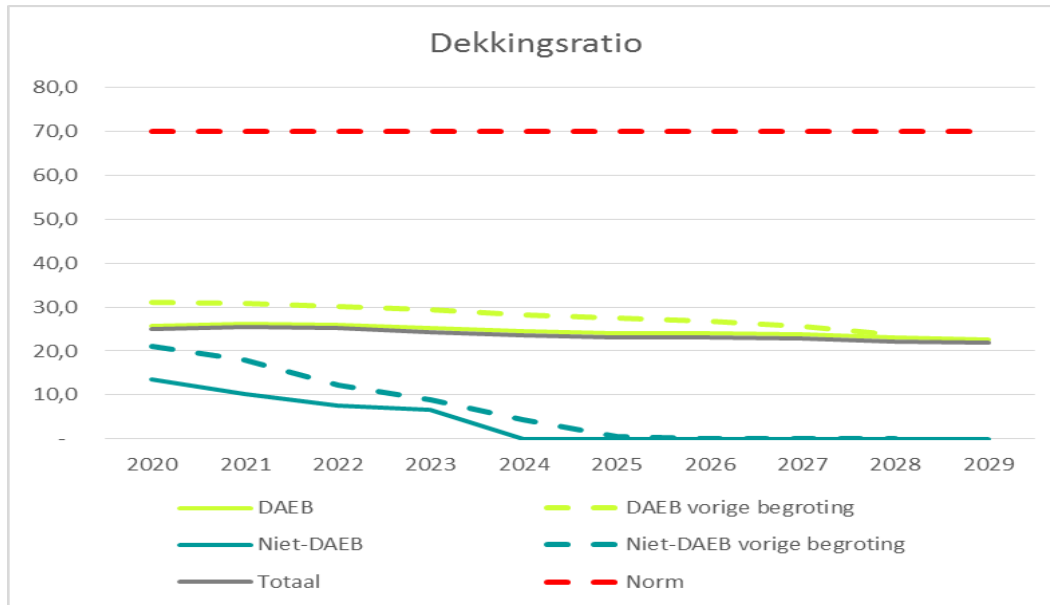
De solvabiliteit is gepresenteerd op basis van beleidswaarde. Ook dit kengetal is ruim boven de gestelde normen.

LTV beleidswaarde



De LTV op beleidswaarde geeft een iets dalende lijn weer. Dit geeft aan dat de vastgoedwaarde zich positiever ontwikkelt dan de schuldpositie. Duidelijk zichtbaar is dat de niet-DAEB tak na verloop van tijd financieringsvrij is.

Dekkingsratio



De dekkingsratio laat eenzelfde verloop zien als de solvabiliteit. Dit geeft aan dat de marktwaarde zich positiever ontwikkelt dan de geborgde schuldpositie.

8.4.10 Risicomanagement

Om zichtbaar te maken hoe gevoelig de cijfers in de begroting zijn voor externe omstandigheden, en welke effect dat heeft op Woonkwartier, zijn verschillende scenario's doorgerekend. Daarbij is het uitgangspunt niet om inzichtelijk te maken wat er gebeurt als een afwijking op het basisscenario optreedt, maar hoe gevoelig de cijfers daarvoor zijn. De getoonde getallen gaan over het totaal, dus DAEB én niet-DAEB.

Ruimte ICR

In 2018 is de norm van de ICR niet behaald. Dit kengetal is het meest gevoelig voor schommelende omstandigheden. In onderstaande tabel is weergegeven welke ruimte er is in de huidige begroting.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
ICR DAEB en niet-DAEB	2,15	2,16	2,19	2,40	2,27	2,52	2,50	2,65	2,98	2,63
Ruimte in operationele kasstroom tot aan norm (1,4)	7.052	6.899	7.235	9.137	7.986	10.242	9.985	11.639	15.285	12.020
% van operationele kasstroom	35%	35%	36%	42%	38%	44%	44%	47%	53%	47%

Jaarlijks is de ruimte meer dan € 7 miljoen. Daarbij maakt het niet uit of dit bestaat uit meer lasten (onderhoud, verhuurderheffing, bedrijfslasten, etc.) of minder opbrengsten. De ruimte neemt in de jaren toe. Tot aan de norm kan het saldo operationele kasstroom afnemen met 35% in 2020.

Gevoeligheid beleidswaarde

Sinds 2 jaar is de beleidswaarde geïntroduceerd. Hoewel dit niet de waarderingsgrondslag in de jaarrekening is, zijn financiële ratio's (solvabiliteit en LTV) hierop gebaseerd. De gevoeligheid van de beleidswaarde is daarom een variabele om te monitoren. Dit is inzichtelijk gemaakt door te laten zien wat er gebeurt als de 2 afslagen die het meest stuurbaar zijn (onderhoud en beheerlast) zich negatief ontwikkelen (+ € 100 per last per eenheid per jaar) en welk effect het hanteren van een hogere streefhuur (+5% voor DAEB woningen) zou hebben om dit effect te compenseren.

Bedragen x € 1.000	Gevoeligheid lasten + € 100 per eenheid per jaar	Gevoeligheid betaalbaarheid Streefhuur +5% (DAEB)
Effect op beleidswaarde	- 23.930	+ 38.314

Effect economische parameters

De getoonde kengetallen in de begroting zijn op basis van de door Aw/WSW voorgeschreven parameters. Deze parameters zijn van toepassing op zowel lasten als opbrengsten. Over het algemeen is het algemene cijfer voor inflatie de basis voor de jaarlijkse huurverhoging. Maar lasten kunnen harder stijgen dan de opbrengsten.

Er is een scenario doorgerekend waarbij de opbrengsten minder stijgen (-1%) en de lasten meer stijgen (+1% voor loonkosten en rente, +2% voor bouwkosten en onderhoudskosten). Hierdoor ontstaat er een steeds groter gat tussen de opbrengsten en lasten.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
ICR DEAB [min 1,4]	2,00	1,99	2,01	2,22	2,08	2,32	2,31	2,43	2,79	2,50
ICR DEAB [min 1,4] SCENARIO	2,00	1,99	1,91	2,02	1,81	1,94	1,83	1,81	2,05	1,69
Verschil agv SCENARIO	-	-	-0,10	-0,20	-0,27	-0,38	-0,48	-0,62	-0,74	-0,81
Ruimte tot norm	0,60	0,59	0,51	0,62	0,41	0,54	0,43	0,41	0,65	0,29
LTV beleidswaarde (%) [max 75%]	46,30	47,10	46,60	45,30	43,50	41,80	41,10	39,90	38,00	33,80
LTV beleidswaarde (%) [max 75%] SCENARIO	46,30	47,60	48,10	47,80	47,30	47,80	49,20	50,60	51,30	52,50
Verschil agv SCENARIO	-	-0,50	-1,50	-2,50	-3,80	-6,00	-8,10	-10,70	-13,30	-18,70
Ruimte tot norm	28,70	27,40	26,90	27,20	27,70	27,20	25,80	24,40	23,70	22,50
Solvabiliteit beleidswaarde (%) [min 20%]	51,20	50,90	51,10	52,20	53,50	55,50	56,70	58,40	60,60	63,90
Solvabiliteit beleidswaarde (%) [min 20%] SCENARIO	47,70	46,80	46,30	46,60	47,10	47,30	46,60	46,20	46,20	45,80
Verschil agv SCENARIO	-3,50	-4,10	-4,80	-5,60	-6,40	-8,20	-10,10	-12,20	-14,40	-18,10
Ruimte tot norm	27,70	26,80	26,30	26,60	27,10	27,30	26,60	26,20	26,20	25,80
Dekkingsratio marktwaarde (%) [max 70%]	25,20	25,40	25,00	24,10	23,10	22,00	21,40	20,60	19,50	17,20
Dekkingsratio marktwaarde (%) [max 70%] SCENARIO	25,10	25,70	25,80	25,40	25,00	25,00	25,50	25,90	26,00	26,30
Verschil agv SCENARIO	0,10	-0,30	-0,80	-1,30	-1,90	-3,00	-4,10	-5,30	-6,50	-9,10
Ruimte tot norm	44,90	44,30	44,20	44,60	45,00	45,00	44,50	44,10	44,00	43,70

Ook met een verschil in ontwikkeling tussen opbrengsten en lasten, blijven de kengetallen nog ruim binnen de norm. Dit laat zien dat externe omstandigheden waar Woonkwartier niet direct (grote) invloed op heeft ook niet direct invloed hebben op de financiële kengetallen.

Effect duurzaamheid

In de begroting is op basis van het huidige programma reeds rekening gehouden met investeringen in duurzaamheid. Vanuit allerlei kanten is er de roep om versneld te verduurzamen, welke door Woonkwartier wordt onderschreven in de duurzaamheidsvisie en het duurzaamheidsbeleid. Het is niet onrealistisch om rekening te houden met een extra versnelling van deze opgave. In de volgende tabel is zichtbaar wat er gebeurt wanneer we rekening houden met een extra investering vanaf 2025.

Om daarbij een voorzichtigheid in te rekenen is geen rekening gehouden met een door te belasten huurverhoging of een waardestijging. In de praktijk zullen deze effecten naar alle waarschijnlijkheid wel optreden. Om het risico of effect zichtbaar te maken is ervoor gekozen hier geen rekening mee te houden.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
ICR DEAB [min 1,4]	2,00	1,99	2,01	2,22	2,08	2,32	2,31	2,43	2,79	2,50
ICR DEAB [min 1,4] SCENARIO	2,00	1,99	2,01	2,22	2,08	2,32	2,31	2,43	2,79	2,50
Verschil agv SCENARIO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ruimte tot norm	0,60	0,59	0,61	0,82	0,68	0,92	0,91	1,03	1,39	1,10
LTV beleidswaarde (%) [max 75%]	46,30	47,10	46,60	45,30	43,50	41,80	41,10	39,90	38,00	33,80
LTV beleidswaarde (%) [max 75%] SCENARIO	46,30	47,10	46,90	45,80	44,50	43,90	44,20	44,10	43,30	42,90
Verschil agv SCENARIO	-	-	-0,30	-0,50	-1,00	-2,10	-3,10	-4,20	-5,30	-9,10
Ruimte tot norm	28,70	27,90	28,10	29,20	30,50	31,10	30,80	30,90	31,70	32,10
Solvabiliteit beleidswaarde (%) [min 20%]	51,20	50,90	51,10	52,20	53,50	55,50	56,70	58,40	60,60	63,90
Solvabiliteit beleidswaarde (%) [min 20%] SCENARIO	48,00	47,70	47,90	48,90	50,20	51,40	51,80	52,60	53,90	54,90
Verschil agv SCENARIO	-3,20	-3,20	-3,20	-3,30	-3,30	-4,10	-4,90	-5,80	-6,70	-9,00
Ruimte tot norm	28,00	27,70	27,90	28,90	30,20	31,40	31,80	32,60	33,90	34,90
Dekkingsratio marktwaarde (%) [max 70%]	25,20	25,40	25,00	24,10	23,10	22,00	21,40	20,60	19,50	17,20
Dekkingsratio marktwaarde (%) [max 70%] SCENARIO	25,10	25,50	25,20	24,40	23,50	23,10	23,00	22,80	22,20	21,80
Verschil agv SCENARIO	0,10	-0,10	-0,20	-0,30	-0,40	-1,10	-1,60	-2,20	-2,70	-4,60
Ruimte tot norm	44,90	44,50	44,80	45,60	46,50	46,90	47,00	47,20	47,80	48,20

Het extra bedrag van € 10 miljoen per jaar zou een extra jaarlijkse investering van € 50.000 bij 200 woningen vertegenwoordigen. Dit zou dus vertaald kunnen worden naar 1.000 extra CO₂ neutrale woningen bovenop het huidige programma in de periode 2025-2029.

Effect verkoop

Ten slotte is zichtbaar gemaakt hoeveel verkopen financieel bijdragen aan deze begroting. Als er geen verkopen worden ingerekend heeft dat het grootste effect op de LTV. Verkopen geeft een inkomende kasstroom. Wanneer deze wegvallen is er meer financiering noodzakelijk. De LTV blijft ook in dat geval ruim binnen de norm.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
ICR DEAB [min 1,4]	2,00	1,99	2,01	2,22	2,08	2,32	2,31	2,43	2,79	2,50
ICR DEAB [min 1,4] SCENARIO	1,99	1,99	2,01	2,18	2,03	2,24	2,21	2,28	2,59	2,26
Verschil agv SCENARIO	-0,01	-	-	-0,04	-0,05	-0,08	-0,10	-0,15	-0,20	-0,24
Ruimte tot norm	0,59	0,59	0,61	0,78	0,63	0,84	0,81	0,88	1,19	0,86
LTV beleidswaarde (%) [max 75%]	46,30	47,10	46,60	45,30	43,50	41,80	41,10	39,90	38,00	33,80
LTV beleidswaarde (%) [max 75%] SCENARIO	47,50	49,10	49,60	49,00	48,40	48,50	49,10	49,40	49,10	49,10
Verschil agv SCENARIO	-1,20	-2,00	-3,00	-3,70	-4,90	-6,70	-8,00	-9,50	-11,10	-15,30
Ruimte tot norm	27,50	25,90	25,40	26,00	26,60	26,50	25,90	25,60	25,90	25,90
Solvabiliteit beleidswaarde (%) [min 20%]	51,20	50,90	51,10	52,20	53,50	55,50	56,70	58,40	60,60	63,90
Solvabiliteit beleidswaarde (%) [min 20%] SCENARIO	46,90	45,90	45,50	45,90	46,60	47,10	47,10	47,40	48,20	48,70
Verschil agv SCENARIO	-4,30	-5,00	-5,60	-6,30	-6,90	-8,40	-9,60	-11,00	-12,40	-15,20
Ruimte tot norm	26,90	25,90	25,50	25,90	26,60	27,10	27,10	27,40	28,20	28,70
Dekkingsratio marktwaarde (%) [max 70%]	25,20	25,40	25,00	24,10	23,10	22,00	21,40	20,60	19,50	17,20
Dekkingsratio marktwaarde (%) [max 70%] SCENARIO	25,80	26,50	26,50	26,10	25,60	25,40	25,50	25,50	25,10	24,90
Verschil agv SCENARIO	-0,60	-1,10	-1,50	-2,00	-2,50	-3,40	-4,10	-4,90	-5,60	-7,70
Ruimte tot norm	44,20	43,50	43,50	43,90	44,40	44,60	44,50	44,50	44,90	45,10

8.5 Beleidsmatige beschouwing op de waardering

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor het vastgoed van Woonkwartier heeft dit tot een stijging van de marktwaarde geleid. De totale waarde van het

vastgoed in exploitatie is met circa € 138 miljoen gegroeid naar een waarde van circa € 1.187 miljoen. Dit betreft een groei van circa 13%, waarvan 5% a.g.v. marktontwikkelingen. Het overige gedeelte betreft met name de groei in het bezit door de overname van het WSG bezit.

De groei is voor het grootste gedeelte, namelijk € 82 miljoen, te verklaren door voorraadmutaties. In 2019 zijn de overgenomen verhuureenheden van WSG voor het eerst in de waardering opgenomen.

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

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

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

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

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

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat, waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van bij de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed, en dus van het corresponderende deel van het vermogen, dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet, of pas op zeer lange termijn, kan worden gerealiseerd.

Het WSW en Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtkader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonkwartier en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Uitgangspunten hierbij zijn:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Woonkwartier van de nieuwe huur bij mutatie, mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde, vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Zoals eerder uiteengezet is de beleidswaarde afgeleid van de marktwaarde, door middel van het doorvoeren van een aantal beleidswaarde specifieke correcties als afslag op de marktwaarde. De disconteringsvoet is gebaseerd op de disconteringsvoet behorend bij het doorexploiteerscenario van de marktwaarde. Een toegesneden disconteringsvoet voor de beleidswaarde kan theoretisch mogelijk lager zijn als gevolg van een lager risicoprofiel (samenhangend met lagere huren en hogere kwaliteit onderhoud) en daarmee een positief effect hebben op de beleidswaarde. Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen, krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Het bestuur van Woonkwartier 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 en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit, en bedraagt circa € 675 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bedraagt € 511 miljoen en bestaat uit de volgende onderdelen:

- | | |
|--------------------------------------|-----------------|
| - Beschikbaarheid (door exploiteren) | - € 10 miljoen |
| - Betaalbaarheid (huren) | - € 397 miljoen |
| - Kwaliteit (onderhoud) | - € 102 miljoen |
| - Beheer (beheerkosten) | - € 1,8 miljoen |

Dit impliceert dat circa 43% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

De belangrijkste wijzigingen op totaalniveau in de methodiek ten opzichte van vorig jaar zijn:

- Sinds het Handboek 2019 worden geen overdrachtskosten meer ingerekend in de beleidswaarde
- Conform het Handboek 2019 worden in de eindwaarde geen verouderingskosten meer ingerekend en wordt in de eindwaarde gerekend met de beleidsnorm onderhoud

- De macro-economische parameters (m.n. prijsinflatie) zijn in 2019 lager ingeschat dan in 2018
- In de beleidswaarde 2019 wordt niet meer gerekend met de reguliere huurstijging boven inflatie uit de marktwaarde. In plaats hiervan wordt het eigen beleid gevolgd

8.6 Treasury

Beleid en kaders

Alle treasury-activiteiten (inclusief beleggingen) zijn ondergeschikt en dienend aan de missie en visie van Woonkwartier op het terrein van de volkshuisvesting. De treasuryfunctie levert een bijdrage aan de hoofddoelstellingen van het financieel beleid en beheer van Woonkwartier. Deze bestaan uit het waarborgen van de financiële continuïteit op de korte en lange termijn en het voorkomen van misbruik en oneigenlijk gebruik van volkshuisvestelijk vermogen. Treasury heeft een dienstverlenende en coördinerende rol. De prioriteiten van het treasurybeleid liggen in eerste instantie bij het beheersen en beperken van financiële risico's.

Interne organisatie

Woonkwartier heeft mede door de samenstelling van de treasurycommissie, waarin ook periodiek een externe treasurer/adviseur zitting heeft, gewaarborgd dat voldoende professionaliteit inzake beleggen en derivaten aanwezig is. De treasurycommissie, bestaande uit de manager bedrijfsvoering, de coördinator planning, control en rapportage en de senior medewerker planning control en rapportage, adviseert de bestuurder over financierings- en risicobeheervoorstellen.

Besluiten, passend binnen het treasury- en beleggingsstatuut, worden genomen door de bestuurder na goedkeuring van het financieel (treasury) jaarplan als onderdeel van de (meerjaren) begroting, die wordt goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en als mandaat geldt voor de bestuurder. Het financieel (treasury) jaarplan wordt samen met de (meerjaren) begroting vooraf besproken met de auditcommissie. Besluiten worden genomen op basis van schriftelijke transactievoorstellen, die vooraf getoetst dienen te worden door de controller. Beleggingen worden beperkt tot de stalling van tijdelijk overtollige liquide middelen op spaarrekeningen van de Rabobank, waarbij wordt voldaan aan de wettelijke bepalingen inzake beleggen.

Verantwoording

Ieder tertiaal stelt Woonkwartier, in nauwe samenwerking met een externe treasury-adviseur, als onderdeel van de periodieke rapportage, ook een uitgebreide treasuryrapportage op. Hierin wordt verantwoording afgelegd aangaande treasury en het risicobeheer, alsook aangaande de bewaking van het financieel (treasury) jaarplan in relatie tot het treasury- en beleggingsstatuut. Dit jaarplan wordt jaarlijks samen met de (meerjaren)begroting vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen na vooraf te zijn besproken binnen het managementteam. Tijdens de behandeling van de periodieke rapportage worden ook de belangrijkste financiële risico's aan de hand van deze rapportage tussen bestuur en Raad van Commissarissen, in het bijzijn van de controller, besproken. De controller voorziet de managementrapportage van een interne review met aanbevelingen.

Derivaten

Woonkwartier beschikt over een swapportefeuille van nominaal € 46,7 miljoen, waarvan € 10 miljoen afgesloten bij BNG Bank en € 36,7 miljoen bij Rabobank. Beide instellingen voldoen aan de ratingvereisten van minimaal “single A”. Er zijn geen nieuwe derivaten aangetrokken. Derivaten zijn gericht op het beperken van opwaartse renterisico’s van variabele leningen en bevatten geen toezicht belemmerende bepalingen.

Liquiditeitsbuffer

Deze buffer dient ten minste groot genoeg te zijn om de uit de derivatenportefeuille voortvloeiende liquiditeitsverplichtingen ten gevolge van een daling van de vaste rente in de markt met 2%-punt te kunnen voldoen. In de praktijk geldt voor de swaps die bij de Rabobank afgesloten zijn dat de bank het theoretische recht heeft om zekerheden in de vorm van bijvoorbeeld liquiditeit te eisen bij een negatieve marktwaarde. Zodoende dient Woonkwartier een buffer aan te houden voor het deel van de marktwaarde dat, in geval van een 2% rentedaling, hoger ligt dan het met Rabobank ‘afgesproken bedrag’. Voor de swaps met BNG Bank is het aanhouden van een liquiditeitsbuffer vanuit de beleidsregels niet nodig. Het aanhouden van de buffer op de Rabobank swaps is op dit moment niet aan de orde gezien een afgesproken bedrag van € 37 miljoen en een negatieve marktwaarde bij 2% rentedaling van € 23,5 miljoen. Momenteel dient Woonkwartier dan ook geen liquiditeitsbuffer aan te houden en het is niet de verwachting dat dit op korte termijn wel het geval wordt.

Risicobeheersing

Risico	Risicobeheersing en eventuele beheersmaatregelen
Renterisico	De norm voor renterisico uit de portefeuille (15%) wordt in geen enkel jaar overschreden. Aangezien de komende jaren forse investeringen zijn ingerekend is Woonkwartier gebaat bij voldoende flexibiliteit binnen de leningenportefeuille. Zoals de financieringsstrategie beschrijft is de strategie om te sturen op een volume van circa € 10 mln. aan roll-over leningen met variabele hoofdsom, mits dit passend is binnen het renterisicoprofiel. Momenteel heeft Woonkwartier één variabele roll-over lening ten behoeve van flexibiliteit in de leningportefeuille met een omvang van € 5 mln. Bij voorkeur wordt de eerste financieringsbehoefte van 2020 ingevuld met een tweede variabele roll-over lening van € 5 mln. Het huidige renterisicoprofiel geeft immers voldoende ruimte voor additioneel renterisico van € 5 mln. per jaar. De mate waarin Woonkwartier renterisico loopt (rekening houdend met het investeringsprogramma voor de komende jaren) komt terug in het bedrijfseconomisch renterisico. In 2020 is de omvang van het absolute renterisico met € 44,5 mln. het grootst. Als dit procentueel wordt afgezet tegen de omvang van de verwachte leningportefeuille, dan resulteert dit in een relatief renterisico van 14,8%. Zowel het renterisico vanuit de leningportefeuille als het relatieve renterisico voldoen in alle jaren aan de hiervoor gestelde normen.
Opslagrisico	De norm voor opslagrisico (15%) wordt in geen enkel jaar overschreden.
Tegenpartijrisico	Woonkwartier voldoet aan de rating-vereisten m.b.t. het tegenpartijrisico.
Liquiditeitsrisico	Eind december had Woonkwartier als toegelaten instelling de beschikking over € 10,1 miljoen aan liquide middelen en waren de roll-overs met variabele hoofdsom volledig benut. Samen met de kredietlimiet van € 1 miljoen, betekent dit dat Woonkwartier de beschikking heeft over ruim € 11,1 miljoen aan middelen. De derivaten bij de Rabobank kennen een verplichting voor het aanhouden van een liquiditeitsbuffer. Op dit moment is het met de Rabobank afgesproken bedrag echter hoger dan de negatieve marktwaarde van de Rabobank swaps bij een 2% rentedaling. Hierdoor hoeft Woonkwartier geen buffer aan te houden. De ruimte tot aan het afgesproken bedrag bedraagt op 31 december € 19,4 miljoen.

Risico	Risicobeheersing en eventuele beheersmaatregelen
Herfinancieringsrisico	Woonkwartier voldoet aan de WSW normen voor de Financial Risks. De ICR was kritisch in 2018 en 2019.
Valutarisico	Valutarisico wordt door Woonkwartier uitgesloten, doordat financiële contracten slechts worden afgesloten, verstrekt of gegarandeerd in euro's.
Juridisch risico	Ter voorkoming van juridische risico's draagt Woonkwartier er zorg voor dat juridische documentatie van optimale kwaliteit is. Dit doet zij door, waar mogelijk, gebruik te maken van standaarddocumentatie én, indien geen standaarddocumentatie beschikbaar is, het laten opstellen of controleren van documentatie door een gespecialiseerd jurist. Er mogen geen toezichtbelemmerende bepalingen, die betrekking hebben op de toezichthouder en/of de minister, in contracten opgenomen worden.
Operationeel risico	Woonkwartier werkt volgens de vastgestelde processen en laat zich ondersteunen door een treasury-adviseur
Productrisico	Woonkwartier heeft geen nieuwe producten en instrumenten gebruikt.


9. Onze organisatie











Wij zijn een flexibele, professionele en maatschappelijk betrokken organisatie. Wij kunnen inspelen op actuele ontwikkelingen en denken in kansen en uitdagingen. De klanten staan bij ons centraal.





9.1 Onze ambities: ondernemingsplan en jaarplan

In het ondernemingsplan staan onze ambities voor de middellange termijn (5 jaar) beschreven. Deze zijn vervolgens vertaald naar jaarplanactiviteiten.

Strategische Pijler 5: Onze organisatie We zijn een flexibele, professionele en maatschappelijke betrokken organisatie. Wij kunnen inspelen op actuele ontwikkelingen en denken in kansen en uitdagingen. De klanten staan bij ons centraal.		
Strategisch doel 1 Bij ons werken de juiste mensen, met de juiste competenties, op de juiste plek, waarbij de klant centraal staat.		
Meerjarenperspectief 2019-2023	Strategie	Voortgang
Woonkwartier heeft een strategische HRM analyse en planning, waarin wordt beschreven welke mensen met welke competenties nodig zijn voor de realisatie van de opgaven waar Woonkwartier voor staat, plus de weg daarnaartoe. Welke middelen en instrumenten hebben we tot onze beschikking en hoe gaan we die inzetten?		
Woonkwartier is er op gericht om het beste uit haar medewerkers te halen door middel van coaching en opleidingsprogramma's.		
Jaarplan 2019	Voortgang	
Ontwikkelen HR-strategie rekening houdend met arbeidsmarktomstandigheden.	In 2019 vond een workshop met het MT en vervolgens met de teamleiders en MT plaats om het Strategische Personeels Planning-model (SPP) voor Woonkwartier te gebruiken. Dit wordt in 2020 nog verder geïmplementeerd. We zien nog uitdagingen op het gebied van de juiste competenties op de juiste plek en het centraal stellen van de klant.	
Invulling geven aan communicatiestrategie, waaronder social mediastrategie en update website en intranet.	In 2019 zijn de standaardbrieven opgesteld voor de processen urgentie, aanbiedingsproces, leefbaarheid en inspectie. Begin 2020 vond de inhaaltraining lezersgericht schrijven plaats. De uitbreiding van het webcareteam binnen het KAC is doorgeschoven naar begin 2020. Inmiddels zijn we ook actief op Instagram. We zijn begin november gestart met de	

	voorbereidingen voor het social intranet. Livegang staat gepland begin maart. In november organiseerden we een bewustwordingssessie over crisismanagement met de teamleiders en het MT.	
Strategisch doel 2 We bieden goed werkgeverschap.		
Meerjarenperspectief 2019-2023	Strategie	Voortgang
Woonkwartier volgt de cao Woondiensten.		
Woonkwartier toetst regelmatig of de medewerkers hun werkgever goed waarderen via het 2-jaarlijkse medewerkers tevredenheidsonderzoek. We willen daarbij gemiddeld hoger dan een 7 scoren.		
Woonkwartier wordt als een aantrekkelijke werkgever beschouwd.		
Jaarplan 2019	Voortgang	
Arbeidsmarkt scan (hoe aantrekkelijk zijn we als werkgever in de regio).	Sollicitanten geven aan dat ze Woonkwartier als een aantrekkelijke werkgever beschouwen. Ondanks de krapte op de arbeidsmarkt lukt het ons binnen de geplande wervingstermijn geschikte medewerkers te vinden.	
PMO - preventief medisch onderzoek.	Het PMO is uitgevoerd.	
Strategisch doel 3 We weten wat we zelf het beste kunnen doen en wat anderen beter kunnen en we zoeken daarvoor actief naar samenwerking.		
Meerjarenperspectief 2019-2023	Strategie	Voortgang
Op basis van de vastgestelde inkoopvisie (2018) hebben wij een goed beeld met welke ketenpartners wij nauw willen en kunnen samenwerken om onze doelstellingen beter te kunnen realiseren.		
Op basis van de SWOT-analyse (2018) hebben we de samenwerkingswenselijk- en mogelijkheden met andere corporaties verder besproken en waar mogelijk ook geïmplementeerd.		
Jaarplan 2019	Voortgang	
Selectie (inkoop) traject onderhoud op basis van nieuw inkoopbeleid.	In 2019 vond een uitgebreid en zorgvuldig selectieproces plaats om de 4 aannemers te selecteren waar Woonkwartier vanaf 1 januari 2021 verder mee gaat. Eind 2019 is de definitieve keuze gemaakt. In 2020 wordt dit verder uitgewerkt worden.	

Samenwerkingswenselijk- en mogelijkheden onderzocht.	In 2019 kwam een nauwere samenwerking met collega-corporatie Thuisvester tot stand door de inhuur van de adviseur Duurzaamheid bij Woonkwartier.	
Nader onderzoek nevenstructuur in relatie tot grondposities en borging governance.	In 2019 is het door BDO uitgevoerde onderzoek afgerond. Hieruit volgde een separate rapportage voor zowel Bouwkwartier als Woonkwartier. Deze zijn verstrekt aan de Raad van Commissarissen, samen met de gewenste opvolging. Hiervoor zijn de nodige acties in gang gezet.	
Strategisch doel 4 We hebben een klimaat voor innovatie en persoonlijke ontwikkeling.		
Meerjarenperspectief 2019-2023	Strategie	Voortgang
Bij Woonkwartier is het normaal om nieuwe dingen te doen en 'out of the box' te denken zodat wij betere prestaties kunnen leveren in de toekomst. Jaarlijks is een budget beschikbaar voor innovaties.		
Jaarplan 2019	Voortgang	
Innovatiebudget; in beginsel beschikbaar voor programma's, waarbij Woonkwartier dit begrip letterlijk vertaald en als criterium hanteert; vernieuwing.	Dit betreft onder andere de inspiratiecafés (sprekers) en een discussie met maatschappelijke partners. Er is ook een proef uitgevoerd gericht op het reduceren van de doorlooptijd bij renovaties badkamer, keuken en toilet. Daarnaast bestaan de kosten uit een traineeprogramma en diverse communicatieonderdelen. Voor de programma's is het budget nog niet gebruikt; deze starten pas in 2020. Voor het programma duurzaamheid was apart geld gebudgetteerd.	

9.2 Kritische Prestatie Indicatoren 2019

De KPI's geven weer welke concrete prestaties we in 2019 nastreefden. In onderstaande tabel is tevens weergegeven welke resultaten we in 2019 daadwerkelijk hebben behaald.

	2018	Norm	2019	Score
Flexibel				
Bij ons werken de juiste mensen, met de juiste competenties, op de juiste plek.				
HRM strategie	√	√	X	
We weten wat we zelf het beste kunnen doen en wat anderen beter kunnen en we zoeken daarvoor actief naar samenwerking.				
Inkoopbeleid en (keten)samenwerking	√	√	√	
Professioneel				
We hebben een klimaat voor innovatie en persoonlijke ontwikkeling.				
Innovatiebudget (jaarbasis)	€ 72.279	€ 150.000	€ 69.299	
Opleidingsbudget (jaarbasis)	€ 164.885	€ 130.000	€ 192.711	
Persoonlijk loopbaanbudget (jaarbasis)	€ 6.118	€ 20.000	€ 22.284	
Goede werkgever				
We bieden goed werkgeverschap.				

	2018	Norm	2019	Score
MTO score	7,1	7,5	-	
Ziekteverzuim (totaal cumulatief)	3,8%	4,0%	3,4%	

9.2.1 Analyse kritische prestatie indicatoren

Onderwerp	Analyse	Risicobeheersing
Flexibel HRM strategie	Is in voorbereiding. Uitvoering vindt plaats in de 1 ^e helft 2020.	Geen beheersmaatregelen noodzakelijk.
Professioneel Innovatiebudget	Als lerende organisatie willen we ook innoveren. Daarom is voor 2019 opnieuw budget voor maatschappelijke, technische en organisatie innovatie gereserveerd. Hoewel er mooie innovatietrajecten lopen, werd in 2019 maar 46% van dit budget benut.	Geen beheersmaatregelen noodzakelijk.
Professioneel Opleidingsbudget en persoonlijk loopbaanbudget	Zowel het begroote opleidingsbudget als het begroote persoonlijk loopbaanbudget is overschreden. Bij opleidingskosten wordt het individuele belang en ontwikkeling van de medewerker afgezet tegen het collectieve belang van Woonkwartier, waarbij het investeren in medewerkers binnen de huidige arbeidsmarkt prefereert boven het strak sturen op budget. We zien een dergelijke overschrijding vooral als een bevestiging dat Woonkwartier een klimaat voor persoonlijke ontwikkeling biedt.	Geen beheersmaatregelen noodzakelijk.
Goede werkgever MTO	Eens per 2 jaar voeren we een medewerkers tevredenheidsonderzoek (MTO) uit. In 2016 was de overall score hierbij een 6,9. Uit het MTO dat in het najaar van 2018 werd uitgevoerd, blijkt deze score te zijn gestegen naar een 7,1. Helaas is de door onszelf opgelegde norm van een 7,5 nog niet gehaald.	In 2020 wordt opnieuw een MTO uitgevoerd.

9.3 Nevenstructuur en verbindingen

De nevenstructuur van Woonkwartier beslaat 2 belangrijke ontwikkelingen. De eerste betreft Bosselaar Zuid (met Bosselaar Zuid B.V. via SWZ-Van Agtmaal v.o.f.), waarbij de laatste appartementen van deelgebied 2b in de verkoop worden gebracht. In opdracht van Bouwkwartier en Woonkwartier deed BDO onderzoek naar de financiële positie en de interne beheersing van dit project. Hieruit kwam naar voren dat Bouwkwartier en Woonkwartier nog de nodige stappen moeten zetten om de besluitvorming en procesgang te kunnen borgen. Ook de financiële positie kent nog onzekerheden, al beschikt Bouwkwartier over ruim voldoende buffers om tegenvallers op te kunnen vangen. Gezien het financiële belang is een adequatere bewaking gewenst. In overleg met betrokken partijen zijn en worden stappen gezet naar een betere beheersing. De gewenste afname van 78 eenheden vanuit het project Bosselaar Zuid door Woonkwartier is ook tegen het licht gehouden. Hierbij vormen met name

de sterk gestegen bouwkosten een uitdaging om deze eenheden voldoende rendabel te kunnen exploiteren.

Deze uitdaging zien we ook terug bij het project Religieus Erfgoed Centrum Oudenbosch, wat een relatie kent met ZAB B.V., waar inmiddels Thuisvester geen deel meer van uitmaakt. De ramingen voor de verbouwing van het pensionaat Sint Anna zijn dusdanig hoog dat een financieel haalbaar plan onmogelijk is op basis van de eerder geformuleerde uitgangspunten. Daarom zijn we in gesprek met betrokken partijen en worden met medeaandeelhouder Van Agtmaal in ZAB B.V. alternatieve scenario's onderzocht.

Nevenstructuur / Verbinding	Algemeen	Ontwikkelingen	Risicobeheersing
Bouwkwartier B.V.	<p>Bouwkwartier neemt samen met aannemersbedrijf Van Agtmaal B.V., via een gezamenlijke v.o.f. (SWZ-Van Agtmaal), deel in Bosselaar Zuid B.V. (50%).</p> <p>Bouwkwartier neemt samen met Van Agtmaal B.V. deel in ZAB B.V. (belang 50% per aandeelhouder).</p>	<p>Besluitvorming voor afname huurwoningen door Woonkwartier is in voorbereiding.</p> <p>Mede n.a.v. advies BDO wordt de interne beheersing verbeterd in 2020.</p> <p>Het belang van Thuisvester in ZAB B.V. is overgedragen aan Bouwkwartier en Van Agtmaal voor het vervolg van project Religieus Erfgoed in Oudenbosch.</p>	<p>Besluitvorming afname sociale huurwoningen door Woonkwartier is mede afhankelijk van prijsvorming aannemer/ontwikkelaar.</p>
Verbinding Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland	<p>Regionaal samenwerkingsverband voor de exploitatie (inclusief eigendom) van woonwagens.</p>	<p>Geen bijzonderheden</p>	<p>Een eventueel aandeel in een tekort in de toekomst wordt verdeeld naar rato van het totaal aantal vhe's van de deelnemende corporaties. Maar de komende 10 jaar worden geen tekorten verwacht.</p>
Verbinding Stichting Klik voor Wonen	<p>Regionaal samenwerkingsverband van West-Brabantse woningcorporaties voor woonruimteverdeling.</p>	<p>Deelnemende en betrokken corporaties hebben een brief van de Aw ontvangen omtrent het fraudedossier en hier gezamenlijk op gereageerd met een voorstel voor aanpak.</p> <p>Dit geldt ook voor de ontvangen brief van de Autoriteit Persoonsgegevens (AP) inzake een onderzoek inkomensregistratie en vergunningsaanvraag op een blokkadeprotocol.</p>	<p>Opmerkingen brieven Aw (n.a.v. fraudedossier) en AP (n.a.v. onderzoek inkomensregistratie en blokkadeprotocol) zijn afgestemd met juristen en vervolgstappen worden in overleg met deelnemers betrokken partijen gezet.</p> <p>Jaarrekening 2018 ter discussie gesteld door accountant. Mogelijk impact op resultaat 2018 (en 2019) en de balanspositie.</p>

9.4 Risicomanagement

9.4.1 De verantwoording van het risicomanagement in het jaarverslag

Risicomanagement is het identificeren en kwantificeren van risico's en het vaststellen van beheersmaatregelen. Risicomanagement is een belangrijk onderdeel van het strategisch management van elke organisatie.

Goed risicomanagement en het weloverwogen nemen van risico's is van groot belang om de strategische doelstellingen op verantwoorde wijze te realiseren. Die doelstellingen staan verwoord in de strategische koers van Woonkwartier. In het afgelopen jaar is nadrukkelijk stilgestaan welke strategische risico's het realiseren van deze doelstellingen in de weg kunnen komen te staan. De planning & control cyclus van het risicomanagement wordt verder belicht door de beheersing van het risicomanagement in het jaarverslag te verantwoorden. En zo te voldoen aan voorgeschreven Richtlijnen van de Jaarverslaglegging.

9.4.2 Hoe is de governance van het risicomanagement bij Woonkwartier ingericht?

Het risicomanagement van Woonkwartier is verankerd in de organisatie en staat beschreven in het Statuut Risicomanagement. Dit statuut is in 2019 geactualiseerd, waarbij de planning & control cyclus van het risicomanagement is beschreven. Daarbij past Woonkwartier de principes van het 'Three Lines of Defence model' toe. Deze principes beschrijft de rollen en verantwoordelijkheden bij het op orde krijgen en houden van het risicomanagement.

Voorgeschreven vanuit de Woningwet is een controller werkzaam die werkzaamheden in de 2de en 3de lijn uitvoert. In de 1ste lijn is vooral de rol van projectcontrol versterkt. Bovendien is een tweetal functionarissen benoemd in de rol van privacy- en security officer, waarmee het informatiemanagement beter is gestructureerd.

Het 'risico' instrumentarium bestaat uit onderstaande zaken, onderverdeeld naar harde en zachte maatregelen:

Harde maatregelen:

- Strategische risico's gerelateerd aan de doelstellingen van Woonkwartier;
- Scenarioanalyse economische risico's op gevoeligheid en impact op het weerstandsvermogen;
- Procesmatige risicoscan van de 15 kernprocessen met vastgestelde risicotolerantiegrenzen;
- Inrichting processen en functiescheiding en vastleggingen interne controlemaatregelen;
- Interne audits en reviews door controller van investeringsvoorstellen en voorgenomen besluiten met verstrekende financiële gevolgen;
- Verantwoording over risicomanagement in tertiaalrapportages en jaarverslag en reviews van de P&C verantwoordingsdocumenten door controller.

Zachte maatregelen:

- Inzet zachte maatregelen op het gebied van bewustzijn, zoals inzet vertrouwenspersonen, integriteitsscan, dilemmaspel, risicobewustzijn en medewerkerstevredenheid, etc.;

- Periodieke besprekingen van risico's met de Raad van Commissarissen door bestuurder, controller en accountant;
- In het kader van bevordering van het risicobewustzijn: periodiek bilaterale gesprekken over risico's met managers, bestuurder en controllers.

9.4.3 Prestatie- en risicomanagement verder ontwikkeld

Eind 2019 zijn aan de hand van de strategische koers de strategische risico's geactualiseerd. Woonkwartier hanteert bij de beheersing van de risico's de volgende methodiek: Gerangschikt naar de afzonderlijke pijlers van het ondernemingsplan zijn de risico's geïdentificeerd en onderverdeeld naar te voorkomen risico's, externe risico's en strategische risico's.

Voor de beheersing van de risico's worden de volgende kwalificaties gehanteerd, waarbij de kleur de mate van beheersing weergeeft en de maatregelen beschreven worden:

Niet beheerst	Deels beheerst	Gemiddeld beheerst	Nagenoeg beheerst	Geheel beheerst
---------------	----------------	--------------------	-------------------	-----------------

De risicotolerantiegrens is bepaald op 'gemiddeld' beheerste processen. Dat betekent dat het risicoprofiel van processen met een oranje of rode score beter moet worden beheerst. De voortgang van maatregelen maakt deel uit van de tertiaalrapportage.

Onze klanten

Risico	Omschrijving	Beheersmaatregelen
Strategisch		
Betaalbaarheid onder druk	<p>Door te hoge woonquotes voor bepaalde doelgroepen komt de betaalbaarheid onder druk te staan. De kans bestaat dat de huren niet verder kunnen stijgen, dan wel moeten dalen. Met als gevolg dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Woonkwartier haar duurzaamheidsopgave niet kan realiseren; - huurachterstanden oplopen; - er meer schuldenproblematiek ontstaat; - de volkshuisvestelijke opgave stagneert omdat de investeringscapaciteit onder druk komt te staan. 	<p>De impact van duurzaamheidsmaatregelen in de komende 5 jaar (alleen no regret maatregelen) op het huurbeleid moeten nog worden bepaald.</p> <p>Eén van de uitkomsten van de evaluatie van het huurbeleid eind 2019 is dat we kiezen voor fasering. Pas op het moment dat we de verbeteropgave goed in beeld hebben (fase 3), inclusief de benodigde investeringen, hebben we beter zicht op de ontwikkeling van de kwaliteit van de voorraad en het financiële kader. De uitdaging op langere termijn is te zoeken naar optimalisatie en te borgen dat we voldoende aanbod hebben, terwijl we daarnaast de kwaliteit van de woningvoorraad verbeteren.</p> <p>In afwachting hiervan gaan we begin 2020 (fase 1) met de huurdersvereniging in gesprek om bij</p>

Risico	Omschrijving	Beheersmaatregelen
		duurzaamheidsmaatregelen wel een directe huurverhoging door te voeren. In fase 2 (2e helft 2020) onderzoeken we welk beleid we willen toepassen bij zonnepanelen (toepassing en doorvertaling in huurprijs of servicekosten) en bij duurzaamheidsprojecten(toepassing EPV).

Onze wijken & kernen

Risico	Omschrijving	Beheersmaatregelen
Extern		
Transitie in het zorgdomein	Als gevolg van transitie in het zorgdomein en het feit dat huurders langer in hun woning wonen (waarbij netwerkpartners onvoldoende hun rol pakken), verandert de taak en rolomgeving van Woonkwartier. De dienstverlening en de vraag aan de basis verschuift aanmerkelijk. Hiertoe moeten we medewerkers opleiden en ontwikkelen en bijsturen door bij personele mutaties een ander type medewerker aan te stellen. De kans bestaat dat huurders zorgvragen hebben waar we niet in kunnen voldoen, met eventueel extra werkzaamheden en imagoschade als gevolg.	<p>We doen onderzoek naar andere woonvormen (maakt o.a. onderdeel uit van programma 'Voor iedereen die ons nodig heeft') zoals geclusterde woonvormen en de transformatie van eengezinswoningen naar levensloopbestendige woningen.</p> <p>Naast de fysieke investeringen die wij moeten doen, is het noodzakelijk te investeren in medewerkers. Het gaat dan om medewerkers in de front office die worden geconfronteerd met klanten met een zorgvraag. Hoe we dit doen is mede afhankelijk van de uitkomst van het verkenningsonderzoek dat momenteel loopt en begin februari 2020 wordt opgeleverd.</p> <p>De mogelijke imagoschade voor Woonkwartier beperken door bij de gemeenten als financier van de GGZ-zorg de effecten van verminderde leefbaarheid inzichtelijk te maken (o.a. door middel van managementinformatie die vanaf 2020 beschikbaar is).</p>
Kwetsbare huurders	Door het toenemend aandeel van kwetsbare huurders (zorgontwijkers, GGZ, etc.), bestaat de kans dat de leefbaarheid in de wijken en kernen daalt. Met als gevolg dat: <ul style="list-style-type: none"> - de kosten van Woonkwartier stijgen; - de overlastmeldingen toenemen; - de leefbaarheid voor de bewoners afneemt; - imagoschade ontstaat. 	<p>Op complexniveau beter inventariseren wat de problemen zijn en wat er nodig is (complexbeheerplannen).</p> <p>Ontwikkelen van een instrumentarium voor een evenwichtige opbouw van de wijk door op complexniveau inzicht in de leefbaarheid te hebben.</p>

Risico	Omschrijving	Beheersmaatregelen
		<p>Geen inkomensafhankelijk huurbeleid om het weggagen van scheefwoners te voorkomen.</p> <p>Het hanteren van een tweehurenbeleid in kwetsbare wijken.</p>

Ons vastgoed

Risico	Omschrijving	Beheersmaatregelen
Extern		
Bouwkosten	<p>Als gevolg van een stijging van de bouwkosten/capaciteit bestaat de kans dat het rendement op de investeringen onvoldoende is. Met als gevolg dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de volkshuisvestelijke prestaties niet behaald kunnen worden; - budgetten onvoldoende zijn en/of ratio's onder druk komen te staan; - de kwaliteit van de nieuwbouw/transitie onder druk komt te staan. 	<p>Bij casussen met hoge bouwkostenstijgingen kunnen verbeteringen in de beheersing alleen nog gevonden worden door ruimte te zoeken buiten het huurbeleid. Zoals bijvoorbeeld aanpassing van de kwaliteit en/of stopzetten van het project, alternatieven zoeken voor traditionele bouw of investeren in talentontwikkeling van medewerkers om concurrerend in te kopen.</p> <p>Evalueren investeringsstatuut begin 2020; evalueren kwaliteitsbeleid (zowel bestaande bouw als nieuwbouw) in 2020.</p>
Consequenties klimaatverandering	<p>Als gevolg van een onvoldoende aanpassing van de voorraad aan de gevolgen van klimaatverandering, zoals hoosbuien, stormen, hittegolven etc., bestaat de kans dat er schade ontstaat aan de voorraad dan wel bewoners/medewerkers van Woonkwartier met als gevolg extra kosten en imagoschade.</p>	<p>Effecten van klimaatverandering raken ook Woonkwartier. Het gaat vooral om de gevolgen van extreem weer, zoals regen, storm en hitte. We gaan onderzoeken wat de risico's zijn. We onderscheiden daarbij vooralsnog 2 invalshoeken: vastgoed en bewoners.</p> <p>Voor wat betreft het vastgoed spelen de volgende vragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kan het extreme regenval verwerken (afvoer)?; - Hebben we veel kelders die onder kunnen lopen?; - Bevinden woningen zich onder de zeespiegel?; - In hoeverre is nieuwbouw op klimaat adaptie toegepast? <p>Voor wat betreft bewoners spelen de volgende vragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zijn onze woningen (of complexen) geschikt voor bewoners die minder goed tegen

Risico	Omschrijving	Beheersmaatregelen
		<p>extreem weer kunnen (onder andere hoge temperaturen)?;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Worden tuinen ook ingericht met het oog op meer regenval?
Wet- en regelgeving	<p>Als gevolg van wijziging in wet- en regelgeving (PFAS, PAS en dergelijke) bestaat de kans dat de opgave (nieuwbouw, transitie) niet tijdig gerealiseerd kan worden. Met als gevolg;</p> <ul style="list-style-type: none"> - dat de realisatie-index achter blijft waardoor er risico's ontstaan op het gebied van treasury en het nakomen van prestatieafspraken; - imagoschade; - dat afspraken met klanten en marktpartijen niet kunnen worden nagekomen. 	Sensitiviteit op het gebied van wet- en regelgeving binnen Woonkwartier vergroten en beter borgen binnen de organisatie.
Strategisch		
Programma van Eisen	<p>Omdat het huidige Programma van Eisen een relatief hoge kwaliteit nastreeft, bestaat het risico dat mutatie, renovatie en nieuwbouw niet meer renderend zijn te ontwikkelen. Met als gevolg dat;</p> <ul style="list-style-type: none"> - de volkshuisvestelijke opgaaf stagneert omdat een aantal projecten niet langer haalbaar is; - de betaalbaarheid achteruit gaat omdat de huren moeten stijgen om voldoende rendement te realiseren. 	<p>Tijdshorizon toekomstige exploitatieduur bij projectmatig onderhoud herzien en mogelijk terugbrengen van 30 jaar naar bijvoorbeeld 10 jaar.</p> <p>Herijking van de kwaliteit nieuwbouw: onderzoek uitvoeren naar mogelijkheden om kleiner te bouwen.</p>
Assetmanagement	<p>Door onvoldoende inrichting van assetmanagement kan de transitie opgave en de volkshuisvestelijke opgave niet goed worden vertaald in een meerjarenperspectief. Hierdoor bestaat de kans dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Woonkwartier maatschappelijk vermogen laat liggen of weggooit omdat er investeringen niet worden gedaan die gedaan hadden moeten worden en visa versa; - er imagoschade ontstaat. 	Inrichting van het assetmanagement binnen de organisatie. Zorgen dat taken en functies helder, procesbeschrijvingen en key controls gereed zijn. En zorgen dat de transitieopgave van het assetmanagement is vertaald binnen de meerjarenbegroting en verbonden is met propertymanagement.

Onze financiën

Risico	Omschrijving	Beheersmaatregelen
Extern		
Financiële herverdeling	<p>Door de noodzaak in bepaalde gebieden tot grootschalige investeringen, en omdat er onvoldoende investeringsruimte beschikbaar is, ontstaat het risico op een mogelijke en gedwongen financiële herverdeling. Met als gevolg dat Woonkwartier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een deel van haar vermogen verliest; 	<p>De vastgoedopgave wordt ingevuld vanuit de diverse beleidsvelden. Financiële continuïteit is randvoorwaardelijk.</p>

Risico	Omschrijving	Beheersmaatregelen
	- een deel van haar cashflow moet afdragen.	
Strategisch		
Regie inzet vermogen Woonkwartier	Woonkwartier is rijk omdat de waarde van onze 'stenen' hoog is. Daarnaast kent ons vastgoed een positieve kasstroom. De kans bestaat dat andere partijen gaan bepalen wat de volkshuisvestingsopgave van Woonkwartier is (in de vorm van prestatieafspraken), zodat het vermogen wordt afgeroomd. Met als gevolg dat Woonkwartier de regie kwijt is over de eigen middelen.	Geen. Woonkwartier is van mening dat hier geen sprake is van een risico zolang Woonkwartier daadwerkelijk de regie kan/mag behouden.

Onze organisatie

Risico	Omschrijving	Beheersmaatregelen
Extern		
Coronavirus	Als gevolg van het coronavirus bestaat de kans dat dit virus en de daartegen door de Rijksoverheid genomen maatregelen een significante impact op veel organisaties heeft, waaronder ook Woonkwartier. Met als gevolg dat: <ul style="list-style-type: none"> - de continuïteit (en kwaliteit) van werkprocessen en dienstverlening onder druk komt te staan; - de realisatie van onderhoud en investeringen onder druk komt te staan; - huurachterstanden en huurderiving kunnen oplopen; - de rente kan oplopen; - medewerkers van Woonkwartier of medewerkers van leveranciers (waaronder ketenpartner) kunnen uitvallen; - de woningmarkt onder druk komt te staan; - prijzen onder druk komen te staan (zowel bij inkoop als bij verkoop). 	Het coronavirus raakt Woonkwartier als organisatie en de werkprocessen die worden uitgevoerd op de korte termijn. Maar er is geen sprake van een materiele onzekerheid inzake de continuïteit op lange termijn. Het risicomanagement als onderdeel van de meerjarenbegroting biedt Woonkwartier voldoende zekerheid dat de financiële continuïteit van Woonkwartier ook op lange termijn geborgd is.
Te voorkomen		
Krapte arbeidsmarkt	Als gevolg van krapte op de arbeidsmarkt en het slechte imago van de sector bestaat de kans dat nieuwe competente medewerkers niet tijdig kunnen worden aangetrokken, of dat competente medewerkers vertrekken. Met als gevolg dat: <ul style="list-style-type: none"> - de continuïteit van de bedrijfsvoering en dienstverlening onder druk komt te staan; - kwaliteit van de processen onder druk komt te staan; - de kosten door inhuur stijgen. 	We blijven alert, maar nemen vooralsnog geen specifieke maatregelen. De positieve reputatie van Woonkwartier in de regio levert een belangrijke bijdrage aan het nog kunnen invullen van de openstaande vacatures.
Strategisch		

Risico	Omschrijving	Beheersmaatregelen
Woonkwartier 2.0	<p>Als gevolg van toenemende systeemcomplexiteit en de doorontwikkeling van de organisatie bestaat de kans dat medewerkers niet mee kunnen en onvoldoende aansluiten bij de verandering. Met als gevolg dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - medewerkers afhaken; - de kwaliteit van de dienstverlening afneemt. 	<p>In de 1e helft van 2020 wordt de organisatieverandering (extern) geëvalueerd. Deze evaluatie richt zich op de instelling van 2 lijnafdelingen (back- en frontoffice) en de stafdeling strategie en beleid. De doelstelling is om effectiever en efficiënter aan de realisatie van onze doelstellingen te kunnen werken (zoals opgenomen in ondernemingsplan). Is dat effect er ook?</p> <p>De aansturing van de organisatie is aangepast door middel van de teamleiders. Heeft dit het gewenste effect?</p>

9.4.4 Risico's met impact afgelopen boekjaar

In 2019 deden zich diverse risico's voor die op één of andere manier impact op Woonkwartier hebben gehad. De belangrijkste onderwerpen (mét de mitigerende maatregelen die daarvoor genomen zijn, gekoppeld aan een risicobeheersingsstrategie) zijn:

De woningmarkt komt meer en meer onder druk te staan door oplopende wachttijden en een afnemende mutatiegraad, omdat er weinig mogelijkheden zijn voor starters en doorstromers.
Beheersmaatregelen
Uit de recente bevolkingsonderzoeken blijkt dat, voorbij de huidige politieke horizon, de vraagbehoefte in de regio stabiliseert en de groei voornamelijk nog bestaat uit arbeidsmigranten. Dit risico wordt nagenoeg beheerst. Risicobeheersingsstrategie: verminderen.
Excessieve bouwkostenstijgingen en lange levertijden door schaarste materialen bij vastgoedontwikkeling: De prijsontwikkeling van uren en materialen stijgen harder dan de geprognosticeerde meerjarenbegroting, waardoor projecten minder rendabel worden.
Beheersmaatregelen
Langjarige contracten afsluiten met kernaannemers. Risico is niet geheel af te dekken door niet beïnvloedbare economische omstandigheden en wordt deels beheerst. Risicobeheersingsstrategie: aanvaarden.
Binnen de leefbaarheid heeft Woonkwartier onvoldoende regie op het huisvestingsaspect omdat maatschappelijke organisaties op hun eigen 'eiland' blijven.
Beheersmaatregelen
Door de toenemende toestroom van verwarde personen en langer thuiswonende zorgbehoefte ontstaat de noodzaak tot een goede samenwerking met maatschappelijke - en zorginstellingen en een goed georganiseerde netwerkorganisatie. Dit risico wordt deels beheerst. Risicobeheersingsstrategie: verminderen.
Handhaving van de PFAS en PAS (stikstof) problematiek door gemeenten kan tot vertraging van (projectmatig) onderhoud leiden.
Beheersmaatregelen
Overleg met de gemeente om het effect op vertraging in uitvoering te minimaliseren. Daarnaast meer externe juridische toetsen van de vastgoedopgave laten uitvoeren om ons niet te laten verrassen door andere wetgeving. Risicobeheersingsstrategie: verminderen. Dit risico is nagenoeg beheerst omdat onze bouwproductie door maatregelen hiervan nog geen hinder ondervindt.
Veiligheidsincidenten op het gebied van informatiebeveiliging
Beheersmaatregelen

Het betreft hier incidenten zoals gegijzelde data (publieke organisaties zoals de universiteit van Maastricht) en het beveiligingsrisico rondom Citrix . Risicobeheersingsstrategie: vermijden. Binnen het spectrum van informatiebeveiliging is het risico nagenoeg beheerst op basis van het managementsysteem dat we hiervoor hanteren (ISMS).

Kwetsbare financiële ratio's zoals de ICR als de basiskwaliteit van data in het primair systeem niet op orde is

Beheersmaatregelen

De voorspellende waarde van de forecast moet worden verbeterd. Door de maandelijkse dashboards wordt de datakwaliteit steeds beter. Risicobeheersingsstrategie: vermijden. Dit risico is gemiddeld beheerst.

9.4.5 De impact van risico's op de financiële continuïteit

Jaarlijks wordt door middel van scenarioanalyses in de begrotingscyclus de impact van macro-economische ontwikkelingen in beeld gebracht. De jongste scenarioberekeningen laten zien dat Woonkwartier vooral gevoelig is voor kosten- en rentestijgingen. Daarnaast heeft het duurzaamheidsscenario voor een CO2 neutrale voorraad in 2050 een grote impact op de financiële ratio's van Woonkwartier. Deze opgave is nog niet verwerkt binnen de transitieopgave van het portefeuillemanagement, omdat met de huidige techniek de investeringen voor een volledig CO2 neutrale voorraad te duur zijn. Woonkwartier anticipeert hierop door middel van 'no regret'-investeringen om zo een zo goed als mogelijke energie neutrale voorraad te creëren. Omdat de overheid de voorwaarden die nodig zijn om dit te bereiken vooralsnog niet biedt, wordt het lastig deze ambitie te bereiken, zonder afbreuk te doen aan andere doelstellingen van Woonkwartier.

De tactische risico's van de 15 kernprocessen zijn door de proceseigenaren geïnclassificeerd in klassen risicogrootte. Deze classificatie is in het Statuut Risicomanagement vastgelegd. In totaliteit wordt de impact van de risico's ingeschat tussen de € 10 miljoen en € 25 miljoen.

9.4.6 Risicocultuur en zachte maatregelen

Het hebben van adequate en effectieve risicobeheersings- en controlesystemen biedt geen absolute garantie voor het realiseren van ondernemingsdoelstellingen. Het volledig uitsluiten van wezenlijke fouten, verliezen, fraude of overtreding van wetten en regelgeving kan dan ook niet. Het fundament voor het stelsel van interne beheersing is de houding en het gedrag van medewerkers.

Om meer grip te krijgen op de risicocultuur voert Woonkwartier tweejaarlijks een integriteitscan en een medewerkers tevredenheidsonderzoek uit. In 2019 vond een tweede nulmeting voor integriteit plaats, waarvan de uitkomsten in een personeelsbijeenkomst gepresenteerd en besproken zijn. Ook is er een medewerkers tevredenheidsonderzoek (MTO) uitgevoerd waarin leiderschap en toon aan de top en bevoegdheid en betrokkenheid aan de orde kwamen.

Door de inzet van een externe vertrouwenspersoon zorgt Woonkwartier dat, indien van toepassing, medewerkers in geval van ongewenste omgangsvormen ondersteuning kunnen krijgen. De interne vertrouwenspersoon werkt hierbij, mocht daar aanleiding toe bestaan, nauw samen met medewerkers, leidinggevenden en de adviseur HR. Daarnaast kunnen medewerkers van Woonkwartier waar nodig, gebruik maken van de ondersteuning van een extern bedrijfsmaatschappelijk werker van de Arbo Unie.

Om het risicobewustzijn bij leden van het MT te bevorderen vinden gedurende het jaar periodiek bilaterale risicogesprekken plaats met managers, de bestuurder en de controller. Hierbij komen alle aspecten van risicomanagement aan de orde. Het grote voordeel hiervan is dat binnen de actualiteit, en buiten de waan van alle dag, bewust over risico's wordt gesproken, en waar nodig wordt bijgestuurd.

Voor 2020 staat een intern programma op stapel om het risicobewustzijn nog breder binnen de organisatie te ontwikkelen. Vanuit de organisatieontwikkeling Woonkwartier 2.0 komt ook de ontwikkeling van zachte maatregelen aan de orde en worden het middenkader en stafmedewerkers beter toegerust en gefaciliteerd door de controller om in houding en gedrag bewust met bedrijfsrisico's om te gaan.

9.4.7 In control

De planning & control cyclus heeft een sterke koppeling met de strategische koers in de vorm van een strategische kaart. Voor iedere pijler zijn er kpi's geformuleerd en is het risicomanagement verankerd aan de doelstellingen van Woonkwartier. Bovendien geven de managers in de tertiaalrapportage in een managementsamenvatting de mate van in control zijn aan. In zijn bestuurlijk oordeel beschouwt de bestuurder deze verklaring samen met de review van de controller en deelt deze met de Raad van Commissarissen. Deze beschouwing is, hoewel deze nog niet aan alle vormvereisten voldoet, een eerste aanzet van een 'In control statement (ICS)'.

Het afgelopen jaar ging er veel aandacht uit naar de verdere uitwikkeling van het portefeuillemanagement. Twee zaken vragen daarbij aandacht:

- De verbinding van de transitieopgave met de vertaling in de meerjarenbegroting en daarmee de planning & control cyclus;
- De inrichting van het assetmanagement binnen de bedrijfsvoering.

Externe toezichthouders zoals WSW en de Aw hebben in 2019 Woonkwartier positief beoordeeld. Ook het visitatierapport uit 2017 geeft aan dat de planning & control cyclus op een professionele wijze is ingericht en dat het risicomanagement stevig verankerd is.

10. Verslag Raad van Commissarissen

10.1 Legitimatie

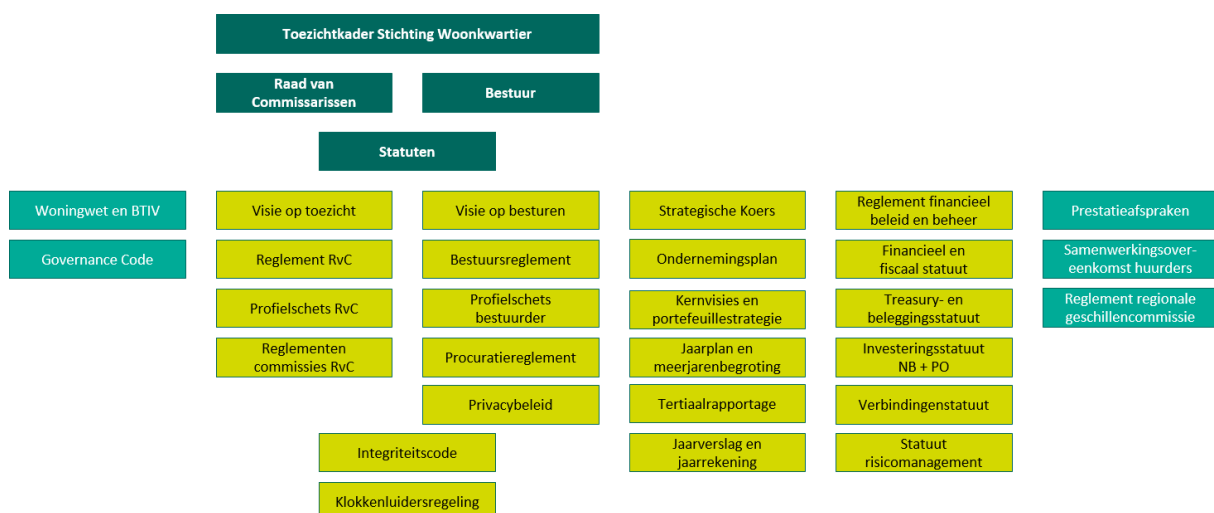
De Raad van Commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de wet- en regelgeving, de statuten en reglementen zijn vastgelegd. Hierin is opgenomen dat we werken met drie commissies. Deze commissies hebben ook weer hun eigen reglementen. De commissies adviseren de Raad van Commissarissen over onderwerpen en bereiden de besluitvorming voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de Raad van Commissarissen onverlet.

Eind 2019 heeft de Raad van Toezicht al haar governance documenten geactualiseerd. Daarbij is tevens de naam van de Raad van Toezicht gewijzigd in Raad van Commissarissen. Deze naamsverandering wordt geëffectueerd met ingang van 1 januari 2020. Teneinde verwarring te voorkomen en de leesbaarheid te bevorderen is in dit verslag consequent de naam Raad van Commissarissen gebruikt.

De Raad van Commissarissen heeft een toezichtvisie waarin duidelijk wordt gemaakt waarom wij toezicht houden en wat wij onder goed toezicht verstaan. Wij geven daarin antwoord op de basisvragen over taakopvatting, doel en functie. De Raad van Commissarissen wil vanuit een maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief en structureel verantwoording afleggen aan interne en externe belanghebbenden. De uitwerking van de ‘Visie op toezicht’ is weergegeven in het toezicht- en toetsingskader.

10.2 Toezicht- en toetsingskader

In het toezicht- en toetsingskader heeft de Raad van Commissarissen uitgewerkt hoe de visie op toezicht in de praktijk wordt gebracht. Het toezichts- en toetsingskader van de Raad van Commissarissen ziet er als volgt uit.



Het toezichts- en toetsingskader is kaderstellend voor het bestuur om te besturen en voor de Raad van Commissarissen om toezicht te houden. Toetsing wordt uitgevoerd aan de hand van:

- Tertiaalrapportages, jaarverslagen en jaarrekeningen;

- Andere verantwoordingsrapportages t.b.v. Autoriteit woningcorporaties en WSW;
- Verslagen van de vergaderingen van de audit-, vastgoed- en remuneratiecommissie;
- Weergave van de gesprekken met de ondernemingsraad, huurdersorganisatie en gemeenten;
- Projectvoorstellen en (des)investeringsvoorstellen;
- Rapportages over bijzondere onderwerpen;
- Verslag en rapportages van de accountant;
- Reviews van de interne controller;
- Oordeelsbrief Autoriteit woningcorporaties.

10.3 Commissies

De Raad van Commissarissen kent drie commissies: de auditcommissie, de vastgoedcommissie en de selectie- en remuneratiecommissie. De commissies rapporteren formeel en informeel aan de Raad van Commissarissen. De verslagen van de commissies worden ter informatie geagendeerd in de Raad van Commissarissen. Alle documenten die in de commissies geagendeerd en besproken worden, worden ook geagendeerd in de Raad van Commissarissen (ter besluitvorming, ter bespreking of ter informatie). In de reglementen van de drie commissies is vastgelegd waarover deze commissies gaan.

De taak van de auditcommissie is het adviseren van de Raad van Commissarissen over:

- de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen en compliance, waaronder de naleving van de relevante wet- en regelgeving en de naleving van de interne gedragscodes;
- de financiële informatieverstopping;
- de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de interne controller en de externe accountant;
- de financiële informatieverstopping aan externe toezichthouders;
- het werkplan interne controle en/of het auditplan;
- het functioneren van de externe accountant;
- de jaarlijkse bevestiging van de externe accountant inzake zijn onafhankelijkheid;
- de jaarlijkse melding van de externe accountant inzake zijn verrichte werkzaamheden anders dan controlewerkzaamheden.

De taak van de vastgoedcommissie is het adviseren van de Raad van Commissarissen over:

- de toepassing van waardebesturing;
- de totstandkoming en realisatie van de portefeuillestrategie;
- vastgoed investeringsvoorstellen met bijzondere aandacht voor de onderliggende risico's;
- het vastgoedbeheer, in het bijzonder de ketenbenadering;
- de vormgeving van het assetmanagement.

De taak van de selectie- en remuneratiecommissie is het voorbereiden, opstellen, uitvoeren en/of evalueren van:

- het te voeren bezoldigingsbeleid en onkostenvergoedingsbeleid voor de bestuurder en de Raad van Commissarissen;
- de bezoldiging en onkostenvergoeding van de bestuurder en leden van de Raad van Commissarissen;

- selectiecriteria en benoemingsprocedures inzake de bestuurder en de leden van de Raad van Commissarissen;
- de periodieke beoordeling van omvang en samenstelling van de Raad van Commissarissen en een profielschets van de Raad van Commissarissen en voor de bestuurder;
- werving en selectie van leden van de Raad van Commissarissen de bestuurder;
- de jaarlijkse evaluatie van de Raad van Commissarissen de herbenoeming van de bestuurder respectievelijk leden van de Raad van Commissarissen;
- het beoordelingsbeleid voor de bestuurder;
- het functionerings- en beoordelingsgesprek met de bestuurder.

10.4 Governancecode Woningcorporaties 2015

Woonkwartier hecht groot belang aan goed bestuur en goed toezicht. Hieronder verstaan wij het integer en transparant handelen van het bestuur, goed toezicht op het bestuur door de interne en externe toezichthouders en het afleggen van verantwoording over het uitgevoerde toezicht. Woonkwartier onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties en voldoet aan de bepalingen daarvan.

Visitatie

In 2017 heeft Woonkwartier zich voor het eerst in de huidige vorm laten visiteren. Dit betrof de periode 2013 tot en met 2016. In 2021 zal de volgende visitatie plaats gaan vinden over de periode 2017 tot en met 2020. In de tussentijd monitoren we de uitvoering van de aanbevelingen van de visitatiecommissie.

10.5 Toezichthoudende rol van de Raad van Commissarissen

Periodiek is in de Raad van Commissarissen een gedetailleerde tertiaalrapportage besproken, waarin volkshuisvestelijke, maatschappelijke, operationele en financiële prestaties aan de orde komen. Deze tertiaal rapportages waren telkens voorzien van een review van de controller. Deze rapportage vormt, in samenhang met het toezicht- en toetsingskader, een belangrijke basis voor de uitvoering van de toezichthoudende rol van de Raad van Commissarissen. De opbouw van de tertiaalrapportage volgt de indeling van het ondernemingsplan van Woonkwartier, aangevuld met de jaarplan activiteiten.

Waar noodzakelijk en binnen de vereiste termijnen beoordeelt de Raad van Commissarissen besluiten van het bestuur met betrekking tot een breed scala aan onderwerpen, zoals jaarverslagen en jaarrekeningen, (des)investerings-voorstellen, het jaarplan en de (meerjaren)begroting.

De Raad van Commissarissen en de audit- en vastgoedcommissies vergaderen meestal in aanwezigheid van de bestuurder. Vergaderingen van de Raad van Commissarissen worden meestal vooraf gegaan door een informele vergadering waar zaken besproken worden die slechts de Raad van Commissarissen aangaan (bijvoorbeeld de werkgeversrol m.b.t. het bestuur) en waarin de reguliere vergadering van de Raad van Commissarissen kort wordt voorbesproken zodat deze zo effectief en efficiënt mogelijk kan verlopen. Deze organisatie van het functioneren van de Raad van Commissarissen geeft ons gelegenheid om voldoende gebruik te maken van de aandachtsgebieden en

competenties van de individuele leden van de Raad van Commissarissen en ons te kwijten van onze collectieve verantwoordelijkheden als Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen overlegde tweemaal met de ondernemingsraad en tweemaal met de huurdersorganisatie Fijn Wonen.

Individuele leden gaven aandacht aan Aedes, VTW en andere (koepel)organisaties door middel van het bezoeken van bijeenkomsten en vergaderingen.

In 2019 was PwC de accountant van Woonkwartier.

Alles in ogenschouw nemend is de Raad van Commissarissen de mening toegedaan dat zij adequaat toezicht houdt op het bestuur van Woonkwartier en de wijze waarop het bestuur de organisatie aanstuurt.

10.6 Werkgeversrol van de Raad van Commissarissen

De selectie- en remuneratiecommissie ondersteunt en adviseert de Raad van Commissarissen bij de invulling van haar werkgeversrol. Daaronder valt met name werving, selectie, beoordeling en beloning van de bestuurder. Daarnaast zorgt de remuneratiecommissie voor de voorbereiding van de zelfevaluaties van de Raad van Commissarissen en de werving, selectie en (her)benoeming van leden voor de Raad van Commissarissen.

Beoordelingskader en beoordeling bestuurder

Voor de jaarlijkse beoordeling van de bestuurder heeft de remuneratiecommissie niet alleen input opgehaald bij alle commissarissen maar ook bij het managementteam, de controller, de ondernemingsraad, de bestuurssecretaris en de huurdersorganisatie. In het begin van het jaar is door de Raad van Commissarissen het beoordelingskader vastgesteld. In de diverse gesprekken is getoetst in hoeverre de bestuurder aan de afspraken heeft voldaan. In algemene zin functioneert de bestuurder naar tevredenheid van de Raad van Commissarissen.

Beloningskader en beloning

De vigerende wet- en regelgeving ten aanzien van de bezoldiging van de bestuurder is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid.

Bezoldiging van de bestuurder

De bestuurder van Woonkwartier is de heer R.A.J. van den Boom. De heer Van den Boom is benoemd per 1 juni 2007 en heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.

De heer Van den Boom had in 2019 de volgende nevenfuncties:

- lid van de programmaraad van Platform 31;
- lid van de Aedes Bestuursadviescommissie Arbeidsvoorwaarden Woningcorporaties.

De Governancecode Woningcorporaties schrijft voor dat bestuurders werken aan hun permanente educatie (PE). Aedes schrijft voor dat bestuurders in de jaren 2017-2019 in totaal minimaal 108 PE-punten moeten halen. Door de heer Van den Boom zijn de volgende PE-punten gehaald:

Bestuurder	PE-punten 2017	PE-punten 2018	PE-punten 2019	Totaal periode 2017 - 2019
De heer R.A.J. van den Boom	15,5	140	34	189,5

In 2019 betrof dit diverse verschillende cursussen en bijeenkomsten.

De bezoldiging van de heer Van den Boom is conform de WNT. Woonkwartier is ingedeeld in categorie F. Voor 2019 gold daarom een maximum van € 162.000 voor de bestuurder. Woonkwartier heeft in 2019 geen bijzondere vergoedingen toegekend of uitgekeerd aan de bestuurder. Declaraties van de bestuurder worden ondertekend door de voorzitter van de Raad van Commissarissen.

Zelfevaluatie Raad van Commissarissen

De jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen vond plaats in december 2019. De zelfevaluatie is voorbereid en begeleid door de heer B. de Lange (GovernanceQ). Allerlei aspecten die het functioneren van de Raad van Commissarissen raken (zowel individueel als collectief), zijn daar aan de orde geweest, inclusief de relatie met de bestuurder. Specifiek aandachtspunt voor 2020 is het explicieter agenderen van strategische en maatschappelijke thema's door de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen kan daarin meer samen optrekken met de bestuurder.

Integriteit

In het reglement van de Raad van Commissarissen zijn regels opgenomen die betrekking hebben op belangenverstremgeling. De Raad van Commissarissen is van mening dat de leden hun taken in onafhankelijkheid hebben verricht. Er is geen sprake geweest van enige vorm van belangenverstremgeling of onverenigbaarheden. In de gehele organisatie is aandacht aan integriteit besteed door het houden van een aantal workshops over dilemma's in het werk.

Naar aanleiding van opmerkingen van de Autoriteit woningcorporaties eind 2017 heeft de Raad van Commissarissen ingevoerd dat een keer per jaar de nevenfuncties, onverenigbaarheden en onafhankelijkheid van de leden besproken wordt in de Raad van Commissarissen en dat dit bevestigd wordt door het ondertekenen van een schriftelijke verklaring hieromtrent. Dit heeft in februari 2019 opnieuw plaatsgevonden.

10.7 Klankbordrol van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen is ook klankbord voor de bestuurder en de organisatie. Wij geven daar invulling aan in onze reguliere vergaderingen (elke vergadering is er ruimte voor een specifiek thema), een aantal speciale vergaderingen, de vergaderingen van de auditcommissie en vastgoedcommissie en het bilateraal overleg tussen de voorzitter van de Raad van Commissarissen en de bestuurder. Daarnaast wordt overlegd met het managementteam, de ondernemingsraad en de huurdersorganisatie van Woonkwartier. Voor de leden van de Raad van Commissarissen betekent dit

dat zij over de juiste kwaliteiten beschikken om deze rol goed in te vullen zoals inlevingsvermogen, het bewaren van de juiste afstand, overzicht hebben op hoofdlijnen zonder waar nodig de details uit het oog te verliezen. De Raad van Commissarissen, individueel en collectief, moet in staat zijn het bestuur met gezag en respect te begeleiden.

10.8 Samenstelling en remuneratie van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft een profielschets, die begin 2019 is geactualiseerd. De Raad van Commissarissen is zodanig samengesteld dat de voor Woonkwartier relevante ervarings- en deskundigheidsgebieden (inhoudelijke profielen) en de relatie met het werkterrein zijn vertegenwoordigd. Deze gebieden betreffen Wonen en economie, Sociaal domein, Openbaar bestuur, Financiën, Vastgoed, Ondernemingsvoering, Organisatie en Juridisch. Daarnaast heeft de voorzitter een aantal specifieke competenties en kwaliteiten gericht op het samenwerken van de Raad van Commissarissen als collectief. Bij een samenstelling van 7 leden heeft de huurdersorganisatie het recht om voor drie zetels een bindende voordracht te doen.

In 2019 bestond de Raad van Commissarissen uit 6 leden. Met ingang van 2020 treedt één lid af. Er zijn met ingang van 1 januari 2020 twee nieuwe leden benoemd. De samenstelling in 2019 was als volgt:

Lid	Geboortejaar	Benoemd	Aftredend	Herbenoembaar?	Commissie Voordracht
Dhr. W. Hoogstad (voorzitter)	1953	2014/2018	2021	Nee	Remuneratiecommissie huurdersvoordracht
Mevr. P.A.M. Brouwer (vicevoorzitter)	1966	2012/2016	2019	Nee	Remuneratiecommissie huurdersvoordracht
Mevr. C.W. de Kievit-Van der Kubbe	1964	2013/2017	2020	Nee	Auditcommissie, Vastgoedcommissie
Dhr. L.P. Oostenrijk	1959	2014/2018	2021	Nee	Auditcommissie
Dhr. C.J.A.M. de Vetter	1964	2013/2017	2020	Nee	Vastgoedcommissie
Mevr. M.G. de Wit-Greuter	1960	2013/2017	2021	Nee	Remuneratiecommissie huurdersvoordracht

De specificatie van de hoofd- en nevenfuncties in 2019 van de leden van de Raad van Commissarissen is als volgt:

Lid	Hoofdfunctie	Nevenfunctie(s)
W. Hoogstad (voorzitter)	Freelance docent/trainer (post HBO) en interimmanager	Geen
P.A.M. Brouwer (vicevoorzitter)	Zelfstandig specialist ruimtelijke ontwikkeling buitengebied bij Elly Brouwer Agrarisch Advies en partner bij het samenwerkingsverband Agro Adviseurs Zuidwest	Geen
C.W. de Kievit- Van der Kubbe	Zelfstandig interim manager woningcorporaties	Geen

Lid	Hoofdfunctie	Nevenfunctie(s)
L.P. Oostenrijk	Adviseur / Accountant bij WEA Accountants & Adviseurs Mede-eigenaar AL Raad & Partners	Adviseur bij Peeters Fiscaal Adviseur bij Verbeek & Partners Lid RvT SPCO Kroevendonk Voorzitter bestuur Kredietunie West-Brabant
C.J.A.M. de Vetter	Hoofd verkoop Rijksvastgoedbedrijf, vestiging Tilburg	Freelance docent
M.G. de Wit-Greuter	Voormalig wethouder gemeente Moerdijk	Voorzitter RvT bibliotheek VANnU Coördinator Cultuurprijs Moerdijk Voorzitter bestuur Stichting Cultuur Moerdijk

De vergoeding van de leden van de Raad van Commissarissen bedroeg in 2019 in totaal € 78.000. Deze vergoeding is conform de richtlijnen van de VTW en de WNT. Woonkwartier valt volgens de WNT in categorie F voor de bezoldiging van de bestuurder en commissarissen. Voor 2019 geldt daarom een maximum van € 162.000 voor de bestuurder en een maximum van 15% hiervan zijnde € 24.300 voor de voorzitter en 10% zijnde € 16.200 voor leden van de Raad van Commissarissen. De Vereniging van Toezichthouders bij Woningcorporaties (VTW) hanteert striktere normen, te weten een maximum van € 18.700 voor de voorzitter en € 12.500 voor leden van de Raad van Commissarissen.

Woonkwartier heeft de leden van de Raad van Commissarissen als volgt gehonoreerd:

Functie	Vergoeding in 2019
Voorzitter	€ 18.000
Lid	€ 12.000

Permanente educatie

De Governancecode Woningcorporaties schrijft voor dat alle leden van de Raad van Commissarissen werken aan hun permanente educatie. De VTW verwacht dat haar leden in 2019 minimaal 5 PE-punten behalen. Eén PE-punt staat voor 1 contactuur. De leden van de Raad van Commissarissen hebben in 2019 de volgende PE-punten gehaald:

Naam	Behaalde PE-punten
W. Hoogstad (voorzitter)	27
P.A.M. Brouwer (vicevoorzitter)	10
C.W. de Kievit- Van der Kubbe	26
L.P. Oostenrijk	11
C.J.A.M. de Vetter	5
M.G. de Wit-Greuter	10

VTW Academie

De Raad van Commissarissen heeft in 2019 deel genomen aan de VTW leergang 'De aankomende commissaris' door het ter beschikking stellen van een traineeship bij de Raad van Commissarissen.

Deze plek is ingevuld door de heer J. van Valkengoed. Hij heeft een uitgebreid introductieprogramma gevolgd, vergaderingen van de Raad van Commissarissen bijgewoond en ook diverse commissievergaderingen bezocht.

Nieuwe leden met ingang van 2020

De Raad van Commissarissen zal nieuwe leden moeten werven ter invulling van de vacatures die in de jaren 2020 en 2021 ontstaan. Het uiteindelijke doel is om een Raad van Commissarissen bestaande uit 5 leden te hebben. In 2019 is de Raad van Commissarissen met dit proces begonnen. Public Spirit is gevraagd de Raad van Commissarissen hierbij te begeleiden. Per 1 januari 2020 zullen twee nieuwe leden aan de Raad van Commissarissen toegevoegd worden. Op basis van een zorgvuldig wervings- en selectieproces hebben zowel de Raad van Commissarissen als de huurdersorganisatie een nieuw lid geselecteerd en voor benoeming voorgedragen. De gesprekken hierover vonden plaats op 24 en 25 oktober. De voorgenomen benoemingen van mevrouw I. Hems en de heer H. Mulder (voordracht vanuit de huurdersorganisatie) zijn genomen tijdens de Raad van Commissarissen op 21 november. Vervolgens is de Autoriteit woningcorporaties om haar zienswijze gevraagd. Na het ontvangen van de positieve zienswijzen zijn beide benoemingen definitief gemaakt.

Vertrek

Per 1 januari 2019 is commissaris de heer F. Smits afgetreden, na het bereiken van de maximale zittingstermijn. Per 1 januari 2020 is commissaris mevrouw E. Brouwer afgetreden, na het bereiken van de maximale zittingstermijn. Zij is, samen met de heer W. Hoogstad, ruim een jaar lang voorzitter van de Raad van Commissarissen geweest (2017-2018) en heeft intensief bijgedragen aan een goede toezichtstructuur.

10.9 Vergaderingen van en besluitvorming door de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft vergaderd op 21 februari, 25 april, 20 juni, 29 augustus, 12 september, 21 november en 12 december. Extra vergaderingen hebben plaatsgevonden op 28 maart (thema zorgvastgoed) en 7 juni (strategiedag).

De auditcommissie heeft in 2019 vergaderd op 28 maart over de ontwikkelingen met betrekking tot de ICR, op 9 april over de jaarstukken 2018, op 4 juni over de ontwikkelingen met betrekking tot de ICR en op 21 november over de begroting 2020.

De vastgoedcommissie heeft in 2019 vergaderd op 7 maart over de portefeuillesturing, op 4 juli over de inkoop onderhoud en het projectmatig onderhoud 2020 en op 7 november over het regionale woningmarktonderzoek.

De remuneratiecommissie heeft in 2019 vergaderd op 14 januari, 4 februari, 18 april, 3 juni, 21 juni, 29 augustus, 7 oktober, 21 november en 5 en 9 december. Een groot deel van deze vergaderingen hadden betrekking op de voorbereidingen voor de werving en selectie van nieuwe leden voor de Raad van Commissarissen (actualisering profiel, selectie extern bureau en dergelijke) en de uitvoering van

de functionerings- en beoordelingscyclus van de bestuurder. Andere onderwerpen betroffen de honorering van de Raad van Commissarissen, het opleidingsprogramma en de zelfevaluatie.

Vrijwel alle vergaderingen konden door alle leden van de Raad van Commissarissen bijgewoond worden. Er was geen sprake van frequente afwezigheid.

Gegeven goedkeuringen

In 2019 heeft door de Raad van Commissarissen op diverse onderwerpen besluitvorming (vaststelling dan wel goedkeuring) plaatsgevonden. Deze besluitvorming is vastgelegd in het besluitenregister. De belangrijkste onderwerpen waarover besluitvorming plaatsvond waren:

21 februari 2019
<i>Functioneren en bezoldiging bestuurder</i>
<i>Verkoop locatie Vermunt Oudenbosch</i>
<i>Honorering Raad van Commissarissen in 2019</i>
<i>Opleidingsprogramma Raad van Commissarissen 2019</i>
<i>Profiel Raad van Commissarissen en werving & selectie</i>
<i>Intern controleplan</i>
<i>Aanpassing Planning en Control cyclus 2019</i>
25 april 2019
<i>Voorbereiding gesprek met accountant – controller – bestuurder – Raad van Commissarissen</i>
<i>Crisismanagement</i>
<i>Jaarverslag en jaarrekening Woonkwartier 2018</i>
<i>Prestatieafspraken gemeente Steenbergen – jaarschijf 2019</i>
20 juni 2019
<i>Benoeming voorzitter remuneratiecommissie en vicevoorzitter Raad van Commissarissen per 1-1-2020</i>
<i>Sloop en ontwikkeling woningen Mauritsweg Klundert</i>
<i>Gedraglijn Raad van Commissarissen: omgang met klachten van huurders</i>
<i>Naamswijziging van Raad van Toezicht naar Raad van Commissarissen per 1-1-2020</i>
<i>Opvolging aanbevelingen accountant en controller</i>
<i>Jaarschijf 2019 gemeenten Moerdijk en Halderberge</i>
<i>Biedingen 2020 aan gemeenten Moerdijk, Halderberge en Steenbergen</i>
29 augustus 2019
<i>Functiewisselingen Raad van commissarissen per 1 januari 2020</i>
17 oktober 2019
<i>Voorbereiding zelfevaluatie 2019</i>
<i>Controleplan en opdracht accountant jaarcontrole 2019</i>
21 november 2019
<i>Afspraken werkwijze Raad van Commissarissen</i>
<i>Benoeming nieuwe leden Raad van Commissarissen</i>
<i>Actualisatie governance documenten</i>
<i>Meerjarenbegroting 2020 (t/m 2029)</i>
<i>Nieuwbouw Plein 1940</i>
<i>Bosselaar-Zuid - BDO rapporten Bouwkwartier en Woonkwartier</i>

10.10 Afsluiting

Graag danken wij de bestuurder, het managementteam, de ondernemingsraad en alle medewerkers voor hun inzet voor onze huurders en het succesvol verder vormgeven van Woonkwartier in 2019.

Deel B - Jaarrekening 2019

1. Geconsolideerde balans per 31 december 2019

na voorgestelde resultaatbestemming

(Bedragen x € 1.000)

ACTIVA	Ref.	31-12-2019	31-12-2018
<u>Vaste activa</u>			
<u>Materiële vaste activa</u>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.1.1	3.775	3.838
		<u>3.775</u>	<u>3.838</u>
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			
DAEB vastgoed in exploitatie	8.2.1	1.126.169	992.630
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.2.2	60.915	56.895
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.2.3	39.294	39.807
DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.2.4	4.275	4.242
Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.2.5	3.875	6.215
		<u>1.234.527</u>	<u>1.099.789</u>
<u>Financiële vaste activa</u>			
Andere deelnemingen	8.3.1	6	6
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	8.3.2	0	0
Latente belastingvorderingen	8.3.3	5.668	3.544
		<u>5.674</u>	<u>3.550</u>
<u>vlottende activa</u>			
<u>Voorraden</u>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	8.4.1	458	423
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	8.4.2	0	0
		<u>458</u>	<u>423</u>
<u>Vorderingen</u>			
Huurdebiteuren	8.5.1	592	511
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	8.5.2	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.5.3	514	2.116
Overige vorderingen	8.5.4	506	1.163
Overlopende activa	8.5.5	195	390
		<u>1.807</u>	<u>4.180</u>
<u>Liquide middelen</u>	8.6	10.096	6.607
Totaal activa		<u>1.256.336</u>	<u>1.118.387</u>

PASSIVA

Ref. 31-12-2019 31-12-2018

Groepsvermogen

8.7

Eigen vermogen

8.7.1	891.826	813.097
	891.826	813.097

Vorzieningen

8.8

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

8.8.1	0	0
-------	---	---

Voorziening deelnemingen

8.8.2	121	101
-------	-----	-----

Overige voorzieningen

8.8.3	151	178
	272	279

Langlopende schulden

8.9

Schulden/leningen kredietinstellingen

8.9.1	290.530	237.047
-------	---------	---------

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

8.9.2	38.312	39.058
-------	--------	--------

Derivaten

8.9.3	4.813	5.628
	333.655	281.733

Kortlopende schulden

8.10

Schulden aan kredietinstellingen

8.10.1	25.029	16.528
--------	--------	--------

Schulden aan leveranciers

8.10.2	821	1.642
--------	-----	-------

Belastingen en premies sociale verzekeringen

8.10.3	147	89
--------	-----	----

Overlopende passiva

8.10.4	4.586	5.019
	30.583	23.278

Totaal passiva

1.256.336	1.118.387
-----------	-----------

2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2019

(Bedragen x € 1.000)

	Ref.	2019	2018
Huuropbrengsten	9.1.1	61.192	54.384
Opbrengsten servicecontracten	9.1.2	1.676	783
Lasten servicecontracten	9.1.3	-1.546	-693
Overheidsbijdragen		0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	9.1.4	-3.659	-3.455
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.1.5	-27.655	-32.042
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.1.6	-9.532	-9.805
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.1	20.475	9.172
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Toegerekende financieringskosten		0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.2.1	6.849	4.052
Toegerekende organisatiekosten	9.2.2	-182	-174
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	9.2.3	-5.738	-3.004
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	9.2	929	874
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.3.1	-779	-2.245
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.3.2	67.132	137.403
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	9.3.3	233	416
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.3	66.585	135.574
Opbrengsten overige activiteiten	9.4.1	3.029	2.364
Kosten overige activiteiten	9.4.2	-1.781	-1.860
Netto resultaat overige activiteiten	9.4	1.247	504
Overige organisatiekosten	9.5	-95	-94
Leefbaarheid	9.6	-1.033	-861
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	9.7.1	1.545	776
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.7.2	132	161
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.7.3	-9.661	-8.095
Saldo financiële baten en lasten	9.7	-7.984	-7.158
Resultaat voor belastingen		80.125	138.011
Belastingen	9.8	-1.486	-132
Resultaat deelnemingen	9.9	-20	-12
Resultaat na belastingen		78.619	137.867

3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2019

volgens de directe methode

(Bedragen x € 1.000)

<u>Operationele activiteiten</u>	2019	2018
Huren en vergoedingen	63.057	55.060
Overige bedrijfsopbrengsten	767	64
Ontvangen rente	0	0
Totaal ontvangsten	63.824	55.124
Personeelskosten	-4.494	-3.977
Onderhoudslasten	-24.058	-25.270
Overige bedrijfslasten	-8.320	-8.188
Betaalde rente	-9.746	-8.387
Sectorspecifieke heffing	0	-603
Verhuurderheffing	-7.084	-6.982
Leefbaarheid	-134	-143
Vennootschapsbelasting	-2.038	-2.546
Totaal uitgaven	-55.874	-56.096
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.950	-972
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
Verkoopontvangsten bestaand bezit	4.622	4.996
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop	0	0
Verkoopontvangsten verkocht onder voorwaarden na inkoop	2.256	1.236
Verkopen grond	4.672	2.911
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
Inkomsten financiële vaste activa	55	11
Totaal ontvangsten	11.605	9.154
Aankoop woningen	0	-388
Terugkoop verkocht onder voorwaarden	-1.763	-1.322
Externe kosten bij verkoop	-119	-125
Uitgaven nieuwbouw huur en koop en woningverbeteringen	-16.577	-25.550
Uitgaven financiële vaste activa	-377	0
Investerings activa ten dienste van de exploitatie	-374	-188
Totaal uitgaven	-19.210	-27.573
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-7.605	-18.419

(Bedragen x € 1.000)

<u>Financieringsactiviteiten</u>	2019	2018
Stortingen door WSW geborgde leningen	20.000	36.000
Aflossingen door WSW geborgde leningen	-15.957	-14.084
Aflossingen niet door WSW geborgde leningen	-900	-583
<i>Kasroom uit financieringsactiviteiten</i>	3.143	21.333
<i>Totale mutatie liquide middelen</i>	3.488	1.942
Aansluiting met liquide middelen balans		
Liquide middelen beginstand	6.607	4.666
Liquide middelen eindstand	10.096	6.607
Mutatie liquide middelen	3.489	1.941

4. Algemene toelichting

4.1 Algemeen

Stichting Woonkwartier is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De statutaire vestigingsplaats is Zevenbergen, de feitelijke vestigingsplaats is Kristallaan 1 te Zevenbergen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in gemeente Halderberge, Moerdijk, Steenbergen en Woensdrecht en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

4.2 Coronavirus en impact op de jaarrekening

Het COVID-19 virus (corona) en de daartegen door de Rijksoverheid genomen maatregelen hebben een significante impact op veel organisaties, waaronder ook Woonkwartier. Deze ontwikkeling heeft zich vanaf begin 2020 ontwikkeld naar de huidige coronacrisis.

Op 31 december 2019 bestonden daarentegen nog geen duidelijke indicaties dat het coronavirus van significante invloed zou zijn op organisaties in Nederland. Het virus was per 31 december 2019 nog niet in Nederland en er was nog geen bewijs dat mens-op-mens besmetting mogelijk was. Om deze reden classificeert het uitbreken van het coronavirus, alsmede de gevolgen die daar direct mee samenhangen, als gebeurtenis na balansdatum, zonder financiële impact per 31 december 2019 en is als zodanig ook opgenomen in de jaarrekening 2019.

Wij verwachten dat wij onze bedrijfsactiviteiten in continuïteit kunnen voortzetten, wel verwachten wij vertraging in de uitvoering van onze voorgenomen activiteiten en ook vertraging of mogelijk zelfs aanpassing van de realisatie van onze voorgenomen doelstellingen. Hetgeen wij niet in de hand hebben is een mogelijke uitval van personeel door ziekte. Indien dit zich op grote schaal gaat voordoen, wat nu niet het geval is, verwachten wij vertraging in de uitvoering van onze voorgenomen activiteiten en doelstellingen.

Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen ook niet direct voor de hand. De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid. Wij verwachten een impact op onze operationele kasstromen door vertraagde ontvangst van huurstromen. Wij schatten op dit moment in dat deze impact beperkt zal zijn waardoor er geen liquiditeitstekorten ontstaan.

Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast en de financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers. Zo nodig kan getemporeerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwaaring van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om te krimpen in flexibele kosten. Onze financiering voor komend jaar is geborgd via de reguliere processen. Wij hebben voldoende ruimte in onze kengetallen om aanvullende financiering op te kunnen nemen mocht dat noodzakelijk zijn. Wij zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen. De sectorbanken zijn naar verwachting in staat om in deze mogelijke behoefte te voorzien. Indien noodzakelijk zullen wij ook gebruik maken van de overheidsmaatregelen

ter ondersteuning van de economie. Voor nu is het nog te vroeg om te kunnen melden welke maatregelen voor ons het best passend zijn.

De door ons ingenomen schattingen in de jaarrekening achten wij nog steeds passend. Er is geen sprake van een materiële onzekerheid in de continuïteit, derhalve achten wij de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening 2019 passend.

4.3 Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Stichting Woonkwartier is statutair gevestigd in Zevenbergen. De feitelijke vestigingsplaats is Kristallaan 1 te Zevenbergen.

Stichting Woonkwartier is ingeschreven bij het Handelsregister onder nummer 20050013.

4.4 Groepsverhoudingen

Stichting Woonkwartier staat aan het hoofd van de Woonkwartiergroep. Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening wordt gesproken over Woonkwartier wordt hiermee bedoeld Stichting Woonkwartier en haar in de consolidatie betrokken groepsmaatschappijen.

4.5 Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Woonkwartier en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee een organisatorische en economische eenheid gevormd wordt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin overheersende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover centrale leiding gegeven wordt. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met potentiële stemrechten die kunnen worden uitgeoefend op balansdatum. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld.

Proportioneel in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen in entiteiten, voor zover op grond van een overeenkomst tot samenwerking de zeggenschap door de participanten gezamenlijk wordt uitgeoefend. Looptijd en rechtsvorm zijn hierbij niet van belang. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn voor consolidatiedoeleinden waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor Woonkwartier. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde winst- en verliesrekening is van wijziging van de grondslagen afgezien.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Volledig geconsolideerd

- Bouwkwartier B.V., Zevenbergen (100%)

Niet in de consolidatie opgenomen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Overige deelnemingen, gewaardeerd op nettovermogenswaarde

- SWZ-Van Agtmaal v.o.f., Oudenbosch (50%)

Overige kapitaalbelangen

- ZAB B.V., Oudenbosch (50%)
- Bosselaar Zuid B.V., Best (25%)

De activiteiten van Bouwkwartier B.V. bestaan voornamelijk uit het houden van aandelen van de overige vennootschappen en projectontwikkeling binnen het statutaire werkgebied.

SWZ-Van Agtmaal v.o.f. is aangemerkt als joint venture. Met de andere vennoten wordt de zeggenschap in de vennootschappen gezamenlijk uitgeoefend.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen worden geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd, tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd, voor zover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

Buiten de consolidatie blijven SWZ-van Agtmaal v.o.f. en ZAB B.V., die afzonderlijk van te verwaarlozen betekenis zijn, en Bosselaar Zuid B.V. omdat daar geen sprake is van een economische eenheid.

4.6 Uitgangspunten en grondslagen voor toerekeningen 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 goedgekeurde definitieve 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 en lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten en lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB of niet-DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB 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;
- Vorderingen, verplichtingen, baten en 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 relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen.

4.7 Stelselwijziging

Toelichting beleidswaarde

De beleidswaarde zoals opgenomen in de toelichting van de jaarrekening 2019 is aangepast ten opzichte van voorgaand jaar in overeenstemming met de notitie 'definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose'. De belangrijkste wijzigingen voor Woonkwartier ten opzichte van de systematiek voorgaand jaar zijn:

- De groot onderhoudsprojecten die gecombineerd worden met (duurzaamheids-)investeringen zijn indien ze in aanmerking komen voor de classificatie ingrijpende verbouwing als zodanig verwerkt.

De impact van deze stelselwijziging op de toelichting van de beleidswaarde in boekjaar 2019 bedraagt € 3,1 miljoen. Gegeven de aard van de stelselwijziging is de verwachte invloed op de komende jaren nihil aangezien de verwerkte activiteiten in 2020 plaatsvinden. Toekomstige activiteiten worden niet meer integraal uitgevoerd maar op onderdelen. Daardoor komen de ingrepen niet meer in aanmerking voor een ingrijpende verbouwing.

4.8 Presentatiewijziging

In 2019 is geen sprake van presentatiewijzigingen.

4.9 Oordelen en schattingen

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

4.10 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, andere sleutelfunctionarissen in het management van Stichting Woonkwartier 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.

4.11 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het

kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn 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.

4.12 Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Woonkwartier heeft de gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Woonkwartier zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woningbehoefte;
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden;
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed waarop Woonkwartier een exit strategie heeft geformuleerd zoals verwoord in het volkshuisvestingsverslag.

Om tot een gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	Balans: <ul style="list-style-type: none"> - Vastgoed in exploitatie - Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden - Vastgoed bestemd voor verkoop - Vastgoed in ontwikkeling - Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
	<p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten - Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Verhuurderheffing - Desinvesteringskasstromen - Investeringskasstromen
<p>Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.</p>	<p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten servicecontracten - Overheidsbijdragen - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe lasten exploitatie bezit - Leefbaarheid - Overige activiteiten - Overige waardeveranderingen <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uitgaven servicecontracten - Overige activiteiten - Uitgaven onderhoud - Erfpacht - Investeringskasstromen in vastgoed ten dienste van exploitatie - Investeringskasstromen in vastgoed in exploitatie
<p>Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.</p>	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deelnemingen - Vorderingen en schulden groepsmaatschappijen - Liquide middelen - Schulden/leningen kredietinstellingen - Schulden/leningen overheid - Overige schulden - Derivaten/novaties <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rentebaten en rentelasten - Resultaat deelnemingen <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renteontvangsten en rente uitgaven - Ontvangsten en uitgaven deelnemingen - Financieringskasstroom leningen
<p>Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Woonkwartier op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB. De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 95%/5%</p>	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vastgoed ten dienste van exploitatie - Overige vorderingen - Overige voorzieningen - Overige schulden en overlopende passiva - Belastingen en premies sociale verzekeringen

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
	<p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Overige organisatiekosten <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Personeelsuitgaven - Overige indirecte bedrijfsuitgaven

5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.1 Regelgeving

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

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

5.2 Vergelijking met voorgaande jaar

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

5.3 Materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

5.3.1 Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen iets anders wordt vermeld, gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

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

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies zich kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking van groot onderhoud

Woonkwartier verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden, wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

5.3.2 DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het op definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van Woonkwartier 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 Woonkwartier voornemens is om deze in de toekomst als DAEB vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

Kwalificatie

Woonkwartier richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek marktwaardering.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt ingaande de jaarrekening 2016 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Woonkwartier waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig

waarderen marktwaarde 2019').

Woonkwartier past voor het volledige bezit de full versie van het Handboek marktwaardering toe. Hiervoor wordt een externe taxateur ingeschakeld. De nauwkeurigheid van de waardering wordt geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingcomplexniveau plaats. Elk waarderingcomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingcomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Woonkwartier maken deel uit van een waarderingcomplex of vormen een afzonderlijk waarderingcomplex.

Waarderingsmethode

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

- De aannames aangaande de geprognosticeerde 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 (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 blijvende 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 2 scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren 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 en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. 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 plaatsvindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Woonkwartier heeft waar voorgeschreven de algemene en basis parameters uit het Handboek modelmatig waarden toegepast. Waar toegestaan, en naar onze mening wenselijk, is gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden. De volgende parameters zijn gehanteerd:

Parameters woongelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Looninflatie	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	7,10%	4,60%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	€ 408 - € 2.250 (2018: € 908 - € 1.089)				
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 362 - € 1.685 (2018: € 908 - € 1.153)				
Instandhoudingsonderhoud per vhe - BOG + MOG	€ 112 - € 9.520 (2018: € 108 - € 9.170)				
Instandhoudingsonderhoud per vhe - ZOG (complex)	€ 3.969 - € 182.943				
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Parkeren	€ 52 - € 173 (2018: € 50 - € 166)				
Mutatieonderhoud per vhe - EGW + MGW	instandhouding (2018: € 663 - € 883)				
Mutatieonderhoud per vhe - BOG + MOG	€ 426 - € 28.931 (2018: € 416 - € 25.802)				
Mutatieonderhoud per vhe - ZOG (complex)	€ 12.867 - € 418.595				
Mutatieonderhoud per vhe - Parkeren	€ - (2018: € -)				
Beheerkosten incl. zakelijke lasten per vhe - EGW	€ 586 - € 995 (2018: € 618 - € 1.031)				
Beheerkosten incl. zakelijke lasten per vhe - MGW	€ 439 - € 1.071 (2018: € 808 - € 1.033)				
Beheerkosten incl. zakelijke lasten per vhe - BOG + MOG	€ 86 - € 5.914 (2018: € 43 - € 4.056)				
Beheerkosten incl. zakelijke lasten per vhe - ZOG (complex)	€ 2.667 - € 128.178				
Beheerkosten incl. zakelijke lasten per vhe - Parkeren	€ 29 - € 86 (2018: € 28 - € 83)				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,09% - 0,13% (2018: 0,09% - 0,11%)				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,090% (2018: 0,120%)				
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,562% (2018: 0,561%)				
Huurderving (% van de huursom)	1,0% (2018: 1,0%)				
Mutatiekans bij doorexploiteren woningen	4,0% - 16,47% (2018: 4,0% - 12,0%)				
Mutatiekans bij doorexploiteren overig bezit	0,0% - 13,33% (2018: 0,0% - 20,0%)				
Mutatiekans bij uitponden woningen	1,89% - 13,31% (2018: 4,0% - 12,0%)				
Mutatiekans bij uitponden overig bezit	0,0% - 13,33% (2018: 0,0% - 20,0%)				

Mutatieleegstand woningen	0-3 maanden (2018: 0-3 maanden)
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	3,00% (2018: 3,00%)
Disconteringsvoet EGW	5,25% - 9,18% (2018: 6,5% - 9,2%)
Disconteringsvoet MGW	6,03% - 7,43% (2018: 6,6% - 7,9%)
Disconteringsvoet BOG/MOG	5,51% - 10,26% (2018: 6,1% - 9,9%)
Disconteringsvoet ZOG (complex)	5,12% - 9,26%
Disconteringsvoet Parkeren	4,26% - 6,62% (2018: 6,6% - 6,7%)

In de marktwaarde 2019 wordt er geen huurstijging boven inflatie meer ingerekend, voorgaand jaar was dit voor woningen nog wel het geval.

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Onder toepassing van de full-versie heeft Woonkwartier de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Woonkwartier opereert.

Vrijheidsgraden	Parameter handboek	Eigen parameter
<i>Schematische vrijheid</i>	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
<i>Markthuur*</i>	Normhuren per type vastgoed	Op basis van marktreferenties EGW € 356 - € 1.632 MGW € 267 - € 1.579 BOG/MOG/ZOG € 108 - € 112.015 Parkeren € 35 - € 90
<i>Exploitatiekosten</i>	Normbedrag per type vastgoed	Normbedrag per type vastgoed (zie bovenstaand, gekoppeld aan VTW-richtlijnen welke meer differentiatie bevat)
<i>Mutatiegraad</i>	Werkelijke mutatiegraad	Werkelijke mutatiegraad op basis van realisatie afgelopen 5 jaar (incl. 2019, als initiële mutatiegraad / vrijheidsgraad, daarna cf. handboek). Per complex wordt door de taxateur bepaald of dit reëel is.
<i>Leegstand</i>	Werkelijke leegstand	Aanvangsleegstand o.b.v. handboek, mutatieleegstand op basis van eigen inschattingen (marktreferentie).
<i>Leegwaarde(stijging)</i>	Op basis van WOZ waarde	Op basis van marktreferenties EGW € 68.400 - € 383.075 MGW € 60.900 - € 451.200 Parkeren € 5.250 - € 14.500
<i>Disconteringsvoet</i>	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties: EGW 5,25% - 9,18%

Vrijheidsgraden	Parameter handboek	Eigen parameter
		MGW 6,03% - 7,43% BOG/MOG/ZOG 5,12% - 10,26% Parkeren 4,26% - 6,62%
<i>Exit Yield</i>	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties woningen: 4,00% – 8,93% Voor overig bezit hele grote bandbreedtes van 4,18% voor parkeren tot 20,42% voor 1 MOG-pand.

**Voor het vaststellen van de markthuur van het zorgvastgoed (ZOG) is aansluiting gezocht bij de normatieve huisvestingscomponent (NHC) horende bij de (geprognosticeerde) zorg zwaarte pakketindicaties die door zorgexploitant in het complex geleverd worden. Hierbij is rekening gehouden met de beleidsregel 'CA-BR-1712a Tarieven normatieve huisvestingscomponent (NHC) en normatieve inventariscomponent (NIC) bestaande zorgaanbieders' zoals opgesteld door de Nederlandse Zorgautoriteit.*

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur bepaald.

Gehanteerde werkwijze taxaties

In het boekjaar 2018 is de volledige portefeuille vastgoed in exploitatie door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van gevel /zicht taxatie. In 2019 is volstaan met een (markt)taxatie-update over nagenoeg de gehele portefeuille, behoudens het BOG, MOG en Intramuraal zorgvastgoed, welke weer volledig zijn getaxeerd na een termijn van 3 jaren. De opgeleverde nieuwbouwwoningen en al het overgenomen bezit van WSG is integraal getaxeerd.

Mutatie marktwaarde 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 herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen. Deze herwaardering is op het niveau van waarderingscomplexen bepaald.

Bepaling van de beleidswaarde

Het WSW en Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtkader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip: de beleidswaarde. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

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

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

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woonkwartier hanteert in haar beleid een streefhuur van 70% van de maximaal redelijke huur voor haar DAEB vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woonkwartier hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - o Gemiddelde normbedrag over de 15 komende jaar gebaseerd op de meerjarenbegroting 2020. Het gemiddelde normbedrag per marktwaardecomplex is toegepast op basis van vastgoedtypering.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zaken. Hieronder wordt 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. Woonkwartier hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - o Gemiddelde normbedrag over de 15 komende jaar gebaseerd op de meerjarenbegroting 2020. Het gemiddelde normbedrag per marktwaardecomplex is toegepast op basis van vastgoedtypering.

De beleidswaarde van de BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde. En hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

	2019	2018
Streefhuur (% van de maximaal redelijke huur)	70%	70%
Onderhoudsnorm	€ 1.775	€ 1.504
Beheerlasten	€ 715	€ 272
Verhuurderheffing	€ 819	€ 749
Discontovoet	6,25%	6,71%

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie, zoals toegepast

voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie, afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

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

5.3.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreft complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde en inclusief transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en andere transactiekosten).

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken, wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

5.3.4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Woonkwartier verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de actuele waarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Woonkwartier onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen welke kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren:

- Verkopen waarbij Woonkwartier het recht op terugkoop heeft tegen een bedrag dat significant lager ligt dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment;
- Verkopen waarbij Woonkwartier een plicht tot terugkoop heeft tegen reële waarde na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur;
- Verkopen waarbij Woonkwartier een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties. De als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:

- Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingverlies via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille;
- Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderingverlies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering);
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop'.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Indien de terugkoop gerealiseerd is vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- Indien de woning een "verhuur-bestemming" krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde;
- Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht.

5.4 Financiële vaste activa

5.4.1 Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

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

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

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

5.4.2 Andere deelnemingen

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis op kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

5.4.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

5.4.4 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. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

5.4.5 Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn, wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

5.4.6 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt Woonkwartier op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Woonkwartier de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen de geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

5.5 Voorraden

5.5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

5.5.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toegerekende rente.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

5.6 Onderhanden projecten

De post onderhanden projecten in opdracht van derden bestaat uit het saldo van gerealiseerde projectkosten, toegerekende winst, en indien van toepassing, verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen. Onderhanden projecten worden afzonderlijk in de balans onder de vlottende activa gepresenteerd. Indien de onderhanden projecten een creditstand vertonen, worden deze gepresenteerd onder de kortlopende schulden. Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties worden opgenomen onder de voorraden.

5.7 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

5.8 Liquide middelen

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

5.9 Herwaarderingsreserve

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

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

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

5.10 Voorzieningen

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

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

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

5.10.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten.

5.10.2 Voorziening deelnemingen

De voorziening deelnemingen wordt gevormd voor de verwachte uitstroom van middelen als de waarde van een dochtervennootschap volgens de vermogensmutatiemethode nihil of negatief is geworden en de stichting instaat voor de schulden van deze vennootschap, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft deze vennootschap tot betaling van haar schulden in staat te stellen.

5.10.3 Overige voorzieningen

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

- *Persoonlijk loopbaanbudget*
 - o Hieronder is opgenomen de door de CAO bepaalde reservering per werknemer om te besteden aan persoonlijke ontwikkeling. De dotatie aan deze voorziening valt onder overige personeelslasten;
- *Ontslaguitkeringen*
 - o Hieronder is opgenomen het restant van uit te betalen bedragen als gevolg van de fusie.

5.10.4 Voorzieningen pensioenen

Woonkwartier heeft één pensioenregeling, te weten de Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

- Woonkwartier heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Zij bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Woonkwartier betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2019 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 110,7%. In 2019 dient het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 104,1% te hebben. Het pensioenfonds verwacht hieraan te kunnen voldoen en voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten;
- Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Woonkwartier. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

5.11 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

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

Voor extendible / tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden.

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

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt

jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

In leningen besloten derivaten worden niet afgesplitst en niet separaat verantwoord. Het effect van dergelijke contractuele bepalingen wordt meegenomen in de effectieve rentevoet en de reële waarde.

5.12 Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Indien een schuld naar verwachting een resterende looptijd van meer dan één jaar heeft, wordt deze gerubriceerd onder de langlopende schulden.

5.13 Leasing

5.13.1 Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Woonkwartier 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.

5.13.2 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Woonkwartier maakt gebruik van rentederivaten. Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde, de vervolgwaaarding van de derivaten is geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of met het afgeleide financiële instrument hedge accounting wordt toegepast. Indien geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, wordt door Woonkwartier een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat. Mutaties in de negatieve waarde worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Woonkwartier past waar mogelijk kostprijs hedge accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge relatie, wordt dit door Woonkwartier gedocumenteerd. Woonkwartier stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge relatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie indien de kritische kenmerken van het hedge instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn.

Bij het toepassen van kostprijs hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Woonkwartier derivaten tegen kostprijs waardeert omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt.

Het ineffectieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien het hedge instrument een negatieve reële waarde heeft.

6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1 Algemeen

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

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

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Woonkwartier 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 Woonkwartier. 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.

6.2 Bedrijfsopbrengsten

6.2.1 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.

6.2.2 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2019 zijn onlangs door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De inflatie over 2019 bedraagt 1,6% (2018: 1,6%).

De volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie was van toepassing bij de huurverhoging per 1 juli 2019:

- 2,60% (inflatie + 1,0%) voor DAEB woningen;
- 2,46% (inflatie + 1,0%) voor niet-DAEB woningen.

Woonkwartier heeft een gemiddeld inflatievolgende huurverhoging gevraagd. De huurverhoging bedroeg totaal gemiddeld 1,59%.

6.2.3 Opbrengsten servicecontracten

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

6.2.4 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft de opbrengsten uit verkoopprojecten. Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van vastgoed in ontwikkeling worden verantwoord onder de lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling.

6.2.5 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

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

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

6.3 Bedrijfslasten

6.3.1 Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten.

Woonkwartier hanteert de volgende verdeelsleutel voor de toerekening van indirecte kosten:

- Naar rato van fte's per activiteit (op basis van formatie).

6.3.2 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

De afschrijvingen op goodwill en op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Immateriële vaste activa inclusief goodwill en materiële vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden.

Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

6.3.3 Lasten onderhoudsactiviteiten

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

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

6.3.4 Lonen en salarissen en sociale lasten

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

6.3.5 Pensioenlasten

Woonkwartier heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Naast de premiebetalingen bestaan er geen andere verplichtingen. Naar de stand van ultimo december 2019 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 110,7%.

6.3.6 Leefbaarheid

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

6.3.7 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Waardevermeerderingen op effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop. Voor aandelen verantwoord onder effecten worden waardevermeerderingen eerst verantwoord via het eigen vermogen. Het cumulatieve resultaat dat voorheen in het eigen vermogen was opgenomen wordt overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt.

(Bijzondere) waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Er is rekening gehouden met waardeverminderingen van financiële vaste activa.

6.3.8 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Dividend te ontvangen van niet op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen en aandelen verantwoord onder effecten worden verantwoord zodra Woonkwartier het recht hierop heeft verkregen. Koersverschillen op effecten worden verantwoord onder 'waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten'.

6.3.9 Rentebaten en rentelasten

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

6.3.10 Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven

en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst-en-verliesrekening separaat verantwoord onder de rentebaten en soortgelijke opbrengsten.

6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

6.4.1 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.

6.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

6.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen 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”.

6.4.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen waardeveranderingen die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

6.5 Resultaat deelnemingen

Het resultaat is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan Woonkwartier wordt toegerekend.

6.6 Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Woonkwartier 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.

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

7. Financiële instrumenten en risicobeheersing

Gedurende het verslagjaar is het treasurystatuut, waarin opgenomen het financieel beleid, vastgesteld door de financiële commissie. In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Woonkwartier dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Woonkwartier zich volgens haar treasurystatuut onverkort houdt aan de 'Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting'.

Valutarisico

Woonkwartier is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

Renterisico

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woonkwartier risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Woonkwartier renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt. Per financieringsbesluit maakt Woonkwartier een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet.

De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldata, de vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoede kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde criteria als onder (b) worden gerealiseerd maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente. Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden. Dat wil zeggen dat betaaldata en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldata van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

Bij een stijging van de marktrente met 100 basispunten neemt de te betalen rente onder gelijk blijvende omstandigheden in een jaar met maximaal € 0,1 miljoen toe. Dit risico kan zich alleen voordoen bij de leningen met een variabele rente waar deze niet is gefixeerd middels een swap zijnde de variabele roll-over leningen (totale hoofdsom € 10 miljoen).

Kredietrisico

Woonkwartier heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten en effecten. Woonkwartier maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasury statuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord. De BNG en NWB zijn vaak gebruikte leveranciers van vreemd vermogen; gelijk onze huisbankier Rabobank. Er wordt altijd een concurrerende offerte opgevraagd bij diverse banken bij het aantrekken van een lening o/g.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat Woonkwartier loopt per balansdatum zijn als volgt (in € miljoenen):

- Banktegoed ultimo boekjaar	10,1
- Kredietlimiet	1,0
- Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2020-2021)	15,2
- Reservering voor mogelijke tijdelijke afstortverplichting derivaten	0,0
- Lopende investerings- en onderhoudsverplichtingen	-7,9
- Per saldo beschikbaar voor investeringen	18,4

Dit bedrag is onvoldoende voor de investeringsplannen in 2020.

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Woonkwartier zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande leningportefeuille wordt constant gemonitord.

In de afgelopen jaren is de marktrente gedaald. Woonkwartier loopt liquiditeitsrisico uit hoofde van haar derivatenportefeuille. Indien de rente daalt met 1% ten opzichte van de marktrente per 31 december 2019 dient Woonkwartier geen additioneel onderpand op verzoek te storten. Bij een daling van 2% van de marktrente dient Woonkwartier geen additioneel onderpand op verzoek te storten.

Per 31 december 2019 is de negatieve marktwaarde van de derivaten die bij de Rabobank zijn afgesloten € 14,3 miljoen, wat onder de threshold van € 37,0 miljoen lagere marktwaarde is. Inclusief een daling van 2% van de marktrente bedraagt de negatieve marktwaarde bij de Rabobank € 23,5 miljoen.

Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de verhuurdersheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (inmiddels Autoriteit wonen) leiden tot een significante aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties.

Woonkwartier heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Woonkwartier voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door

toezichthouders en andere financiële stakeholders worden gehanteerd. Doordat Woonkwartier minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Woonkwartier doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering. Woonkwartier hanteert het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Woonkwartier heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit.

Over 2019 en 2018 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Woonkwartier ook in 2020 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waarderingmethododes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

8. Toelichting op de geconsolideerde balans

ACTIVA

8.1 Materiële vaste activa

8.1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

8.1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	5.407	5.185
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	<u>-1.569</u>	<u>-1.169</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u><u>3.838</u></u>	<u><u>4.016</u></u>
Investerings- en desinvestering	360	222
Desinvesteringen	-89	0
Desinvesteringen afschrijvingen en waardeverminderingen	72	0
Overboeking activa in exploitatie	0	0
Afschrijvingen	-406	-400
Waardeverminderingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal mutaties	<u><u>-63</u></u>	<u><u>-178</u></u>
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	5.678	5.407
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	<u>-1.903</u>	<u>-1.569</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>3.775</u></u>	<u><u>3.838</u></u>

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

- grond geen afschrijvingen
- opstal lineair 40 jaar
- inrichting lineair 15 jaar
- installaties lineair 15 jaar
- vervoermiddelen lineair 3-5 jaar
- hard- en software lineair 2-5 jaar
- inventaris lineair 5-15 jaar

8.2 Vastgoedbeleggingen

8.2.1 DAEB vastgoed in exploitatie

	2019	2018
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	448.691	428.746
Herwaarderingen	577.685	449.509
Cumulatieve waardeverminderingen	-33.746	-40.484
Afschrijvingen	0	0
Boekwaarde per 1 januari	<u>992.630</u>	<u>837.771</u>
Opleveringen nieuwbouw uit activa in ontwikkeling	4.746	4.584
Waardeverminderingen opgeleverde nieuwbouw	0	0
Renovaties	9.572	14.841
Waardeverminderingen opgeleverde renovaties	0	0
Oplevering woningverbeteringen uit activa in ontwikkeling	861	757
Aankopen ten behoeve van de exploitatie	56.827	140
Herwaardering aankopen	0	246
Overboeking activa ten dienste van de exploitatie	0	0
Desinvesteringen verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-426	-378
Desinvesteringen herwaarderingen	-2.052	-1.230
Desinvesteringen waardeverminderingen	0	0
Desinvesteringen afschrijvingen	0	0
Afschrijvingen	0	0
Herwaardering	61.922	129.161
Waardeverminderingen	2.090	6.739
Totaal mutaties	<u>133.539</u>	<u>154.859</u>
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	520.270	448.691
Herwaarderingen	637.555	577.685
Cumulatieve waardeverminderingen	-31.656	-33.746
Afschrijvingen	0	0
Boekwaarde per 31 december	<u>1.126.169</u>	<u>992.630</u>

8.2.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	2019	2018
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	58.176	60.903
Herwaarderingen	9.474	8.835
Cumulatieve waardeverminderingen	-10.755	-11.640
Afschrijvingen	0	0
Boekwaarde per 1 januari	<u>56.895</u>	<u>58.098</u>
Opleveringen nieuwbouw uit activa in ontwikkeling	0	0
Waardeverminderingen opgeleverde nieuwbouw	0	0
Opleveringen renovaties uit activa in ontwikkeling	11	15
Waardeverminderingen opgeleverde renovaties	0	0
Oplevering woningverbeteringen uit activa in ontwikkeling	0	0
Aankopen ten behoeve van de exploitatie	2.441	0
Herwaardering aankopen	0	0
Overboeking activa ten dienste van de exploitatie	0	0
Desinvesteringen verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-1.498	-2.742
Desinvesteringen herwaarderingen	-159	0
Desinvesteringen waardeverminderingen	56	520
Desinvesteringen afschrijvingen	0	0
Afschrijvingen	0	0
Herwaardering	1.624	639
Waardeverminderingen	<u>1.545</u>	<u>365</u>
Totaal mutaties	<u>4.020</u>	<u>-1.203</u>
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	59.130	58.176
Herwaarderingen	10.939	9.474
Cumulatieve waardeverminderingen	-9.154	-10.755
Afschrijvingen	0	0
Boekwaarde per 31 december	<u>60.915</u>	<u>56.895</u>

Onder de post herclassificaties zijn DAEB woningen opgenomen die in het splitsingsplan zijn overgeheveld naar de niet-DAEB tak. Woonkwartier maakt hierbij gebruik van de administratieve splitsing. Dit splitsingsplan is door het Ministerie goedgekeurd. In totaal betreft dit een waarde van € 0,0 miljoen (2018: € 0,0 miljoen).

In de posten DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 9.132 woningen (waarvan 257 niet-DAEB), 526 garages (volledig niet-DAEB) en 68 bedrijfsruimten (waarvan 46 niet-DAEB) opgenomen.

De niet-DAEB verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden, omdat er sprake is van complexen met gemengd bezit en vanwege gemaakte strategische keuzes voor diversiteit in de wijken. De totale mutatie in de vastgoedportefeuille is als volgt te verklaren (x € 1 miljoen):

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Voorraadmutaties	80,9	1,4	82,3
Verkoop	-2,5	-1,0	-3,5
Aankoop	78,4	2,4	80,8
Nieuwbouw	5,0	0,0	5,0
Methodische wijziging	5,0	0,5	5,5
Uitsplitsing onderhoud naar scenario	5,0	0,5	5,5
Mutatie objectgegevens	10,1	0,5	10,6
Mutatie potentiële huur	2,4	0,0	2,4
Contracthuur en leegstand	11,1	0,6	11,7
WOZ-waarde	-3,6	0,0	-3,6
Contractgegevens BOG-MOG-ZOG	-0,3	-0,1	-0,4
Complexdefinitie en verkooprestricties	0,5	0,0	0,5
Mutatie waarderingsparameters	37,6	2,3	39,9
Macro-economische parameters	-6,4	-0,3	-6,7
Mutatie- en verkoopkans	-12,5	-0,6	-13,1
Disconteringsvoet	29,1	1,1	30,2
Leegwaardestijging	21,7	1,4	23,1
Markthuur en boveninflatoire huurstijging	5,8	0,2	6,0
Verhuurderheffing	0,2	0,0	0,2
Beheerlasten	-0,8	0,0	-0,8
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-0,1	-0,1	-0,2
Exit yield	-2,9	0,4	-2,5
Splitsings- en verkoopkosten	0,3	0,1	0,4
Belastingen en verzekeringen	3,2	0,1	3,3
Totaal mutatie marktwaarde	133,6	4,7	138,3

De belangrijkste voorraadmutatie in 2019 betreft de overname van het WSG bezit. Totaal 486 eenheden.

Impact van een aanpassing per parameter op totale marktwaarde:

	Parameter	Wijziging parameter	Effect marktwaarde	
Disconteringsvoet	6,73%	+ 0,5%	-€ 53,3 mln.	-4,5%
Gemiddelde markthuur	€ 764	+ 1%	€ 1,5 mln.	0,1%
		-1%	-€ 1,5 mln.	-0,1%
Mutatiegraad	6,72%	+ 1%	€ 31,5 mln.	2,7%
		-1%	-€ 99,3 mln.	-8,4%
Leegwaarde	€ 166.626	+ 1%	€ 4,4 mln.	0,4%
		-1%	-€ 4,4 mln.	-0,4%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2019 € 675.531.

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

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Beleidsuur per maand	€ 25 hoger	€ 32,4 mln. hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 23,9 mln. lager

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

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

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Marktwaarde per 31 december 2019	1.126.169	60.915
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-12.331	1.931
Betaalbaarheid (huren)	-389.619	-7.359
Kwaliteit (onderhoud)	-98.130	-4.239
Beheer (beheerkosten)	-2.393	587
<i>Subtotaal</i>	<i>-502.473</i>	<i>-9.080</i>
Beleidswaarde	623.697	51.834

Verzekeringen en zekerheden

De vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt € 210 miljoen voor het overig vastgoed. De reguliere verhuureenheden kennen o.b.v. de polis bij onze verzekeraar geen verzekerd bedrag. Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarkt-leningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

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

8.2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2019	2018
Verkrijgingsprijzen	34.893	37.592
Cumulatieve waardeveranderingen	4.914	2.408
Boekwaarde per 1 januari	<u>39.807</u>	<u>40.000</u>
Verkopen	0	0
Terugkopen	-1.605	-1.436
Verminderings beëindigde regelingen	-737	-1.263
Waardeveranderingen	2.095	2.593
Waardeveranderingen terugkopen en verminderingen	-266	-86
Totaal mutaties	<u>-513</u>	<u>-192</u>
Verkrijgingsprijzen	32.551	34.893
Cumulatieve waardeveranderingen	6.743	4.914
Boekwaarde per 31 december	<u>39.294</u>	<u>39.807</u>

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 244 verhuureenheden opgenomen. Hiervan zijn 38 verhuureenheden verkocht met een terugkoopplicht en 206 met een terugkooprecht. Er wordt gebruik gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben.

Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op het "Slimmer Kopen" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 10% en 35%. Voorts zijn een beperkt aantal contracten afgesloten vanuit het "Koopgarant" principe. Hier geldt een terugkoopplicht en zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 20% en 30%.

8.2.4 DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2019	2018
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	8.121	5.800
Cumulatieve waardeverminderingen	-3.879	-2.229
Boekwaarde per 1 januari	<u>4.242</u>	<u>3.571</u>
Investerings	4.779	6.906
Aanwending voorziening onrendabele investeringen	0	-1.650
Herclassificatie verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	0	0
Herclassificatie cumulatieve waardeverminderingen	0	0
Opleveringen verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-5.621	-4.584
Opleveringen cumulatieve waardeverminderingen	875	0
Totaal mutaties	<u>33</u>	<u>672</u>
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	7.279	8.121
Cumulatieve waardeverminderingen	-3.004	-3.879
Boekwaarde per 31 december	<u>4.275</u>	<u>4.242</u>

8.2.5 Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2019	2018
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	11.476	12.600
Cumulatieve waardeverminderingen	-5.261	-4.589
Boekwaarde per 1 januari	6.215	8.011
Investeringen	35	71
Desinvesteringen	-1.677	-729
Aanwending voorziening onrendabele top	0	86
Herclassificatie verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	0	0
Herclassificatie cumulatieve waardeverminderingen	0	0
Opleveringen verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	0	-466
Opleveringen cumulatieve waardeverminderingen	0	259
Realisatie herwaardering	-699	-1.016
Totaal mutaties	-2.340	-1.795
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	9.834	11.476
Cumulatieve waardeverminderingen	-5.960	-5.261
Boekwaarde per 31 december	3.875	6.215

In de post niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is voor € 3,9 miljoen (2018: € 6,2 miljoen) aan grondposities opgenomen. Specifiek voor een grondpositie is de waardering bijzonder afhankelijk van externe invloeden. Derhalve is uit hoofde van het voorzichtigheidsprincipe de ingeschatte lagere opbrengstwaarde als waardering gehanteerd op basis van het worst-case scenario.

8.3 Financiële vaste activa

8.3.1 Andere deelnemingen

	2019	2018
Stand per 1 januari	6	6
Investeringen	0	0
Resultaat deelnemingen	0	0
Dividend	0	0
Desinvesteringen	0	0
Stand per 31 december	6	6

De deelnemingen betreffen (x € 1.000):

Deelneming	Aandeel	Resultaat boekjaar 2019	Eigen vermogen per 31 december 2019
ZAB B.V. te Oudenbosch*	33%	-5	94
SWZ-Van Agtmaal v.o.f. te Oudenbosch**	50%	-40	-243

* Waardering op basis van verkrijgingsprijs (8.3.1) ** Waardering op basis van nettovermogenswaarde (8.8.2)

8.3.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	2019	2018
Vorderingen	1.586	1.547
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.586	-1.547
Stand per 1 januari	0	0
Stortingen	0	0
Rente	39	39
Aflossingen	700	0
Waardeveranderingen	661	-39
Totaal mutaties	<u>1.400</u>	<u>0</u>
Vorderingen	925	1.586
Cumulatieve waardeverminderingen	-925	-1.586
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

Onder vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen zijn leningen opgenomen aan SWZ-van Agtmaal v.o.f. voor € 0,9 miljoen (2018: € 1,6 miljoen). Het betreft een lening met een rentepercentage van 2,5% (2018: 2,5%). Er zijn geen afspraken gemaakt over de looptijd.

De looptijd is naar verwachting langer dan één jaar. Omtrent zekerheden is niets overeengekomen. Wegens toekomstige onzekerheid is een voorziening gevormd voor de gehele vordering.

8.3.3 Latente belastingvorderingen

	31-12-2019	31-12-2018
Te verrekenen verliezen	0	0
Waarderingsverschil leningen o/g	4.040	432
Waarderingsverschil derivaten	944	1.218
Waarderingsverschil woningen bestemd voor verkoop	683	1.894
Totaal latente belastingvorderingen	<u>5.668</u>	<u>3.544</u>

De actieve belastinglatenties bestaan uit tijdelijke verschillen tussen de commerciële en de fiscale jaarrekening bij de waardering van leningen o/g, waardering van derivaten en huurwoningen bestemd voor verkoop en te verrekenen fiscale verliezen voor zover deze verrekenbaar zijn met toekomstige fiscale winsten. De latenties zijn gewaardeerd op contante waarde. Hierbij is het aflopende belastingtarief tot 21,7% gehanteerd (2018: aflopend tot 20%) en een disconteringsvoet van 2,589%. De nominale waarde van de latenties bedraagt € 2,7 miljoen. De latenties hebben een gemiddelde looptijd van 12 jaar. Naar schatting zal € 0,5 miljoen binnen 1 jaar verrekenbaar zijn.

De nominale waarde van de niet opgenomen latentie inzake het waarderingsverschil van het vastgoed in exploitatie bedraagt circa € 20,8 miljoen. Dit is exclusief de nominale waarde voor de opgenomen latentie voor verkopen.

8.4 Voorraden

8.4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	31-12-2019	31-12-2018
Voorraad koop	0	0
Teruggekochte VOV-woningen	458	423
Totaal vastgoed bestemd voor de verkoop	458	423

8.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

	31-12-2019	31-12-2018
Gerealiseerde projectkosten	0	510
Verantwoorde verliezen	0	-510
Totaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0

8.5 Vorderingen

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

8.5.1 Huurdebiteuren

	31-12-2019	31-12-2018
Huurdebiteuren	1.445	1.258
Voorziening wegens oninbaarheid	-853	-747
Totaal huurdebiteuren	592	511

8.5.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	31-12-2019	31-12-2018
SWZ-van Agtmaal V.O.F.	0	0
	0	0

Er zijn geen contractuele bepalingen inzake de vordering op SWZ-van Agtmaal V.O.F.

8.5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2019	31-12-2018
Loonheffingen en sociale lasten	0	0
Omzetbelasting	0	29
Vennootschapsbelasting	514	2.087
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	514	2.116

8.5.4 Overige vorderingen

	31-12-2019	31-12-2018
Overige debiteuren	495	869
Nog te ontvangen subsidies	11	294
Totaal overige vorderingen	506	1.163

8.5.5 Overlopende activa

	31-12-2019	31-12-2018
Vooruitbetaalde bedragen	189	385
Nog te ontvangen bedragen	5	5
Nog te ontvangen rente	0	0
Totaal overlopende activa	195	390

8.6 Liquide middelen

	31-12-2019	31-12-2018
Spaarrekeningen	0	0
Rekeningen-courant bank	10.096	6.607
Kas	0	0
Totaal liquide middelen	10.096	6.607

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

PASSIVA

8.7 Groepsvermogen

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.

8.8 Voorzieningen

8.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2019	2018
Stand per 1 januari	0	609
Dotatie	0	0
Aanwending	0	0
Vrijval boekjaar	0	-609
Stand per 31 december	0	0

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen en

grootschalige renovaties waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

8.8.2 Voorziening deelnemingen

	2019	2018
Stand per 1 januari	101	89
Dotatie	20	12
Ontrekking	0	0
Vrijval	0	0
Stand per 31 december	121	101

De voorziening deelnemingen betreft een 50% deelneming in SWZ-van Agtmaal V.O.F.

8.8.3 Overige voorzieningen

	2019	2018
Loopbaanbudget	151	178
Ontslaguitkeringen	0	0
Stand per 31 december	151	178

Van de voorzieningen is een bedrag van € 241 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 0 een looptijd langer dan 5 jaar.

8.9 Langlopende leningen

8.9.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

	2019	2018
Stand per 1 januari (lang- en kortlopend)	253.575	232.242
Nieuwe leningen	79.612	36.000
Aflossingen	-16.858	-14.667
Waardeveranderingen	-769	0
Stand per 31 december (lang- en kortlopend)	315.559	253.575
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	25.029	16.527
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	290.530	237.048

Eind 2019 bedraagt de gemiddelde vreemd vermogensvoet 3,307% (2018: 3,486%) .

Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

Vastrentende leningen (bedragen x € 1.000)

Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	€ 232.825
Gemiddelde rente	3,04%
Gemiddelde looptijd	18 jaar

Reële waarde € 346.344

Leningen met variabele rente (bedragen x € 1.000)

Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum € 57.700
 Gemiddelde rente -0,28%
 Gemiddelde looptijd 4 jaar
 Reële waarde € 57.700

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 404,0 miljoen. De marktwaarde is gebaseerd op de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor.

	<i>nominale aflossing</i>	<i>agio</i>
Aflosbaar over 1 jaar	24.260	769
Aflosbaar over 2 jaar	13.975	769
Aflosbaar over 3 jaar	15.290	769
Aflosbaar over 4 jaar	8.411	689
Aflosbaar over 5 jaar	6.199	689
Resterende looptijd > 5 jaar	<u>222.226</u>	<u>21.512</u>
	<u>290.361</u>	<u>25.198</u>

Voor de variabel rentende leningen is voor € 46,7 miljoen aan renteswaps aangegaan om het variabel renterisico op deze leningen af te dekken. Deze renteswaps hebben de volgende kenmerken:

Renteswap	Notional value	Ingangsdatum	Einddatum	Variabele rente	Te betalen vaste rente
IRS0000442 RABO	4.000.000,00	1-4-2010	1-4-2020	EUR 3M	5,0375%
IRS0000247 BNG	5.000.000,00	1-3-2007	1-6-2020	EUR 3M	4,2990%
IRS0000248 BNG	5.000.000,00	1-3-2007	1-6-2020	EUR 3M	4,2990%
IRS0000753 RABO	1.500.000,00	1-10-2006	1-10-2022	EUR 3M	4,4100%
IRS0000757 RABO	1.200.000,00	1-8-2008	1-8-2023	EUR 3M	5,0200%
IRS0000754 RABO	1.000.000,00	1-12-2006	1-9-2023	EUR 3M	4,4400%
IRS0000443 RABO	4.000.000,00	1-7-2010	1-7-2025	EUR 3M	5,0800%
IRS0000500 RABO	5.000.000,00	1-10-2010	1-10-2028	EUR 3M	4,0450%
IRS0000758 RABO	1.000.000,00	1-3-2009	1-3-2029	EUR 3M	3,9800%
IRS0000460 RABO	6.000.000,00	2-11-2009	1-11-2029	EUR 3M	4,4950%
IRS0000501 RABO	5.000.000,00	1-12-2010	1-12-2030	EUR 3M	3,9750%
IRS0000444 RABO	4.000.000,00	1-12-2010	2-12-2030	EUR 3M	5,0400%
ISFS000034 RABO	4.000.000,00	4-1-2010	2-1-2040	EUR 3M	4,6900%
	46.700.000,00				

Alle renteswaps zijn 100% effectief. Bedragen en looptijden van de renteswaps en onderliggende leningen komen exact overeen. Met de Rabobank is een threshold afgesproken van € 37,0 miljoen (2018: € 37,0 miljoen).

De marktwaarde van de renteswaps bedraagt € 14,8 miljoen negatief (2018: € 14,2 miljoen negatief).

Voor het effectieve deel van de hedge worden de resultaten van het hedge-instrument en de afgedekte positie overeenkomstig de regels voor kostprijs hedge-accounting van Richtlijn 290 gelijktijdig in de winst- en verliesrekening verwerkt. Omdat de hedge volledig effectief is, zijn de resultaten gelijk en tegengesteld aan elkaar waardoor het netto-effect in de winst- en verliesrekening nihil zal zijn.

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 287,8 miljoen opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen.

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 37,5 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,65% (2018: 3,579%). De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,185%. Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan, is de lening opeisbaar en dient er een break cost te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

De duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 12,6 jaar (2018: 12,5 jaar).

8.9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2019	2018
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	34.893	37.592
Verminderingen/vermeerderingen na overdracht	4.165	2.064
Schuld per 1 januari	<u>39.058</u>	<u>39.656</u>
Verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	0	0
Teruggekochte onroerende zaken onder voorwaarden	-1.605	-1.436
Verminderingen beëindigde regelingen	-737	-1.263
Opwaarderingen	1.864	2.195
Afwaarderingen	-40	-14
Waardeveranderingen terugkopen en verminderingen	-228	-80
Totaal mutaties	<u>-746</u>	<u>-598</u>
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	32.551	34.893
Verminderingen/vermeerderingen na overdracht	5.761	4.165
Schuld per 31 december	<u>38.312</u>	<u>39.058</u>

Ne verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is een aflopende post al naargelang woningen worden teruggekocht of afkoop plaats vind. Naar verwachting is een bedrag van € 38,7 miljoen als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 32,8 miljoen een looptijd langer dan 5 jaar.

8.9.3 Derivaten

	2019	2018
Stand per 1 januari	5.628	6.442
Toevoegingen	0	0
Vrijval	-815	-814
Stand per 31 december	<u>4.813</u>	<u>5.628</u>

De post derivaten betreft de in het verleden gewaardeerde derivaten op de balans. Met ingang van boekjaar 2016 heeft Woonkwartier nieuwe hedge documentatie opgesteld en wordt voor de volledige portefeuille kostprijs hedge-accounting toegepast. Het kortlopend deel bedraagt € 0,8 miljoen.

Van de post derivaten is een bedrag van € 4 miljoen als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 2,2 miljoen een looptijd langer dan 5 jaar.

8.10 Kortlopende schulden

8.10.1 Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2019	31-12-2018
Aflossingsverplichtingen leningen komend boekjaar	<u>24.260</u>	<u>16.527</u>
Totaal schulden aan kredietinstellingen	<u>24.260</u>	<u>16.527</u>

De reële waarde van de financiële verplichtingen benadert de boekwaarde. Alle kortlopende schulden hebben een looptijd < 1 jaar.

8.10.2 Schulden aan leveranciers

	31-12-2019	31-12-2018
Crediteuren	<u>821</u>	<u>1.642</u>

8.10.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2019	31-12-2018
Vennootschapsbelasting	0	0
Loonheffing en sociale lasten	29	2
Omzetbelasting	58	30
Pensioenen	60	57
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>147</u>	<u>89</u>

8.10.4 Overlopende passiva

	31-12-2019	31-12-2018
Nog te betalen rente geldleningen	3.092	2.841
Nog te betalen rente derivaten	528	527
Vooruitontvangen huren	438	490
Reservering verlofdagen	135	137
Overige nog te betalen posten	393	1.024
Totaal overlopende passiva	4.586	5.019

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde.

8.11 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

8.11.1 Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, onderhoud en aankoop van woningen tot een bedrag van € 7,9 miljoen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van een tot drie jaar ná balansdatum.

8.11.2 Heffing saneringsfonds

Woonkwartier zal de komende vijf jaren naar verwachting in totaal € 3 miljoen moeten afdragen aan door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

8.11.3 WSW obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Woonkwartier een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door Woonkwartier opgenomen, door het WSW geborgde leningen plus 75% van de maximale hoofdsom van leningen met een variabele hoofdsom. Ultimo 2019 bedraagt dit obligo maximaal € 11,2 miljoen. Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Woonkwartier het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken.

Woonkwartier verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

8.11.4 Grondaankopen

Voor een project dat in 2012 is geannuleerd heeft Woonkwartier vanuit eerder gemaakte afspraken nog de verplichting tot het aankopen van grond voor een bedrag van in totaal € 0,2 miljoen.

8.11.5 Overige aansprakelijkheidsverplichtingen

De corporatie is firmant in één vennootschap onder firma. Uit hoofde hiervan is Woonkwartier hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen van deze vennootschappen.

8.11.6 Operationele leases

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

Te betalen:

Binnen één jaar	€ 51.275
Tussen een jaar en vijf jaar	€ 0
Meer dan vijf jaar	€ 0

Gedurende het verslagjaar zijn in de winst- en verliesrekening voor € 75.000 aan leasebetalingen verwerkt.

8.11.7 Hypotheekrecht WSW

Het WSW heeft het eerste hypotheekrecht op al het vastgoed van Woonkwartier. Op dit moment is geen hypotheek gevestigd op het vastgoed van Woonkwartier.

8.11.8 Fiscale eenheid

Woonkwartier is hoofd van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting samen met Bouwkwartier B.V. en Brabantse Waard Beheer B.V. (tot liquidatie). Woonkwartier en de dochterondernemingen zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de verschuldigde belastingen.

8.11.9 Huurverplichting

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 18.000. De huurverplichtingen lopen tot en met 2021.

8.11.10 Overige verplichtingen

Overige aangegane verplichtingen vloeien voort uit contracten die zijn aangegaan, die vooral betrekking hebben op het primaire systeem en de hosting van de omgeving. Dit is als volgt te specificeren:

Binnen één jaar	€ 283.000
Tussen een jaar en vijf jaar	€ 676.000
Meer dan vijf jaar	€ 0

8.11.11 Bouwclaims

Woonkwartier heeft voor diverse projecten reciprociteitsafspraken gemaakt. Indien deze afspraken niet worden nagekomen heeft Woonkwartier op dit moment een mogelijke verplichting van circa € 5,0 miljoen. De huidige stand van zaken zal waarschijnlijk leiden tot een verplichting van circa € 1,8 miljoen.

8.12 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen 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, andere sleutelfunctionarissen in het management van Woonkwartier en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

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

Woonkwartier is deelnemer in Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland en Stichting Klik voor Wonen.

9. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

9.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

9.1.1 Huuropbrengsten

(Bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Woningen en woongebouwen	60.462	53.662
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.615	1.637
Te ontvangen nettohuur	62.077	55.299
Huurderving wegens leegstand	-740	-822
Huurderving wegens oninbaarheid	-145	-93
Totaal huuropbrengsten	61.192	54.384

De geografische onderverdeling van de nettohuuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	2019	2018
Gemeente Halderberge	28.230	24.061
Gemeente Moerdijk	28.190	25.683
Gemeente Steenbergen	5.466	5.368
Gemeente Woensdrecht	191	187
Totaal	62.077	55.299

9.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2019	2018
Overige goederen, leveringen en diensten	1.771	828
Derving	-95	-45
Totaal opbrengsten servicecontracten	1.676	783

9.1.3 Lasten servicecontracten

	2019	2018
Toegerekende lasten overige goederen, leveringen en diensten	-1.546	-693
In servicekosten begrepen loonkosten	0	0
Totaal lasten servicecontracten	-1.546	-693

9.1.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2019	2018
Toegerekende organisatiekosten	-3.659	-3.455
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.659	-3.455

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in de grondslagen zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

9.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2019	2018
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	-8.889	-9.951
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	-18.766	-22.091
Totaal onderhoudslasten	-27.655	-32.042

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:	2019	2018
Planmatig onderhoud	-16.093	-18.733
Mutatie-onderhoud	-3.274	-3.784
Klachtenonderhoud	-4.349	-4.653
Toegerekende organisatiekosten	-3.939	-4.871
Totaal	-27.655	-32.042

De toegerekende organisatiekosten aan onderhoudskosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in de grondslagen zijn opgenomen. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen welke verband houden met het onderhoud van vastgoed in exploitatie.

9.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2019	2018
Gemeentelijke heffingen	-2.012	-1.867
Verhuurderheffing	-7.084	-6.982
Bijdrage saneringsheffing	0	-603
Verzekeringskosten	-436	-353
Overige directe exploitatielasten	0	0
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-9.532	-9.805

9.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

9.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2019	2018
Voormalige huurwoningen	4.608	4.167
Voormalige koopwoningen	0	0
Bedrijfsruimtes / grond	2.312	0
Directe verkoopkosten	-70	-115
Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	6.849	4.052

De verkoopopbrengst betreft 26 voormalige huurwoningen en 3 grondposities. De 11 teruggekochte en verkochte VOV woningen zijn verantwoord onder de overige activiteiten.

9.2.2 Toegerekende organisatiekosten

	2019	2018
Lonen en salarissen	-38	-99
Overige indirecte kosten	-144	-75
Totaal toegerekende organisatiekosten	-182	-174

9.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2019	2018
Boekwaarde huurwoningen	-3.382	-3.004
Boekwaarde koopwoningen	0	0
Boekwaarde bedrijfspanden / grond	-2.355	0
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.738	-3.004

9.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

9.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	0	-1.650
Waardevermindering als gevolg van afgeboekte ontwikkelprojecten	0	0
Niet aan projecten toerekenbaar deel overige organisatiekosten	-779	-595
Waardevermindering activa ten dienste van de exploitatie	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-779	-2.245

9.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
DAEB vastgoedbeleggingen in exploitatie	64.030	136.312
Niet-DAEB vastgoedbeleggingen in exploitatie	3.102	1.091
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	67.132	137.403

9.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2019	2018
Waardeverandering materiële vaste activa verkocht onder voorwaarden	1.248	2.517
Waardeverandering verplichting activa verkocht onder voorwaarden	-1.016	-2.101
Waardeverandering teruggekochte en doorverkochte woningen	0	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	233	416

9.4 Netto resultaat overige activiteiten

9.4.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2019	2018
Opbrengsten warmte- en koudeopslaginstallaties	0	59
Opbrengst verkochte activa	2.239	2.273
Managementvergoeding	89	33
Overige baten	700	0
Totaal opbrengsten overige activiteiten	<u>3.029</u>	<u>2.364</u>

Betreft met name de verkoopopbrengsten van VOV woningen en een aflossing op een reeds voorziene vordering.

9.4.2 Kosten overige activiteiten

	2019	2018
Kosten warmte- en koudeopslaginstallaties	0	-12
Boekwaarde en kosten verkochte activa	-1.654	-1.813
Toegerekende lasten VVE beheer	-15	-15
Overige kosten	-113	-19
Totaal kosten overige activiteiten	<u>-1.781</u>	<u>-1.860</u>

9.5 Overige organisatiekosten

	2019	2018
Kosten uit hoofde van projectontwikkeling	0	0
Kosten uit hoofde van treasury	-95	-94
Totaal overige organisatiekosten	<u>-95</u>	<u>-94</u>

9.6 Leefbaarheid

	2019	2018
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	-125	-99
Mens gerelateerde leefbaarheid	-908	-762
Totaal leefbaarheid	<u>-1.033</u>	<u>-861</u>

9.7 Saldo financiële baten en lasten

9.7.1 Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten

	2019	2018
Waardeverandering derivaten	815	815
Waardeverandering leningen	769	0
Voorziening rekening-courant SWZ-Van Agtmaal v.o.f.	-39	-39
Totaal waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	<u>1.545</u>	<u>776</u>

9.7.2 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2019	2018
Rentetoerekening aan vastgoed in ontwikkeling	84	122
Rente vorderingen op deelnemingen	39	39
Overige rentebaten	9	0
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	132	161

De rentevoet bij rentetoerekening aan vastgoed in ontwikkeling bedraagt 2,5%.

9.7.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2019	2018
Rente leningen en derivaten	-9.547	-8.045
Afsluitprovisie en borgstellingsvergoeding	-68	-46
Overige lasten	-46	-4
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-9.661	-8.095

9.8 Belastingen

	2019	2018
Jaarschijf 2016	0	13
Jaarschijf 2017	-406	0
Jaarschijf 2018	0	-206
Jaarschijf 2019	-3.204	0
Mutatie belastinglatenties	2.124	61
Totaal belastingen	-1.486	-132

Specificatie VPB last 2019

Resultaat voor belastingen (inclusief deelnemingen) 80.105

Bij:

Renteaftrekbeperking ATAD	4.537
Bijzondere waardeverminderingen	-67.126
Afschrijvingen	-1.458
Verschil verkoopresultaat	-2.708
Tijdelijke verschillen	-677
Overige verschillen	190
Totaal	-67.242

Totaal fiscaal resultaat 2019 12.863

Te verrekenen verliezen 0

Belastbaar bedrag 12.863

Te betalen Vpb	Grondslag	Vpb
1 ^e schijf 19%	200	38
Restant 25%	12.663	3.166
Totaal	12.863	3.204

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2018: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belasting in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen bedraagt 1,9 %. De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van de Aw.

9.9 Resultaat deelneming

	2019	2018
SWZ-Van Agtmaal v.o.f.	-20	-12
Totaal resultaat deelnemingen	-20	-12

9.10 Afschrijvingen (im) materiële vaste activa

	2019	2018
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	-406	-399
Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa	-406	-399

9.11 Lonen en salarissen

	2019	2018
Lonen en salarissen	-3.263	-3.164
Sociale lasten	-531	-548
Pensioenpremies	-513	-488
Inleen	-1.406	-1.693
Overige personeelskosten	-552	-599
Totaal lonen en salarissen	-6.265	-6.492

9.12 Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2019 had Woonkwartier gemiddeld 62,7 werknemers in dienst (2018: 60,2). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2018: 0).

9.13 Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht volgens de methode toerekening aan het boekjaar:

	2019	2018
Controle van de jaarrekening	115	82
Andere controlewerkzaamheden	37	31
Andere niet-controlediensten	0	8
Totaal accountantshonoraria	152	121

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Woonkwartier en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2019, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

9.14 Gebeurtenissen na balansdatum

Het COVID-19 virus (corona) en de daartegen door de Rijksoverheid genomen maatregelen hebben een significante impact op veel organisaties, waaronder ook Woonkwartier. Deze ontwikkeling heeft zich vanaf begin 2020 ontwikkeld naar de huidige coronacrisis.

Op 31 december 2019 bestonden daarentegen nog geen duidelijke indicaties dat het coronavirus van significante invloed zou zijn op organisaties in Nederland. Het virus was per 31 december 2019 nog niet in Nederland en er was nog geen bewijs dat mens-op-mens besmetting mogelijk was. Om deze reden classificeert het uitbreken van het coronavirus, alsmede de gevolgen die daar direct mee samenhangen, als gebeurtenis na balansdatum, zonder financiële impact per 31 december 2019 en is als zodanig ook opgenomen in de jaarrekening 2019. De effecten op Woonkwartier zijn geduid in paragraaf 4.2 inzake de continuïteit.

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

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de op Woonkwartier van toepassing zijnde regelgeving voor toegelaten instellingen.

De WNT is van toepassing op stichting Woonkwartier. Het voor Stichting Woonkwartier toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 € 162.000 (het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse F).

De bepaling van de klasse is uitgezet in een staffel en is afhankelijk van 2 componenten.

- Gewogen aantal verhuureenheden:
 - o 8.839 op 31 december van het tweede jaar voorafgaand aan het bezoldigingsjaar.
- Aantal inwoners van de grootste gemeente waarin de Toegelaten Instelling minimaal 20% van haar verhuureenheden bezit of in beheer heeft:
 - o 36.964 op 1 januari van het eerste voorafgaande jaar van het bezoldigingsjaar.

Leidinggevende topfunctionarissen

Hieronder wordt verstaan: Leidinggevende topfunctionarissen, gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling.

R.A.J. van den Boom			
Gegevens 2019 <i>Bedragen x € 1</i>		Gegevens 2018 <i>Bedragen x € 1</i>	
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder	Functiegegevens	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1-1 / 31-12	Aanvang en einde functievervulling in 2018	1-1 / 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	Omvang dienstverband	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Dienstbetrekking?	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 139.398	Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 134.383
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.602	Beloningen betaalbaar op termijn	€ 21.611
Bezoldiging	€ 162.000	Bezoldiging	€ 155.994
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 162.000	Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 156.000
Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen	€ 0	Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen	€ 0
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	NVT	Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	NVT
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	NVT	Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	NVT

Toezichthoudende topfunctionarissen

	W. Hoogstad	P.A.M. Brouwer	C.W. de Kievit - Van der Kubbe	L.P. Oostenrijk	F.J.A.C. Smits	C.J.A.M. de Vetter	M.G. de Wit - Greuter
Functie	Voorzitter	Vice voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Gegevens 2019 <i>Bedragen x € 1</i>							
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	NVT	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12
Bezoldiging	€ 18.267	€ 12.164	€ 12.164	€ 12.099	NVT	€ 12.207	€ 12.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 24.300	€ 16.200	€ 16.200	€ 16.200	NVT	€ 16.200	€ 16.200
Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT
Gegevens 2018 <i>Bedragen x € 1</i>							
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12	1-1 / 31-12
Bezoldiging	€ 17.180	€ 11.221	€ 11.165	€ 11.097	€ 11.193	€ 11.135	€ 11.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 23.400	€ 15.600	€ 15.600	€ 15.600	€ 15.600	€ 15.600	€ 15.600
Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT

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.

11. Balans (enkelvoudig) per 31 december 2019

na voorgestelde resultaatbestemming

(Bedragen x € 1.000)

ACTIVA	Ref.	31-12-2019	31-12-2018
<u>Vaste activa</u>			
<u>Materiële vaste activa</u>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		3.775	3.838
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			
DAEB vastgoed in exploitatie	13.4	1.126.169	992.629
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	13.4.1	60.915	56.198
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		39.294	39.807
DAEB Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		4.275	4.242
Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13.4.2	2.117	3.262
		<u>1.232.769</u>	<u>1.096.138</u>
<u>Financiële vaste activa</u>			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	13.5 13.5.1	7.033	7.083
Latente belastingvorderingen		<u>5.668</u>	<u>3.544</u>
		<u>12.701</u>	<u>10.627</u>
<u>Vlottende activa</u>			
<u>Voorraden</u>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop		458	423
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		<u>0</u>	<u>0</u>
		458	423
<u>Onderhanden projecten</u>			
		0	0
<u>Vorderingen</u>			
Huurdebiteuren	13.6	592	507
Vorderingen op groepsmaatschappijen	13.6.1	7	229
Belastingen en premies sociale verzekeringen		514	2.087
Overige vorderingen		437	1.157
Overlopende activa		<u>195</u>	<u>390</u>
		1.744	4.370
<u>Liquide middelen</u>			
	13.7	4.767	3.074
Totaal activa		<u>1.256.213</u>	<u>1.118.470</u>

(Bedragen x € 1.000)

PASSIVA	Ref.	31-12-2019	31-12-2018
<u>Eigen vermogen</u>		13.8	
Overige reserves	13.8.1	226.600	210.316
Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	13.8.2	637.553	577.684
Herwaarderingsreserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	13.8.3	10.939	9.474
Herwaarderingsreserve vastgoed verkocht onder voorwaarden	13.8.4	16.733	15.624
		<u>891.825</u>	<u>813.097</u>
<u>Voorzieningen</u>			
Voorziening onrendabele investeringen		0	0
Voorziening latente belastingen		0	0
Voorziening deelnemingen	13.9	0	0
Overige voorzieningen		151	178
		<u>151</u>	<u>178</u>
<u>Langlopende schulden</u>			
Leningen overheid en kredietinstellingen		290.530	237.048
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden		38.312	39.058
Derivaten		4.813	5.627
		<u>333.655</u>	<u>281.733</u>
<u>Kortlopende schulden</u>			
Schulden aan kredietinstellingen		25.029	16.527
Schulden aan leveranciers		821	1.642
Schulden aan groepsmaatschappijen		0	184
Belastingen en premies sociale verzekeringen		147	89
Overlopende passiva		4.586	5.019
		<u>30.583</u>	<u>23.462</u>
Totaal passiva		<u>1.256.213</u>	<u>1.118.470</u>

12. Winst- en verliesrekening (enkelvoudig) over 2019

(Bedragen x € 1.000)

	Ref.	2019	2018
Huuropbrengsten		61.192	54.384
Opbrengsten servicecontracten		1.676	783
Lasten servicecontracten		-1.546	-693
Overheidsbijdragen		0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-3.659	-3.455
Lasten onderhoudsactiviteiten		-27.655	-32.042
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-9.532	-9.805
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		20.476	9.172
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Toegerekende financieringskosten		0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		6.849	4.052
Toegerekende organisatiekosten		-182	-174
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-5.738	-3.004
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		928	873
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-779	-2.245
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		67.132	137.403
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		233	416
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		66.586	135.574
Opbrengsten overige activiteiten		2.239	2.273
Kosten overige activiteiten		-1.668	-1.829
Netto resultaat overige activiteiten		571	444
Overige organisatiekosten		-95	-94
Leefbaarheid		-1.033	-861
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten		1.584	815
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		93	122
Rentelasten en soortgelijke kosten		-9.661	-8.095
Saldo financiële baten en lasten		-7.984	-7.158
Resultaat voor belastingen		79.448	137.951
Belastingen		-1.486	-132
Resultaat deelnemingen	13.10	657	48
Resultaat na belastingen		78.619	137.866

13. Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2019 en winst- en verliesrekening over 2019

13.1 Algemene toelichting

Woonkwartier heeft in haar enkelvoudige jaarrekening met dezelfde stelselwijzigingen en presentatiewijzigingen te maken als in de geconsolideerde jaarrekening.

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk voor zover geen andere grondslagen zijn vermeld.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

13.2 Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met de geconsolideerde jaarrekening.

Resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt bepaald en verantwoord in overeenstemming met de geconsolideerde jaarrekening.

13.3 Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte respectievelijk ontvangen bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

ACTIVA

13.4 Vastgoedbeleggingen

13.4.1 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	2019	2018
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	57.480	60.207
Herwaarderingen	9.474	8.835
Cumulatieve waardeverminderingen	-10.756	-11.640
Afschrijvingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u>56.198</u>	<u>57.402</u>
Opleveringen nieuwbouw uit activa in ontwikkeling	0	0
Waardeverminderingen opgeleverde nieuwbouw	0	0
Opleveringen renovaties uit activa in ontwikkeling	11	15
Waardeverminderingen opgeleverde renovaties	0	0
Oplevering woningverbeteringen uit activa in ontwikkeling	0	0
Aankopen ten behoeve van de exploitatie	3.137	0
Herwaardering aankopen	0	0
Overboeking activa ten dienste van de exploitatie	0	0
Desinvesteringen verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-1.498	-2.742
Desinvesteringen herwaarderingen	-159	0
Desinvesteringen waardeverminderingen	56	520
Desinvesteringen afschrijvingen	0	0
Afschrijvingen	0	0
Herwaardering	1.624	639
Waardeverminderingen	1.545	365
Herclassificaties verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	0	0
Herclassificaties herwaarderingen	0	0
Herclassificaties waardeverminderingen	0	0
Herclassificaties afschrijvingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal mutaties	<u>4.716</u>	<u>-1.203</u>
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	59.130	57.480
Herwaarderingen	10.939	9.474
Cumulatieve waardeverminderingen	-9.155	-10.756
Afschrijvingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>60.915</u>	<u>56.198</u>

13.4.2 Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2019	2018
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	6.553	6.688
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	<u>-3.291</u>	<u>-3.377</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u><u>3.262</u></u>	<u><u>3.311</u></u>
Investerings	35	71
Desinvesterings	-1.179	-207
Aanwending voorziening onrendabele top	0	0
Herclassificatie verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	0	0
Herclassificatie cumulatieve waardeverminderingen	0	0
Opleveringen verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	0	0
Opleveringen cumulatieve waardeverminderingen	0	0
Realisatie herwaardering	<u>0</u>	<u>86</u>
Totaal mutaties	<u><u>-1.144</u></u>	<u><u>-50</u></u>
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	5.408	6.553
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	<u>-3.291</u>	<u>-3.291</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>2.117</u></u>	<u><u>3.262</u></u>

13.5 Financiële vaste activa

13.5.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

De deelnemingen betreffen:

	Aandeel	Resultaat boekjaar	Eigen vermogen per 31 december 2019
Boukwartier B.V. te Zevenbergen	100%	685.623	7.032.930

13.6 Vorderingen

13.6.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31-12-2019	31-12-2018
Boukwartier B.V.	<u>7</u>	<u>229</u>
Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen	<u><u>7</u></u>	<u><u>229</u></u>

Er zijn geen afspraken gemaakt omtrent rente, aflossing en andere zekerheden.

13.7 Liquide middelen

	31-12-2019	31-12-2018
Spaarrekening Rabobank	0	0
Rekeningen-courant Rabobank	4.767	3.074
Kas	0	0
Totaal liquide middelen	4.767	3.074

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

PASSIVA

13.8 Eigen vermogen

13.8.1 Overige reserves

	2019	2018
Stand per 1 januari	210.316	202.857
Uit resultaatbestemming	78.619	137.867
Overige mutaties	0	0
Ongerealiseerde herwaardering	-65.638	-132.029
Realisatie herwaardering	3.303	1.620
Stand per 31 december	226.600	210.316

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door het bestuur en de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is aan de overige reserves toegevoegd.

Per 31 december 2019 is in totaal € 648 miljoen aan ongerealiseerde herwaardering in het eigen vermogen begrepen (2018: € 587 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslagen en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van de waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 511 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonkwartier. 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 ontwikkelingen in de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat het 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 onderhoudslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

13.8.2 Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie

	2019	2018
Stand per 1 januari	577.684	449.509
Realisatie door verkoop	-2.052	-1.230
Realisatie door sloop	0	0
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	61.922	129.405
Overige mutaties	0	0
Stand per 31 december	637.553	577.684

13.8.3 Herwaarderingsreserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	2019	2018
Stand per 1 januari	9.474	8.835
Realisatie door verkoop	-159	0
Realisatie door sloop	0	0
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	1.624	639
Overige mutaties	0	0
Stand per 31 december	10.939	9.474

13.8.4 Herwaarderingsreserve vastgoed verkocht onder voorwaarden

	2019	2018
Stand per 1 januari	15.624	14.029
Realisatie door verkoop	-1.092	-390
Realisatie door sloop	0	0
Nieuwe verkopen	0	0
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	1.979	2.205
Overige mutaties	223	-219
Stand per 31 december	16.733	15.624

Overeenkomstig artikel 3 van de statuten heeft Woonkwartier uitsluitend als doel werkzaam te zijn op het gebied van volkshuisvesting, zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

13.9 Voorziening deelneming

	2019	2018
Stand per 1 januari	0	140
Dotatie	0	0
Ontrekking	0	-140
Vrijval	0	0
Stand per 31 december	0	0

Het gehele bedrag van de voorziening kan als langlopend worden aangemerkt.

WINST- EN VERLIESREKENING

13.10 Resultaat deelneming

	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Bouwkwartier B.V.	657	48
Bernardus Holding BV	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>657</u>	<u>48</u>

13.11 Werknemers

Gedurende het jaar 2019 had Woonkwartier gemiddeld 62,7 werknemers in dienst (2018: 60,2). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2018: 0).

14. Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

14.1 Enkelvoudig gescheiden balans DAEB

na voorgestelde resultaatbestemming

(Bedragen x € 1.000)

ACTIVA	DAEB 31- 12-2019	DAEB 31- 12-2018
<u>Vaste activa</u>		
<u>Materiële vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.586	3.646
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.126.169	992.630
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	22.029	21.941
DAEB Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.287	4.250
Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
	<u>1.152.485</u>	<u>1.018.821</u>
<u>Financiële vaste activa</u>		
Deelnemingen niet-DAEB	65.031	55.863
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0
Andere deelnemingen	0	0
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Latente belastingvorderingen	5.668	3.544
Leningen u/g	10.000	14.000
	<u>80.699</u>	<u>73.407</u>
<u>Vlottende activa</u>		
<u>Voorraden</u>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	458	423
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0
Overige voorraden	0	0
	<u>458</u>	<u>423</u>
<u>Onderhanden projecten</u>	0	0
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	571	480
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	488	1.982
Overige vorderingen	271	560
Overlopende activa	185	371
	<u>1.515</u>	<u>3.393</u>
<u>Liquide middelen</u>	225	597
Totaal activa	<u>1.238.968</u>	<u>1.100.287</u>

(Bedragen x € 1.000)

PASSIVA	<i>DAEB 31- 12-2019</i>	<i>DAEB 31- 12-2018</i>
<u>Eigen vermogen</u>		
Overige reserves	239.965	221.342
Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	637.553	577.684
Herwaarderingsreserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Herwaarderingsreserve vastgoed verkocht onder voorwaarden	<u>14.326</u>	<u>14.073</u>
	891.844	813.098
<u>Voorzieningen</u>		
Voorziening onrendabele investeringen	0	0
Voorziening latente belastingen	0	0
Voorziening deelnemingen	0	0
Overige voorzieningen	<u>143</u>	<u>169</u>
	143	169
<u>Langlopende schulden</u>		
Leningen overheid en kredietinstellingen	290.530	237.048
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	21.206	21.275
Derivaten	<u>4.813</u>	<u>5.628</u>
	316.549	263.951
<u>Kortlopende schulden</u>		
Schulden aan kredietinstellingen	25.029	16.527
Schulden aan leveranciers	803	1.595
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	126	56
Overlopende passiva	<u>4.474</u>	<u>4.891</u>
	30.432	23.069
Totaal passiva	<u><u>1.238.968</u></u>	<u><u>1.100.287</u></u>

14.2 Enkelvoudig gescheiden winst- en verliesrekening DAEB

(Bedragen x € 1.000)

	DAEB 2019	DAEB 2018
Huuropbrengsten	57.941	51.026
Opbrengsten servicecontracten	1.566	661
Lasten servicecontracten	-1.466	-647
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.472	-3.285
Lasten onderhoudsactiviteiten	-27.140	-31.632
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-9.409	-9.673
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	18.019	6.450
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.051	1.652
Toegerekende organisatiekosten	-173	-165
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.478	-807
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.400	679
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-2.245
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	63.989	136.312
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	157	324
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	64.147	134.392
Opbrengsten overige activiteiten	1.186	170
Kosten overige activiteiten	-929	-816
Netto resultaat overige activiteiten	257	-646
Overige organisatiekosten	-832	-57
Leefbaarheid	-988	-823
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	1.584	815
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	445	483
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.655	-8.095
Saldo financiële baten en lasten	-7.625	-6.797
Resultaat voor belastingen	74.378	133.197
Belastingen	-1.306	-122
Resultaat deelnemingen	5.548	4.792
Resultaat na belastingen	78.619	137.867

14.3 Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht DAEB

volgens de directe methode

(Bedragen x € 1.000)

	DAEB 2019	DAEB 2018
Operationele activiteiten		
Huren en vergoedingen	59.720	51.626
Overige bedrijfsopbrengsten	15	11
Ontvangen rente	362	362
Totaal ontvangsten	60.097	51.999
Personeelskosten	-4.269	-3.761
Onderhoudslasten	-23.706	-25.087
Overige bedrijfslasten	-7.929	-7.741
Betaalde rente	-9.746	-8.748
Sectorspecifieke heffing	0	-582
Verhuurderheffing	-7.084	-6.982
Leefbaarheid	-134	-143
Vennootschapsbelasting	-1.936	-2.418
Totaal uitgaven	-54.804	-55.462
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.292	-3.463
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaand bezit	3.907	2.497
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop	0	0
Verkoopontvangsten verkocht onder voorwaarden na inkoop	1.196	170
Verkopen grond	0	0
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
Inkomsten financiële vaste activa	4.000	5.750
Totaal ontvangsten	9.102	8.417
Aankoop woningen	0	-388
Terugkoop verkocht onder voorwaarden	-1.045	-632
Externe kosten bij verkoop	-99	-65
Uitgaven nieuwbouw huur en koop en woningverbeteringen	-16.405	-25.534
Uitgaven financiële vaste activa	0	0
Investerings activa ten dienste van de exploitatie	-356	-178
Totaal uitgaven	-17.906	-26.797
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-8.805	-18.380
Financieringsactiviteiten		
Stortingen door WSW geborgde leningen	20.000	36.000
Aflossingen door WSW geborgde leningen	-15.958	-14.084
Aflossingen niet door WSW geborgde leningen	-900	-583
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.141	21.333
Totale mutatie liquide middelen	-372	-510
Aansluiting met liquide middelen balans		
Liquide middelen beginstand	597	1.107
Liquide middelen eindstand	225	597
Mutatie liquide middelen	-372	-510

14.4 Enkelvoudig gescheiden balans niet-DAEB

na voorgestelde resultaatbestemming

(Bedragen x € 1.000)

	<i>Niet-DAEB</i> 31-12- 2019	<i>Niet-DAEB</i> 31-12- 2018
ACTIVA		
<u>Vaste activa</u>		
<u>Materiële vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	189	192
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	60.915	56.198
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17.265	17.866
DAEB Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.105	3.254
	<u>80.284</u>	<u>77.318</u>
<u>Financiële vaste activa</u>		
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0
Andere deelnemingen	7.033	7.083
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Latente belastingvorderingen	0	0
Leningen u/g	0	0
	<u>7.033</u>	<u>7.083</u>
<u>Vlottende activa</u>		
<u>Voorraden</u>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0
Overige voorraden	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Onderhanden projecten</u>	0	0
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	21	27
Vorderingen op groepsmaatschappijen	7	229
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	26	104
Overige vorderingen	166	597
Overlopende activa	10	19
	<u>229</u>	<u>976</u>
<u>Liquide middelen</u>	4.542	2.477
Totaal activa	<u>92.277</u>	<u>88.045</u>

(Bedragen x € 1.000)

PASSIVA	<i>Niet-DAEB</i> 31-12- 2019	<i>Niet-DAEB</i> 31-12- 2018
<u>Eigen vermogen</u>		
Overige reserves	51.666	44.837
Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Herwaarderingsreserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.939	9.474
Herwaarderingsreserve vastgoed verkocht onder voorwaarden	<u>2.407</u>	<u>1.551</u>
	65.013	55.862
<u>Voorzieningen</u>		
Voorziening onrendabele investeringen	0	0
Voorziening latente belastingen	0	0
Voorziening deelnemingen	0	0
Overige voorzieningen	<u>8</u>	<u>9</u>
	8	9
<u>Langlopende schulden</u>		
Schulden aan groepsmaatschappijen	10.000	14.000
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	17.106	17.783
Derivaten	<u>0</u>	<u>0</u>
	27.106	31.783
<u>Kortlopende schulden</u>		
Schulden aan kredietinstellingen	0	0
Schulden aan leveranciers	18	47
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	184
Belastingen en premies sociale verzekeringen	21	33
Overlopende passiva	<u>112</u>	<u>128</u>
	151	392
Totaal passiva	<u>92.277</u>	<u>88.045</u>

14.5 Enkelvoudig gescheiden winst- en verliesrekening niet-DAEB

(Bedragen x € 1.000)

	<i>niet-DAEB</i> 2019	<i>niet-DAEB</i> 2018
Huuropbrengsten	3.250	3.358
Opbrengsten servicecontracten	109	122
Lasten servicecontracten	-80	-46
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-187	-170
Lasten onderhoudsactiviteiten	-515	-410
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-123	-132
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.455	2.722
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.798	1.414
Toegerekende organisatiekosten	-9	-9
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.259	-1.211
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-470	194
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.142	1.091
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	75	92
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.218	1.182
Opbrengsten overige activiteiten	1.053	2.103
Kosten overige activiteiten	-738	-1.012
Netto resultaat overige activiteiten	315	1.091
Overige organisatiekosten	-44	-37
Leefbaarheid	-44	-38
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	0	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-359	-362
Saldo financiële baten en lasten	-359	-362
Resultaat voor belastingen	5.071	4.753
Belastingen	-180	-10
Resultaat deelnemingen	657	48
Resultaat na belastingen	5.547	4.792

14.6 Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht niet-DAEB

volgens de directe methode

(Bedragen x € 1.000)

	niet-DAEB 2019	niet-DAEB 2018
<u>Operationele activiteiten</u>		
Huren en vergoedingen	3.337	3.361
Overige bedrijfsopbrengsten	5	23
Ontvangen rente	0	0
Totaal ontvangsten	3.342	3.384
Personeelskosten	-225	-215
Onderhoudslasten	-352	-113
Overige bedrijfslasten	-360	-429
Betaalde rente	-362	0
Sectorspecifieke heffing	0	-22
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid	0	0
Vennootschapsbelasting	-102	-127
Totaal uitgaven	-1.401	-906
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.941	2.478
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
Verkoopontvangsten bestaand bezit	715	2.498
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop	0	0
Verkoopontvangsten verkocht onder voorwaarden na inkoop	1.070	1.067
Verkopen grond	3.225	1.132
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
Inkomsten financiële vaste activa	42	186
Totaal ontvangsten	5.052	4.883
Aankoop woningen	0	0
Terugkoop verkocht onder voorwaarden	-717	-691
Externe kosten bij verkoop	-21	-60
Uitgaven nieuwbouw huur en koop en woningverbeteringen	-172	-17
Uitgaven financiële vaste activa	0	0
Investerings activa ten dienste van de exploitatie	-18	-9
Totaal uitgaven	-928	-777
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	4.124	4.106
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Stortingen door WSW geborgde leningen	0	0
Storting niet door WSW geborgde leningen	2.148	0
Aflossingen door WSW geborgde leningen	0	0
Aflossingen niet door WSW geborgde leningen	-6.148	-5.750
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-4.000	-5.750
Totale mutatie liquide middelen	2.065	834
<u>Aansluiting met liquide middelen balans</u>		
Liquide middelen beginstand	2.477	1.643
Liquide middelen eindstand	4.542	2.477
Mutatie liquide middelen	2.065	834

Deel C - Overige informatie

1. Statutaire resultaatbestemming

Het resultaat wordt toegevoegd aan de overige reserves.

2. Verklaring Bestuur en Raad van Commissarissen

Dit verslag geeft een getrouw beeld van de werkzaamheden, de besteding van middelen en de financiële positie van Woonkwartier.

Geen andere uitgaven zijn gedaan dan in het belang van de volkshuisvesting.

Zevenbergen, 23 april 2020
Opgesteld door het bestuur,

Was getekend,

Dhr. drs. ing. R.A.J. van den Boom MSM

Zevenbergen, 23 april 2020
Vastgesteld door de Raad van Commissarissen,

Was getekend,

Dhr. W. Hoogstad MPM

Dhr. L.P. Oostenrijk

Mw. C.W. de Kievit-van der Kubbe

Dhr. drs. C.J.A.M. de Vetter

Mw. M.G. de Wit-Greuter

Mw. I.M. Hems AA

Dhr. drs. J.H. Mulder

3. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Stichting Woonkwartier

Verklaring over de jaarrekening 2019

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Woonkwartier ('de toegelaten instelling') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling en de groep (de toegelaten instelling samen met haar dochtermaatschappijen) 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).

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019 van Stichting Woonkwartier te Zevenbergen gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde jaarrekening van de groep en de enkelvoudige jaarrekening.

De jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2019;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019; en
- de toelichting met de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, RJ 645 en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

De basis voor ons oordeel

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

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

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Fascinatio Boulevard 350, 3065 WB Rotterdam, Postbus 8800, 3009 AV Rotterdam
T: 088 792 00 10, F: 088 792 95 33, www.pwc.nl

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.



Onafhankelijkheid

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

Benadrukking van de onzekerheid in verband met de effecten van het coronavirus (Covid-19)

Wij wijzen op de toelichting coronavirus en impact op de jaarrekening op pagina's 106 en 107 van de jaarrekening waarin het bestuur de mogelijke invloed en gevolgen van het coronavirus (Covid-19) op de toegelaten instelling en op de omgeving waarin de toegelaten instelling opereert alsmede de genomen en geplande maatregelen om met deze gebeurtenissen en omstandigheden om te gaan heeft beschreven. In deze toelichting is ook beschreven dat er nog steeds onzekerheden bestaan en dat het daarom op dit moment redelijkerwijs niet goed mogelijk is om de toekomstige effecten in te schatten. Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot de aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Deel A – Jaarverslag 2019; en
- Deel C – 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.

Stichting Woonkwartier - 7Y45AW4TYF3M-916619244-29

Pagina 2 van 6



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

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT; en 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 genoemde verslaggevingsstelsels 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 bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten 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 doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang 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.



Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Rotterdam, 30 april 2020
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door J.H.H. Berns MSc RA



Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2019 van Stichting woonkwartier

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

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

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Ook 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 bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen bepaald om te waarborgen dat we voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel. Bepalend hierbij zijn de geografische structuur van de groep, de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten, de bedrijfsprocessen en interne beheersingsmaatregelen en de bedrijfstak waarin de toegelaten instelling opereert. Op grond hiervan

Stichting Woonkwartier - 7Y45AW4TYF3M-916619244-29

Pagina 5 van 6



hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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.