



DUURZAAM DOOR jaarverslag 2019

Colofon

Dit is een uitgave van de Stichting Volkshuisvesting Arnhem, gevestigd aan de Kadestraat 1 te Arnhem. Het verslag heeft betrekking op het boekjaar 2019, dat parallel loopt met het kalenderjaar 2019.

Het werkgebied van de Stichting Volkshuisvesting Arnhem is de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen die de volgende gemeenten omvat: Arnhem, Berg en Dal, Beuningen, Doesburg, Druten, Duiven, Heumen, Lingewaard, Montferland, Nijmegen, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rozendaal, Westervoort, Wijchen en Zevenaar. Het huidige bezit van Volkshuisvesting bevindt zich volledig in de gemeente Arnhem.

De Stichting Volkshuisvesting Arnhem is als ‘Vereniging Volkshuisvesting’ opgericht op 27 maart 1908. Haar statuten werden goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 1 juni 1908 nr. 144. De Stichting is als toegelaten instelling uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting. Zij heeft haar middelen in het verslagjaar dan ook uitsluitend in dat belang aangewend. Deze toelating werd gehandhaafd bij Koninklijk Besluit van 11 januari 1967 nr. 60.

De laatste statutenwijziging dateert van 22 november 2018. Deze statutenwijziging vond plaats vanwege de invoering van de Veegwet wonen. De Autoriteit woningcorporaties heeft, gelet op het bepaalde in artikel 23 van de Woningwet, de (voorgenomen) statutenwijziging goedgekeurd op 5 oktober 2017.

De inschrijving in het Handelsregister vond plaats op 3 maart 1998, onder dossiernummer 09063142.

Vanaf 1 januari 2013 wordt de Stichting Volkshuisvesting Arnhem aangemerkt als Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI). Ons RSIN (Rechtspersonen en Samenwerkingsverbanden Informatienummer) is 80 188 1444. Met ingang van 1 januari 2020 heeft Volkshuisvesting de OOB-status.

De Stichting is aangesloten bij Aedes, Vereniging van Woningcorporaties.

Vormgeving: VUURWERK communicatie en vormgeving, Arnhem

Infographics: Illustratiestudio Anne Luchies, Oosterbeek

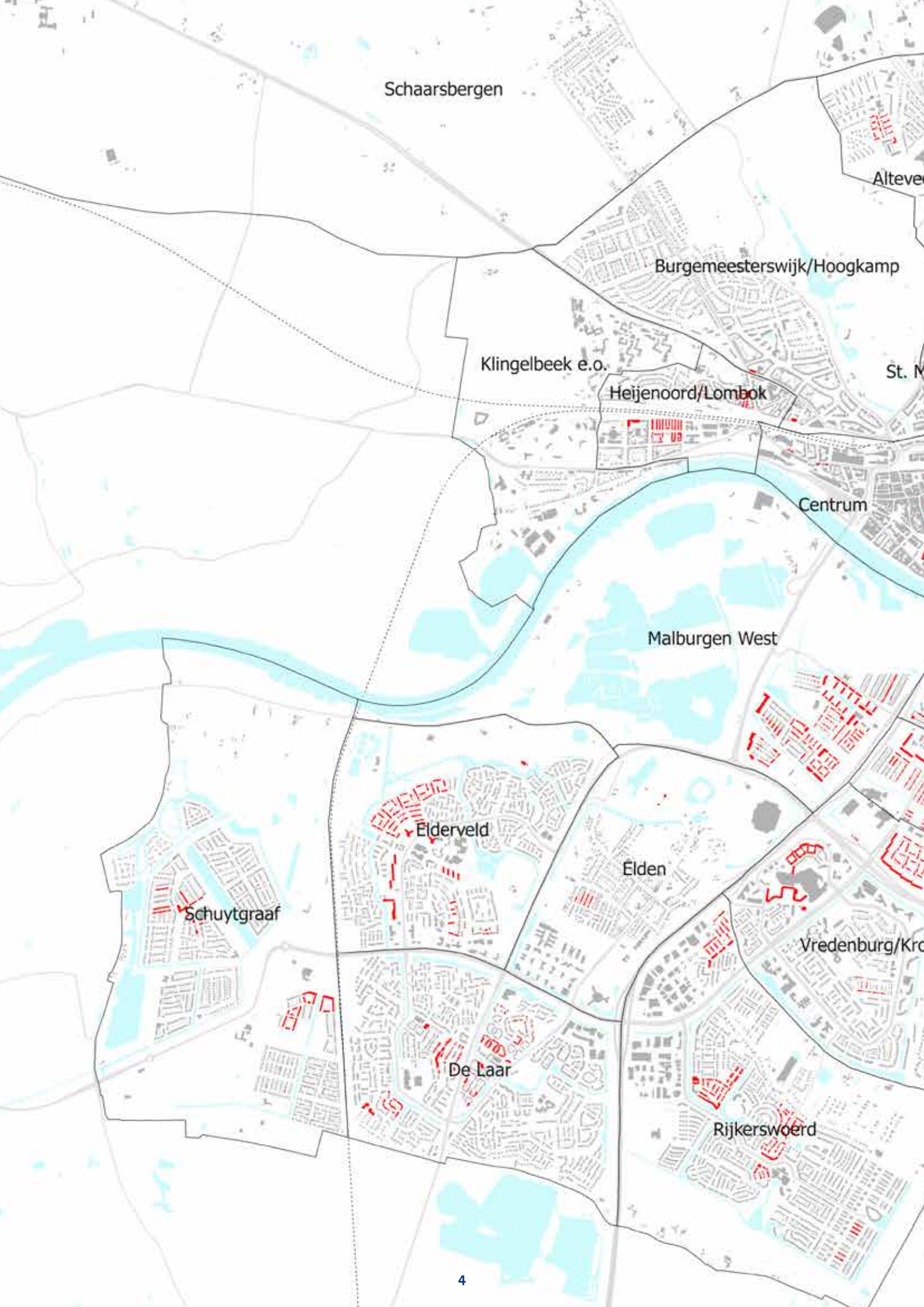
Fotografie: Jeroen van Heijningen



DEEL I:

Volkshuisvestingsverslag 2019





Schaarsbergen

Altever

Burgemeesterswijk/Hoogkamp

Klingelbeek e.o.

Heijenoord/Lombok

St. M

Centrum

Malburgen West

Elderveld

Elden

Vredenburg/Kro

Schuytgraaf

De Laar

Rijkerswoerd



Overzicht woningbezit Volkshuisvesting Arnhem

Inhoud

DEEL I:			
Volkshuisvestingsverslag 2019	3	HOOFDSTUK 4	
		Financieel beleid	47
BESCHOUWING	7	4.1 Samenvatting resultaat en kengetallen	47
		4.2 Waardering van het vastgoed: marktwaarde en beleidswaarde	50
SAMENVATTING RESULTATEN 2019	8	4.3 Treasury	51
		4.4 Fiscaal beleid	51
HOOFDSTUK 1		4.5 Oordeel toezichthouders	52
Onze maatschappelijke opgaven	11	4.6 Verbindingen	53
1.1 Woonvisie gemeente	11	4.7 Maatschappelijke bijdrage	53
1.2 Ondernemingsplan	11		
1.3 Overleg met gemeente, huurdersorganisaties en corporaties: bod en prestatieafspraken	12	BIJLAGE:	
		Volkshuisvesting in cijfers	54
HOOFDSTUK 2			
Werkzaamheden in 2019	15	Deel II:	
2.1 Zorg voor voldoende betaalbare huurwoningen	15	Bestuursverslag	57
2.2 Het verhuren van vrijkomende woningen	18	1. Governancestructuur	58
2.3 Verkoop van woningen	22	2. Verslag van de raad van commissarissen	59
2.4 Woningen voor specifieke aandachtsgroepen en mensen die zorg nodig hebben	22	3. Samenstelling raad van commissarissen	63
2.5 Het betrekken van huurders en stakeholders bij onze activiteiten	23	4. Verslag van het bestuur	65
2.6 Leefbaarheid en meedoen aan de samenleving	25	5. Toekomstparagraaf	66
2.7 Ontwikkeling van de vastgoedportefeuille	30	6. Samenstelling bestuur en rechtspositie	67
2.8 Kwaliteit van ons woningbezit	33	7. Remuneratiebeleid	67
2.9 Onderhoud	34	8. Risicobeheersing	67
2.10 Duurzaamheid en energetische verbetering	35		
2.11 Beheer voor derden	37	Ondertekening van het jaarverslag 2019 i.c. het volkshuisvestingsverslag 2019 en het bestuursverslag 2019	73
2.12 Huurderstevredenheid	37		
HOOFDSTUK 3		DEEL III:	
Organisatie	41	Jaarrekening 2019	75
3.1 Personeel en organisatieontwikkeling	41		
3.2 Strategie en beleid	43		
3.3 Bedrijfsmiddelen	44		

Beschouwing

Terugblikken op een jaar is altijd fijn. Dan realiseer je je hoeveel er is gebeurd. Misschien nog niet altijd merkbaar voor de buitenwereld, maar het zijn wel de stappen die nodig zijn. Zo hebben we onze koers herijkt, onze kernwaarden benoemd en zijn we gestart met het aanpassen van onze organisatie-inrichting. Stappen die belangrijke randvoorwaarden geven voor de komende jaren en stappen die nodig zijn om te komen tot duurzame buurten waar het fijn wonen is voor onze huurders.

In 2019 hebben we veel geïnvesteerd in onze woningen om ze duurzaam te maken. Ook hebben we, samen met gemeente en andere partijen, onderzoek gedaan naar het gebruik van andere energiebronnen. We hebben veel met partijen om tafel gezeten. Hoe kunnen we nog meer samenwerken en dingen combineren? Heel inspirerend. We huisvesten graag iedereen maar voor sommige mensen is het wonen zonder goede begeleiding echt niet mogelijk. Voor deze complexe situaties hebben we aandacht gevraagd en ook in 2020 blijven we dat agenderen.

In de wijk Immerloo zijn we aan de slag gegaan. We gaan hier fors investeren in verduurzaming. Een unieke kans om daarbij verschillende doelstellingen aan elkaar te koppelen. We hebben daartoe verschillende partijen, die actief zijn in deze wijk, uitgenodigd om mee te denken. Dat heeft geleid tot afspraken over de samenwerking in komende jaren. We beginnen met een 'visie' op de wijk, we inventariseren wat er al is om daarbij aan te sluiten. Ook is een bestuurdersplatform ingesteld om de nodige doorzetmacht te hebben, mocht het nodig zijn. De komende jaren gaat deze manier van werken vorm krijgen. Het betekent samenwerken over organisatiegrenzen heen. Een mooie uitdaging.

We hebben ook stappen gezet in de organisatie om goed voorbereid te zijn op de toekomst. We hebben processen doorgelicht. Hoe kunnen we onze dienstverlening verbeteren? Hoe kunnen we ervoor zorgen dat huurachterstanden verminderen en het aantal huisuitzettingen kan dalen?

En we hebben onze eerste stappen gezet om te komen tot een nieuw ondernemingsplan. We hebben input opgehaald aan de hand van drie thema: van schaarste naar overvloed,

van armoede naar welbevinden en van kwetsbaarheid naar (veer)kracht. De eerste bijeenkomst in november was het startsein voor meerdere verdiepende bijeenkomsten in 2020. De uitdagingen waarvoor we staan zijn groot.

De vraag naar woningen stijgt de komende jaren fors. Maar ook andere woonvormen vragen aandacht. We hebben het afgelopen jaar ervaring opgedaan met dergelijke projecten. Het project Parkwonen biedt een unieke woonplek voor ouderen met een Molukse achtergrond en onze kleine flexibele woningen op Meinerswijk voorzien in een vraag. We hebben aandacht gevraagd voor collectieve woonvormen en werken daarvoor samen met onze collega's in de regio.

Kortom, in 2019 hebben we veel voorbereid en daar kunnen we in 2020 goed op voortbouwen. We gaan 'duurzaam door', zoals weerspiegeld in de titel van dit jaarverslag. De effecten van de coronacrisis, die zich in de eerste maanden van 2020 aandiende, gaan daar een grote – maar nu nog niet te overziene - invloed op hebben.

Ik wil deze gelegenheid gebruiken om iedereen te bedanken die ook dit jaar weer een steentje heeft bijgedragen aan het wonen in Arnhem. Natuurlijk onze medewerkers, maar ook speciale dank aan de HOVAR, de rvc en al onze meedenkende partners.

Liesbeth van Asten
Directeur bestuurder

Maart 2020

Samenvatting resultaten 2019

Doelgroep en woningmarkt

In 2019 heeft Volkshuisvesting een belangrijke bijdrage geleverd aan de huisvesting in Arnhem. Er zijn 1.007 nieuwe huurcontracten afgesloten, waarvan 995 in de sociale sector. Van de sociale huurwoningen is 96,5% toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen lager dan € 38.035. De taakstelling om 50% van de bijzondere doelgroepen (via het stedelijke verhuuroverleg geaccordeerd) te huisvesten is gehaald: Volkshuisvesting voorzag in de huisvesting van 25 huishoudens. Het aantal woningzoekenden dat in Arnhem een sociale huurwoning zoekt nam verder toe. In 2019 ging het om 25.600 actief woningzoekenden (2018: 22.200).

Betaalbaarheid

In 2019 heeft Volkshuisvesting de huren verhoogd met gemiddeld 1,39%. De verhoging van de totale huursom bedroeg 1,87%. Volkshuisvesting heeft ook in 2019 geen inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. Dit om ook hogere inkomens in huurwoningen te behouden ten behoeve van de differentiatie. De huurachterstand is verder gedaald tot 0,89% van de te ontvangen huursom. In 2018 was dit nog 1,00%. In twaalf gevallen hebben we moeten besluiten tot een huisuitzetting, vanwege uitsluitend (grote) huurachterstanden. Daarnaast waren er nog 19 huisuitzettingen waarbij sprake was van overlast/henep al of niet in combinatie met huurachterstand.

Huurderstevredenheid

In 2019 hebben we ons tweejaarlijks onafhankelijk onderzoek door USP Marketing Consultancy uitgevoerd. Het algemene oordeel van huurders over hun woning en de leefbaarheid in de eigen buurt waren met respectievelijk 6,9 en 7,0 iets lager dan twee jaar eerder. Ook de tevredenheid met de dienstverlening is verminderd, met name bij reparatieverzoeken en bij vertrekkende huurders. Op de belangrijkste klantprocessen scoren we lager dan de Aedes-benchmark. In 2020 zetten we in op verbetering van de huurderstevredenheid. Om dit te monitoren doen we frequentere metingen.

Leefbaarheid

Volkshuisvesting hecht veel belang aan schoon, heel en

veilig. In diverse wijken zijn met bewoners opruimacties georganiseerd. Een greep uit de activiteiten in 2019: in de Vissenbuurt in Malburgen-Oost was er een leefbaarheidsproject waarbij ook achter de voordeur werd gewerkt. Aan de Voetiuslaan in 't Arnhemse Broek opende een gemeenschappelijke tuin. Op de Geitenkamp gingen wijkcoaches en andere professionals werken vanuit een 'buurtwoning', om zo laagdrempelig en integraal overlast aan te pakken. De inzet van een sociaal beheerder werd uitgebreid naar de Vissenbuurt en een aantal kleine clusters met leefbaarheidsproblemen. Het lukt zo om kleine conflicten in de kiem te smoren. Huurders zijn over deze inzet overwegend positief.

De maatschappelijke betrokkenheid van Volkshuisvesting kreeg in 2019 zijn uitwerking via de onderhoudsactiviteiten van Jo's Werkplaats, re-integratie via bedrijven voor schoonmaak en groenonderhoud, Akker71 en het project museumwoningen.

Vastgoed

In 2019 hebben we 30 sociale huurwoningen en 43 vrije sectorwoningen uit ons bezit verkocht. Daarnaast hebben we zes woningen verkocht die we op basis van afspraken eerst hebben teruggekocht. Ook is één BOG-eenheid verkocht.

Begin 2019 zijn op Stadseiland in Malburgen-Oost 74 sociale huurappartementen (project Parkwonen) opgeleverd. Tevens zijn in Meinerswijk 16 – verplaatsbare – micro-woningen opgeleverd.

De gebiedsontwikkeling in het Nieuwe Kadewartier is in 2019 verkocht aan een commerciële ontwikkelaar. In dit gebied (gebiedsdeel Fluvium) ontwikkelen wij zelf 72 sociale huurwoningen, onder meer voor de bewoners van 14 woningen in Oud-Rijnwijk, dat daarna wordt gesloopt. Het complex Kluizeweg namen we uit exploitatie. Hier vindt sloop en vervangende nieuwbouw plaats. Per saldo kromp onze vastgoedportefeuille met 52 eenheden.

Onderhoud en verbetering

We hebben ruim 400 verzoeken van huurders gehad om hun woning te verbeteren. Bij mutatie hebben we het interieur vernieuwd waaronder 100 badkamers en 215 keukens.

Er is bij 55 complexen met ruim 2.900 woningen planmatig onderhoud uitgevoerd.

In 2019 is de verduurzaming van 368 woningen afgerond. Deze woningen zijn van een gemiddelde energie-index van 1,95 (label D) naar een gemiddelde van 1,0 (label A) gegaan. Van nog eens 318 woningen is de voorbereiding voor verduurzaming in 2019 gestart. 26 huurders hebben geweigerd mee te doen.

De gemiddelde energie-index was aan het eind van het jaar 1,56. Onze inzet is erop gericht om uiterlijk in 2023 gemiddeld label B (EI < 1,40) te bereiken.

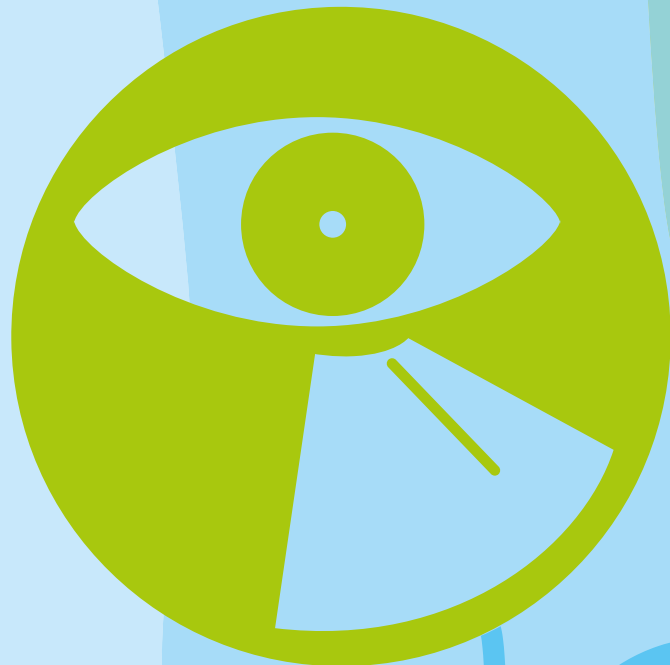
Stakeholders

Volkshuisvesting heeft samen met huurdersorganisatie HOVAR, de gemeente Arnhem, Portaal, Vivare en hun huurdersorganisaties intensief samengewerkt aan de prestatieafspraken. Ook zijn door de HOVAR diverse adviezen uitgebracht. Met de vijftien bewonerscommissies zijn vraagstukken op buurt-, complex- of straatniveau besproken. Bij groot onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw betrokken we bewoners in de voorbereiding, uitvoering en nazorg: meestal in de vorm van een projectcommissie of klankbordgroep.

Als aftrap voor een nieuw ondernemingsplan hebben we in november input opgehaald bij een breed scala aan maatschappelijke en zakelijke partners.

Financiën

Het resultaat van Volkshuisvesting bedroeg in 2019 € 139 mln., waarvan € 18 mln. uit exploitatie, € 3 mln. uit verkoop en € 118 mln. uit herwaardering van activa. De operationele kasstroom is € 18 mln. de verkoopkasstroom bedroeg € 40 mln. en er is € 23 mln. geïnvesteerd. Met het restant zijn leningen afgelost en kasgeld is met € 27 mln. toegenomen. Volkshuisvesting blijft hiermee binnen haar financiële ratio's.



Hoofdstuk 1

Onze maatschappelijke opgaven

Volkshuisvesting werkt aan maatschappelijke opgaven in de gemeente Arnhem. Het ondernemingsplan ‘Mensen maken de stad’ zet de koers uit voor onze uitdagingen in de periode 2017-2020. Het ondernemingsplan sluit aan bij de woonvisie van de gemeente Arnhem. In dit hoofdstuk zetten we de hoofdlijnen uiteen van woonvisie, ondernemingsplan en het overleg met gemeente, corporaties en huurdersorganisaties over de prestatieafspraken.

1.1 Woonvisie gemeente

De gemeente Arnhem heeft in 2015 haar woonvisie ‘De Arnhemse Woonprincipes 2025’ opgesteld. In 2019 is op basis hiervan een nieuw ‘Volkshuisvestelijk kader voor 2019-2022’ opgesteld. Dit vormt de basis voor de te maken prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties.

Het Volkshuisvestelijk kader bevat vijf thema’s:

- Duurzaam betaalbaar: het aanbieden van voldoende betaalbare woningen.
- Levensloopgeschikt wonen: passende huisvesting bieden aan diverse groepen kwetsbare mensen.
- Aantrekkelijke woonstad: voor iedereen, zowel huidige bewoners als mensen die graag in Arnhem willen komen wonen.
- Wijken met identiteit: iedere wijk heeft zijn eigen opzet en cultuur. Er komen gezamenlijke wijkvisies (handelingskaders) waarin gemeente, bewoners en corporaties participeren. In 2019 is een start gemaakt met de wijken Immerloo en Geitenkamp. Ook voorkomen/beperken van overlast is een prioriteit binnen dit thema.
- Duurzaamheid (overkoepelend thema): de noodzakelijke energietransitie is een kans om energiearmoede tegen te gaan en innovaties van Arnhemse bedrijven in te zetten. Arnhem hecht aan betrokkenheid van haar inwoners bij deze grote opgave. Gemeente, corporaties en andere partijen werken samen: onder meer aan de transitievisie warmte, die in 2021 klaar moet zijn.

1.2 Ondernemingsplan

‘Mensen maken de stad’ is de titel van ons ondernemingsplan voor de periode 2017-2020. Het ondernemingsplan

heeft een nauwe relatie met de woonvisie van de gemeente. We hebben, op basis van raadpleging van onze huurders en belanghebbenden, vier maatschappelijke opgaven benoemd.



Opgave 1: Betaalbare woonlasten, lagere energierekening

Volkshuisvesting kiest ervoor om de woonlasten van haar huurders betaalbaar te houden door een gematigd huurprijsbeleid en via investeringen in energetische verbetering. Met de verduurzaming van de woningen leveren

we ook een bijdrage aan de reductie van de CO₂-uitstoot. De ingrepen moeten ertoe leiden dat de gemiddelde energie-index daalt van 1,63 naar 1,2 tot 1,4 (label B) eind 2020. De termijn voor deze doelstelling is in 2019 aangepast naar 2023.



Opgave 2: Voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep

Er is veel vraag naar betaalbare sociale huurwoningen in Arnhem. Volkshuisvesting wil voor ongeveer de helft van het benodigde aantal woningen in de kernvoorraad zorgdragen:

11.558 (waarvan 11.100 zelfstandige) woningen.

Voor sociale huurwoningen die we verkopen, om de differentiatie in de wijken te vergroten, bouwen we per saldo nieuwe woningen terug. Bij nieuwbouw en transformatie leggen we het accent op kleine (30 -50 m²) betaalbare woningen. En als onze financiële ruimte dat mogelijk maakt,

verhogen we onze ambitie om de voorraad betaalbare woningen te vergroten.



Opgave 3: Vitale wijken en versterkt sociaal beheer

Wij maken ons sterk voor een leefbare woonomgeving in een vitale wijk. Goed onderhouden woningen en prettig samenwonen. Wij zijn aanwezig in de wijken en bespreken met bewoners en stakeholders wat er speelt. Een toenemend aantal

woningzoekenden en huurders heeft extra aandacht nodig om mee te kunnen in de samenleving. Dat vraagt versterkt sociaal beheer. Aanpak van overlast is cruciaal om prettig wonen mogelijk te maken. Wij staan open voor initiatieven uit de wijk en stellen vastgoed beschikbaar om ontmoeting en wijk economie te stimuleren. Onze visie, die ook weerklinkt in de prestatieafspraken, is dat dit vergaande samenwerking vraagt van alle partijen met een prominente rol voor bewoners.



Opgave 4: Versterken van het wonen in het centrumgebied

Wie Arnhem in het hart heeft, moet oog hebben voor het hart van Arnhem. Het Arnhemse centrumgebied (inclusief Centrum-Oost/Nieuwe Kadewartier) is van oudsher een gebied waar relatief weinig mensen

wonen. Volkshuisvesting wil bijdragen aan de transformatie van kantoren tot sociale huisvesting. Onze stakeholders hebben geadviseerd om te focussen op delen van het centrum waar we het meeste kunnen bijdragen. Wij doen dat vanuit onze opgave: sociale huurwoningen voor de doelgroep.

In het volgende hoofdstuk gaan we in op de resultaten die we in 2019 hebben behaald.

1.3 Overleg met gemeente, huurdersorganisaties en corporaties: bod en prestatieafspraken

In de eerste helft van 2019 zijn de prestatieafspraken die gemaakt waren voor 2018 geëvalueerd, zowel inhoudelijk als op proces. In grote lijnen was er tevredenheid over de resultaten en de samenwerking waarbinnen deze tot stand kwamen.

Eind juni hebben de corporaties gezamenlijk een bod ingediend op de opgaven die in Arnhem spelen. Het gaat hierbij om het garanderen van betaalbaarheid van woningen, het bouwen van voldoende nieuwe woningen, het verduurzamen van onze woningen, het bijdragen aan de leefbaarheid in wijken, diverse doelgroepen die bijzondere aandacht verdienen etc. Deze opgaven, in combinatie met onze financiële kaders, zijn zodanig dat we als corporaties keuzes moeten maken en prioriteren.

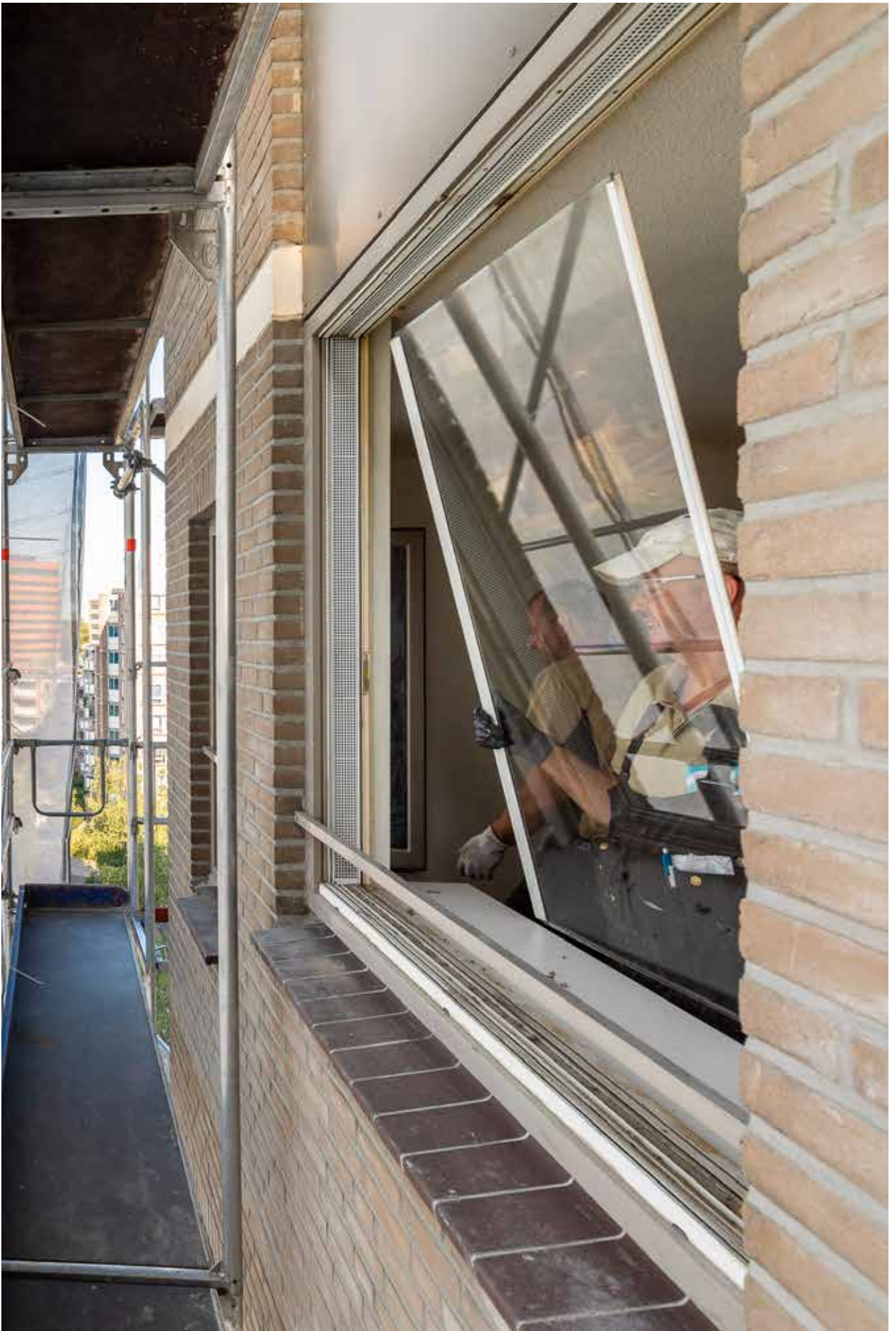
Gelijktijdig met het gezamenlijke bod heeft Volkshuisvesting aangegeven meer tijd nodig te hebben om de prestatieafspraken voor de duurzaamheidsopgave (gemiddeld label B, eind 2020) te realiseren.

Op basis van het bod zijn in de tweede helft van het jaar gesprekken gevoerd tussen huurdersorganisaties, gemeente en corporaties om te komen tot prestatieafspraken voor 2020. Een belangrijke afspraak is dat corporaties bereid zijn om 30% sociale huurwoningen te realiseren in de nieuwbouwopgave in Arnhem en dat de gemeente Arnhem hen daartoe in de gelegenheid wil stellen.

Gedurende 2019 zijn verdere stappen gezet om te komen tot afspraken over een uitbreiding van het aantal standplaatsen voor woonwagengedwongen. Dit leidt tot besluitvorming in 2020.

Op 11 december 2019 hebben alle betrokken partijen de prestatieafspraken voor 2020 ondertekend.







Hoofdstuk 2

Werkzaamheden in 2019

Wij hebben een aantal wettelijke taken waarover we verslag doen. Het gaat dan om onder meer het bouwen, verwerven, slopen, het goed onderhouden en waar nodig verbeteren van onze woningen en het betrekken van huurders bij beleid en beheer. In dit hoofdstuk geven we aan wat ons beleid is, welke acties in 2019 zijn ondernomen en welke resultaten dit heeft opgeleverd.

2.1 Zorg voor voldoende betaalbare huurwoningen

A. Beleid

Prestatieafspraken in Arnhem

Er is een blijvend grote vraag naar betaalbare woningen in Arnhem. In de prestatieafspraken is opgenomen dat de corporaties samen de kernvoorraad betaalbare woningen in Arnhem op tenminste 22.000 handhaven. Ons huurbeleid is erop gericht om voldoende betaalbare woningen te behouden voor de doelgroep. Van onze woningvoorraad houden wij de komende jaren tenminste 11.100 zelfstandige woningen beschikbaar voor mensen uit onze primaire doelgroep. Dit zijn woningen met een netto huur van maximaal € 651,01 (tweede aftoppingsgrens, prijspeil 2019). We hebben dit vastgelegd in de prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisatie.

Huurprijsbeleid voor de sociale sector (DAEB)

In de sociale huursector (DAEB) is een evenwichtige prijs-kwaliteitverhouding ons uitgangspunt bij het bepalen van de gewenste huurprijs (streefhuur). We hanteren een basisstreefhuur van 78% van de maximaal redelijk huurprijs. Dit is het streefhuurniveau van de meeste woningen.

Huurprijsbeleid voor de vrije sector (niet-DAEB)

Voor geliberaliseerde woningen is de huurprijs die we vragen na mutatie gebaseerd op de markthuur op dat moment.

Overheidsbeleid voor de jaarlijkse huuraanpassing

Aedes en de Woonbond hebben in december 2018 een Sociaal Huurakkoord gesloten voor de periode tot en met 2021. Dit houdt onder meer in dat de huurprijzen van sociale huurwoningen gemiddeld met maximaal inflatie kunnen stijgen. Dat is een procent lager dan tot dan toe het geval

was. De huurstijgingen worden hierdoor verder afgeremd. De aanpassingen in de wetgeving gelden pas vanaf 2020. In 2019 geldt nog een huursombenadering, waarbij de huurprijzen (inclusief aanpassingen bij mutatie of woningverbeteringen) in totaal met maximaal inflatie + 1 % mogen stijgen. Voor 2019 is dit $1,7\% + 1\% = 2,7\%$.

Uitgangspunten Volkshuisvesting bij jaarlijkse huuraanpassing

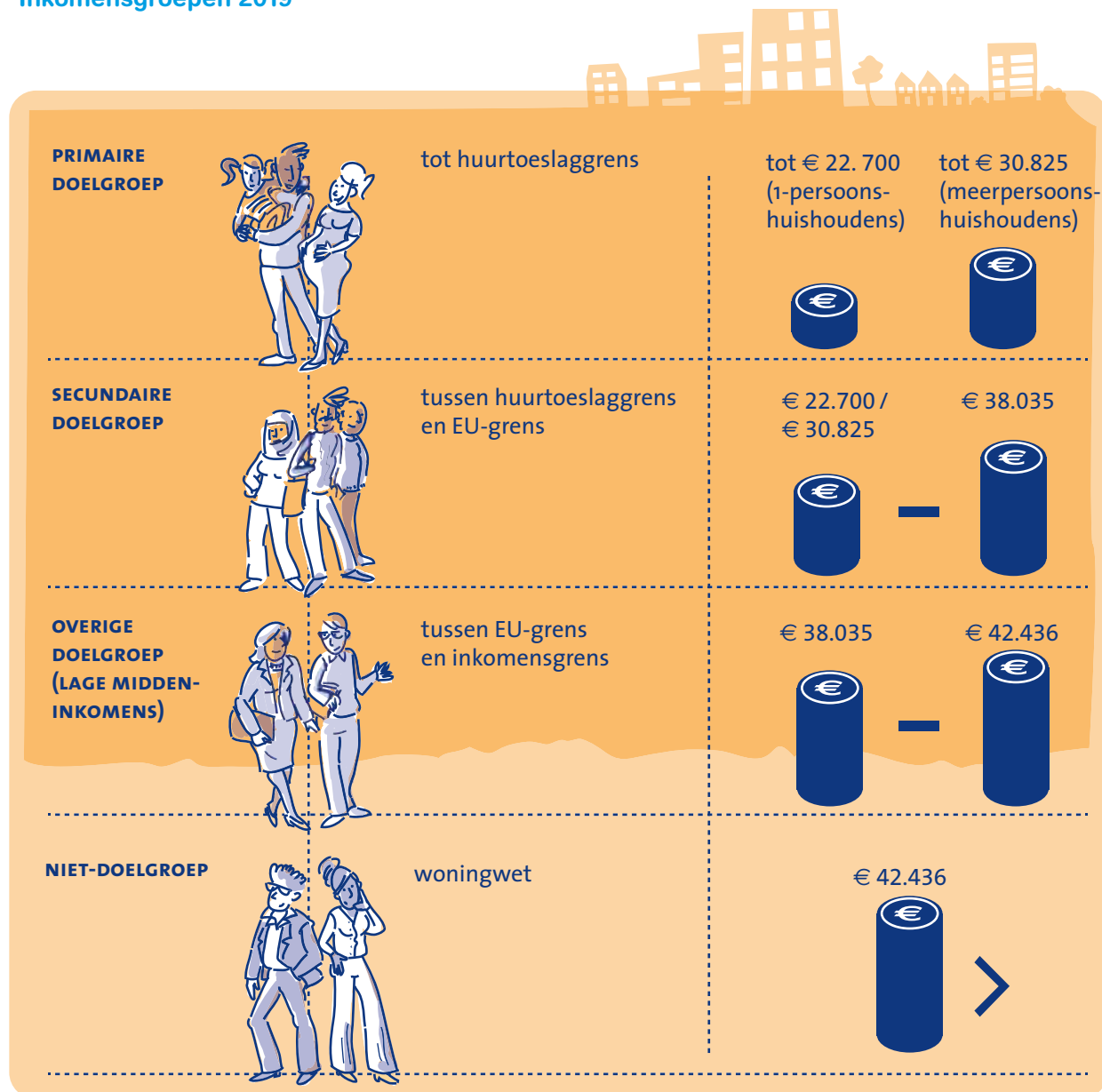
- Evenals voorgaande jaren hanteren we voor 2019 bij sociale huurwoningen een inflatievolgende huurverhoging en zien we af van extra inkomensafhankelijke huurverhogingen. Hierdoor dragen we bij aan het betaalbaar houden van de woonlasten en blijven huishoudens met hogere inkomens in de wijk. De inflatievolgende huurverhoging maakt onderdeel uit van de prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisaties.
- We voeren de huurverhoging uit binnen de kaders van ons streefhuurbeleid. Dat wil zeggen dat we de huurverhoging gebruiken om de disbalans tussen prijs en kwaliteit weg te werken. Zittende huurders groeien daardoor met hun huurprijs geleidelijk naar het prijsniveau dat nieuwe huurders ook betalen. De woningen waarbij de huidige huurprijs hoger is dan de streefhuur worden uitgesloten van de jaarlijkse huurverhoging.
- Woningen in de vrije huursector krijgen bij de jaarlijkse huuraanpassing een huurverhoging gelijk aan inflatie.

B. Resultaten

Betaalbaarheid

We hebben de huur van circa 2.700 woningen lager vastgesteld dan de basisstreefhuur, waardoor ze bij verhuring beschikbaar blijven voor de primaire doelgroep. Daarnaast zijn 500 woningen 'afgetopt' op de liberalisatiegrens, zodat ze behouden blijven voor het sociale segment.

Inkomensgroepen 2019



Huurprijsklassen

Sociale huursector

- **Goedkoop:** woningen met een huur waarbij volledige huurtoeslag mogelijk is voor lagere inkomens (bovengrens: € 424,44);
- **Betaalbaar:** woningen met een huur waarbij huurtoeslag deels mogelijk is voor lagere inkomens (bovengrens: voor een- en tweepersoonshuishoudens € 607,46)
- **Betaalbaar 3+:** woningen met een huur waarbij huurtoeslag deels mogelijk is voor lagere inkomens (bovengrens: voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 651,03)

- **Overig sociaal:** woningen met een huur van € 651,04 tot maximaal € 720,42 (liberalisatiegrens). Een gedeeltelijke huurtoeslag is mogelijk voor lagere inkomens. Sinds 2016 zijn, vanwege 'passend toewijzen', deze woningen bij een nieuwe toewijzing niet meer bereikbaar voor huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag.

Vrije huursector

- **Geliberaliseerd:** woningen met een huurprijs hoger dan € 720,42. Er is geen recht op huurtoeslag.

Jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli 2019

Voor zowel sociale huurwoningen als geliberaliseerde woningen hebben we de huren per 1 juli met 1,7% (gelijk aan de inflatie) verhoogd. Het komt in het sociale segment voor dat de huidige huur hoger is dan de gewenste huurprijs.

Dan verhogen we de huur niet tot deze weer in de pas loopt. Het betrof 343 woningen.

De uiteindelijk, over het hele woningbezit gerealiseerde huurverhoging per 1 juli 2019, bedroeg 1,39%. In 2018 was dit 1,12% en in 2017 0,23%.

Huursom

Niet alleen door de jaarlijkse huuraanpassing, maar ook doordat woningen bij mutatie een andere huur krijgen, verandert de huur van een woning. Het verschil tussen de totale huursom aan het begin en het eind van het jaar was volgens de huursombenadering 1,87%. Dit is 0,83% lager dan het huursomplafond van 2,7% dat in 2019 gold. 0,57% van de huursomstijging kwam door huuraanpassing bij mutatie en woningverbetering (exclusief investeringen in duurzaamheid).

Tabel: Opbouw van het woningbezit naar type en netto huurprijs (per 31 december)

	Aantal woon-eenheden per 31-12-2019	Aandeel woning-bezit 2019	aandeel woningen met een huur van:				
			t/m € 424,44	1e aftop: € 424,45 t/m € 607,46	€ 607,46 t/m € 651,03	€ 651,03 t/m € 720,42	> € 720,42
			<i>goedkoop</i>	<i>betalbaar</i>	<i>betalbaar 3+</i>	<i>overig sociaal</i>	<i>vrije sector</i>
Appartementen met lift	2.958	23%	468	2.109	171	127	83
Appartementen zonder lift	2.310	18%	1.170	1.100	24	14	2
Benedenwoning	723	6%	233	457	25	6	2
Bovenwoning	994	8%	234	653	57	43	7
Eengezinswoning	5.471	42%	546	3.064	778	826	257
Winkel- atelierwoning	28	0%	3	6	2	4	13
Subtotaal zelfstandige woongelegenheden	12.484	96%	2.654	7.389	1.057	1.020	364
<i>Totaal betaalbaar (kernvoorraad)</i>			11.100				
Onzelfstandige eenheid	409	3%	376	22	11	-	-
Woonwagenstandplaats	44	0%	44		-	-	-
Woonwagen	2	0%	16	5	-	-	-
Tijdelijke (micro) woningen	21	0%	1	1			
Subtotaal onzelfstandige woongelegenheden	476	4%	437	28	11	0	0
totaal 2019	12.960	100%	3.091	7.417	1.068	1.020	364
			23,9%	57,2%	8,2%	7,9%	2,8%
totaal 2018	13.014		3.204	7.324	919	1.144	423
totaal 2017	13.109		3.452	7.313	870	1.076	398

Prestatieafspraken aantal betaalbare woningen

Het aantal voor de primaire doelgroep betaalbare zelfstandige woningen (onder de 2e aftoppingsgrens) bedroeg aan het eind van het jaar 11.100. Daarnaast zijn er nog 15 woningen in het betaalbare segment die we beheren voor de Jacoba van Verschuerstichting (13) en de gemeente Arnhem (twee appartementen in de Witte School). Daarmee voldoen we aan de afgesproken hoeveelheid betaalbare zelfstandige woningen (tenminste 11.100).

Huurschuldproblematiek

Door een consequenter beleid te voeren hebben we het percentage huurachterstanden in 2019 verder naar beneden kunnen brengen. Ook hebben we posten, waarvan zeker is dat zij niet meer inbaar waren, afgeboekt om beter overzicht en aandacht voor huurachterstanden bij zittende huurders te krijgen. Door het eerste deel van ons aanmaanc-proces te automatiseren hebben we meer tijd en ruimte om extra aandacht aan de mensen met huurachterstanden te besteden. De samenwerking met de wijkteams verliep niet altijd goed, daar gaan we in 2020 verder aan werken. Via het project 'Vroeg eropaf' werken we samen met andere partijen om problematische schulden bij onze huurders te voorkomen.

Huisuitzettingen

Het aantal huisuitzettingen toonde in de afgelopen jaren een dalende trend. In 2019 was er weer een stijging. Dossiers werden het afgelopen jaar te lang aangehou-

den, zonder dat er zicht was op start van een hulptraject. Daarop hebben we bijgestuurd, wat een toename van het aantal ontruiming vanwege huurachterstanden tot gevolg had. Voorheen konden huurachterstanden van zeven maanden of meer ontstaan, doordat dossiers niet naar een deurwaarder werden verwezen, zonder dat er sprake was van behoefte aan hulpverlening. Daarop hebben we bijgestuurd, met meer deurwaarder dossiers en een aantal ontruiming (waarbij huurders vertrokken bleken) tot gevolg. In 2019 zijn er 31 huisuitzettingen geweest, tegenover 24 uitzettingen in 2018. In 12 gevallen was er sprake van uitsluitend een huurachterstand. Deze huurders accepteerden geen hulp of bleken niet meer in de woning te wonen. De andere (19) huisuitzettingen hebben te maken met overlast soms in combinatie met een huurachterstand, zeven daarvan bleken hennepkwekerijen. Aanvullend zijn er nog in 16 woningen hennepkwekerijen aangetroffen waarvan de huurders na aangifte de sleutels hebben ingeleverd zonder dat het tot een procedure kwam.

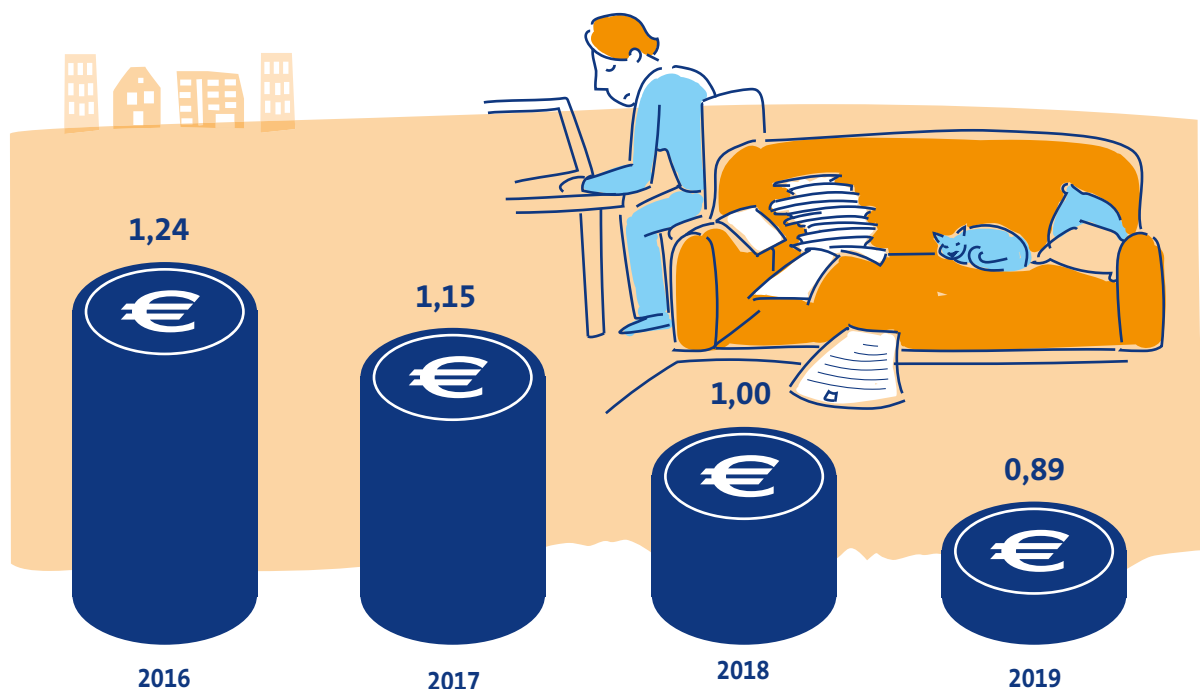
2.2 Het verhuren van vrijkomende woningen

A. Beleid

Toewijzing en het wettelijk kader

Ons uitgangspunt bij verhuur van vrijkomende sociale huurwoningen is dat die terecht komen bij onze doelgroep.

Tabel: Huurachterstand
(in % van de te ontvangen huur)



Ook de wetgever stelt inkomenseisen aan de huishoudens die een sociale huurwoning mogen betrekken. De Europese Commissie heeft 'staatssteun'-grenzen gesteld aan de maximale huurprijs van corporatiewoningen en bepaald wat het maximum-inkomen bij toewijzing van zo'n woning mag zijn. Vanaf 2016 geldt er ook een norm voor het 'passend toewijzen' van huurwoningen. Dit moet voorkomen dat woningzoekenden met lage inkomens een woning krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen. Het moet ook voorkomen dat het rijk steeds meer moet uitgeven aan huurtoeslag. Wat houden de regels in?

De staatssteun-regel

Huurders met een inkomen boven € 42.436 komen in principe niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Een corporatie mag tot tien procent van het aantal woningen toewijzen aan een huurder met een inkomen boven deze gestelde inkomensgrens. Deze toewijzingsregel van 90% is tot 1 januari 2021 gewijzigd in de 80-10-10-regel:

- 80% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 38.035 (de primaire en secundaire doelgroep).
- 10% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen van € 38.035 tot € 42.436 (de lage middeninkomens).
- 10% van de woningen vrij toewijzen, met voorrang voor urgenten.

De passendheidsnorm

Vanaf 2016 moeten corporaties hun woningen 'passend toewijzen'. Dit houdt in dat Volkshuisvesting aan ten minste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag alleen een sociale huurwoning mag toewijzen met een huur onder de 'aftoppingsgrenzen'. Voor 2019 betekent dit dat huurtoeslaggerechtigden een woning aangeboden krijgen tot € 607,46 (voor één- en tweepersoonshuishoudens) of € 651,03 (voor drie of meer personen). De grens heet 'aftoppingsgrens' omdat huurtoeslagontvangers het gedeelte van de huur dat boven deze grens ligt grotendeels zelf moeten betalen. In de wetgeving is ook opgenomen dat de slaagkans van woningzoekenden met recht op huurtoeslag (de primaire doelgroep) niet mag afnemen.

Verdeling van woningen

Voor de verdeling van woningen is de gemeentelijke Huisvestingsverordening 2016-2019 van belang. Alle gemeenten in de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen hanteren eenzelfde verordening. Dat maakt het mogelijk dat de woningcorporaties in de regio dezelfde regels kunnen hanteren in een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem: Entree. Wel zo overzichtelijk voor woningzoekenden.

Het grootste deel van de zelfstandige sociale huurwoningen wordt verdeeld op basis van meettijd. Degene met de langste meettijd krijgt als eerste de gelegenheid de woning te accepteren. Afgesproken is om circa 15% van de woningen aan te bieden in een lotingmodel. Loting geeft iedereen die reageert dezelfde kans, ongeacht de meettijd. Hierdoor hebben woningzoekenden met een relatief korte meettijd, zoals jongeren, toch kans een woning te krijgen. Corporaties mogen jaarlijks ook 20% van de vrijkomende woningen anders toewijzen. Dit 'maatwerk' is er bijvoorbeeld voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen en experimenten.

Mensen die om medische of sociale redenen dringend een woning nodig hebben, kunnen in aanmerking komen voor urgentie en krijgen dan voorrang. Een onafhankelijke urgentiecommissie behandelt hun verzoeken. Andere categorieën urgenten zijn vergunninghouders, mensen die vanwege geweld in een tijdelijk opvang verkeren, mantelzorgers en mensen die vanwege herstructurering hun woning moeten verlaten. In 2019 is door de gemeenten en de Entree-corporaties gewerkt aan een nieuwe Huisvestingsverordening. Deze gaat in 2020 in.

B. Resultaten

Verhuringen

In 2019 heeft Volkshuisvesting 995 woningen in de sociale sector verhuurd. 99 daarvan betrof een eerste verhuring (nieuwbouw en aan-/terugkoop). Het totaal aantal verhuringen inclusief 12 woningen in de vrije sector komt dan op 1.007. Bijna al deze sociale huurwoningen werden toegewezen aan de inkomensgroep tot € 38.035. We voldoen daarmee ruim aan de Europese inkomensnorm. Een zeer beperkt deel van de sociale huurwoningen (in 2019 3,1%) komt terecht bij de middeninkomens.

De wettelijke toets op passend toewijzen is aan de orde als de nieuwe huurder van een sociale huurwoning een inkomen heeft, waarbij de huurder voor huurtoeslag in aanmerking komt. In 2019 gold dit voor 672 huurders. Daarvan werden er 667 'passend' gehuisvest. Dat is 99,3%. Daarmee voldoen we ruim aan de norm.

Op grond van de Huisvestingsverordening mogen corporaties 20% van de vrijgekomen woningen als maatwerk toewijzen. Volkshuisvesting heeft in 2019 voor 15,6% van de verhuringen maatwerk toegepast zoals in de tabel is toegelicht. Bij de tijdelijke jongeren-contracten gaat het over mutaties in de flat Schipholplein. Bij de herstructureringsurgentie gaat het om het herhuisvesten van huishoudens vanwege sloop of ingrijpende renovatie.

Tabel: Verhuurde woningen

	2016	2017	2018	2019
Aantal verhuringen in de sociale sector	956	936	890	995
Aantal verhuringen vrije sectorhuur (m.i.v. 2019 gesplitst)	82	36	26	12
Totaal aantal verhuringen	1.038	974	916	1.007
- % sociaal t.o.v. alle verhuurde woningen	92,1%	96,0%	97,2%	98,8%
Bestaande voorraad, excl. nieuwbouw en aankopen	12.894	12.487	13.013	12.861
Mutatiegraad (op basis van aantal verhuringen in bestaande voorraad)	7,8%	7,4%	6,9%	7,8%

Tabel: Resultaten toewijzingen staatssteunregeling

	2016	2017	2018	2019
- aan inkomen tot € 38.035 (norm: $\geq 80\%$)	939 (98,2%)	897 (95,8%)	842 (95,6%)	960 (96,5%)
- aan middeninkomens € 38.035 - € 42.436 (norm $\leq 10\%$)	15 (1,6%)	31 (3,3%)	33 (3,7%)	31 (3,1%)
- aan hogere inkomen > € 42.436 (norm $\leq 10\%$)	2 (0,2%)	8 (0,9%)	15 (1,7%)	4 (0,4%)
Totaal	956 (100%)	936 (100%)	890 (100%)	995 (100%)

De wettelijke toets op passend toewijzen is aan de orde ... t/m Daarmee voldoen we ruim aan de norm.

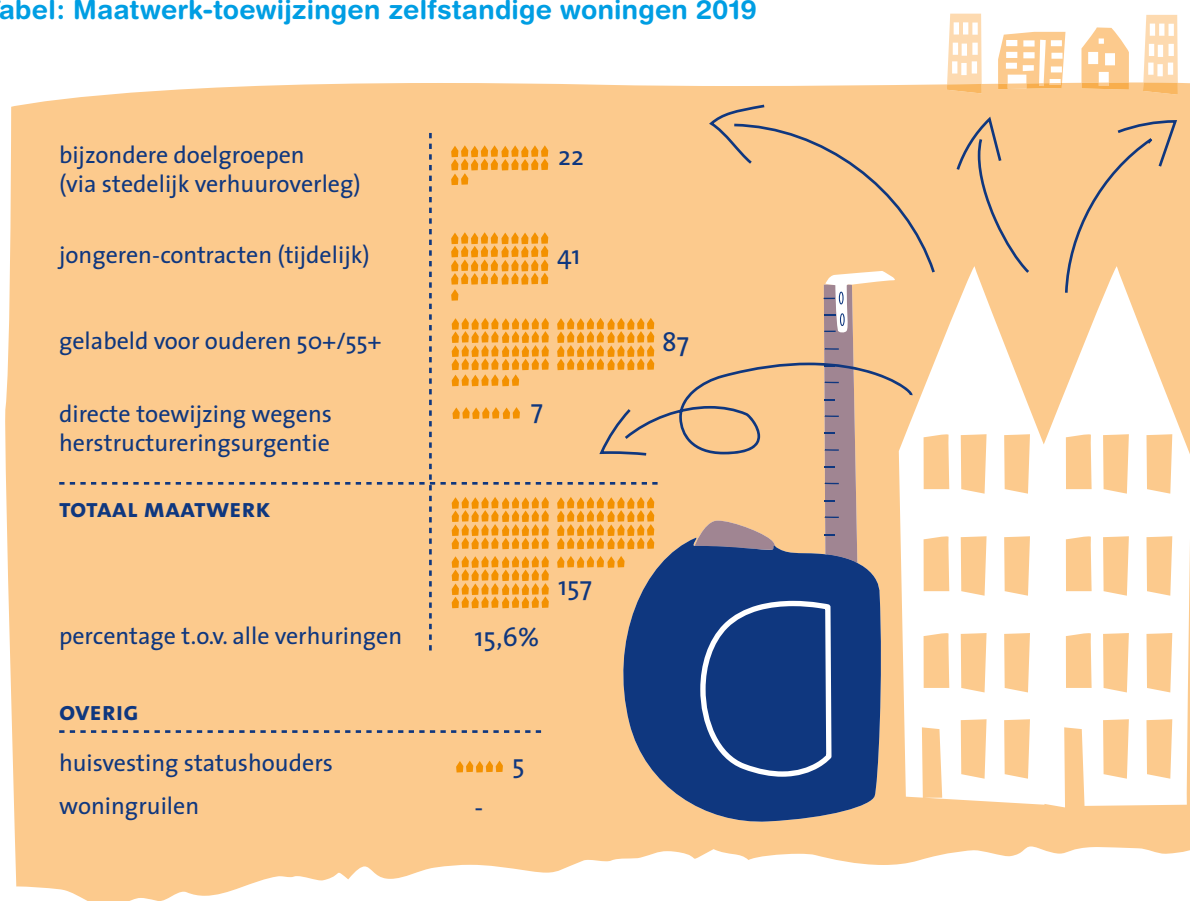
Tabel: Resultaten passend toewijzen

	2016	2017	2018	2019
Sociale huurwoningen passend verhuren aan primaire doelgroep (inkomen onder huurtoeslaggrenzen)	828	772	645	673
Sociale huurwoningen verhuurd aan secundaire doelgroep (inkomen boven huurtoeslaggrenzen)	128	164	234	216
Totaal getoetst	956	936	879	889
Passend toewijzen n.v.t. (o.a. onzelfstandige woonruimte m.i.v. 2018)	-	-	11	106
Totaal verhuringen sociale sector			890	995

Tabel: Specificatie verhuringen aan primaire doelgroep in 2019

huishoudgrootte		passend	niet passend	totaal
1 persoon	geen AOW	426	1	427
	wel AOW*	32	1	33
2 personen	geen AOW	95	2	97
	wel AOW*	18	1	19
3 en meer personen	geen AOW	97	0	97
	wel AOW*	0	0	0
Totaal te verantwoorden toewijzingen		668	5	673
% Passend toegewezen norm $\geq 95\%$		99,3%	0,7%	100,0%
*AOW-pensioengerechtigde leeftijd is op 1-1-2019 66,0 jaar				

Tabel: Maatwerk-toewijzingen zelfstandige woningen 2019



Ontwikkelingen in de woonruimteverdeling

Meer actief woningzoekenden

In 2019 waren er circa 25.600 woningzoekenden actief op zoek naar een sociale huurwoning in Arnhem. Dit zijn mensen die minimaal één keer in een jaar reageren op een woning via Entree. Het aantal actief woningzoekenden in Arnhem neemt toe. In 2018 waren het er 22.200 en in 2017 20.400. Er werden in 2019 ruim 1.700 sociale woningen via Entree verhuurd door de Arnhemse corporaties.

Verdeling naar model

Van de woningen van Volkshuisvesting die via Entree zijn aangeboden werd 62% verdeeld via het hoofdmodel, 25% via het lotingmodel en 12% via directe bemiddeling.

Gemiddeld aantal reacties op vrijgekomen woningen

Op woningen die werden verdeeld op basis van meettijd reageerden gemiddeld 150 woningzoekenden (2018: 133 2017: 117). Het aantal reacties op woningen, waarbij wordt geloot, ligt veel hoger: gemiddeld 583 reacties in 2019. Ook hier zien we een stijging van het aantal reacties ten opzichte van 2018 en 2017. Toen waren er respectievelijk 424 en 323 reacties. De toenemende schaarste is ook naar voren gekomen in het woningmarktonderzoek Regio Arnhem Nijmegen van Companen (oktober 2019).

Verhuringen naar leeftijdsklasse

De woningen in de laagste huurcategorie (t/m 1e aftoppingsgrens) zijn het populairst: hier kwamen gemiddeld 281 reacties op een advertentie. In 2018 waren dat er 214 en in 2017 194.

Woningen tussen de 1e en 2e aftoppingsgrens leverden in 2019 gemiddeld 160 reacties op (in 2018 waren dat er 108). Bij woningen vanaf de 2e aftoppingsgrens toonden gemiddeld 70 woningzoekenden belangstelling.

Slaagkans

Door het passend toewijzen komen huishoudens uit de primaire doelgroep niet meer voor een woning met een huur boven de aftoppingsgrens in aanmerking. Dat betekent dat er minder woningen toegankelijk zijn voor hen. Onze doelstelling is om de slaagkans voor de primaire inkomens op peil te houden. De slaagkans is het aantal verhuringen (op basis van de geadverteerde woningen, dus zonder bemiddeling) in een half jaar ten opzichte van het aantal actief woningzoekenden in die periode.

De slaagkans voor de primaire doelgroep voor een woning in Arnhem was 4,3% over de tweede helft van 2019. Dit is lager dan in 2018: 5,4% en in 2017: 4,8%. Ten opzichte van 2018 nam het aantal actief woningzoekenden uit de primaire doelgroep met maar liefst 30% toe, terwijl het aantal verhuringen aan deze doelgroep slechts 4% hoger was dan

een jaar eerder. Dat verklaart de flink lagere slaagkans. In 2015, het laatste jaar zonder passend toewijzen, was de slaagkans 6,3%.

2.3 Verkoop van woningen

A. Beleid

De afgelopen jaren verkochten wij bij mutatie vooraf geselecteerde sociale huurwoningen in wijken waar de differentiatie tussen huur- en koopwoningen onvoldoende is. Ook huurders konden hier hun woning kopen. Een goede balans tussen huur- en koopwoningen vinden wij bevorderlijk voor de leefbaarheid in buurten en wijken. In de loop van 2019 is besloten de verkoop van sociale huurwoningen (DAEB) te stoppen en eind 2019 is ook besloten een verkoopstop voor de vrije sectorwoningen (niet-DAEB) te hanteren. De belangrijkste reden is de enorme vraag naar huurwoningen. De woningen die al waren aangeboden zijn wel verkocht. Ook hebben we nog een zeer beperkt aantal woningen geselecteerd om wel te verkopen, bijvoorbeeld als er nog één woning in een VvE in ons eigendom is. Voor 2019 was begroot om 80 bestaande woningen te verkopen, waarvan maximaal 30 uit het sociale segment.

B. Resultaten

In 2019 zijn 79 woningen verkocht, waarvan 30 in de DAEB-sector. Dat is nagenoeg gelijk aan het begrote aantal. In het verleden hebben we woningen onder Koopgarant verkocht. Deze eigenaren hebben de plicht om de woning bij vertrek terug te verkopen aan Volkshuisvesting en wij hebben de plicht om die woningen te kopen. In 2019 zijn 5 koopgarantwoningen teruggekocht. Deze hebben we meteen weer als koopwoning aangeboden en verkocht. Deze teruggekochte woningen maken deel uit van de 79 verkochte woningen.

2.4 Woningen voor specifieke aandachtsgroepen en mensen die zorg nodig hebben

A. Beleid

Volkshuisvesting huisvest mensen die begeleiding nodig hebben bij het wonen. We werken met verschillende partijen samen: onder meer Iriszorg (verslaafden en crisisopvang), RIBW (begeleid wonen) en instellingen voor mensen met een (verstandelijke) beperking (Driestroom, Siza, J.P. van de Bentstichting, 's-Heeren Loo, Philadelphia), Moviera (opvang huiselijk geweld), organisaties die mensen begeleiden met psychiatrische en persoonlijke problemen (Zorggroep Kans) en jeugdzorgaanbieders (Pactum, Trifolium-zorg en Pluryn). Wij helpen samen met collega-corporaties doelgroepen via rechtstreekse toewijzing. Dat zijn cliënten uit de maatschappelijke opvang, inclusief jongeren. Het zijn ook mensen die doorstromen vanuit beschermd en begeleid wonen en vluchtelingen met een verblijfsvergunning. We huisvesten ze verspreid over de stad.

Een deel van ons vastgoed maken we geschikt voor mensen met fysieke beperkingen. Deze woningen zijn gelabeld en worden toegewezen aan mensen die een indicatie hebben op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Bij levensloopgeschikte woningen zijn alle primaire ruimten meestal op één etage waardoor deze geschikt zijn voor mensen met een rollator.

Gemeente, andere corporaties en zorginstellingen hebben afspraken gemaakt op stedelijk niveau. Stadsbreed zijn jaarlijks maximaal 120 woningen beschikbaar voor opvang en doorstroming van kwetsbare volwassenen en jongeren. Volkshuisvesting neemt als eigenaar van ongeveer de helft van de corporatiewoningen in Arnhem 50% voor haar rekening. De andere helft doen Vivare (30%) en Portaal (20%). Incidenteel stellen Omnia en Mooiland een woning beschikbaar. Zorginstellingen dragen mensen, die mogelijk in aanmerking komen, voor aan het Stedelijke Verhuuroverleg van de Arnhemse corporaties.

Tabel: Verkoop van woningen

	2016	2017	2018	2018 DAEB	2018 Niet-DAEB	2019	2019 Daeb	2019 Niet-DAEB
Malburgen	27	43	56	19	37	43	1	42
Klarendal	7	14	20	19	1	12	12	0
Elders in Arnhem-Noord	22	18	10	9	1	11	9	2
Elders in Arnhem-Zuid	21	15	7	4	3	13	8	5
Totaal Arnhem	77	90	93	51	42	79	30	49

B. Resultaten

Huisvesting kwetsbare mensen

Hoewel het aantal beschikbare woningen maximaal 120 bedraagt behandelde het stedelijk verhuuroverleg 'slechts' 83 voordrachten; 52 aanvragen kregen akkoord. Dege-
nen die geen akkoord kregen, hadden over het algemeen voldoende kans om zelfstandig aan woonruimte te komen waardoor er geen reden was om een uitzondering te maken. Volkshuisvesting zorgde in 25 gevallen voor de huisvesting.

Statushouders

Volkshuisvesting heeft via het Stedelijk Verhuuroverleg vijf huishoudens (21 personen) aan huisvesting geholpen. In de meeste gevallen ging het om gezinshereniging.

Daklozen

Buiten het Stedelijk Verhuuroverleg om hebben de corporaties in Arnhem aparte afspraken met het RIBW, om jaarlijks in principe tien woningen beschikbaar te stellen voor daklozen via het project Housing First. In 2019 zijn op deze wijze daadwerkelijk tien woningen verhuurd, waarvan de helft door Volkshuisvesting. Als na een periode van twee jaar blijkt dat de verhuur prima loopt (geen overlast en /of huurschuld) krijgt de bewoner het huurcontract op zijn of haar naam.

Aangepaste woningen

Tabel: Aantal rolstoel- en levensloopgeschikte woningen

	2016	2017	2018	2019
Rolstoelgeschikt	74	74	74	73
Levensloopgeschikt	1.018	1.010	995	1.026

2.5 Het betrekken van huurders en stakeholders bij onze activiteiten

A. Beleid

Belang van een goed netwerk

In onze missie staat dat Volkshuisvesting samen werk maakt van goed en betaalbaar wonen. Om samenwerking gestalte te geven is investeren in een goed functionerend netwerk op alle niveaus in de stad, regionaal en ook landelijk van belang. Dat is gemakkelijker gezegd dan gedaan. Partijen moeten daarvoor in staat zijn om een deel van hun autonomie of resultaatsverwachting op te geven in het vertrouwen dat de organisatie en/of de maatschappij er voor de lange termijn meer voor terug krijgen.

Betrekken van huurders

Huurders werken op verschillende manieren samen met Volkshuisvesting. Langs formele en informele wegen. Huurdersorganisatie Volkshuisvesting Arnhem (HOVAR) speelt een belangrijke formele rol bij het maken van de prestatieafspraken. Zij vertegenwoordigt in dat proces de belangen van de huurders van Volkshuisvesting.



Daarnaast zijn er vijftien bewonerscommissies verspreid over de stad actief. Zij organiseren huurders op wijk-, buurt-, complex- of straatniveau. Tweemaal per jaar is er een bijeenkomst waarbij praktische zaken en beleids-

Tabel: toewijzingen vanuit Stedelijk Verhuuroverleg

	Aantal voordrachten stedelijk verhuuroverleg	Aantal geaccordeerde voordrachten	Huishoudens geholpen door Volkshuisvesting
OGGZ-tafel (inclusief jongeren)	9	6	2
SIZA doorstroom	9	7	5
RIBW regulier en jongeren	21	9	5
Moviera	10	8	2
Overig	34	22	11
Totaal	83	52	25

kwesties aan bod komen, zoals de prestatieafspraken en het duurzaamheidsbeleid.

Bij projecten op het gebied van groot onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw zijn bewoners actief bij de voorbereiding, uitvoering en nazorg. Ook vragen we bewoners om zitting te nemen in een projectcommissie of klankbordgroep. In 2019 hebben we vijf keer een projectcommissie of klankbordgroep ingesteld.

Natuurlijk geven we schriftelijke informatie maar om wensen, mogelijke problemen en bijzonderheden goed in beeld te krijgen houden we tevens inloopbijeenkomsten in proefwoningen, informatieavonden en brengen we huisbezoeken.



Via de Bovenkamer betrekken we huurders langs de digitale weg. Via korte online-enquêtes verzamelen we informatie over klantbeleving rond verschillende thema's die raken aan wát we doen en hóe we het doen. De Bovenkamer bestaat uit alle huurders die ons hun emailadres hebben gegeven en die geen bezwaar hebben dat ze enkele malen per jaar digitaal geraadpleegd worden.

B. Resultaten

Betrekken van huurders

Op 11 december 2019 heeft HOVAR met de huurdersorganisaties van Vivare en Portaal de prestatieafspraken voor 2019 met gemeente en corporaties ondertekend.

De voornaamste activiteiten van HOVAR in 2019 waren:

- Advies huurverhoging 2019.
- Advies over indexering bijdrage servicefonds.
- Advies warmtetarieven.
- Ongevraagd advies verkoop Parochiehuis Malburgen.
- Advies herbenoeming huurderscommissaris.
- Bijdragen aan proces prestatieafspraken.
- Teken en samenwerkingsovereenkomst 2020-2023.
- Organiseren huurdersdag.
- Presentatie HOVAR tijdens najaarsbijeenkomst bewonerscommissies.
- Informatiebijeenkomst over het jaarverslag.

- Informatiebijeenkomst over financiële meerjarenramingen.
- Informatie ontvangen over klachtencommissiezaken.
- Intrek nemen in nieuwe pand aan de Akkerwindestraat 45.

De bewonerscommissies zijn in juli 2019 op excursie geweest naar wijkcentrum de Lommerd in het Spijkerkwartier en naar activeringsproject 't Broek Omhoog in de Rietgrachtstraat in het Arnhemse Broek.

In november was de najaarsbijeenkomst voor de bewonerscommissies. De opkomst was hoog. We hebben een nieuwe samenwerkingsovereenkomst getekend voor de periode 2020 – 2023. De prestatieafspraken 2020 zijn behandeld en het huishoudboekje van Volkshuisvesting is gepresenteerd. De commissieleiden hebben informatie ontvangen over de organisatieontwikkeling en er is een duurzaamheidsproject toegelicht. Daarnaast heeft de nieuw benoemde huurderscommissaris zich voorgesteld.

Tijdens deze najaarsbijeenkomst heeft de HOVAR een presentatie gegeven over haar activiteiten.

Lokale samenwerking

Volkshuisvesting neemt deel aan diverse geformaliseerde overleggen:

- Bestuurlijk overleg gemeente Arnhem, corporaties en huurdersorganisatie.
- Gezamenlijk Overleg Woningcorporaties (GOW).
- Arnhem Open.
- Wijkteams Leefomgeving.
- Stedelijk Verhuuroverleg (huisvesting bijzondere doelgroepen).
- Overleg woonwagenvoorgedragers/corporaties.
- Overleg regionale klachtencommissie.
- WMO-overleg gemeente/corporaties.

Arnhem Open

Dit is een initiatief van een aantal organisaties in Arnhem waaronder woningcorporaties, gemeente, zorginstellingen, financiële instellingen en organisaties in de energiesector. Het doel is om op verschillende plekken individuele uitdagingen te versterken door collectieve en meervoudige waarde toe te voegen.

In 2019 is Volkshuisvesting betrokken bij de volgende projecten: Immerloo (warmtenet, leefbaarheid en betrekken bewoners bij onderhoud) en DeepDive Elderveld (verkenning warmtetransitie) en Kronenburg (sociale problematiek, vergroening, verkoeling). Voor het project in Immerloo treedt Volkshuisvesting op als trekker.

Regionale samenwerking in Woonkr8

Woonkr8 is een samenwerkingsverband van twintig woningcorporaties in de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen. Binnen Woonkr8 zijn diverse coalities actief die zich bezighouden met uiteenlopende thema's zoals arbeidsmobiliteit, energie, duurzaamheid, woonruimteverdeling en coöperatieve woonvormen. In Woonkr8-verband hebben we ons aangesloten bij een tender Warmtewissel als Vrienden van de Lente-corporaties.

Regionale samenwerking in Entree

Onder de naam Entree werken zo'n twintig woningcorporaties uit de regio Arnhem-Nijmegen aan een gezamenlijke woonruimteverdeling. De samenwerking krijgt vorm in een bestuursoverleg (stuurgroep), adviesgroep en gebruikersgroep. Ook is er een onafhankelijke urgentiecommissie. In 2019 is onder meer aandacht gegeven aan de ontwikkeling en implementatie van een nieuwe huisvestingsverordening.

Landelijk netwerk: De Vernieuwde Stad

Volkshuisvesting is lid van De Vernieuwde Stad. Een platform van grote maatschappelijk betrokken woningcorporaties die met hun voeten midden in de grootstedelijke problematiek staan. Het jaarcongres in november had als thema: 'wonen in vernieuwde steden'.

Overige lokale convenanten en afspraken

Volkshuisvesting is in 2019 verder betrokken bij de volgende regionale en lokale overeenkomsten.

- Convenant vroegsignalering schulden: gemeente Arnhem, corporaties, zorgverzekeraars, nutsbedrijven, zorgorganisaties en het Bureau Krediet Registratie. De partijen werken samen om schuldenproblematiek te minimaliseren.
- Convenant aardgasvrije wijk Vredenburg/Kronenburg: gemeente Arnhem, waterschap, Rijksvastgoedbedrijf, energiebedrijven, twee grotere lokale commerciële verhuurders, Vivare en Volkshuisvesting hebben de intentie om zowel woningen als bedrijfsruimte in Vredenburg/Kronenburg gefaseerd aan te laten sluiten op het nog te realiseren warmte-koudeket.
- Convenant Overlast Zorg Overleg (OZO): Rijnstad (welzijnsorganisatie gemeente Arnhem), corporaties en politie werken samen. Doel van het OZO is om overlast op adresniveau tegen te gaan om de leefbaarheid, veiligheid en het woongenot in de wijk te bevorderen.
- Convenant aanpak brandveiligheid gebouwen: gezamenlijke aanpak van Volkshuisvesting en Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden om de brandveiligheid te bevorderen.

- Samenwerkingsovereenkomst Malburgen: de gemeente Arnhem en Volkshuisvesting hebben in deze overeenkomst de procesvoering van de gefaseerde herstructurering van de wijk Malburgen vastgelegd.
- Convenant Arnhem Klimaat Bestendig: Volkshuisvesting levert een bijdrage aan het programma om het stedelijk gebied in Arnhem klimaatbestendig te maken.
- Convenant gegevensuitwisseling corporaties – gemeente Arnhem: partijen wisselen persoonsgegevens uit om de dienstverlening te versnellen, daar waar dit past binnen de landelijke wet- en regelgeving.
- Samenwerkingsovereenkomst Meldpunt Ontruimingen: welzijn, corporaties en de veiligheidsregio zetten zich in voor het voorkomen van huisuitzettingen.
- Convenant Wijkvisie Klarendal: Bewonersgroep Klarendal, gemeente Arnhem en Volkshuisvesting scharen zich achter de Wijkvisie Klarendal 2022 en de in deze visie opgenomen uitvoeringsplannen.

2.6 Leefbaarheid en meedoen aan de samenleving

A. Beleid

Volkshuisvesting heeft een eigen verantwoordelijkheid als het gaat om leefbaarheid in buurten en wijken. Wanneer de leefbaarheid niet op peil is waar het gaat om 'schoon, heel en veilig' komen wij in actie. Dat doen we bij voorkeur in samenwerking met bewoners, gemeente en andere relevante partijen. Daarnaast hebben we een verantwoordelijkheid voor het aanpakken van woonoverlast, woonfraude, en misbruik van de woning (zoals hennepcultuur). Op andere thema's die de vitaliteit beïnvloeden, maar die niet tot onze wettelijke kerntaken horen, leveren wij onze inbreng in de stedelijke netwerken. Bij problemen die niet direct met wonen te maken hebben, kunnen wij mensen in contact brengen met maatschappelijke hulpverlening, bijvoorbeeld via de sociale wijkteams. Implementatie van beleid krijgt zijn uitwerking in wijken. In de wijken krijg je zicht op de 'geleefde werkelijkheid'. Om goed in te kunnen spelen op vraagstukken in de wijken en behoeften van bewoners werken we gebiedsgericht. Afhankelijk van de specifieke situatie in een wijk bepalen wij in samenspraak met onze partners, onze bijdrage en onze rol.

Wij streven naar een inclusieve samenleving: iedereen doet mee. Onder de noemer 'meedoen aan de samenleving' proberen we de leefbaarheid in de buurt te vergroten door mensen kansen te bieden. We werken samen met huurders en anderen die ideeën hebben voor de verbetering van plekken in onze buurten en wijken.

B. Resultaten

Opruimacties

Leefbaarheid begint met schoon, heel en veilig. Vandaar dat we regelmatig met bewoners een opruimactie organiseren. Dat is dit verslagjaar gebeurd in 't Arnhemse Broek, Presikhaaf, Geitenkamp, Malburgen Oost en twee keer in Klarendal. Daarnaast ondersteunden we ook in 2019 weer de Kinderwijkteams in drie Arnhemse wijken. De teams ruimen zwerfafval rond de woningen op en het project zorgt voor bewustwording bij kinderen (en hun ouders) over afval.

Malburgen-Oost

In de Vissenbuurt loopt een gezamenlijk project van gemeente, politie, bewoners en Volkshuisvesting gericht op een duurzame aanpak van de leefbaarheid in drie straten, ook achter de voordeur. Het thema overlast en criminaliteit kreeg dit jaar vooral aandacht. Het groepje 'harde aanpak' is gestart met een gerichte aanpak op acht adressen. Op elk adres blijkt sprake te zijn van fraude, criminaliteit of andere bijkomende zaken. Enkele resultaten in 2019:

- Er is voor gezorgd dat een huurovereenkomst is beëindigd.
- Er is een gerechtelijke procedure gestart om een huurovereenkomst te ontbinden.
- Controleacties door politie en sociale recherche zijn uitgezet.

- Mensen worden opgeroepen om te kijken of ze aan het werk kunnen.
- Er is een sociaal beheerder aangesteld om bewoners aan te spreken op een schone en veilige leefomgeving.
- Er is een tuinkludag georganiseerd.

De projectgroep pakt problemen individueel op en waar mogelijk collectief, bijvoorbeeld bij het opknappen van de voortuinen.

Klarendal

De Klarendalse Woonomgevingsploeg (WOP) hield ook in 2019 de achterpaden van de huurwoningen netjes. Binnen de WOP vond een wisseling van de wacht plaats qua coördinatie. Daarnaast is er een wijkbreed overleg en actieteam opgezet om toenemende overlast in de wijk, met name gerelateerd aan drugs, aan te pakken. Samen met bewoners en andere professionals vormen we een team.

Geitenkamp

In samenwerking met het Sociale wijkteam en het team Leefomgeving van de gemeente en de andere corporaties pakken we integraal overlast en problemen aan in de Dr. Bosstraat. In 2019 krijgt die vorm door een 'Buurtwoning' waar wijkcoaches en andere professionals contact hebben met bewoners.

We sluiten aan op het grootschalig vervangen van de rioering in de wijk door de gemeente. Straatgewijs proberen





Koning Willem-Alexander en minister Van Velthoven bekijken het riolerings- en klimaatadaptatieproject op de Geitenkamp.

we bewoners bewust te maken van het belang van een klimaatbestendige wijk, bijvoorbeeld met de actie ‘tegeltje eruit, plantje erin’. Aan het plein aan de Schuttersbergweg is de laatste hand gelegd aan de herinrichting als wateropvang en ontmoetingsplek. Ook het stenige plein achter de Zaslaan is, in overleg met bewoners, vergroend. Waar het in de wijk kan, koppelen we de hemelwaterafvoeren af.

Arnhemse Allee

Voor de 81 woningen in de wijk Arnhemse Allee is een duurzaamheidsproject in uitvoering. Wijkcoaches van het Sociale wijkteam sluiten wanneer nodig aan in het contact met bewoners. SIZA heeft een ontmoetingsplek in één van de woningen. Hier vanuit begeleiden zij (op termijn) 16 cliënten die een stap maken naar zelfstandig wonen in de wijk.

Kronenburg

Volkshuisvesting werkt aan een beperkte transformatie en onderhoud van de flat aan het Schepen te Boeckoppad. Een klein deel van het gebouw krijgt een andere bestemming. Doel is om overdag en ‘s avonds meer levendigheid in het gebied te brengen en daarmee de leefbaarheid te verbeteren. Het project is ook gericht op vergroening van

de buitenruimte en het vergroten van de kansen op werk (betaald of onbetaald) voor de bewoners. Beide in samenwerking met de gemeente.

’t Arnhemse Broek

Een van doelstellingen van team Leefomgeving van gemeente Arnhem is het vergroenen van de buitenruimte in ’t Arnhemse Broek. De gemeenschappelijke tuin aan de Voetiuslaan is geopend in 2019. Daarnaast hebben we het kinderteam ingezet en zijn achterpaden opgeschoond.

Heijenoord

Aan de Schilderstraat wonen veel statushouders in één complex. In samenwerking met de gemeente Arnhem en Vluchtelingewerk zijn achter de voordeur schoonmaakworkshops gehouden.

Elderveld

Op advies van de wijkagent is een project gestart voor achterpadverlichting bij 103 eengezinswoningen. In november is vanuit de vijfde etage van jongerencomplex Schipholplein het project ‘Oprecht Samen Tegen Schulden’ gestart. Dit project is een programma waarin Stichting JAM, AM-Supportteam en Presikhaaf University zich geza-

menlijk inzetten om schulden bij jongeren te voorkomen en/of op te lossen. Jongeren worden als buddy ingezet, ze geloven in de kracht van jongeren die elkaar helpen. De buddies gaan langs de deuren en bellen aan met de vraag of iemand behoefte heeft aan hulp. De buddies maken gebruik van een spreekkamer in het complex.



Achterpadverlichting in Elderveld

Inzet sociaal beheerder

In en rondom driehonderd portiekflats in 't Arnhemse Broek en rondom de pleinen in Geitenkamp hebben we in 2018 met succes een pilot gedaan met sociaal beheer. De sociaal beheerder bemiddelt bij eenvoudige overlastsituaties,

maar verwelkomt ook nieuwe bewoners en maakt hen wegwijz. Hij houdt toezicht op de flats en voert eenvoudige reparaties uit. Na het eerste jaar constateerden we dat er een grote stap voorwaarts is gezet: straten, pleintjes, tuinen, trappenhuisen en bergingen zijn netter en veiliger. In 2019 hebben we het sociaal beheer uitgebreid naar de Vissenbuurt in Malburgen en een aantal kleine clusters met leefbaarheidsproblemen aan de Schilderstraat en de Zuidelijke Parallelweg. Het lukt om kleine conflicten in de kiem te smoren. Huurders zijn over deze inzet overwegend positief.

Activering en re-integratie

Het reinigen van de goten wordt uitgevoerd door een maatschappelijke organisatie die is gericht op activering en re-integratie. Met de bedrijven voor schoonmaak en groenonderhoud is afgesproken dat 10% tot 15% van de werkzaamheden wordt uitgevoerd met mensen die lang geen reguliere baan hebben gehad.

Jo's werkplaats

Jo's Werkplaats neemt een klein deel van het onderhoud voor Volkshuisvesting voor haar rekening. De medewerkers hebben hiervoor lang niet gewerkt. De werkplaats biedt hen activerend werken, variërend van dagbesteding tot het uitvoeren van werk met een loonwaarde. Wij organi-



De mensen van Jo's Werkplaats bouwden mee aan de fietsenstalling met sedumdak voor de micro-woningen in Meinerswijk.

seren de begeleiding. Daar staat een kleine vergoeding van zorginstelling of gemeente tegenover. De werkplaats voert (onderhouds)werkzaamheden voor Volkshuisvesting uit, zowel in ons pand als buiten. Het doel om kostenneutraal te zijn is, als gevolg van langdurige afwezigheid van de coördinator, niet behaald.

In 2019 zijn we met 19 deelnemers gestart. Eind 2019 zijn daar nog zeven deelnemers van over. Twaalf deelnemers zijn uitgestroomd. Van deze uitstromers zijn er twee weggestuurd als gevolg van werkweigering, één deelnemer is in hechtenis genomen, en zeven deelnemers zijn succesvol uitgestroomd: waarvan twee naar een ander project, twee zijn terug naar school gegaan en drie hebben een baan gevonden.

Museumwoningen

Met het project Museumwoningen bewaren we woningen die nog behoorlijk authentieke kenmerken hebben en spelen we in op de vraag naar woningen met 'originele details'. Na restauratie verhuren we deze sociale huurwoningen aan huurders die bereid zijn de woning in te richten met een interieur uit dezelfde periode. In 2019 veroverde het project een plek in de top-3 bij de toekenning van de Erfgoedprijs Gelderland (juryprijs). We werken intensief samen met het Nederlands Openluchtmuseum en de afdeling Erfgoed van de gemeente Arnhem. Sinds 2018 kent het project elf museumwoningen, waarvan er tien maximaal tien keer per jaar open zijn voor publiek. Het project neemt deel aan de Open Monumentendag en heeft een eigen website: www.museumwoningenarnhem.nl.

Akker71

Het voormalig verzorgingshuis Akker71 in Malburgen-Oost is een kleine mini-maatschappij op zich. Wij voelen ons verantwoordelijk voor een schone, hele en veilige leefomgeving in dit complex. De verschillende doelgroepen in het gebouw maken dat prettig samenleven voortdurend een uitdaging is. Naast een huismeester is er ook een projectleider op dit complex werkzaam.

In 2019 zijn zorgorganisatie GewoonZo, sportschool FormUpgrade, en een deel van ACT (Academy for Community and Talent) uit Akker71 vertrokken. ACT heeft nog steeds een kamer in Akker71 als kantoorruimte. Het vertrek van FormUpgrade is een verlies voor Akker71 omdat zij ervoor zorgden dat veel wijkbewoners naar het gebouw toe kwamen. Stichting Pleyade heeft een deel van deze vrijkomende ruimtes gehuurd voor Griekse studenten. Deze nieuwe instroom van internationale HBO-studenten heeft een positieve invloed gehad op de balans in het gebouw.

In 2019 zijn de planmatige werkzaamheden voor het verbeteren van de brandveiligheid in het gebouw van start



Museumwoning Catharijnestraat (1866)

gegaan. Ook zijn diverse bouwkundige zaken, op verzoek van de brandweer, opgepakt. Ook hebben we het legionellabeheer onder de loep genomen. In 2020 voeren we hiervoor maatregelen door.

2019 heeft in positieve zin veel veranderingen gekend. Er is een betere balans in het gebouw en een goede basis gelegd om nog tien jaar door te exploiteren.

Bruishuis

Net als Akker71 is ook het naastgelegen Bruishuis een voormalig verzorgingshuis. Dit wordt door Volkshuisvesting vanaf 2014 verhuurd aan Bewonersbedrijf Malburgen, dat de 105 onzelfstandige woningen en een aantal bedrijfsruimten voor organisaties met maatschappelijk profiel in het gebouw exploiteert. Volkshuisvesting is verantwoordelijk voor onderhoud van casco en installaties. Bewoners woonachtig in de buurt of in het Bruishuis zelf zijn middels het Bewonersbedrijf in het Bruishuis direct betrokken bij het beheer en het onderhoud van het gebouw en de omliggende (speel)tuin.

Leefbaarheidsuitgaven

In 2019 is € 73 per woongelegenheden in de DAEB-tak uitgegeven aan leefbaarheid. Dit is ruim binnen de wettelijke norm van € 129,17 (prijspeil 2019).

2.7 Ontwikkeling van de vastgoedportefeuille

A. Beleid

De behoefte aan sociale huurwoningen in Arnhem blijft groot. Er zijn extra woningen nodig, zo blijkt uit het regionaal woningmarktonderzoek dat in 2019 is verschenen. De gemeente Arnhem raamt de behoefte op ruim 2.200 woningen. Uit het woningmarktonderzoek blijkt ook dat er een mismatch is: tekort aan betaalbare appartementen voor de groeiende groep één- en tweepersoonshuishoudens, toekomstige overmaat aan grotere eengezinswoningen. Met nieuwbouw kunnen we een deel van die behoefte invullen. We richten ons daarbij op woningen in de kernvoorraad, zodat ze beschikbaar zijn voor de primaire doelgroep. We verkopen bij mutatie een beperkt aantal sociale huurwoningen (circa 30 per jaar). Dat doen we alleen in buurten waar al veel sociale huurwoningen zijn. Verkoop draagt zo bij aan een betere differentiatie. In de loop van 2019 is besloten de verkoop te beperken vanwege de grote vraag naar huurwoningen.

We houden tot en met 2020 onze voorraad sociale huurwoningen in de kernvoorraad in stand. Het gaat dan om 11.100 zelfstandige woningen met een netto huur van maximaal € 651 (prijsspeil 2019). Daarmee voorzien we in ongeveer 50% van de gewenste hoeveelheid sociale huurwoningen in Arnhem. De gewenste portefeuille zelfstandige woningen vraagt om een andere samenstelling van de kernvoorraad op langere termijn (2030). Met nieuwbouw en transformaties willen we vooral tegemoet komen aan de groeiende groep één- en tweepersoonshuishoudens.

Het exploiteren van bedrijfspanden is niet onze kerntaak, wel draagt het regelmatig bij aan de voorzieningen of leefbaarheid van wijk of buurt. Onze strategie is gericht op het gericht afstoten van dit vastgoed (al of niet onder voorwaarden), tenzij exploitatie door Volkshuisvesting van belang is voor de wijk of voor de samenhang. Dat laatste is bijvoorbeeld het geval bij een aantal winkelpinten met bovenliggende sociale huurwoningen.

Volkshuisvesting heeft een aantal grondposities in de wijken Malburgen en Nieuwe Kadekwartier, waar het, vóór de invoering van de Woningwet 2015, in de bedoeling lag duurdere huurwoningen en koopwoningen te bouwen. Door de Woningwet is het bouwen van koopwoningen door corporaties niet meer mogelijk. Volkshuisvesting richt zich op haar kernopgave: de sociale huur. Dat wil zeggen dat we grondposities, waar duurdere huur of koop gewenst

is in het belang van differentiatie in de wijk, verkopen aan marktpartijen.

Voor de resterende gebiedsontwikkelingen die opgenomen zijn in het Ontwikkelingsplan Malburgen hebben Volks-huisvesting en gemeente Arnhem een afhechtingsovereenkomst gesloten. Eind 2020 moeten voor de resterende kavels realisatieovereenkomsten zijn getekend. In de meeste gevallen betekent dit dat Volkshuisvesting kavels verkoopt aan een ontwikkelaar/belegger die er vrije sector huurwoningen of koopwoningen gaat bouwen. Dit gaat deels in combinatie met huurwoningen.

De gebiedsontwikkeling in het Nieuwe Kadekwartier heeft Volkshuisvesting verkocht aan een commerciële ontwikkelaar (BPD).

B. Resultaten

Toevoeging woningen door nieuwbouw

Op Stadseiland in Malburgen-Oost zijn begin 2019 74 sociale huurappartementen (Parkwonen) opgeleverd.

Begin 2019 hebben in Meinerswijk zestien microwoningen of tiny houses de eerste bewoners gekregen. De tiny houses biedt Volkshuisvesting aan voor mensen tussen de 23 en 30 jaar. De projectontwikkelaar heeft de locatie Meinerswijk tot eind 2020 ter beschikking gesteld.

Herontwikkeling: sloop- en nieuwbouw

In de Biezenlaan en omgeving zijn bouwblokken met in totaal 35 eengezinswoningen gesloopt. De vervangende nieuwbouw wordt in 2020 opgeleverd. Andere bouwblokken in dit gebied zijn gerenoveerd.

Aan de Kluizeweg is een appartementencomplex met 44 kleinere woningen uit exploitatie genomen. Dit wordt gesloopt; vervangende nieuwbouw is in voorbereiding.



Sloop aan de Biezenlaan

Aan- en verkoop

Volkshuisvesting heeft 79 woningen verkocht (zie ook paragraaf 2.3). Negen woningen werden aangekocht: in vijf gevallen betrof het terugkoop vanuit Koopgarant. De vier andere aankopen betroffen passende aanvullingen op de bestaande portefeuille: bijvoorbeeld in VVE's.

Ontwikkellocaties in Malburgen

In Malburgen-West bij Het Nieuwe A hebben we grond verkocht voor koop- en beleggerswoningen. In 2018 zijn 29 woningen opgeleverd en in 2019 zijn nog 34 woningen (15 koop en 19 beleggershuurwoningen) opgeleverd.

Aan de Vlierstraat in Malburgen West wordt de verkoop voorbereid van grond ten behoeve van de bouw van 23 koopwoningen. De bouw start na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Bij deelgebied De Wheme hebben we met een ontwikkelaar de overeenkomst over verkoop van grond op Eimers-eiland getekend. De bouw van 65 duurdere koopwoningen is medio 2019 gestart.

Andere plangebieden uit het ontwikkelingsplan zijn in voorbereiding. Deze locaties, die deel uitmaken van de afhechtingsovereenkomst, bieden volgens de huidige planning ruimte aan de volgende woningen:

- Whemedreef: 39 koopwoningen, 19 sociale huurwoningen.
- het Nieuwe A Ww3: ca 55 koopwoningen en 50 sociale huurwoningen.
- Mandelatoren aan de dijk: ca 60 appartementen (koop of vrije sector huur).
- Buurthuis de Hobbit en 12 bovengelegen appartementen.

Buiten de afhechtingsovereenkomst zijn de plangebieden:

- Distellaan (voormalige Aldi) ca. 20 woningen.
- Biezenlaan e.o. ca. 15 sloop/nieuwbouw woningen.
- Akkerwindestraat sloop/nieuwbouw ca. 50 woningen.

Gebiedsontwikkeling in het Nieuwe Kadekwartier

In 2002 zijn we gestart met de herontwikkeling van het oude industriële gebied tussen de Rijn en de Van Verschuerwijk. We kochten panden op en hebben geleidelijk nieuwe woningen gebouwd. De beoogde ontwikkelingen in Rijnwijk – waar naast bedrijfspanden ook het volksbuurtje Rijnwijk ligt – en Fluvium passen niet binnen het kader van de nieuwe Woningwet. In dit gebied zijn koopwoningen, dure huurwoningen en bedrijfsonroerend goed gepland. De Autoriteit woningcorporaties heeft ons in de Oordeelsbrief 2016 daarop gewezen en ons opgedragen de exploi-



tatie van alle bedrijfspanden eind 2017 te beëindigen. We hebben vanaf 2017 gewerkt aan de overdracht van onze contractposities in Rijnwijk (en Fluvium). We moesten rekening houden met de afspraken met onze contractpartners, de huurders van de bedrijfspanden en bewoners van Rijnwijk. De onderhandelingen met een ontwikkelaar, over verkoop van de locatie en opstallen zijn in 2018 voortgezet. In maart 2019 is een koopovereenkomst gesloten. De sociale huurwoningen in het gedeelte Fluvium van het Nieuwe Kadekwartier ontwikkelt Volkshuisvesting zelfstandig. De Stichting Tijdelijke Exploitatie Rijnwijk (STER) heeft de exploitatie van de bedrijfspanden vanaf 2018 met een tijdelijk opstalrecht van Volkshuisvesting overgenomen. De activiteiten van STER worden nog voor een klein deel (Westervoortsedijk en Badhuisstraat) voortgezet tot overdracht van de contractposities. In juli 2019 is het opstalrecht van STER van alle bedrijfspanden aan de Nieuwe Kade en de Veilingstraat geëindigd. De ontwikkelaar heeft het bestuur van STER overgenomen.

Nieuwe woningbouw op de ontwikkellocatie Fluvium is in voorbereiding nadat de Raad van State in april 2019 het bestemmingsplan onherroepelijk heeft vastgesteld. Overigens na een wijziging van een planregel over de definitie van een recyclingbedrijf. De totale procedure heeft al met al ca 3,5 jaar tijd in beslag genomen. Momenteel is de planontwikkeling van 72 woningen gestart. De bouw is voorzien vanaf eind 2020. Na het gereed komen kunnen de bewoners van 14 woningen in 'oud'-Rijnwijk verhuizen naar de nieuwe woning in Fluvium. De sloop van de woningen in Rijnwijk kan dan plaatsvinden.

Andere ontwikkellocaties

Volkshuisvesting heeft andere ontwikkelmogelijkheden in onderzoek, onder meer in het Coehoorgebied en op de locaties van het ROC.

Lichte krimp van de vastgoedportefeuille

De mutaties in het vastgoed resulteerden in een afname 52 eenheden ten opzichte van een jaar eerder.

Tabel: Veranderingen in ons vastgoed

	2016	2017	2018	2019
aantal nieuwbouw huur toegevoegd (woningen en niet-woningen)	23	47	0	91
aangekocht	11	2	2	9
verkochte woningen (bestaand bezit)	-77	-79	-85	-73
verkocht overig (bestaand bezit)	0	2	-8	-1
gesloopt / uit exploitatie genomen	0	0	0	-79
overige mutaties (samengevoegd, gesplitst, herclassificatie)	10	283	-11	1
totaal mutaties	-33	255	-102	-52

Tabel: Samenstelling vastgoedportefeuille naar type

	een- heden per 31-12-2016	een- heden per 31-12-2017	een- heden per 31-12-2018	eenheden per 31-12-2019		
				totaal	waarvan DAEB	waarvan niet-DAEB
Appartement met lift	2.894	2.907	2.895	2.958	2.852	106
Appartement zonder lift	2.327	2.365	2.368	2.310	2.307	3
Benedenwoning	727	729	723	723	719	4
Bovenwoning	1.011	1.000	996	994	980	14
Eengezinswoning	5.674	5.577	5.546	5.471	5.134	337
Winkelwoning-Atelierwoning	32	29	28	28	0	28
subtotaal zelfstandige woonegelegenheden	12.665	12.607	12.556	12.484	11.992	492
Onzelfstandige eenheid	186	451	407	409	409	0
Woonwagenstandplaats	44	44	44	44	44	0
Woonwagen	2	2	2	2	2	0
Tijdelijke (micro)woningen	5	5	5	21	21	0
subtotaal onzelfstandige woonegelegenheden	263	502	458	476	455	0
TOTAAL WOONGELEGENHEDEN	12.928	13.109	13.014	12.960	12.447	492
Garage	417	416	416	416		416
Parkeerplaats	13	33	33	33		33
Berging	216	223	225	226		225
Bedrijfsonroerend goed	456	506	496	496		496
Maatschappelijk vastgoed	19	17	18	19	18	
TOTAAL NIET WOONGELEGENHEDEN	1.121	1.195	1.188	1.190	18	1.170
TOTAAL eigen verhuureenheden in exploitatie	14.049	14.304	14.202	14.150	12.465	1.662

2.8 Kwaliteit van ons woningbezit

A. Beleid

Kwaliteit bestaande woningen

In ons kwaliteitsbeleid is vastgelegd welke niveaus aan wooncomfort we de huurders bieden. Het merendeel van het woningbezit is gelabeld met het niveau basiskwaliteit. De basiskwaliteit is ons beeld van de kwaliteitseisen die klanten aan hun woning stellen. In 2019 zijn we gestart met een pilot conditiemeting voor de bestaande woningen. In de periode 2020 tot 2022 gaan we dit voor het gehele bezit uitvoeren.

Kwaliteit van nieuwbouw

‘Woonkeur’ is het uitgangspunt bij de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen. Voor seniorenwoningen zijn er nog aanvullende eisen. Nieuwbouw wordt zonder gasaansluitingen gemaakt.

B. Resultaten

Woningkwaliteit in waarderingspunten

De systematiek van woningwaarderingpunten (WWS-punten) geeft een indicatie van de kwaliteit en van onze woningen. Door gerealiseerde energetische verbeteringen in de woningen kregen we er ruim 8.200 punten bij. Daarnaast heeft de WOZ-waardering effect op het aantal WWS-punten. Gemiddeld kwam er dit jaar ruim 0,3 punten bij, waar er in 2018 een daling was 0,4 punten vanwege de WOZ-waardering. Het gemiddelde aantal WWS-punten per woning steeg in totaal van 144,6 naar 145,4.

Tabel: Ontwikkeling gemiddeld aantal woningwaarderingpunten

	2016	2017	2018	2019
Aantal WWS-punten per woning	142,7	145,4	144,6	145,4

Energetische woningkwaliteit

In 2019 hebben we opdracht gegeven om ons bezit, dat voor de bepaling van de energielabels vóór 2015 was opgenomen, om te rekenen naar de waarde volgens de huidige regelgeving. Hiermee hebben we een uniforme regelgeving in onze administratie. Het leidde echter wel tot een forse verschuiving tussen de labels en per saldo een verslechtering van de energie-index (EI) van 1,51 naar 1,58 (energielabel C). In het laatste kwartaal van 2019 zijn de eerste duurzaamheidsprojecten afgemeld met een nieuwe EI. Tevens hebben we nieuw bezit toegevoegd vanuit de nieuwbouw (Parkwonen). Hierdoor hebben we het jaar kunnen afsluiten met een gemiddelde EI van 1,56.

Volgens de oorspronkelijke plannen zou met ingang van 1 januari 2020 wederom een nieuwe regelgeving ingaan ter bepaling van de Energie Index, de NTA 8800. Vanwege de vertraging in besluitvorming en daarmee vertraging voor de ontwikkeling van de benodigde software en opleidingen heeft de Minister besloten de regelgeving per 1 januari 2021 in te voeren. In 2020 zullen we echter wel de impact hiervan kunnen verwerken in onze administratie.

De planning is dat Volkshuisvesting in 2023 gemiddeld het energielabel B bereikt.

Tabel: Energielabels

waardering op label	energie-index	2017		2018		2019	
		totaal	aandeel	totaal	aandeel	totaal	aandeel
A	kleiner of gelijk aan 1,20	2.067	16%	2.104	17%	2.882	23%
B	1,21 - 1,40	1.881	15%	2.304	18%	1.750	14%
C	1,41 - 1,80	3.609	29%	3.887	31%	4.202	33%
D	1,81 - 2,10	3.216	26%	2.769	22%	1.975	16%
E	2,11 - 2,40	982	8%	922	7%	1.177	9%
F	2,41 - 2,70	282	2%	344	3%	229	2%
G	groter dan 2,70	541	4%	66	1%	137	1%
geen label		29	0%	160	1%	132	1%
TOTAAL		12.607	100%	12.556	100%	12.484	100%
Gemiddelde energie-index:		1,57		1,51		1,56	

2.9 Onderhoud

A. Beleid

Ons kwaliteitsbeleid is voor medewerkers en derden het referentiekader bij reparaties, onderhoud en vernieuwing. Jaarlijks plannen we voor een zesde tot een zevende deel van ons woningbezit periodiek onderhoud om vastgoed in conditie te houden. Bij dit planmatige onderhoud passen we ook regelmatig duurzaamheidsmaatregelen toe. Een deel van het jaarlijkse planmatig onderhoud wordt in de vorm van contractonderhoud uitgevoerd, bijvoorbeeld lift-, cv- en groenonderhoud. Op verzoek van de huurder voeren we reparaties uit (serviceonderhoud). Bij een huuropzegging wordt het noodzakelijk onderhoud (mutatieonderhoud) uitgevoerd, voordat de woning weer wordt verhuurd. In het kader van leefbaarheid, zoals verwaarloosde tuinen, spreken we bewoners aan en zo nodig schrijven we aan.

B. Resultaten

Vocht- en tochtklachten

De vocht en tochtklachten (naar aanleiding van een SP actie) in de Hazelaarstraat in Malburgen zijn in 2019 opgepakt. Een deel van de bewoners heeft hier aan meegedaan. In Presikhaaf hebben we in 2019 een project aan de Kinderkamp en omgeving voorbereid om hier de vocht- en tochtklachten te verhelpen.

Onderhoudskosten

Aan onderhoud is in 2019 ruim € 23 miljoen uitgegeven. Ondanks de stijging van loon- en materiaalkosten zijn de kosten voor serviceonderhoud lager uitgevallen dan

begroot. In totaal hebben wij aan ruim 10.200 verhuureenheden één of meer reparaties uitgevoerd. De stijging van de gemiddelde mutatiekosten per woning heeft zich voortgezet in 2019. Dit komt onder andere door aanvullingen op de basiskwaliteit zoals. schilderen van buitenkozijnen binnen in de woning en het aanbieden van een voorziening voor elektrisch koken. Maar ook bouwkostenontwikkelingen zorgen voor een stijging van de kosten. In 2019 zijn bij 16 monumentale woningen duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd bij mutatie.

Van de 56 begrote planmatige onderhoudsprojecten zijn er 53 uitgevoerd. Drie projecten lopen qua uitvoering door in 2020. In 2019 hebben we 15 planmatige projecten, die gepland stonden voor 2020, naar voren gehaald en zijn hiervoor verplichtingen aangegaan.

Woningaanpassingen

In 2019 hebben we ruim 400 aanvragen van huurders gehad om hun woning te (laten) verbeteren. Dit betreft in de regel verbeteringen tegen een eenmalige betaling of, waar het beleid dit mogelijk maakt, een maandelijkse huurverhoging. Wij hebben bij mutatie 100 badkamers en 215 keukens vervangen.

Aanschrijvingen

We hebben in 2019 312 huurders aangeschreven vanwege vervuilde tuinen, verkeerd opgehangen schotels of illegale bouwwerken. In veel gevallen spreken we huurders eerst persoonlijk aan of nemen we telefonisch contact op; aansluitend schrijven we huurders aan. Aanschrijven leidt in de meeste gevallen tot een oplossing. Wanneer dit geen resultaat heeft, kan dit tot juridische stappen leiden.

Tabel: Onderhoudskosten

(bedragen in € X 1.000)

	2016	2017	2018	2019	2019 kosten per eenheid (bedragen in €)
Serviceonderhoud	4.812	4.092	4.884	4.728	334
Mutatieonderhoud	4.134	4.701	4.957	5.296	374
Planmatig onderhoud	7.785	9.841	8.185	9.966	704
Contractonderhoud	2.334	2.303	2.386	2.495	176
Oninbare vorderingen	259	213	141	84	6
VvE bijdrage	596	863	910	588	42
Totaal onderhoudskosten	19.920	22.013	21.463	23.157	1.637
Kosten per eenheid (bedragen in €)	1.418	1.539	1.511	1.637	



2.10 Duurzaamheid en energetische verbetering

A. Beleid

We vinden het belangrijk de woonlasten van onze huurders betaalbaar te houden. Door het verduurzamen van onze woningen kan de energierekening van huurders naar beneden. We leveren onze maatschappelijke bijdrage door te werken aan het beperken van de CO₂-uitstoot. We hebben aandacht voor het hergebruik van grondstoffen en materialen en proberen de waarde in de kringloop van materialen zoveel mogelijk vast te houden. Als we nieuwe woningen bouwen kiezen we voor duurzame en aardgasloze woningen.

Bij de verduurzamingsprojecten hanteren we een 'no regret'-beleid. Dat houdt in dat we maatregelen nemen waar we geen spijt van krijgen en waarbij we in een later stadium een verdere verduurzamingslag kunnen maken. Het gaat dan vooral om het verbeteren en isoleren van de schil in combinatie met ventilatie.

Sinds 2016 wordt er systematisch gewerkt aan het verduurzamen van het vastgoed. De komende jaren willen we onze bestaande woningen verder energetisch verbeteren, waarbij we streven naar minimaal een energielabel A. We

hanteren een aanpak, waarbij per locatie gezocht wordt naar de optimale balans tussen duurzaamheid, investering en woonlasten. Ook kijken we of de investeringen tevens een bijdrage kunnen leveren aan leefbaarheid in het betreffende cluster of wijk. De verduurzaming werkt door in de woningwaarderingpunten. Hierdoor ontstaat meestal een hogere streefhuur.

B. Resultaten

Duurzaamheidsprojecten

In 2019 is de verduurzaming van 368 woningen afgerond. Deze woningen zijn van een gemiddelde energie index (EI) van 1,95 (D), naar een gemiddelde van 1,0 (A) gegaan.

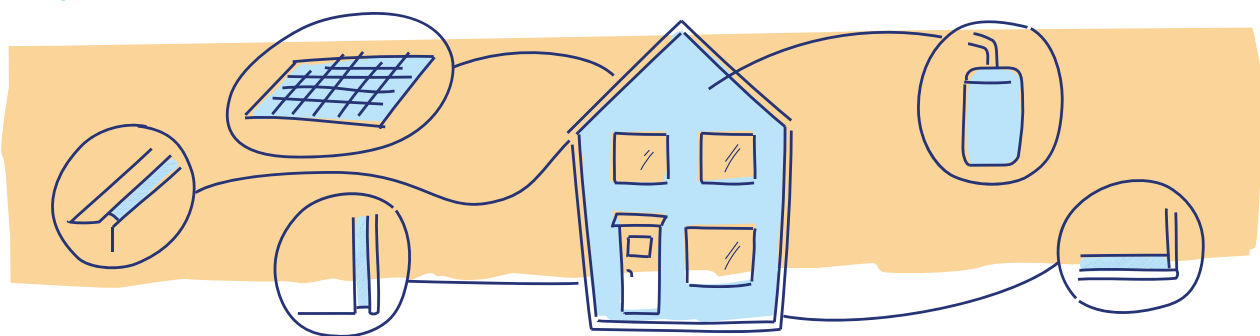
In 2019 zijn de projecten, vanuit 2018, Morgensterstraat, Mendelsohnlaan, Viottastraat en Pijlkruidstaat afgerond.

Van twee projecten, Keurvorstlaan en Fluweelboomstraat is de uitvoering gestart en is het merendeel van de werkzaamheden uitgevoerd. De andere projecten, met in totaal 41 woningen, worden in 2020 afgerond.

Vier projecten zijn voorbereid maar worden uitgevoerd in 2020.

Tabel: Duurzaamheidsprojecten

(bedragen in € x1.000)



Duurzaamheidsprojecten	Aantal eenheden begroot	Investering project in €	Investering per eenheid in €	Uitgaven 2019 in €	Uitgevoerd 2019	Uitvoering 2020	Gemiddelde EI was	Gemiddelde EI is (wordt)
Amsterdamseweg	42	1.498	36	1.341	42		1,53	0,83
Mendelsohnlaan	16	240	15	265	12		2,44	1,49
Viottastraat	10	300	30	239	9		2,01	1,10
Pijlkruidstraat	18	821	46	722	18		2,33	0,92
Woningen Biezenlaan e.o. renoveren laag	58	4.987	86	4.336	58		1,94	1,15
Woningen Biezenlaan e.o. renoveren hoog	15	1.640	109	1.573	15		1,94	0,56
Schepen van Voorsthoof	109	3.460	32	3.079	109		1,57	1,00
Woningen Kamillehof	10	770	77	527	10		1,78	1,04
Keurvorstlaan	76	2.352	31	1.220	50		1,78	0,95
Fluweelboomstraat	81	4.115	51	3.328	45		1,67	1,20
Woningen Neerlandstuinstraat	25	1.171	47	20	-		1,96	1,20
Flats Voetiuslaan	80	3.792	47	56	-		2,30	1,20
Woningen Madelievenstraat	50	2.109	42	17	-		1,45	1,20
Woningen Heermoesstraat	122	4.880	40	122	-		1,83	1,20
Totaal 2019	712	32.135	45	16.845	368			
Keurvorstlaan	76	2.352	31	0		5	1,78	1,20
Fluweelboomstraat	81	4.115	51	0		36	1,67	1,20
Woningen Neerlandstuinstraat	25	1.171	47	0		25	1,96	1,20
Flats Voetiuslaan	80	3.792	47	0		80	2,3	1,20
Woningen Madelievenstraat	50	2.109	42	0		50	1,45	1,20
Woningen Heermoesstraat	122	4.880	40	0		122	1,83	1,20
Verschoven/doorloop naar 2020						318		
Aantal weigeraars						26		
Totaal aantal eenheden begroot						712		

De duurzaamheidsprojecten Voetiuslaan (80 woningen), Madelievenstraat (50 woningen) en Heermoesstraat (136 woningen) zijn voorbereid en starten met de uitvoering in het eerste kwartaal. Het project Neerlandstuinstraat (25 woningen) is ook voorbereid en daar starten de werkzaamheden in het tweede kwartaal. Al deze projecten worden afgerond in 2020.

Bij diverse verduurzamingsprojecten zijn de badkamer, toiletten en keukens die aan vervanging toe zijn, meegenomen.

We zijn tevens gestart met de voorbereidingen van de duurzaamheidsprojecten 2020.

Immerloof flats naar het warmtenet

Volkshuisvesting en Vivare hebben samen 684 appartementen aan het Brandenburgseplein, Kleefseplein en Gelderseplein. In het voorjaar van 2019 zijn deze flats aangesloten op het warmtenet van Vattenfall (voorheen Nuon), dat gevoed wordt door restwarmte van afvalenergiecentrale AVR in Duiven. Het nieuwe contract met Vattenfall maakt het verwarmen van de woning niet duurder voor de huurders.

BuurtZon

Volkshuisvesting heeft dit initiatief, om met gebruik van de postcoderoosregeling zonnepanelen te leggen op woningen van huurders, de afgelopen jaren ondersteund. Na enkele jaren van hard werken heeft de vereniging BuurtZon moeten concluderen dat de financiering van het project niet haalbaar is gebleken en dat het project wordt beëindigd.

2.11 Beheer voor derden

A. Beleid

Behalve twee appartementen in de Witte School (Geitenkamp) en 16 eenheden (wonen met zorg) van de Jacoba van Verschuerstichting aan de Doelenstraat/Ruiterstraat (centrum) beheren we geen vastgoed voor andere partijen. Bij verkoop van appartementen ontstaat van rechtswege een Vereniging van Eigenaren (VvE), die de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren behartigt. Er is een wettelijke plicht om een bestuur aan te stellen.

B. Resultaten

Volkshuisvesting levert voor 27 VvE's de bestuurder. Daarnaast zijn 173 woningen van Volkshuisvesting onderdeel van 34 extern beheerde en bestuurde VvE's.

2.12 Huurderstevredenheid

Klantcontact

Team Klantcontact heeft in 2019 ruim 110.000 inkomende telefoongesprekken en ruim 10.000 poststukken en e-mails verwerkt. Aanvullend maken circa 1.800 klanten gebruik van het digitale klantportaal. Vanuit het klantportaal (dat sinds eind 2018 'live' is) zijn er 491 reparatieverzoeken ingediend, hebben 170 klanten een vraag gesteld en zijn er 942 betalingen gedaan. Onze huurders hebben tot op

Tabel: VvE-beheer



	2016	2017	2018	2019
Volkshuisvesting levert bestuurder aan VvE (aantal VvE's)	31	31	30	27
Aantal woningen	1291	1291	1286	1190
hiervan aandeel Volkshuisvesting	65%	65%	64%	60%
Volkshuisvesting in extern bestuurde VvE's (aantal VvE's)	20	27	33	34
hierin aantal woningen Volkshuisvesting	154	159	165	173
hierin aantal garages Volkshuisvesting	111	111	120	120
Kleine VvE's (beneden-bovenwoning) - aantal woningen Volkshuisvesting	101	111	104	104

heden voorkeur voor persoonlijk contact via telefoon en balie boven email en klantportaal. We hanteren ruime openingstijden voor telefoon en balie, naast dat we het gebruik van het klantportaal verder willen verruimen. Via klanttevredenheidsonderzoeken verkennen we hoe de huurders het liefst met ons in contact treden.

Tevreden huurders?

Top op heden lieten we iedere twee jaar door bureau USP-Marketing Consultancy een meting uitvoeren naar de mening van onze huurders over onze dienstverlening, de kwaliteit van de woning en de kwaliteit van de woonomgeving. Deze gegevens worden ook opgenomen in de Aedes Benchmark. We gebruiken de informatie onder meer bij leefbaarheidsvraagstukken en bij de vastgoedsturing. De laatste meting dateerde van 2017. In 2019 is er een nieuwe USP-meting uitgevoerd. Om onze huurderstevredenheid beter te monitoren en extra aandacht aan verbetering van onze klanttevredenheid te geven, zullen we de komende jaren frequenter (een aantal keren per jaar) onderzoek laten doen.

Resultaten USP-meting 2019

In 2019 rapporteren we voor het eerst de resultaten op basis van zowel het telefonische als het online onderzoek. De resultaten voor de verschillende onderdelen van de dienstverlening worden ook gebruikt binnen de Aedes-benchmark.

- Het algemene oordeel over de woning is gedaald ten opzichte van 2017: van 7,4 naar 6,9. Ter nuancering: op basis van de telefonische resultaten is het oordeel

gelijk gebleven (7,4). Het cijfer voor de woning ligt net iets boven het gemiddelde van andere grootstedelijke corporaties. Dit was in eerder metingen ook het geval.

- Het algemene oordeel over de leefbaarheid is iets gedaald, van 7,3 naar 7,1. Op basis van alleen telefonische resultaten is de leefbaarheid juist iets gestegen.
- De dienstverlening laat een verschillend beeld zien: het oordeel van nieuwe huurders over de dienstverlening en de staat van de woning bij oplevering is iets gestegen. Daarentegen is het oordeel van vertrekkende huurders, en met name huurders die een reparatieverzoek hadden, gedaald.

Uit bovenstaande samenvatting trekken we ook de conclusie dat we op de belangrijkste klantprocessen, ondanks progressie, nog beneden de Aedes-benchmark scoren. In 2020 zetten we in op een verbetering van de huurderstevredenheid. Om dit te monitoren doen we frequentere metingen.

Behandeling van klachten

Wij streven ernaar om snel en volledig te antwoorden en noodzakelijke reparaties tijdig uit te voeren. Wanneer onze huurders niet tevreden zijn over de kwaliteit van het geleverde werk of de houding van de medewerkers, kunnen zij bij ons een klacht indienen. De manager van de betrokken afdeling onderzoekt de klacht. Wij nemen altijd contact op met de indiener van de klacht. Daarnaast zijn er huurders die bezwaar maken tegen een rekening. Dat waren er in 2019 weer minder dan in voorgaande jaren.

Het klachtenmanagement is herschreven en compleet gemaakt. De nieuwe klachtenprocedure helpt ons bij de

Tabel: Resultaat USP-meting

	2017 Telefonisch + online	2017 Telefonisch	2019 Telefonisch + online	2019 Telefonisch	2019 Gemiddelde van grootstedelijke corporaties
Woning in het algemeen	7,1	7,4	6,9	7,4	6,73
Leefbaarheid eigen buurt	7,1	7,3	7	7,5	–
Dienstverlening:	2017 Telefonisch + online		2019 Telefonisch + online		2019 Benchmark Aedes
Vertrekkende huurders	7,6		7,2		7,5
Nieuwe huurders	7,3		7,5		7,6
Staat van woning bij oplevering	6,7		6,8		–
Reparatieverzoeken	7,3		6,8		7,6
Resultaat van reparatie	7,4		7,1		8

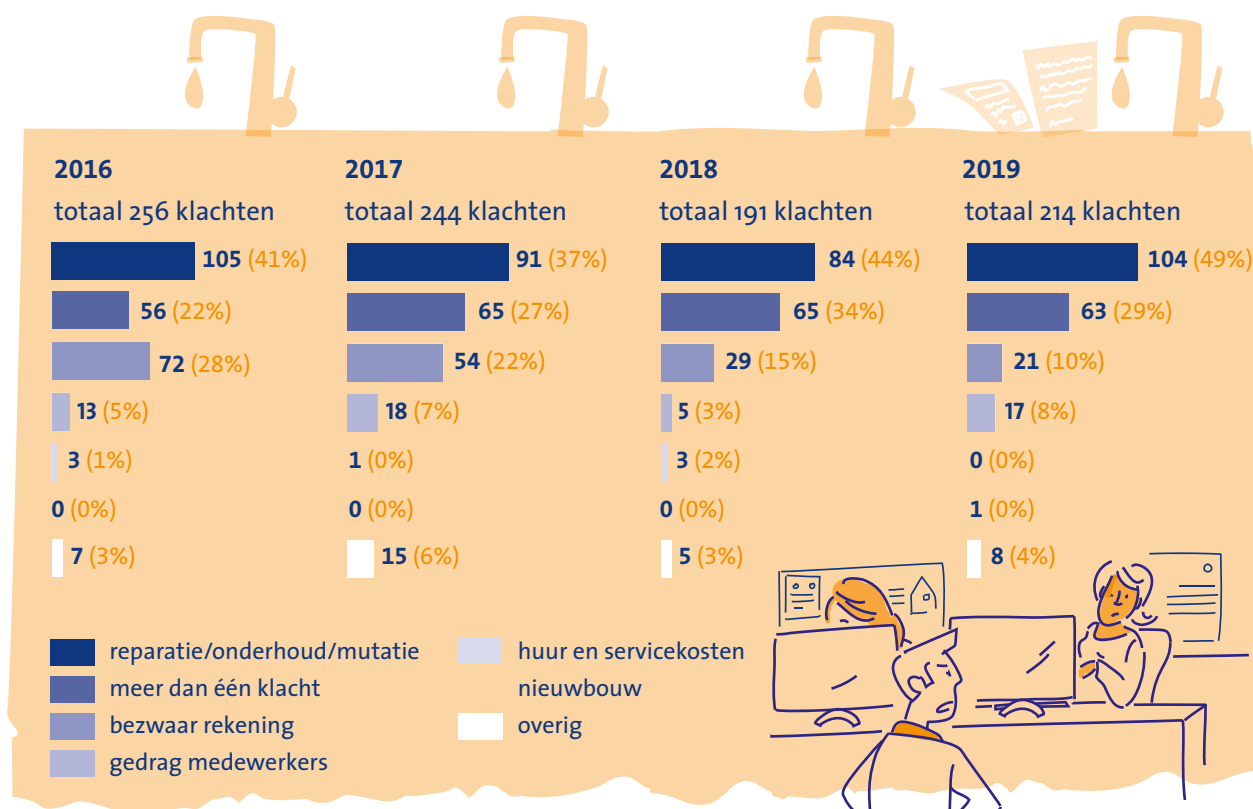
bewustwording dat elke klacht een kans is om onze dienstverlening te verbeteren.

Klachtencommissie Woningcorporaties

Is iemand niet tevreden over de afhandeling van een klacht door Volkshuisvesting, dan kan een klacht worden ingediend bij de Klachtencommissie Woningcorporaties. Deze commissie is ingesteld door corporaties in de regio en be-

staat uit onafhankelijke deskundigen. De commissie toetst ingediende klachten op het beleid en het handelen van de corporaties. De commissie brengt een bindend advies uit. Het afgelopen jaar is met de aangesloten corporaties een verkenning gedaan rondom de Klachtencommissie regio Arnhem. Dit betrof het waarborgen van de professionaliteit en de continuïteit van de klachtencommissie inclusief het secretariaat.

Tabel: Klachten



Tabel: Klachten over Volkshuisvesting bij de klachtencommissie

	2016	2017	2018	2019
Gegronnd		1		
Gedeeltelijk gegronnd				
Klacht voor behandeling afgehandeld door tussenkomst corporatie				
Tot onderlinge overeenstemming gekomen	2		1	4
Ongegronnd		1	1	1
Deels niet-ontvankelijk, deels ongegronnd				1
Klacht ingetrokken			1	
Niet in behandeling genomen				1
Nog niet afgerond	1	3		1
Niets meer van klager vernomen	2	1	1	
Totaal	5	6	4	8



Hoofdstuk 3

Organisatie

De ontwikkelingen in onze samenleving en onze eigen uitdagingen vragen om een organisatie die goed is toegerust. Medewerkers functioneren het beste als zij buiten en binnen op basis van dezelfde waarden en principes werken. We zoeken ook in onze organisatie energie en inspiratie op en geven de ruimte. We staan open voor initiatieven, werken samen en investeren in de ontwikkeling van medewerkers.

3.1 Personeel en organisatie-ontwikkeling

Ontwikkelingen in bestuur en management

In de eerste helft van 2019 hebben er wijzigingen plaatsgevonden in het management van Volkshuisvesting. Na 12,5 jaar nam de manager Wonen afscheid. Ook twee middenmanagers zijn in die periode vertrokken. We hebben ervoor gekozen om de vrijgevallen posities in te vullen met een interim-manager op Wonen voor zolang de transitieperiode duurt.

Koers en organisatieontwikkeling

We hebben onze koers herijkt door gezamenlijk op zoek te gaan naar het DNA van Volkshuisvesting. Allereerst brachten we de huidige situatie in beeld, stonden we stil bij de

geschiedenis van Volkshuisvesting en benoemden we wat we wilden behouden voor de toekomst. Met die informatie hebben we onze missie en visie herijkt en daarmee de koers aangegeven. In sessies is aan alle medewerkers gevraagd te benoemen wat de specifieke kenmerken zijn van onze organisatie. Door bundeling van de kenmerken kwamen er vier kernwaarden uit: betrokken, daadkrachtig, samen en creatief. De kernwaarden hebben een plek gekregen in een kort manifest.

Op basis van onze herijkte koers hebben we een document opgesteld met uitgangspunten hoe we willen werken. Deze zijn vervolgens vertaald naar een inrichtingsplan. Dit plan is in de breedte besproken en begin 2020 vastgesteld, waarna implementatie volgt.



Afgelopen jaar is het ondernemingsplan 'Mensen maken de stad 2017-2020' onze leidraad geweest. In 2019 hebben we een eerste kick-off bijeenkomst gehad met onze stakeholders om te komen tot een nieuw ondernemingsplan voor na 2020. We willen het ondernemingsplan in dialoog met de samenleving opstellen. We hebben er daarom voor gekozen het gesprek te voeren aan de hand van thema's die voor alle betrokkenen herkenbaar zijn. Hoe te komen van schaarste naar overvloed, van armoede naar welbevinden en van kwetsbaarheid naar (veer-)kracht. Een mooie sessie die aanleiding geeft voor diverse verdiepende sessies met stakeholders in 2020.

Een voorwaarde om onze missie waar te kunnen maken is dat de mensen die onze organisatie vormen vanuit betrokkenheid de juiste dingen doen en dat de bedrijfsvoering daarvoor de goede ondersteuning biedt. Dit jaar hebben we het in 2018 opgestarte programma bedrijfsvoering verder invulling gegeven. We hebben een ICT-audit gedaan en onze sourcingstrategie bepaald. In 2020 gaan we ons ICT-beheer outsourcen. We hebben invulling gegeven aan ons risicomangement en procesmanagement is geïntroduceerd waarbij drie processen zijn doorgelicht. We zijn gestart met CRM, hebben onze data opgeschoond en onze

rapportages verbeterd. We hebben beleid ten aanzien van datakwaliteit vastgelegd en een informatiebeleidsplan opgesteld. We zijn gestart met de conditiemeting van ons bezit. Tot slot hebben we onze afdeling Facilitair anders georganiseerd. Bedrijfsvoering blijft de komende jaren aandacht vragen. We willen toe naar een proces van continu leren en verbeteren.

Integriteitsmeting

In 2018 hebben we een o-meting gehouden op het thema integriteit.

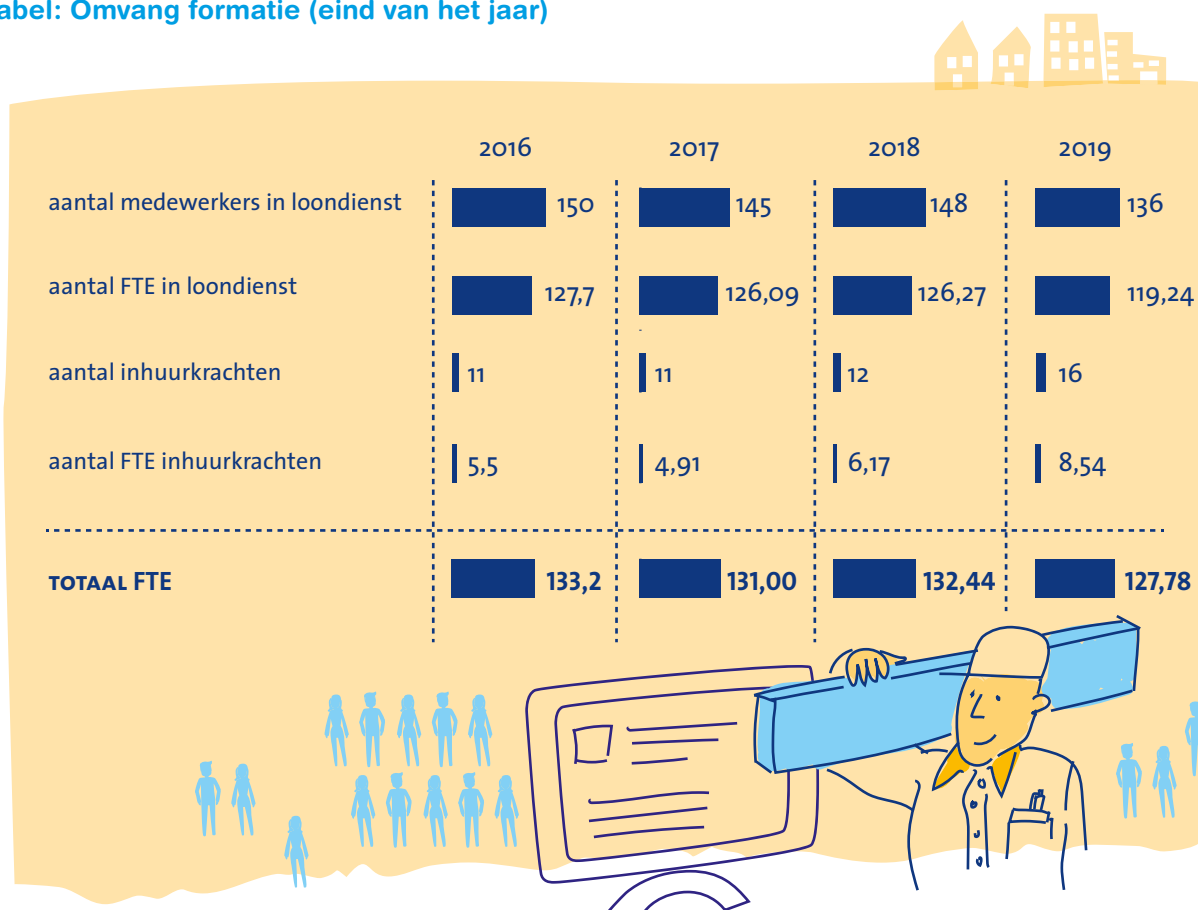
De resultaten geven een rustig beeld. Integriteitsvraagstukken zijn in 2019 bedrijfsbreed met elkaar besproken en hebben op diverse plekken een borging gekregen in beleidszaken

Personeelsformatie

Ons beleid is om de bedrijfskosten zo laag mogelijk te houden en daar waar mogelijk in formatie terug te gaan. Geen van onze werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Onze vaste formatie is in 2019 afgenomen maar zal, gezien de grote opgaven, in 2020 weer toenemen naar het niveau van 2018. Dit is een bewuste keuze gezien de omvang van de opgave die er ligt op het gebied van duurzaamheid.

Tabel: Omvang formatie (eind van het jaar)



In 2019 was het ziekteverzuim hoog: 6,6%. De stijging van het percentage komt vooral door toename van het langdurend, deels werk-gerelateerd deels privé, verzuim.

Aandacht voor veiligheid, gezondheid en welzijn

In 2019 is er veel aandacht geweest voor veiligheid, gezondheid en welzijn van medewerkers. Het gevoel van veiligheid werd versterkt door het volgen van agressietrainingen, de bijscholing in het VCA diploma¹ een VOP-training² of het behalen van een NEN-kwalificatie. Ook is er een pilot gestart om veiligheidsinstrumenten in te zetten bij huisbezoeken. Gezondheid kwam centraal te staan door, op verzoek van medewerkers, een vaccinatiebeleid in te voeren. Onze huisvesting bleef ook niet onbesproken. Een werkgroep is aan de slag gegaan met verbeterpunten met betrekking tot het binnenklimaat en er zijn verbeteringen doorgevoerd.

Volkshuisvesting heeft haar samenwerkingsverbanden voortgezet met

- Kracht in Mobiliteit: samenwerking van zeventien corporaties in Arnhem, Nijmegen en de Liemers;
- Samenwerk@Corporatie: samenwerking van eenentwintig corporaties in Overijssel en Gelderland.

In 2019 zijn vanuit deze samenwerkingsverbanden workshops, themabijeenkomsten en loopbaangesprekken, georganiseerd. Circa 20 medewerkers van Volkshuisvesting namen deel aan één of meer van deze activiteiten.

3.2 Strategie en beleid

Vastgoedsturing

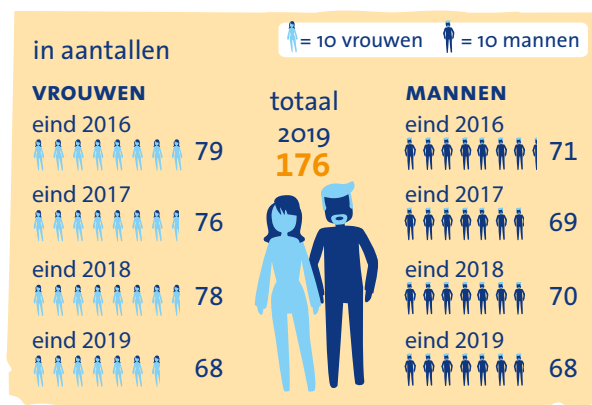
Het proces vastgoedsturing is verder vorm gegeven. Dit is een integraal proces waarbij disciplines wonen, vastgoed, control en strategie betrokken zijn. Binnen het ontwikkelplan is zowel aan het portefeuillemanagement (portefeuillestrategie), het assetmanagement (actualisering clusterplannen, investeringsafwegingen, conditiemeting, onderhouds- en investeringsprognoses) als het verder inrichten van het instrumentarium gewerkt. Over de organisatie van de vastgoedsturing maken we in 2020 nadere keuzes.

Binnen de woningportefeuille zijn streefhuren en verkoopstrategieën herijkt om aan te kunnen sluiten bij de wensportefeuille en te voldoen aan de prestatieafspraken. Zo is de portefeuille van sociale woningen die we mogelijk willen verkopen verkleind.

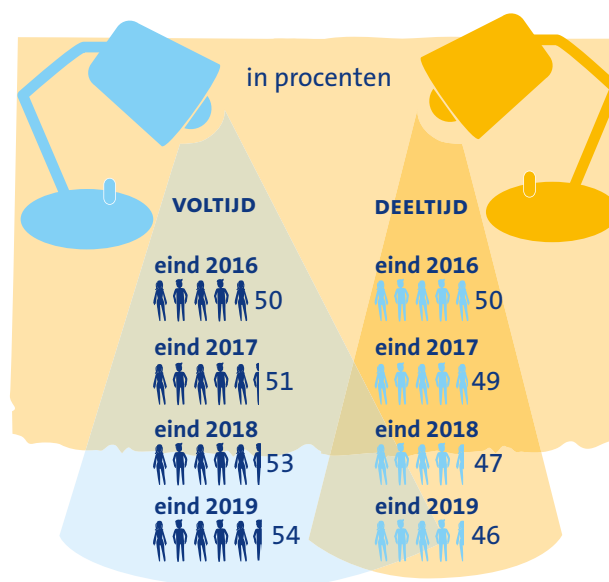
¹ VCA: Veiligheid, gezondheid milieu Checklijst aannemers

² VOP: Voldoende onderricht persoon

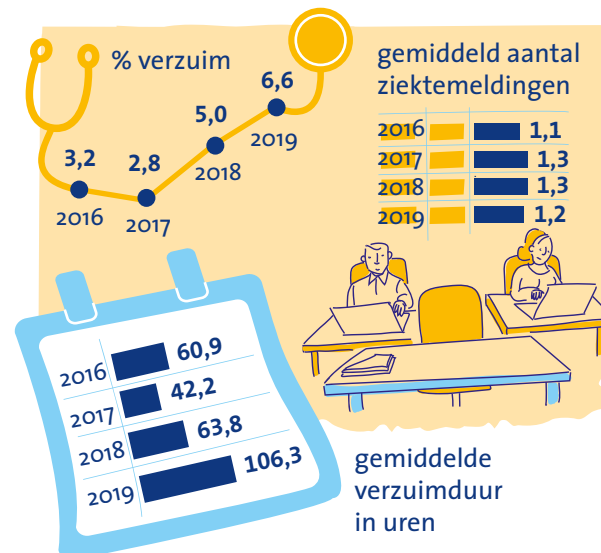
Tabel: Verdeling mannen/vrouwen



Tabel: Deeltijd/volgtijd



Tabel: Ziekteverzuim



3.3 Bedrijfsmiddelen

Informatievoorziening

In 2019 is door een onafhankelijk adviesbureau een scan uitgevoerd naar de kwaliteit van de ICT-infrastructuur en ICT-organisatie. Hierbij is met name gekeken naar de risico's voor continuïteit van de bedrijfsvoering en de toekomstbestendigheid van de techniek en de organisatie van de ICT-infrastructuur.

Uitkomst is het advies om de IT-middelen en -diensten, inclusief werkplekbeheer, uit te besteden. Dit traject wordt in 2020 opgestart en opgeleverd. In het verslag is vooral ook aandacht besteed aan het verbeteren van de performance, waardoor medewerkers sneller en prettiger kunnen werken met onze applicaties.

Halverwege het jaar hebben we een geactualiseerd informatiebeleidsplan gemaakt. Dit plan is inhoudelijk vastgesteld, de globale meerjarenplanning wordt in 2020 verder ingevuld, als de implicaties van de sourcingstrategie goed in beeld zijn.

In het datamanagementbeleidsplan is belegd hoe we een betere borging krijgen op datakwaliteit.

Ons zelfgebouwde dataplatform is geadopteerd door drie corporaties en IT-bedrijf Motion10. Het is doorontwikkeld

en beschikbaar gemaakt als cloudapplicatie, onder meer als basis voor standaard managementrapportages voor onze primaire processen.

Informatiebeveiliging en privacy

In 2019 is een nieuw informatiebeveiligingsplan opgesteld. Dit plan is gebaseerd op de BIC, de sectorstandaard voor informatiebeveiligingsbeleid. Op basis van de, in het plan benoemde beheermaatregelen, is een gap-analyse gemaakt ten opzichte van de bij Volkshuisvesting actuele situatie. Vaststelling staat gepland voor het eerste kwartaal van 2020.

Om de bescherming van de persoonsgegevens onder de aandacht te brengen en houden zijn diverse bewustwordings-acties gehouden (phishing mail, nulmeting bewustzijn en een 'mystery caller'). De resultaten zijn teruggekoppeld aan de organisatie. Er is aandacht besteed aan het delen van klantgegevens en veilig handelen.

In 2019 hebben zich zes beveiligingsincidenten voorgedaan. In drie gevallen zijn camerabeelden veiliggesteld en in twee gevallen was er sprake van een poging tot fraude via phishing-mails.



DE ONDERNEMINGSRAAD IN 2019



Tal van onderwerpen zijn besproken tijdens de diverse overleggen met de bestuurder en de eigen vergaderingen van de OR. Zo is uitgebreid stilgestaan bij de uitgevoerde evaluatie van het 'traject 2020' en het stopzetten van de daarbij behorende baangarantie. De focus ligt op een goede match tussen wat nodig is en wat we hebben. Maar ook: Hoe zorgen we ervoor dat de juiste mensen op de juiste plaats zitten.

Over het onderwerp organisatieontwikkeling heeft regelmatig, buiten de vergaderingen om, overleg plaatsgevonden met de bestuurder. Tijdens de besprekingen heeft de OR getracht de verschillende geluiden op de werkvloer over allerlei zaken over te brengen en aandacht te vragen voor goede communicatie. Dit heeft over en weer geleid tot meer inzicht en begrip. De OR hecht aan een goede basis voor overleg, omdat zij actief willen meepraten over zaken die het functioneren van het bedrijf raken en invloed hebben op het werken bij Volkshuisvesting.

Er zijn in het afgelopen jaar diverse stappen gezet om te komen tot een nieuwe missie en visie en, in het verlengde daarvan, ook de vertaling naar een nieuw inrichtingsplan. Een concept inrichtingsplan is eind november gepresenteerd aan het personeel. De OR heeft daarop reacties van collega's verzameld, onder meer door het beleggen van

inloopbijeenkomsten. Dit heeft geleid tot een advies op het voorliggende plan en aanbevelingen voor het op te stellen implementatieplan. Het overleg over de wijze waarop het inrichtingsplan kan worden uitgevoerd is onderwerp van gesprek. Zorgvuldig handelen en respectvol omgaan met de collega's zijn voor de OR belangrijke uitgangspunten.

Een ander onderwerp van gesprek is de vorig jaar gestarte ronde met individuele gesprekken met medewerkers. Het voornemen is in 2020 te komen tot een aangepast beoordelingssysteem. De OR is daarover in gesprek met de bestuurder. Er is verder gesproken over de inzet van interimmanagers, de verbetering van het werkklimaat in het kantoor, de voortgang van projecten duurzaamheid en nieuwbouw, de kernwaarden van Volkshuisvesting, arbo-aangelegenheden, de cao, melding van vacatures in- en extern, wijziging reglement raad van commissarissen (rvc) en de jaarstukken.

Van de reguliere vergaderingen tussen de OR en de bestuurder worden verslagen gemaakt en deze worden verspreid onder het personeel via Intranet. Ook de rvc ontvangt de verslagen en incidenteel worden vergaderingen bijgewoond door leden van de rvc. Naast de verslagen doet de OR verslag van zijn werkzaamheden via bijdragen in het personeelsblad WIJ en tijdens inloopbijeenkomsten die de OR in 2019 diverse keren heeft georganiseerd.



Hoofdstuk 4

Financieel beleid

Op basis van ons ondernemingsplan maken we jaarlijks een jaarplan met onze voorgenomen activiteiten. Dit plan is afgestemd op het bod dat we doen op de volkshuisvestelijke opgaven van de gemeente Arnhem. Mede op basis van dit jaarplan stellen we een begroting op met daarin gedetailleerde budgetten voor het komende jaar. De financiële doorrekening van onze plannen doen we in de Financiële Meerjaren Raming (FMR). Hier rekenen we onze plannen door voor tien (of 30) jaar en toetsen we of onze plannen duurzaam financieerbaar zijn. Hiervoor gebruiken we ons eigen kader en het externe kader van Aw/WSW. De financiële vertaling van onze activiteiten staat in het derde deel van dit jaarverslag, de jaarrekening. In dit hoofdstuk beschouwen we de financiële positie van Volkshuisvesting eind 2019.

We gaan nader in op het resultaat, de kasstromen en de kengetallen die de financiële speelruimte bepalen. Verder zoomen we in dit hoofdstuk in op de bijzonderheden van de waardering van ons vastgoed en besteden we aandacht aan treasury en belastingen. We geven een financieel overzicht van onze leefbaarheidsuitgave en we gaan kort in op de beoordeling door WSW en de Aw op de positie van Volkshuisvesting.

4.1 Samenvatting resultaat en kengetallen

Het resultaat van 2019 bedraagt € 139 mln. en bestaat voor € 21 mln. uit resultaat dat voortkomt uit exploitatie (€ 18 mln.) en verkopen (€ 3 mln.). Het overgrote aandeel van € 139 mln. komt voort uit diverse waarde mutaties waar-

van de stijging van de marktwaarde van het bezit met € 157 mln. de grootste is.

In kasstroomtermen is € 58 mln. ontvangen uit exploitatie en verkopen waarvan weer € 23 mln. is geïnvesteerd. Van de resterende € 35 mln. is € 9 mln. leningen afgelost en is € 27 mln. in kas. In de Meerjaren begroting zijn zodanig veel vastgoedprojecten opgenomen dat de kasgeldpositie



normaliseert en de leningenportefeuille weer toe gaat nemen.

De marktwaarde van het bezit bedraagt € 1.569 mln. op een balanstotaal van € 1.677 mln. Het eigen vermogen neemt met het resultaat toe naar € 1.205 mln. Daar staat een schuld van € 452 mln. tegenover waarvan € 372 mln. bij banken. De beleidswaarde muteert in 2019 met € 11 mln. van € 786 mln. naar € 797 mln.

In de jaarrekening is het resultaat gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Hierna presenteren wij het resultaat op basis van de categoriale indeling. Deze sluit beter aan met de intern gehanteerde werkwijze. Tevens is in deze opstelling een splitsing tussen resultaatcomponenten zonder en met waarderingseffecten. Hierdoor ontstaat een combinatie tussen functioneel en categoriaal die zowel aansluit bij de bedrijfsvoering als inzicht geeft in het resultaat uit exploitatie en verkoop enerzijds en uit waarderingssissues anderzijds.

Deze opstelling maakt duidelijk dat het resultaat van 2019 in grote mate bepaald wordt door waardemutaties. Het resultaat exclusief waardemutaties, de exploitatie en verkoopresultaten, geven een beter beeld van de financiële gevolgen van onze activiteiten. Dit resultaat is consistent en sluit goed aan bij vorig jaar. Het resultaat uit waardemutaties is niet beïnvloedbaar maar bepaald wel in hoge mate het eindresultaat. De waardemutatie van het bezit is daarin dominant, met € 157 mln. De waardestijging van het bezit is verder toegelicht in 4.2.

Het hoge resultaat uit waardemutatie komt niet tot uiting in de kasstromen. De kasstromen uit de reguliere exploitatie zijn ook grotendeels te vergelijken met 2018. De verkopen van 2019 bevatten enkele eenmalige grondposities. De totale binnenkomende kasstroom is € 17 mln. plus € 40 mln. Van deze € 57 mln. wordt € 23 mln. direct weer geïnvesteerd. Het overschot wordt toegevoegd aan de liquide middelen. Deze zijn met name door de eenmalige verkoopopbrengsten nu relatief hoog. In onze meerjarenraming zijn hiervoor substantiële

Tabel: Winst en verlies
(bedragen x € 1.000)

	2019	2018	19 t.o.v. 18
Opbrengsten exploitatie	87.446	86.170	1.276
Opbrengsten verkoop	3.210	4.439	-1.229
Opbrengsten	90.656	90.609	47
Afschrijving	671	842	-171
Maatsch Div	908	819	89
Personeelskosten	10.624	10.176	448
Onderhoudskosten	23.157	21.463	1.694
Bedrijfskosten	3.271	3.432	-161
Exploitatiekosten	6.634	6.455	179
Heffingen en belastingen	12.866	13.446	-580
Rente	10.868	10.662	206
Kosten	68.999	67.295	1.704
Resultaat exl waardemutaties	21.657	23.314	-1.657
Waardemutaties (ort)	-26.886	-12.339	-14.547
Niet gerealiseerd waardemutatie bezit	157.364	199.882	-42.518
Mutatie marktwaarde derivaten	-9.739	-5.073	-4.666
Mutatie belastinglatentie	-3.168	-13.534	10.366
Waardemutaties	117.571	168.936	-51.365
Resultaat	139.228	192.250	-53.022

Tabel: Kasstromen

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018	19 t.o.v. 18
Inkomend	86.327	85.866	461
Uitgaand	-68.568	-67.854	-714
Operationeel	17.759	18.012	-253
Verkoop woningen	14.955	13.512	1.443
Verkoop bog	0	2.600	-2.600
Verkoop grond	23.669	1.374	22.295
Koopgarant /ov	2.243	3.538	-1.295
Verkopen	40.867	21.024	19.843
Nieuwbouw	-7.747	-8.566	819
Duurzaamheid	-12.709	-3.188	-9.521
Grond	-619	-1.879	1.260
Overig	-2.693	-3.519	826
Investerings	-23.768	-17.152	-6.616
FVA	1.500	-1.385	2.885
Mutatie leningen	-9.043	-20.284	11.241
Mutatie liquide mid.	27.315	215	27.100

Tabel: Kengetallen

DAEB	norm	2019	2018
Intrest Dekkings Ratio	>=1,4	2,59	2,46
Loan to Value (Beleidswaarde)	<85%	53,5%	55,0%
Solvabiliteit	>15%	49,6%	50,6%
Dekkingsratio	<70%	37,8%	
niet-DAEB	norm	2019	2018
Intrest Dekkings Ratio	>=1,8	3,53	3,24
Loan to Value (Beleidswaarde)	<75%	4,5%	13,6%
Solvabiliteit	>40%	83,4%	78,3%
Dekkingsratio	<70%	4,6%	
TOTAAL	norm	2019	2018
Intrest Dekkings Ratio	>=1,4	2,64	2,52
Loan to Value (Beleidswaarde)	<85%	46,1%	48,6%
Solvabiliteit	>15%	48,1%	48,5%
Dekkingsratio	<70%	34,9%	

investeringsplannen opgenomen, voor zowel verduurzaming als nieuwbouw.

De mogelijkheid tot investeren is ook zichtbaar in de kengetallen. De hier weergegeven uitkomsten zijn berekend conform de in april 2020 gepubliceerde richtlijnen van Aw/WSW.

De Intrestdekkingsratio van DAEB geeft de ruimte binnen de operationele kasstroom weer. Met 2,59 is deze ruim boven de ondergrens van 1,4. Dat betekent dat er € 12 mln. ruimte is om te presteren naar vermogen.

Ook de DAEB LtV zit met 53,5% onder de bovengrens van 85% (voorheen 75%). Hier is ruimte om de leningenportefeuille met € 208 mln. te laten toenemen. Overigens is het zo dat het kengetal dat het eerste bij de grens komt bepalend is.

4.2 Waardering van het vastgoed: marktwaarde en beleidswaarde

Volkshuisvesting waardeert het bezit op basis van marktwaarde in verhuurde staat. We maken gebruik van de basisvariant. Behalve voor het bedrijfsonroerend goed; daar passen we de full-variant toe. Beide varianten worden modelmatig berekend. De marktwaarde en de beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek.

In 2019 stijgt de marktwaarde in verhuurde staat naar € 1.569 mln. (2018: € 1.417 mln.). Per saldo een toename van

€ 152 mln. De zelfstandige huurwoningen zijn het grootste bestanddeel van het bezit. Deze vertegenwoordigen een waarde van € 1.333 mln.

Als we deze waarde voor de woningen corrigeren voor mutaties in het bezit (erbij, eraf), dan is de procentuele waardestijging 11,4%. Om deze waarde in absolute zin en in procentuele stijging te kunnen duiden is, voor de woningen, een benchmark uitgevoerd met een database van ruim 1 mln. corporatiewoningen. De benchmark is opgezet voor corporaties die de full-variant hanteren.

De gemiddelde benchmark komt uit op een waarde van € 150.000,- per woning en het bezit van Volkshuisvesting gemiddeld op € 122.000,- en daarmee op 81% van de benchmark. De relatief lage huidige huur en de relatief hoge disconteringsvoet spelen daarbij een rol. Als de (voorgeschreven) disconteringsvoet waar Volkshuisvesting mee rekt wordt vervangen door de gemiddelde benchmark voet, dan stijgt de marktwaarde met ca. € 120 miljoen en het gemiddeld naar € 138.000,-

De gemiddelde procentuele waardestijging van de benchmarkcorporaties is 8,6%. Volkshuisvesting zit zoals gezegd op 11,4%. De reden voor de hogere stijging is de sterker toegenomen markthuurlen in Arnhem in 2019. In de uitgangspunten van het handboek is deze met 15% gestegen. De toegenomen disconteringsvoet ten opzichte van het gemiddelde zorgt voor een lagere stijging.

De afslagen om van de marktwaarde naar de beleidswaarde te komen zijn samen 49% waardoor de beleidswaarde 51%

Tabel: Marktwaardeontwikkeling
(bedragen x € 1.000)

		DAEB	niet-DAEB	2019
1	Marktwaarde per 31 december 2018	1.285.185	131.924	1.417.109
2	Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkeling	91.092	9.456	100.548
3	Methodische wijzigingen, nieuwe regels in het handboek	53.751	2.796	56.547
4	Autonome waardemutatie	144.843	12.252	157.094
5	Mutaties in het bezit van Volkshuisvesting	3.311	-8.413	-5.102
6	Totale waardemutatie	148.154	3.839	151.992
7	Marktwaarde per 31 december 2019 inclusief bezitmutatie	1.433.339	135.763	1.569.102

Tabel: Van Marktwaaarde naar Beleidswaarde

(bedragen in € x1.000)

Marktwaaarde in verhuurde staat		1.569.102	In %
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-54.821		-4%
Betaalbaarheid (streefhuren)	-507.925		-32%
Kwaliteit (onderhoud)	-208.734		-13%
Beheer (beheerkosten)	-441		0%
Subtotaal	-771.921		-49%
Beleidswaarde		797.181	51%

van de marktwaaarde bedraagt. De afslagen van Volkshuisvesting sluiten voor beschikbaarheid en betaalbaarheid aan bij het gemiddelde van de sector. Voor kwaliteit en beheer per saldo ook. De afslag voor kwaliteit is bij Volkshuisvesting hoger en voor beheer lager. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is, zonder rekening te houden met belastingen, een bedrag van € 772 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd (2018: € 611 miljoen).

4.3 Treasury

De leningenportefeuille is in 2019 afgenomen van € 381 miljoen naar € 372 miljoen. De liquiditeitspositie is opgelopen van € 10 naar € 37 mln. Door achterblijvende investeringen en hogere inkomsten als gevolg van verkoop van grondposities is de liquiditeitspositie toegenomen. De derivatenpositie is in 2019 nagenoeg geheel afgebouwd. Ultimo 2019 staan nog twee extendible leningen op de balans, die in 2020 naar alle waarschijnlijkheid worden omgezet in gewone leningen.

Liquiditeit

Door het onvoorziene hoge liquiditeitssaldo is ons maximum voor aan te houden middelen overschreden. Hiervoor is aan de rvc toestemming gevraagd en verkregen om deze middelen aan te houden bij onze huisbank ING. Deze verruimde limiet duurt tot medio 2020. Daarnaast zijn binnen het kader van het statuut een aantal malen middelen kortstondig uitgeleend aan collega corporaties.

Derivaten

Begin 2019 bezat Volkshuisvesting nog één renteswap (€ 12,5 mln.) met een breakclause. Eind 2018 konden we onze strategie om deze swap te laten doorzakken in een

normale lening niet uitvoeren omdat de bank geen medewerking verleende. Met het vooruitzicht om de swap vervolgens af te kopen is de negatieve marktwaaarde in het resultaat van 2018 verwerkt. In 2019 veranderde de bank van standpunt en is alsnog onze voorkeursstrategie doorzakken ten uitvoering gebracht. De al in 2018 verantwoorde marktwaaarde wordt gedurende de periode 2019 - 2060 teruggedraaid. Met het beëindigen van de laatste swap is ook de verplichting om een liquiditeitsbuffer aan te houden vervallen evenals de toepassing van hedge accounting.

Renteontwikkeling

Door het opheffen van de liquiditeitsbuffer is de lening met variabele hoofdsom omgezet in een lening met een vaste rente waardoor de gemiddelde vermogenskostenvoet in 2019 is toegenomen van 2,76% naar 2,81%. Overigens is de gemiddelde vermogenskostenvoet van de sector 3,46%.

4.4 Fiscaal beleid

De tot en met 2015 opgebouwde fiscale verliezen zijn tot en met 2019 op € 20,3 mln. na gecompenseerd met fiscale winsten. Hierdoor is Volkshuisvesting tot en met heden nog niet betalingsplichtig voor de vennootschapsbelasting. Het is de verwachting dat het volledige fiscale verlies is te compenseren met fiscale winsten. Dit is voor het laatst het geval in 2024, waardoor vanaf 2024 daadwerkelijk sprake is van belastingafdracht.

In 2018 was nog sprake van 'verliesverdamping': niet alle verliezen konden tijdig worden gecompenseerd met winsten. In 2019 is het fiscale resultaat van 2018 anders samengesteld dan in 2018 voorzien. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de aangepaste strategie op de verkoop van bedrijfsonroerend goed. De fiscaal verliesgevende verkoop van deze panden is niet meer voorzien in de periode tot en met 2024.

Tabel: Fiscaliteit
(bedragen x € 1.000)

	2019		2018	
Fiscaal:	verlies	winst	verlies	winst
2007-10	55.314		55.314	
2011-13		18.472		18.472
2014-15	41.668		41.701	
2016-17		21.719		21.879
2018		19.414		393
2019		17.033		
gerealiseerd	96.982	76.638	97.015	40.744
nog te compenseren		20.344		56.271
2019				10.014
2020		8.444		1.582
2021		3.879		2.135
2022		-5.581		3.773
2023		12.197		980
2024		1.405		10.616
planning compensatie		20.344		29.100
verdamping		0		27.171

4.5 Oordeel toezichthouders

Beoordeling door Autoriteit Woningcorporaties

De Aw concludeert overall in haar Beoordelingsbrief 2019 dat er geen aanleiding is voor een verdiepende beoordeling, interventies of aanvullende afspraken. Ze constateert meer focus op interne beheersing en compliance. Aandacht wordt gevraagd voor de kasstroomprognose en de kwaliteit van data.

Volkshuisvesting heeft volgens de beoordeling van de Aw een relatief goede vermogens- en liquiditeitspositie. Op de korte termijn is aandacht nodig voor de ICR.

Op het gebied van governance signaleert de toezichthouder dat er onder leiding van de nieuwe directeur-bestuurder meer focus op interne processen en compliance ligt. De opzet van het intern toezicht voldoet.

De samenstelling van de rvc is divers en in voorgaande jaren aanzienlijk gewijzigd. Het toezichtskader en de verantwoording in het jaarverslag zijn op de website te vinden en geven een goed beeld van de uitgangspunten, opvattingen, besproken thema's en besluiten van de rvc.

Ten aanzien van de sturing en beheersing van de organisatie constateert men dat risicomanagement verder is uitgewerkt en dat de beheerskosten zich binnen de norm bevinden. De groter dan de norm afwijkende prognose van de operationele kasstroom wordt veroorzaakt door de vertraging in de uitvoering van de projecten. Verder zijn een tweetal gegevens in de dvi onjuist ingevuld. Aandacht voor de kwaliteit van de data wordt gevraagd.

In haar oordeel over rechtmatigheid 2018 betreffende de governance, stelt de autoriteit vast dat Volkshuisvesting zich aan de geldende wet- en regelgeving heeft gehouden.

Beoordeling WSW

Naar aanleiding van haar beoordeling over 2019, is Volkshuisvesting door WSW wederom ingedeeld in de laagste risicoklasse. WSW signaleert extra aandacht voor de interne processen, met specifieke aandacht voor vastgoedsturing en de doorontwikkeling hiervan. Er is een duidelijk beeld van de wensportefeuille. Deze ontwikkelingen moeten nog landen in het nieuwe ondernemingsplan en in de portefeuillestrategie. De portefeuillestrategie dient bij te dragen aan de slagkracht van de organisatie.

De realisatie van de transitie blijft in 2019 nog wat achter, waarbij nu voor 2020 een inhaalslag wordt verwacht. Bij investeringsvoorstellen wordt een uitgebreide risicoanalyse opgesteld en de impact ervan wordt inzichtelijk gemaakt op totaal niveau. Verder is het volgens het WSW van belang om de effecten van de conditiemetingen, die vanaf 2019 plaatsvinden, op de ontwikkeling van de onderhoudsuitgaven goed te monitoren.

4.6 Verbindingen

In 2019 was er geen sprake van verbindingen.

4.7 Maatschappelijke bijdrage

In de onderstaande tabel staat de maatschappelijke bijdrage van 2019.

Tabel: Maatschappelijke bijdrage

(indeling volgens BTIV/Woningwet; bedragen x € 1.000)



	2018	2019
Woonmaatschappelijk werk (art. 51 lid 1a)	311	351
Aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur (art. 51 lid 1b)	30	35
Schone leefomgeving/overlast/veiligheid (art. 51 lid 1c)	463	522
Overig	15	-
	820	908
per woongelegenheden	66	73

Bijlage:

Volkshuisvesting in cijfers

	2016	2017	2018	2019	toelichting
Omvang en samenstelling van het vastgoed					Per 31 december
Huurwoningen in exploitatie	12.928	13.109	13.014	12.960	
Garages en bergingen in exploitatie	646	672	674	675	
Maatschappelijk vastgoed	19	17	18	19	
Bedrijfsruimte in exploitatie	456	506	496	496	
Totaal aantal eenheden in exploitatie	14.049	14.304	14.202	14.150	
Ontwikkelingen in vastgoed					
Nieuwbouw huur	23	47	0	91	
Aangekochte eenheden	11	2	2	9	
Verkocht bezit	-77	-79	-85	-73	
Verkocht bezit overig	0	2	-8	-1	
Gesloopt	0	0	0	-79	
Overige mutaties	10	283	-11	1	
Saldo	-33	255	-102	-52	
Verkochte woningen					
Aantal woningen verkocht DAEB	49	34	51	30	
Aantal woningen verkocht niet-DAEB	26	45	34	43	
Saldo bestaand bezit	75	79	85	73	
Aantal woningen verkocht terugkoop Koopgarant	2	11	8	6	
Saldo verkopen	77	90	93	79	
<i>Aantal verkocht bij mutatie</i>	56	53	73	56	
<i>Aantal verkocht aan zittende huurder</i>	19	26	12	17	
Opgeleverde nieuw ontwikkelde woningen	23	48	0	90	
Aantal verkochte nieuwbouwwoningen	0	0	0	0	
Aantal nieuwbouwwoningen in aanbouw	20	75	75	35	

	2016	2017	2018	2019	toelichting
Verhuur en incasso gegevens					
Mutatiegraad	7,8%	7,4%	6,9%	7,1%	Het aantal verhuringen als % van het totaal aantal huurwoningen.
Verhuurleegstand	8,5	8	8	5,8	Gemiddeld aantal dagen leegstand wooneenheden.
Verhuringen aan primaire doelgroep (obv laagste inkomensklasse)	98,2%	95,8%	95,6%	96,5%	Het % van totale verhuringen verhuurd aan primaire doelgroep (mensen met een inkomen tot huurtoeslaggrens: € 30.825).
Verhuringen volgens EC-norm 90% toets	99,8%	99,1%	98,3%	99,6%	Aantal verhuringen met huurprijs tot € 720,42 aan huurders met een inkomen tot € 38.035.
Aantal verhuurde woningen	1.038	974	905	994	Aantal opnieuw verhuurde woningen.
waarvan: - nieuwbouw	22	47	0	91	
Gemiddelde netto huurprijs per woning	€ 489	€ 489	€ 495	€ 507	De peildatum is 1 juli. Betreft zelfstandige en onzelfstandige eenheden en is incl. intramuraal zorgvastgoed.
Huurachterstand in percentage van ontvangsten	1,2%	1,2%	1,0%	0,89%	Openstaande huurvorderingen als % van de totale huuropbrengsten en ontvangen vergoedingen per jaar.
Huurderving in % van de huren	1,48%	1,37%	1,40%	1,47%	Totale huurderving als % van de totale huuropbrengsten .
Huurderving wegens oninbaar in percentage van te innen jaarhuur	0,24%	0,25%	0,13%	0,28%	Afgeboekte vorderingen wegens oninbaarheid als % van de huuropbrengsten.
Kwaliteit van het bezit					
Gemiddeld aantal woningwaarderingpunten per woning	142,7	145,4	144,6	145,4	
Gemiddelde kosten onderhoud per eenheid	€ 1.418	€ 1.539	€ 1.511	€ 1.637	
Organisatie					
Formatie op peildatum in FTE's	133,2	130,6	132,5	127,8	Het aantal FTE's in dienstverband en inhuur per 31 december.
Ziekteverzuimpercentage	3,2%	2,8%	5,0%	6,6%	Verzuimuren als % van het totaal aantal werkbare uren (excl. zwangerschap).
Personeelsbezetting per 1.000 verhuureenheden	9,5	9,1	9,3	9,4	Het aantal FTE's per 1.000 gewogen verhuureenheden.

	2016	2017	2018	2019	toelichting
Financiële sturing					De eerste vijf kengetallen betreffen het toetsingskader van het WSW.
Interest Dekkings Ratio	2,25	DAEB: 2,20 niet-DAEB: 4,82	DAEB: 2,46 niet-DAEB: 3,24	DAEB: 2,59 niet-DAEB: 3,53	Grenswaarden: DAEB minimaal 1,4 en Niet-DAEB minimaal 1,8.
Loan to Value	64,4%	DAEB: 67,9% niet-DAEB: 24,9%	DAEB: 55,0% niet-DAEB: 13,6%	DAEB: 53,5% niet-DAEB: 4,5%	Grenswaarden: conform aanpassing 2020: DAEB maximaal 85% en Niet-DAEB maximaal 75%.
Solvabiliteit	35,3%	DAEB: 66,3% niet-DAEB: 73,0%	DAEB: 49,6% niet-DAEB: 83,4%	DAEB: 49,6% niet-DAEB: 83,4%	Grenswaarden, conform aanpassing 2020: DAEB en Niet-DAEB minimaal 15%.
Dekkingratio				DAEB: 37,8% niet-DAEB: 4,6%	Grenswaarden: conform aanpassing 2020: DAEB en Niet-DAEB maximaal 70%.
Vermogenskostenvoet	3,09%	2,97%	2,76%	2,81%	Gemiddeld rentepercentage van de leningenportefeuille.
Duration	11,3	11,1	13,3	14,2	Gemiddelde resterende looptijd leningenportefeuille.
Netto bedrijfslasten /vhe (excl. leefbaarheid)	€ 1.759	€ 1.756	€ 1.915	€ 1.881	
Netto bedrijfslasten/vhe (excl. Leefbaarheid, verhuurdersheffing en saneringsheffing)	€ 1.263	€ 1.213	€ 1.298	€ 1.303	Exclusief leefbaarheid, verhuurders- en saneringsheffing.



DEEL II:

Bestuursverslag

Intern toezicht en bestuur

Inhoud

1. Governancestructuur	58
2. Verslag van de raad van commissarissen	59
3. Samenstelling raad van commissarissen	63
4. Verslag van het bestuur	65
5. Toekomstparagraaf	66
6. Samenstelling bestuur en rechtspositie	66
7. Remuneratiebeleid	66
8. Risicobeheersing	67



1. Governancestructuur

Volkshuisvesting Arnhem is een stichting die wordt bestuurd door één bestuurder. De raad van commissarissen houdt toezicht op de besturing en op de algemene gang van zaken. De raad beslist over benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en ontslag van het bestuur. De raad kent drie commissies: de Auditcommissie, de Commissie mens & maatschappij en de Selectie- en remuneratiecommissie.

Het bestuur is verantwoordelijk voor de strategie en realisatie van de doelstellingen van Volkshuisvesting. De 'Missie en visie' verwoordt onze opvattingen over onze maatschappelijke positie en wordt vertaald in doelstellingen in het ondernemingsplan. Volkshuisvesting betreft belanghebbenden bij beleidsvorming. Het maatschappelijk presteren van Volkshuisvesting wordt eenmaal per vier jaar onder de loep genomen met een maatschappelijke visitatie, gedurende het jaar natuurlijk eveneens vanuit de raad, ook door de inbreng van de Commissie mens en maatschappij.

Het bestuur legt verantwoording af aan de raad. Het verschaft de raad tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van zijn taak. Ook bespreekt het de interne risicobeheersing- en controlesystemen. De organisatie bestaat uit vier hoofdafdelingen: Wonen, Vastgoed, Financiën & Control en Strategie & Organisatie.

De raad stelt de bezoldiging van zijn leden en van het bestuur vast. Die is niet afhankelijk van de resultaten van de woningcorporatie.

In 2017 is de businesscontroller van start gegaan. De functie bestrijkt een breed terrein, van financiële tot maatschappelijk prestaties en van strategie via beleid en uitvoering tot verantwoording. Zij zorgt voor een goede balans tussen betrokkenheid en distantie en ze analyseert, toetst en adviseert professioneel, autonoom, onbevooroordeeld en gewetensvol. Het bestuur is haar werkgever en beoordeelt haar ook. De businesscontroller is echter ook een eigenstandige adviseur met een bijzondere verantwoordelijkheid, namelijk om zelfstandig contact te houden en te leggen met de raad.

Herijking governance

In 2019 is een belangrijk deel van de governance-documenten herzien:

- Missie en visie.
- Visie op besturen en toezicht houden.
- Handvatten voor besturen en toezichthouden.
- Reglement raad van commissarissen.
- Profielschets raad van commissarissen.
- Reglement Auditcommissie.
- Reglement Commissie mens en maatschappij.
- Reglement Selectie- en remuneratiecommissie.

Onder andere deze documenten zijn gepubliceerd op onze website: www.volkshuisvesting.nl/over-volkshuisvesting/onze-organisatie/onze-verantwoording/intern-toezicht-en-bestuur.

Governancecode woningcorporaties

Raad en bestuur onderschrijven de bedoeling en principes van de Governancecode woningcorporaties integraal. De verschillen tussen de code en onze werkwijze zijn beperkt en vormen geen reden om af te wijken van de code en om 'uit te leggen'.

2020

Het verder versterken van onze maatschappelijke legitimatie is een van onze belangrijkste opgaven in 2020. Wij willen actief verantwoording afleggen en de beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden vernieuwen en versterken. Het opstellen van ons nieuwe ondernemingsplan in 2020 biedt daartoe een uitgelezen kans. Het is essentieel dat Arnhem zich in dat plan herkent en ziet dat wij de goede dingen doen. Wij denken ook aan versterking van onze gevoeligheid voor signalen van (individuele) huurders. Concreet en vlot antwoord geven en voortdurend leren en verbeteren horen daar vanzelfsprekend bij. Arnhem staat de komende tijd voor grote opgaven zoals de uitwerking van de woondeal en de energietransitie. Volkshuisvesting voelt zich medeverantwoordelijk, wil graag een bijdrage leveren en houdt daarbij het belang van onze wijken en huurders scherp voor ogen. Dit zijn grote opgaven die onze kracht in allerlei opzichten te boven gaan. Volkshuisvesting zoekt daarom naar (nieuwe) vormen van samenwerking onder andere met de gemeente Arnhem en andere (regionale) partners om onze doelen met betrekking tot beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid te realiseren.

Deze maatschappelijke dynamiek vraagt voortdurend reflectie op de effectiviteit van onze governance-structuur en ons -gedrag. Dat was in 2019 het geval en dat zal in 2020 niet anders zijn. Zo staat in 2020 onder meer de herijking van het statuut van de Stichting Volkshuisvesting en in het

bijzonder het mandaat van het bestuur 'op de rol' evenals de evaluatie van de taak en het reglement van de Auditcommissie in het licht van de OOB-status én de implementatie van de Governancecode woningcorporaties 2020.

2. Verslag van de raad van commissarissen

In 2019 hebben raad en bestuur met externe begeleiding én met behulp van de uitkomsten van de zelfevaluaties, een gezamenlijke visie ontwikkeld op besturen en toezicht houden. De principes waarop die visie is gebaseerd hebben de activiteiten van de raad in 2019 richting gegeven en gekleurd. Die gedragsprincipes zijn:

1. Vertrouwen en integriteit als grondhouding voor het handelen.
2. De sturing is gericht op het creëren van maximaal maatschappelijke rendement.
3. Volkshuisvesting Arnhem is responsief.
4. Volkshuisvesting Arnhem is onderdeel van een netwerksamenwerking waarbij samen met maatschappelijke partners aan een collectief doel wordt gewerkt.
5. Volkshuisvesting Arnhem is koersvast.
6. Volkshuisvesting Arnhem is een professionele organisatie met een stevige basis.
7. Middelen worden efficiënt (doelmatig) en effectief (doelgericht) ingezet.
8. Bij het nemen van besluiten worden het klantbelang, het maatschappelijk belang en het belang van de corporatie continu afgewogen binnen de wettelijke kaders.

Het in samenhang toepassen van deze principes, zowel in de organisatie als daarbuiten maakt hen extra krachtig.

Ondernemingsraad

De rvc en de ondernemingsraad (OR) hebben in 2019 afgesproken hun relatie (waarvan die tussen bestuur en OR de basis vormt) langs de volgende lijnen vorm te geven:

- a. Eén keer per jaar spreekt een delegatie van de raad met een delegatie van de OR. De voorzitter van de OR bespreekt de agenda voor met de contactpersoon binnen de raad. In beginsel is dit een gesprek zonder het bestuur en daarvan kan in onderling overleg worden afgeweken. Doel van het gesprek is contact, betrokkenheid en informatieoverdracht wederzijds tussen OR en de raad, het bestuur is immers de formele gesprekspartner van OR. Er wordt dus niet onderhandeld. De delegaties zijn vervolgens verantwoordelijk voor een terugkoppeling naar de eigen gremia.
- b. Eén keer per jaar zal een delegatie van de raad aanschuiven bij een overlegvergadering tussen bestuur en

OR. Dat kan rond een specifiek onderwerp zijn, of een reguliere vergadering met een reguliere agenda.

- c. Tussentijds is één commissaris contactpersoon voor de OR. Dit is geen geregeld of periodiek contact en het wordt gezocht indien daar behoefte aan bestaat. Dat kan uiteraard wederzijds gebeuren. Afgesproken is dat mevrouw Van Lingen die rol met ingang van dit jaar vervult.
- d. Om het jaar zal er een informele bijeenkomst (wijkbezoek, borrel, themabijeenkomst) plaatsvinden met de gehele raad en de gehele OR met onder meer als doel om elkaar (beter) te leren kennen.
- e. In het overleg tussen raad en OR komen vooral aan de orde: onderwerpen die het personeel betreffen, organisatieontwikkeling en professionalisering.

Belanghebbenden

De conferentie van de raad van commissarissen op 25 november, georganiseerd door bestuur en werkorganisatie, stond volledig in het teken van de verbinding van Volkshuisvesting met belanghebbenden en was tevens een kick-off voor het nieuwe ondernemingsplan en de portefeuillestrategie. Tijdens deze bijeenkomst, die geleid werd door bestuur en management, en waaraan ongeveer 25 belanghebbenden uit diverse sectoren deelnamen, had de raad een vrije rol. De leden konden naar gelang hun interesse meepraten of toehoren.

Mede ter voorbereiding op deze bijeenkomst heeft de raad nagedacht over het belanghebbendenbeleid en de rolverdeling tussen raad en bestuur naar belanghebbenden. De raad ziet voor zichzelf een ontvankelijke rol. Hij wil actief en herkenbaar zijn, representeren, aanspreekbaar zijn (in termen van legitimiteit) én betrokkenheid bij de stad zichtbaar maken door aanwezig te zijn waar dat dienstig is voor Volkshuisvesting. De raad wil bijdragen aan het vertrouwen van belanghebbenden in Volkshuisvesting, wil informatie ophalen en daarmee voedend zijn naar het bestuur.

De externe audit van de financiële verslaglegging

Het bestuur is verantwoordelijk voor de kwaliteit en de volledigheid van de openbaar gemaakte financiële berichten. De raad benoemt de onafhankelijke externe accountant en stelt zijn beloning vast. De externe accountant is in ieder geval twee keer per jaar aanwezig bij vergaderingen van de raad c.q. de Auditcommissie voor de bespreking (vaststelling) van de jaarrekening en de managementletter.

In de vergadering van de raad op 13 februari 2019 stond (zoals gebruikelijk) de managementletter van de accountant en de reactie daarop van het bestuur en het management-

team geagendeerd. Ter voorbereiding daarvan heeft de Auditcommissie deze documenten in haar vergadering op 4 februari besproken met de accountant. Op 17 juni heeft de raad met de accountant van gedachten gewisseld over de jaarverslaglegging 2018 en over de financiële risico's¹. Deze bespreking vond plaats aan de hand van twee door EY opgestelde documenten: 'Uitkomsten accountantscontrole en overige informatie 2018' en 'Controleverklaring van de onafhankelijke accountant' die voorafgaand aan de raad waren toegezonden. Wederom ter voorbereiding van die bespreking heeft de Auditcommissie op 11 juni de jaarstukken besproken met de accountant. Vervolgens zijn de financiële risico's besproken. Aan die bespreking namen uitsluitend deel: de beide leden van de Auditcommissie, de accountant en de businesscontroller.

De opdrachtverlening aan de accountant voor 2019 is voorbereid in nauwe samenspraak tussen de Auditcommissie, het bestuur, de businesscontroller en de manager Financiën & Control. Een extra aandachtspunt was dit jaar het verzoek aan EY om aandacht te besteden aan de transformatie (versteving) van de bedrijfsvoering die Volkshuisvesting in gang gezet heeft.

De commissies van de raad

Binnen de raad zijn drie commissies samengesteld.

- De Auditcommissie.
- De Commissie mens en maatschappij.
- De Selectie- en remuneratiecommissie.

De Auditcommissie

De bijeenkomsten van de Auditcommissie (AC) - vier vergaderingen in 2019 - zijn qua planning en inhoud afgestemd op de reguliere vergaderingen van de raad. De verslagen van de vergaderingen worden steeds geagendeerd in de rvc-vergadering. In die verslagen zijn vaak aandachtspunten, dilemma's en adviezen aan de raad opgenomen met een toelichting door de AC. Aan de beraadslagingen van de commissie nemen behalve beide commissarissen ook deel: het bestuur, de businesscontroller en de manager Financiën & Control. Daarnaast worden bij bepaalde onderwerpen (treasury, fiscaliteit, vastgoed, e.d.) specialisten uit de organisatie uitgenodigd. Naast de reguliere onderwerpen heeft de AC in 2019 ook aandacht besteed aan:

- Interne beheersing: De ontwikkeling van interne controle en risicobeheersing. Zo is het nieuwe risicomanagementbeleid besproken evenals de implementatie daarvan in de organisatie. De PDCA-cyclus was ook onderwerp van gesprek. In het jaarplan, de begroting,

¹ Dit was een bespreking van de financiële risico's conform bepaling 2.10 van het Reglement Financieel Beleid & Beheer. Aan die bespreking namen uitsluitend deel: de leden van de raad, de accountant en de businesscontroller.

de tussenrapportages en andere sturingsdocumenten is een positieve ontwikkeling zichtbaar.

- Businesscontrol: Het Intern Controleplan 2019 en het Controlplan 2020 en de invoering van het '3 Lines of Defence model'.
- OOB-status: De impact op governance en organisatie. Begin 2020 is aan de hand van de resultaten van de interim-controle met de accountant besproken in hoeverre de organisatie voldoende is voorbereid.
- Fiscaal beleid: Eind 2018 heeft BDO opdracht gekregen om de fiscale strategie en procesbeheersing van Volkshuisvesting te toetsen en om de fiscale positie in de jaarrekening van 2018 te beoordelen. Van beide onderzoeken is begin 2018 een rapport uitgebracht dat besproken is in de AC. Een aandachtspunt is het voorkomen van verliesverdamping, hierover is de AC uitgebreid geïnformeerd.
- Vervreemding Rijnwijk: De AC heeft de vervreemding van de positie in Rijnwijk uitgebreid behandeld. Aan de orde zijn geweest; prijsvorming, risico's, juridische aspecten en fiscaliteit. De AC heeft aandachtspunten en een advies aan de raad omtrent het definitieve voorstel geformuleerd.
- Evaluatie van de externe accountant: Aan de hand van een uitgebreide vragenlijst, die door de AC, bestuur, businesscontroller, manager Financiën & Control en een financial-controller is ingevuld, zijn talrijke aspecten van de werkzaamheden van de externe accountant beoordeeld. De AC heeft hierover begin 2020 gerapporteerd aan de raad. De uitkomsten zijn verwerkt in een advies aan de raad over de (strategie voor de) aanbesteding van de controlediensten.

De Commissie mens en maatschappij

De commissie wil verdieping brengen, klankbord zijn en advies uitbrengen aan de raad over een brede agenda. Zowel de (beantwoording van de) legitimatievraag komt aan de orde als ook onderwerpen binnen de reikwijdte van de organisatie. Doet Volkshuisvesting de goede dingen (in voldoende mate)? Stelt Volkshuisvesting de juiste (maatschappelijke) prioriteiten? Is er voldoende samenhang tussen inhoud en organisatie van de planning-en-controlcyclus? De commissie agendaert ook onderwerpen als huurderstevredenheid, medewerkersbeleving en -tevredenheid, organisatieontwikkeling en innovatie. De verbreding naar organisatieontwikkeling helpt om te zorgen dat Volkshuisvesting de signalen uit de Arnhemse samenleving goed verkent en ontvangt én van een (ook bedrijfsmatig) adequate respons voorziet. Goed gerichte en geplande organisatieontwikkeling is een voorwaarde voor (effectief) maatschappelijk presteren. Wij willen de door ons beoogde maatschappelijke effecten zo concreet mogelijk formuleren en meetbaar

maken. We staan helaas nog (te) vaak met lege handen als we moeten aantonen wat onze inspanningen hebben opgeleverd. Daar wil de commissie zich niet bij neerleggen. Zij wil op zoek naar alternatieve, wellicht narratieve vormen (ervaringsverhalen) om onze maatschappelijk effectiviteit (legitimering) aan te tonen c.q. te onderbouwen. Aan de besprekingen van de commissie nemen behalve de twee commissarissen ook deel: het bestuur, de businesscontroller en de managers van de hoofdafdelingen Wonen en Strategie & Organisatie. De terugkoppeling en de adviezen komen met behulp van de verslagen van commissievergaderingen aan de orde in de agenda van de voltallige raad.

De Selectie- en remuneratiecommissie

Deze commissie is ingesteld ter ondersteuning van de werkgeversrol van de raad van commissarissen en adviseert de raad over de werving, selectie, (her-)benoeming, evaluatie en zelfevaluatie, beoordeling en bezoldiging van het bestuur en leden van de raad en bereidt de besluitvorming van de raad op dat gebied voor. De commissie heeft medio 2019 een halfjaargesprek en eind 2019 het jaargesprek met het bestuur gehad. Beide gesprekken heeft de commissie vooraf met input uit de voltallige raad voorbereid. Ook heeft de commissie, in het verlengde van de zelfevaluatie 2018, de competentieanalyse van de raad voorbereid en daarbij met de externe adviseur gesproken over functioneren van de raad, al dan niet in relatie tot het bestuur. In de voltallige raad van commissarissen is besloten dat de raad vooralsnog kan volstaan met vijf leden en dat werving van een zesde lid geen prioriteit heeft. Ter voorbereiding van de zelfevaluatie 2019 heeft de commissie gesprekken gevoerd met het bestuur, de OR, de huurdersvertegenwoordiging, de controller en enkele leden van het managementteam. Tot slot heeft de commissie de bezoldiging van de raad voor 2020, ter vaststelling door de raad, voorbereid.

Huurderscommissarissen

De heer Krikke is in mei 2019 benoemd tot huurderscommissaris. In 2020 wordt duidelijk of de raad op voordracht van de HOVAR (de huurdersorganisatie van Volkshuisvesting) een extra lid in de rvc aanstelt of dat de huidige bezetting wordt gecontinueerd. De beide huurderscommissarissen onderhouden namens de raad contact met de HOVAR. Zij doen vervolgens verslag van hun bevindingen in de vergaderingen van de raad. In 2019 hebben zij tweemaal een bijeenkomst met (een afvaardiging van) de HOVAR gehad. Daarnaast hebben de huurderscommissarissen in 2019 twee bijeenkomsten met de bewonerscommissies bezocht.

Vergaderingen van de raad

De raad van commissarissen is in 2019 acht keer bijeen gekomen, waarvan vijf keer in de vorm van een reguliere

besluitvormende vergadering. De raad hecht eraan bij alle vergaderingen voltallig te zijn. Die doelstelling is in 2019 niet helemaal bereikt.

De raad neemt voorafgaand aan iedere (reguliere) vergaderingen een half uur om de agenda in eigen kring door te nemen. Aan het niet-besloten deel van vergaderingen nemen steeds het bestuur en de businesscontroller deel. Soms worden deskundigen van binnen of buiten de organisatie uitgenodigd. Vaak evalueert de raad de vergadering meteen na afloop, samen met bestuur, businesscontroller en bestuurssecretaris. Medio 2019 is de raad overgeschakeld op papierloos vergaderen met iBABS.

Voorafgaand aan de vergadering op 7 oktober was er een themabijeenkomst die geheel gewijd was aan belanghebbendenmanagement. Deze thematiek is vanuit verschillende invalshoeken aan de hand van stellingen benaderd.

Besluiten van de raad

De raad heeft in 2019 onder meer vastgesteld:

- Benoeming huurderscommissarissen.
- De herbenoeming van mevrouw Baartmans.
- De (start van de) herbenoemingsprocedure van de heer Minderman.
- De (voorbereiding van de) zelfevaluatie van de raad.
- De evaluatie en beoordeling van de directeur-bestuurder.
- Visie op besturen en toezichthouden.
- Handvatten bij besturen en toezichthouden.
- Profiel van de raad van commissarissen.
- Reglement van de raad van commissarissen.
- Reglement van de Auditcommissie.
- Reglement van de Commissie mens & maatschappij.
- Reglement van de Selectie- en remuneratiecommissie.
- De remuneratie 2020.
- Het rooster van aftreden 2020.
- De jaarstukken 2018.

De raad heeft in 2019 onder meer goedgekeurd:

- Inkoopvisie en inkoopbeleid.
- Risicomanagementbeleid.
- Afkoop renteswap en vervroegde aflossing roll-over lening.
- Doorzakken renteswap, liquiditeitsontwikkeling en 1e verlenging van de verruiming van de beleggingslimieten.
- De decharge over het boekjaar 2018 van de vertrekkende bestuurder, de interim-bestuurder en de nieuwe bestuurder.
- Het Intern controlplan 2019.
- De Financiële Meerjarenraming 2019-2020-2029 'dPi 2019'.
- Jaarplan 2020.
- Begroting 2020.

- Treasury Jaarplan 2020.
- Bod 2020 voor de gemeente Arnhem.
- De (voorbereiding van de) evaluatie van de accountant en van de aanbesteding van de controlediensten.

Alle bestuursbesluiten over het verwerven, vervreemden of bezwaren van registergoederen worden conform het statuut, ter goedkeuring geagendeerd in de raad. Het Investeringsstatuut vastgoed, dat op 19 november 2018 van kracht werd, bepaalt voorts dat bestuursbesluiten over projectmatige uitgaven in bestaand bezit die een bedrag van € 35.000 per woning en € 3.000.000 in totaliteit te boven gaan, vooraf ter goedkeuring worden voorgelegd aan de raad. Strategische beleids- en sturingsdocumenten worden na vaststelling door het bestuur, ter goedkeuring voorgelegd aan de raad. Bij de jaarstukken ligt dat anders. Die worden door het bestuur opgesteld en vastgesteld door de raad.

Permanente educatie

Op 21 juni vond de jaarlijkse excursie van de raad plaats in Arnhem. Op het programma stond onder meer de energietransitie in Elderveld. Aan de hand van inleidingen door vertegenwoordigers van de gemeente Arnhem, het Waterschap Rivierenland, NUON en Qirion is van gedachten gewisseld over het gemeentelijk beleid en de warmteverkenning, de bestaande infrastructuur zoals de stadsverwarmingsnetten, de ambities van de marktpartijen en de scenario's voor de transitie. Vervolgens zijn bezoeken gebracht aan nieuwbouw- renovatie- en duurzaamheidsprojecten van Volkshuisvesting elders in de stad.

De jaarlijkse conferentie van de raad vond plaats op 25 november. Deze stond volledig in het teken van de verbinding van Volkshuisvesting met belanghebbenden en was tevens een kick-off voor het nieuwe Ondernemingsplan en de portefeuillestrategie.

In onderstaande tabel zijn de resultaten van de educatieve activiteiten, in de vorm van behaalde punten voor permanente educatie (PE), in beeld gebracht.

Naam toezichthouder	Aantal behaalde PE-punten		
	2017	2018	2019
mevrouw C.M.J.T. Baartmans	20	–	5
mevrouw M.A.W. Groskamp	18,5	7	29
de heer A.J. Krikke	4	5	4
mevrouw P.W. van Lingen	n.v.t.	6	4
de heer G.D. Minderman	20	4	23

Zelfevaluatie en evaluatie bestuur

Op 9 december 2019 vond de zelfevaluatie 2019 van de raad plaats. Leny Braks² was de externe begeleider. Voorafgaand aan de zelfevaluatie hebben alle commissarissen, het bestuur, de business controller en de bestuurssecretaris drie vragen beantwoord:

1. Wat gaat goed en moeten we koesteren / absoluut zo blijven doen?
2. Wat gaat niet goed en moeten we daarom tijdens de evaluatiesessie bespreken?
3. Welke vragen heb ik over de rol en het functioneren van de rvc, die ik graag tijdens de zelfevaluatie wil bespreken?

Daarnaast heeft Leny Braks individuele gesprekken gevoerd met de bestuurder, de businesscontroller en de bestuurssecretaris.

Op basis van deze input is de agenda voor de zelfevaluatie opgesteld. Die agenda zag er als volgt uit:

1. Voorbereiding jaargesprek met het bestuur (besloten deel).
2. Terugblik op zelfevaluaties 2017 en 2018.
3. Wat gaat er goed.
4. Besprekpunten: Functioneren raad, de raad en de organisatie van Volkshuisvesting, de raad en de buitenwereld, strategie en toekomst van Volkshuisvesting en de agenda 2020.
5. Afronding met samenvatting afspraken.

Bij de zelfevaluatie waren de voltallige raad en het bestuur (met uitzondering van agendapunt 1) aanwezig. Mevrouw Braks heeft een kort verslag gemaakt van de sessie.

Geconstateerd is dat alle leden in 2019 onafhankelijk waren en dat van mogelijke belangenverstrengeling geen sprake is geweest.

Ten behoeve van haar evaluatie heeft de bestuurder notities aangereikt waarin zij de realisatie van haar doelstellingen voor 2019 evalueert en waarin zij haar doelstellingen voor 2020 ontvouwt.

3. Samenstelling raad van commissarissen

Eind 2018 ontstond, met het vertrek van de heer Van Bodegraven (huurderscommissaris), een vacature in de raad. Tijdens zijn zelfevaluatie³ 2018 is de raad tot de conclusie gekomen dat het zijn voorkeur heeft om die vacature niet in te vullen (kostenbesparing, governance verhoudingen met éénhoofdig bestuur) en de HOVAR te vragen om een van de zittende leden voor te dragen tot huurderscommissaris.

Vanzelfsprekend heeft HOVAR⁴ zelf de bevoegdheid en verantwoordelijkheid omtrent de voordracht van de huurderscommissarissen. De afgelopen jaren werkten raad en huurdersvertegenwoordigers steeds nauw en constructief samen bij de werving van alle commissarissen. Dat betekende: samen de gesprekken voeren en tot overeenstemming komen. Immers, de huurderscommissaris moet én het vertrouwen hebben van de huurdersvertegenwoordigers alsook van de raad, en passen in diens diversiteitsbeleid. In lijn met deze vruchtbare 'traditie' zijn de overwegingen en wensen van de raad, voorgelegd aan HOVAR en is gevraagd om te bezien of de HOVAR één van de zittende leden van de raad, woonachtig in Arnhem, wil voordragen. Zo niet, dan wordt de externe werving en selectie van een nieuwe huurderscommissaris i.c. het zesde lid van de raad opgestart. Gezien zijn lokale binding kwam de heer Krikke al snel in beeld als kandidaat- huurderscommissaris. Op 29 mei heeft de HOVAR de heer Krikke voorgedragen als huurderscommissaris. Daarbij is de afspraak gemaakt om de samenwerking en de invulling van de taak na enige tijd te evalueren. Die evaluatie is voorzien in het eerste kwartaal van 2020.

Op 29 mei 2019 heeft de HOVAR tevens mevrouw Baartmans opnieuw voorgedragen als huurderscommissaris. Via de zogenaamde verkorte procedure is de Autoriteit woningcorporaties verzocht zijn zienswijze te geven op de geschiktheid en betrouwbaarheid van mevrouw Baartmans. Op 15 augustus heeft de Autoriteit een positieve zienswijze gegeven waarna de raad mevrouw Baartmans per 12 oktober heeft herbenoemd voor een tweede termijn van vier jaar.

Curriculum vitae van de leden van de raad:

Mevrouw C.M.J.T. (Kristien) Baartmans (1958)

Mevrouw Baartmans is sinds 12 oktober 2015 lid van de raad

² Zelfstandig interim-manager, adviseur en ervaren toezichthouder bij maatschappelijk organisaties

³ Die in verband met ziekte is uitgesteld en plaatsvond op 14 januari en 15 februari 2019.

⁴ Huurders Organisatie Volkshuisvesting Arnhem.

van commissarissen in de rol van huurderscommissaris. In 2019 was zij tevens werkzaam als strategisch beleidsadviseur a.i. bij Area Wonen in Uden. Daarnaast is zij op vrijwillige basis buurtbemiddelaar in Arnhem. Voorheen was mevrouw Baartmans werkzaam in diverse functies bij onder meer Mitros, SBH Architecten + Adviseurs, Stichting Spectrum Gelders Instituut voor maatschappelijk welzijn en gemeente Utrecht. Zij heeft deskundigheid op het gebied van wonen welzijn zorg, volkshuisvesting en participatie. Voorafgaand aan het lidmaatschap van de rvc bij Volkshuisvesting Arnhem was zij huurderscommissaris bij twee andere woningcorporaties. Eind 2018 is mevrouw Baartmans benoemd tot vicevoorzitter van de raad en tevens voorzitter van de Selectie- en remuneratiecommissie.

Mevrouw M.A.J. (Monique) Groskamp (1969)

Mevrouw Groskamp is met ingang van 1 februari 2017 benoemd tot lid van de raad van commissarissen. Per 20 februari 2017 is zij tevens voorzitter van de Auditcommissie. Mevrouw Groskamp heeft diverse functies vervuld op financieel- en managementterrein in het internationale bedrijfsleven onder meer bij Stork N.V. en Ballast Nedam N.V. Vanaf 2007 werkt mevrouw Groskamp als zelfstandig fi-

nancieel professional in diverse rollen voor bedrijfsleven en de publieke sector. Zij beschikt over ruime ervaring op het gebied van jaarverslaggeving, controlling, treasury, financieringen, risicomanagement, corporate recovery, verandermanagement en gebiedsontwikkeling. Mevrouw Groskamp is in meerdere eindverantwoordelijke functies werkzaam geweest, recent ad interim bij Vidomes en Woonzorg Nederland. In 2016 volgde zij aan de Erasmus Universiteit de leergang voor commissarissen en toezichthouders om zich op governancegebied verder te bekwamen. Sinds 2013 is mevrouw Groskamp lid van de raad van commissarissen van Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland.

De heer A.J. (Bert) Krikke (1966)

De heer Krikke is in juli 2017 benoemd tot lid van de raad van commissarissen en is tevens huurderscommissaris en lid van de Auditcommissie van Volkshuisvesting. Hij is daarnaast lid van de raad van toezicht van Theater aan de Rijn in Arnhem en lid van de raad van commissarissen van Wooninvest in Voorburg. Vanaf 2012 heeft hij zijn eigen vastgoedbedrijf 4THECITY B.V., waarin hij zich richt op de duurzame (her-)ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed. Daarvoor was hij vanaf 2007 tot 2012 directeur

Tabel: Samenstelling raad van commissarissen ultimo 2019

Alle commissarissen hebben de Nederlandse nationaliteit.

Naam	Functie	In functie sinds	Aftredend in	Termijn
Raad van Commissarissen				
de heer G.D. Minderman	Voorzitter	1 juli 2016	2020	1e
mevrouw C.M.J.T. Baartmans	Vicevoorzitter / huurderscommissaris	12 oktober 2015	2023	2e
de heer A.J. Krikke	Lid / huurderscommissaris	1 juli 2017	2021	1e
mevrouw M.A.W. Groskamp	Lid	1 februari 2017	2021	1e
Mevrouw P.W. van Lingen	Lid	1 maart 2018	2022	1e
Auditcommissie				
mevrouw M.A.W. Groskamp	Voorzitter	20 februari 2017		
de heer A.J. Krikke	Lid	1 juli 2017		
Commissie Mens & Maatschappij				
Mevrouw P.W. van Lingen	Voorzitter	1 maart 2018		
mevrouw C.M.J.T. Baartmans	Lid	1 november 2018		
Selectie- en Remuneratiecommissie				
mevrouw C.M.J.T. Baartmans	Voorzitter	1 november 2018		
de heer G.D. Minderman	Lid	23 september 2016		

Vastgoedontwikkeling bij Triodos Bank. Van 1993 tot 2007 heeft hij in binnen- en buitenland verschillende functies bekleed bij adviesorganisaties, waarvan een groot deel voor Arcadis. Hij is gespecialiseerd in duurzame gebouw- en gebiedsontwikkeling en heeft een brede expertise op het gebied van vastgoedfinanciering en -belegging.

Mevrouw P.W. (Ella) van Lingen (1963)

Mevrouw Van Lingen is per 1 maart 2018 benoemd als lid van de raad van commissarissen en als voorzitter van de Commissie mens en maatschappij. Zij vervult sinds 2012 de functie van voorzitter van de raad van bestuur bij Reinaerde, een organisatie voor begeleiding, behandeling, wonen, dagbesteding en zorg voor mensen met een (verstandelijke) beperking in de provincie Utrecht. Mevrouw Van Lingen heeft diverse bestuurlijke en directiefuncties vervuld op het gebied van gezondheidszorg, sociaal domein, maatschappelijke dienstverlening en wonen in Gelderland, Flevoland en Utrecht. Zij was van 2009 tot en met 2018 commissaris bij sociale werkvoorziening Amfors in Eemland en was van 2001 tot 2008 commissaris bij woningcorporatie de Groene Zoom/Uwoon in Ermelo en omgeving. Sinds 2017 is zij bestuurslid van de Stichting Vergeten Slachtoffers. Door permanente educatie is zij actueel opgeleid op onderwerpen als besturen van netwerken, kwaliteit, governance en toezicht, ontwikkeling en innovatie en communicatie.

De heer G.D. (Goos) Minderman (1962)

Prof. dr. Minderman is op 13 juni 2016 benoemd tot lid van de raad van commissarissen en gelijktijdig tot voorzitter van de raad. De heer Minderman is hoogleraar aan de Universiteit Stellenbosch, fellow en gastdocent bij andere universiteiten in binnen- en buitenland. Tussen 2007 en 2017 was hij hoogleraar aan de Vrije Universiteit (tussen 2009 en 2014 als directeur van het Zijlstra Center van deze universiteit). Hij is voorzitter van de raad van commissarissen van Parteon (Zaanstad), lid van het curatorium van de Rijksacademie voor Financiën en Bedrijfsvoering en voorzitter van Stichting Ondersteuning The Midfield (denktank op het gebied van governance en control in het middenveld). Hij is commissaris bij Stek Wonen te Lisse. Ook verricht hij als zelfstandige adviesdiensten, geeft cursussen en verzorgt evaluaties. De heer Minderman was eerder (2009-2010) voorzitter van de raad van commissarissen van Rochdale, daartoe benoemd door de Minister van Wonen na een crisissituatie. Tot 2000 werkte hij achtereenvolgens bij het Ministerie van Financiën en het Ministerie van OCW. De heer Minderman heeft gedurende tien jaar (2004-2014) bestuursfuncties bekleed bij de Conference of European Churches en was korte tijd lid van de Eerste Kamer der Staten-Generaal (2006-2007).

Noodcommissarissen

In geval van belet of ontstentenis van de gehele raad, wordt conform artikel 15 lid 4 b van het statuut, een beroep gedaan op de commissarissenpool van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties.

4. Verslag van het bestuur

De organisatie was vanaf het aangekondigde vertrek van de vorige bestuurder in 2017 zoekende naar een nieuwe positionering. De bestuurswissel in 2018 en een veranderende samenstelling van de rvc hebben deze overgang gemarkeerd. In 2019 is er hard gewerkt aan de nieuwe positionering en de daarbij behorende organisatieontwikkeling. Er is veel aandacht geweest voor het benoemen en behouden van de kracht van de organisatie, het aanpakken van zaken die onderbelicht zijn geraakt en het goed laten aansluiten van de organisatie op hetgeen de samenleving nu van ons vraagt.

Eind 2018 lagen er diverse dossiers die direct om de aandacht van de nieuwe bestuurder vroegen: het Nieuwe Kadekwartier, Arnhems Maatschappelijk Vastgoedfonds, de duurzaamheidsopgave, de financiële meerjarenraming, aandachtspunten vanuit extern toezicht en vraagstukken over de leefomgeving.

In het voorjaar van 2019 hebben we het complexe dossier van het Nieuwe Kadekwartier, een gebiedsontwikkeling grenzend aan het centrum van Arnhem, kunnen afsluiten door verkoop aan BPD. Een mooi resultaat. Goed voor Volkshuisvesting en goed voor de stad.

Sinds 2017 waren we in gesprek met het Arnhems Maatschappelijk Vastgoedfonds over de verkoop van bijzondere panden aan hen. Het Arnhems Maatschappelijk Vastgoedfonds is een particulier fonds dat als doel heeft unieke panden aan te kopen om met het rendement daarvan maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Na een zorgvuldige afweging hebben we besloten daarvan af te zien en de panden in eigen beheer te houden.

De duurzaamheidsopgave had binnen Volkshuisvesting in de periode 2015-2018 nog niet de focus gekregen die het behoorde te hebben. De verschillende duurzaamheidsopgaven zijn in het najaar van 2018 versneld opgepakt. In 2019 zijn veel projecten opgestart en/of afgerond. In datzelfde jaar zijn we begonnen met de voorbereiding van de projecten in 2020. Het gaat hierbij niet alleen om het verduurzamen van woningen, maar ook om nieuwe manieren van wijkontwikkeling vorm te geven met de energietransitie als motor.

Bij de duurzaamheidsopgave van Immerloo (start 2020) gaan we verder dan alleen het verbeteren van de energetische kwaliteit van woningen. De opgave pakken we gebiedsgericht aan, in samenspraak met andere partijen. Daarbij is het de kunst om verschillende doelen op het gebied van klimaat, duurzaamheid, en sociale ontwikkeling aan elkaar te koppelen. We hebben daarvoor in 2019 een bestuurlijke platform opgezet.

In de wijk Vredenburg Kronenburg en in de wijk Elderveld zijn verschillende partijen in 2019 gestart om een aardgas-vrij energieconcept te ontwikkelen voor deze wijken. Met dit initiatief kan ervaring opgedaan worden met energiewinning uit oppervlaktewater en restwarmte van de RWZI (rioolwaterzuivering) met concrete uitvoeringsprojecten. Dit en de samenwerkingsvorm (privaat publiek) en het open karakter van het warmte-koude net maakt dit tot bijzondere projecten. Wij zijn als warmteafnemers betrokken bij beide projecten.

In 2019 hebben we veel aandacht besteed aan bedrijfsmatige aspecten. Zo is een deel van de governance structuur vernieuwd, hebben we risicomanagement ingevoerd en het inkoopbeleid herzien. Ook zijn we gestart met een programma bedrijfsvoering. Onderdeel daarvan is het vormgeven van procesmanagement, het werken aan datakwaliteit en het verbeteren van rapportages. In 2019 hebben we grote stappen gezet als het gaat om vastgoedsturing. In het voorjaar van 2020 leidt dat tot een vernieuwde portefeuillestrategie.

5. Toekomstparagraaf

De uitdagingen voor de corporaties zijn onverminderd groot. Uit het regionaal woningmarktonderzoek (Compae-nen 2019) komt naar voren dat er in de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen in de periode 2020-2030 in totaal 35.000 woningen toegevoegd moeten worden. In de periode 2030-2040 nog zo'n 15.000-25.000 woningen. Tot 2025 minimaal een productie van 15.000 nieuwe woningen. De ambitie is om met de versnelling tot 20.000 te komen.

De regio Arnhem Nijmegen heeft daartoe een Woondeal gesloten met het ministerie van BZK. Onderdeel van de woondeal is, naast de versnelling en het verduurzamen, ook het aanpakken van complexe gebiedsontwikkelingen en/of gebieden waarin verschillende problematieken samenkomen. Zo wordt geheel Arnhem Oost (van Geitenkamp tot Vredenburg Kronenburg) aangewezen als gebied dat in samenhang – wonen, onderwijs, werkloosheid, fysie-

ke omgeving, versnelling woningbouw en leefbaarheid – bekeken gaat worden. Doel is te komen tot een nieuwe aanpak voor deze wijken onder de noemer van stadvernieuwing 3.0. Dit sluit aan bij de uitkomsten van het rapport Veerkracht in het corporatiebezit van In-Fact-Research en Circusvis (2020). Daarin wordt een duidelijk signaal afgegeven dat we meer of anders zullen moeten investeren in onze wijken.

De opgaven die op ons afkomen, zoals de Woondeal, het 'Plan van aanpak Woningbouwontwikkeling Arnhem', de (wijkgerichte) energietransitie van Arnhem en de ontwikkeling van stadvernieuwing 3.0, zijn groot. Het vraagt om een goede organisatorische draagkracht die het voor Volkshuisvesting noodzakelijk maakt om de 'kracht van het collectief' op te zoeken.

Naast deze grote vraagstukken ligt er blijvend de opgave om onze kerntaken efficiënt en met aandacht uit te voeren. Daarvoor blijven we het komende jaar in onze reguliere bedrijfsvoering en in de organisatieontwikkeling investeren.

Coronacrisis

De coronacrisis heeft ons als samenleving in maart van het jaar 2020 overvallen. Dit stelde ons voor nieuwe uitdagingen. Volkshuisvesting heeft diverse maatregelen genomen om de gezondheid van medewerkers, huurders en leveranciers zo goed mogelijk te beschermen. Hierbij volgen we de RIVM richtlijnen. Als het gaat om de impact van de coronacrisis hebben we een impactanalyse uitgevoerd om de effecten op korte termijn in beeld te brengen. Wij verwachten dat het overgrote deel van onze huurders de huur gewoon kan blijven betalen. De impact op de huur-omzet is daarom naar onze verwachting gering. Uiteraard stelt Volkshuisvesting alles in het werk om de huurders die wél een inkomensterugval moeten verwerken, maximaal te faciliteren als zij de huur niet kunnen betalen. Met de maatwerkmaatregelen die we hebben, geven wij uitvoering aan hulp waar het echt nodig is.

Vertraging in de realisatie van onderhoud en duurzaamheidsprojecten kunnen leiden tot kostenstijgingen door langere doorlooptijden, beschikbaarheid en kostprijzen van materialen en technisch personeel bij onze leveranciers. Deze impact hebben we ingeschat op 10-15% van de lopende portefeuille.

De liquiditeitspositie van Volkshuisvesting is ruim voldoende om de komende periode op te vangen. Zowel in geval van vertraging van inkomsten en uitgaven als ook in geval van hogere huurdervering en hogere projectkosten. Bij het aantrekken van aanvullende liquiditeit verwachten wij, ge-

zien onze ratio's, op de korte termijn ook geen problemen. Ook een mogelijke stijging van de rente kan op korte termijn opgevangen worden.

6. Samenstelling bestuur en rechtspositie

Per 1 september 2018 is Liesbeth van Asten als bestuurder aangesteld.

Zij vervulde daarnaast in 2019 de volgende aan werk gerelateerde nevenfunctie:

- Voorzitter GOW (gemeenschappelijk overleg woningbouwcorporaties)
- Lid stuurgroep Entree

Aantal behaalde PE punten in 2019: 24

7. Remuneratiebeleid

De beloning van de bestuurder in 2019 valt binnen het wettelijk kader van de Wet Normering Topinkomens, maximum van schaal H: € 194.000.

In 2018 heeft de raad besloten om een meer objectieve benadering te kiezen om te komen tot een vergoeding, gebaseerd op het gemiddelde van de vergoedingen bij corporaties van onze omvang in het afgelopen jaar, dus met een tijdslek. Daarmee volgt Volkshuisvesting op afstand van één jaar het gemiddelde van de sector. Jaarlijks voert Volkshuisvesting deze benchmarking aan de hand van

jaarverslagen, uit. De gemiddelde vergoeding voor raden van commissarissen zoals blijkt uit die benchmark, wordt verhoogd met de indexatie cao-Woondiensten van het lopende jaar om zo tot de vergoeding voor het komend jaar te komen. Voor 2019 is de vergoeding voor de leden van de raad vastgesteld op € 12.970 en voor de voorzitter op € 19.368. Deze bedragen zijn exclusief btw. Er is geen opslag voor de vicevoorzitter of voor voorzitters van commissies.

De leden van de raad ontvangen een vergoeding van € 0,19 per gereden kilometer of de fiscale equivalent daarvan na indexering.

8. Risicobeheersing

Volkshuisvesting is een maatschappelijk ondernemer en ondernemen gaat gepaard met risico's. Risico's zijn niet te voorkomen, maar wel te signaleren en te beheersen. Volkshuisvesting heeft haar bedrijfsvoering zodanig georganiseerd dat risico's preventief en curatief (als het risico zich al voor gedaan heeft) kunnen worden beheerst.

Risicobereidheid

In de financieringsstrategie is de risicobereidheid van Volkshuisvesting omschreven als 'beperkt'. Volkshuisvesting blijft binnen de limieten die het WSW stelt voor de financial risks en hanteert een signaleringsnorm die nog strenger is. Deze beperkte risicobereidheid betekent niet dat Volkshuisvesting risico's mijdt. Sterker: Volkshuisvesting vindt dat haar rol als maatschappelijke ondernemer

Tabel: Remuneratie bestuurder

Periode	Naam	Totale bezoldiging	Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	Toelichting
01-01-2019 t/m 31-12-2019	Mw. E.W.M. van Asten	€ 166.183,51	€ 194.000,00	Bezoldiging

Tabel: Remuneratie leden raad van commissarissen 2017-2020

	Realisatie			Wettelijke norm max. (WNT 2)	Sector-norm max. (VTW)	Wettelijke norm max. (WNT 2)	Sector-norm max. (VTW)
	2017	2018	2019	2019	2019	2020	2020
Voorzitter	€ 13.645	€ 15.064	€ 19.368	€ 29.100	€ 23.300	€ 20.076	€ 30.150
Vicevoorzitter en voorzitters commissies	€ 11.371	€ 12.553	-	-	-	-	-
Leden	€ 9.924	€ 10.461	€ 12.970	€ 19.400	€ 15.600	€ 13.378	€ 20.100

betekent dat de grenzen van het maatschappelijk presteren binnen haar kerntaken opgezocht moeten worden.

Risicomanagement

Risicomanagement zorgt ervoor dat risico's worden geïdentificeerd en dat tijdig de juiste beheersmaatregelen genomen kunnen worden om risico's te beheersen. Het draagt bij aan doelbewustzijn en risicobewustzijn van de organisatie. De missie, visie en de doelstellingen van Volkshuisvesting worden hierbij als uitgangspunt gehanteerd.

In 2019 is het risicomanagementbeleid vastgesteld. Rollen en verantwoordelijkheden, met betrekking tot het identificeren en analyseren van risico's, het nemen van beheersmaatregelen en het afleggen van verantwoording hierover zijn bekend. Ook is in 2019 het risicoprofiel vastgesteld. Hierdoor is de samenhang tussen de missie, doelstellingen en risico's in kaart gebracht. Het risicoprofiel is opgenomen in de strategiekaart.

Risicomanagement verhoogt doel- en risicobewustzijn. Het creëert focus en de organisatie wordt gestimuleerd in het ondernemen en de goede dingen doen. We onderscheiden de volgende control systemen.

1. Het onderhouden van de visie en commitment aan de doelen

Volkshuisvesting hanteert een 'Missie en visie', waarin de waarden van het bedrijf zijn vastgelegd. De waarden betrokken, daadkrachtig, samen en creatief zijn van belang voor het risicomanagement. In het dagelijks handelen van medewerkers staan deze waarden centraal. Deze waarden worden tijdens periodieke organisatiebijeenkomsten en interne communicatie, middels intranet en pamfletten in ons kantoorgebouw, breed uitgedragen.

2. Transparante afweging van de prioriteiten

Bij strategische keuzes weegt Volkshuisvesting de verschillende belangen ten opzichte van elkaar. Het gewicht dat een belang krijgt verschilt per situatie. Hierbij worden ook de risico's geïdentificeerd. De belangen en risico's worden tegen elkaar afgewogen. Dit gaat hand in hand. Volkshuis-

vesting versterkt integrale en transparante besluitvorming middels een uitgebreid besluitvormingsformat.

3. De planning en controlcyclus

Op basis van het ondernemingsplan wordt elk jaar een jaarplan gemaakt waarin de doelen voor het komende jaar beschreven worden. In het jaarplan zijn resultaten benoemd voor de primaire processen en meetbare doelen voor projecten. Ook zijn kengetallen benoemd met kritische waarden die niet mogen worden overschreden. De doelen uit het jaarplan worden gemonitord in de viermaandelijke tussenrapportage, die ook wordt besproken in de rvc. Deze werkwijze stelt het managementteam en bestuur in staat risico's te signaleren en te bespreken met de resultaatverantwoordelijken. Deze laatste groep stuurt op basis van maandrapportages.

Doorkijk naar 2020

Conform het risicomanagementbeleid zal in 2020 invulling worden gegeven aan het proces risicomanagement. Het risicojaarplan 2020 is opgemaakt en vastgesteld. Conform het risicojaarplan 2020 gaat Volkshuisvesting een nadere invulling geven aan 'risicotolerantie'. De risico's en beheersmaatregelen zijn in kaart gebracht. Echter de risicotolerantie per risico is nog niet bepaald.

Het voordeel van het bepalen van risicotolerantie op risiconiveau is dat er prioritering en focus wordt aangebracht voor alle geïdentificeerde risico's. Het bepalen van de risicotolerantie gaat hand in hand met het opmaken van het nieuwe ondernemingsplan.

Strategiekaart

In de strategiekaart is het risicoprofiel opgenomen. Deze strategiekaart is in 2019, na een zorgvuldig proces, tot stand gekomen. Risico's zijn geïdentificeerd door medewerkers en rvc. Met de businesscontroller heeft afstemming plaatsgevonden. Aan ieder risico is een risico-eigenaar gekoppeld. De risico-eigenaar is verantwoordelijk voor de beheersing van het risico en legt periodiek verantwoording omtrent de beheersing van het risico.



Strategiekaart

Missie	Samen werk maken van goed en betaalbaar wonen in vitale wijken in Arnhem			
Strategische doelstellingen	Voldoende betaalbare woningen	Kwaliteit en duurzaamheid	Huisvesting van specifieke doelgroepen	(Leefbare) wijken met identiteit
Subdoelstellingen	1. Voldoende beschikbare woningen voor de doelgroep	1. Verbeteren van de energieprestatie van de bestaande woningen	1. Duurzame en levensloopgeschikte woningvoorraad	1. In gesprek met de wijken
	2. Doorstroming bevorderen	2. Duurzame nieuwbouw	2. Huisvesten zorgdoelgroepen	2. Leefbare wijken
	3. Acceptabele woonlasten en schuldenproblematiek	3. Gezonde woning en woonomgeving	3. Voldoende huisvestingsmogelijkheden voor vergunninghouders	3. Voorkomen opeenstapeling van problemen in wijken
Key risks	Onvoldoende kwaliteit binnen de organisatie (SR4)			
	Onvoldoende beeld op de toenemende digitalisering (SR6)			
	Te weinig focus op de externe omgeving (SR7)			
	Onvoldoende beeld op demografische ontwikkeling (SR8)			
	Met gelijkblijvende capaciteit (medewerkers) in een beperkte tijd veel veranderingen doorvoeren (SR9)			
	Niet aangehaakt zijn op de wijziging van wet- en regelgeving (SR13)			
	Veranderingen loongebouw van corporatie (SR18)			
	Het verdienmodel wordt zodanig uitgehold dat op lange termijn de solvabiliteit onder druk komt te staan (SR20)			
	Een vorm van ‘onder’of ‘over’reageren bij besturen van veiligheid / risico’s (SR23)			
	1. Te veel focus op de verduurzaming van ons bezit (SR11)	3. Te veel focus op de verduurzaming van ons bezit (SR11)	1. Onvoldoende beeld over transitieopgave t.a.v. vastgoed, nieuwbouw en bestaand bezit (SR2)	
	3. Onvoldoende beeld over transitie opgave t.a.v. duurzaamheid (SR1)	1. Onvoldoende beeld over transitie opgave t.a.v. duurzaamheid (SR1)		
	1. Onvoldoende beeld over transitieopgave t.a.v. vastgoed, nieuwbouw en bestaand bezit (SR2)	1. Gebrekkige vastgoed-informatie (SR3) 1. Te veel focus op snelheid bij duurzaamheidsprojecten (SR5)		
		1. Onvoldoende middelen. Kosten stijgen agressief. Stijgende bouwprizen (SR14)	2. Te weinig focus op de externe omgeving (SR7)	2. Te weinig focus op de externe omgeving (SR7)
	3. Het verduurzamen van ons verouderde bezit (SR10)	1. Het verduurzamen van ons verouderde bezit (SR10)	3. et verduurzamen van ons verouderde bezit (SR10)	
	1. Onvoldoende middelen. Kosten stijgen agressief. Stijgende bouwprizen (SR14)	2. Onvoldoende beeld over transitieopgave t.a.v. vastgoed, nieuwbouw en bestaand bezit (SR2)	2. Instroom van kwetsbare mensen vanuit instellingen in wijken (extramuralisering) (SR12)	3. Instroom van kwetsbare mensen vanuit instellingen in wijken (extramuralisering) (SR12)
	3. Marktwerving in bouwsector (SR15)	1. Marktwerving in bouwsector (SR15)		
	1. Sterk stijgende rentes (SR16)	1. Sterk stijgende rentes (SR16)		
	3. Toenemende heffingen en belastingen (SR17)	1. Toenemende heffingen en belastingen (SR17)		
	1. SR19	1. SR19		
	1. Verzakkingen in Malburgen (SR21)	1. Verzakkingen in Malburgen (SR21)		
1. Grondverontreiniging in Presikhaaf (SR22)	1. Grondverontreiniging in Presikhaaf (SR22)			

SR19 = Afhankelijkheden van derden; gebrek aan gemeentelijke visie, onduidelijke warmtevisie van de gemeente, opgelegd krijgen van te grote duurzaamheidsstappen/te snelle energietransitie opgave door gemeente en/of Rijksoverheid (SR19)

Tabel: Weging strategische risico's

Nummer strategisch risico	Gebeurtenis met risico	Doelstelling(en)	Maatregelen	Risico = kans x impact	
				Risico-kans	Risico-impact
SR4	Onvoldoende kwaliteit binnen de organisatie	Algemeen	Aandacht werving- en selectie. Scholing en ontwikkeling van medewerkers.	Midden	hoog
SR7	Te weinig focus op de externe omgeving	Algemeen	Visie op het gebied van ketensamenwerking formuleren.	Midden	Hoog
SR3	Gebrekkige vastgoedinformatie	Kwaliteit en duurzaamheid	Invoeren conditiemeting en opstellen en implementeren van beleid m.b.t. procesmanagement	Hoog	Midden tot hoog
SR12	Instroom van kwetsbare mensen vanuit instellingen in wijken (extramuralisering)	Huisvesting van specifieke doelgroepen & (Leefbare) wijken met identiteit	Communicatie en afstemming met zorgpartijen wanneer iemand in onze woning komt te wonen.	Midden tot hoog	Midden tot hoog
SR19	Afhankelijkheden van derden (gebrek aan gemeentelijke visie, onduidelijke warmtevisie van gemeente, opgelegd krijgen van een te grote duurzaamheidsopgave / te snelle energietransitie opgave door gemeente en / of rijksoverheid)	Voldoende betaalbare woningen & Kwaliteit en duurzaamheid	Aansluiten bij netwerkbijsamenkomsten zodat, samen met partners, ontwikkelingen gevolgd kunnen worden. (RES, warmtevisie). Meedraaien in projectgroepen alternatieve warmtebronnen.	Midden tot hoog	Midden tot hoog
SR2	Onvoldoende beeld over transitieopgave t.a.v. vastgoed, nieuwbouw en bestaand bezit	Voldoende betaalbare & Kwaliteit en duurzaamheid & woningen & Huisvesting van specifieke doelgroepen	Permanent overleg tussen partners (o.a. gemeente en corporaties) in Arnhem.	Laag tot midden	Midden tot hoog
SR9	Met gelijkblijvende capaciteit (medewerkers) in een beperkte tijd veel veranderingen doorvoeren	Algemeen	Heldere communicatie over het inrichtingsplan van de organisatie. Projectmatig werken. Capaciteitsplanningen maken.	Midden	Midden
SR20	Het verdienmodel wordt zodanig uitgehold dat op lange termijn de solvabiliteit onder druk komt te staan	Algemeen	Doorrekenen van de kengetallen (solvabiliteit) voor een periode van 50 jaar.	Midden	Midden
SR1	Onvoldoende beeld over transitieopgave t.a.v. duurzaamheid	Voldoende betaalbare woningen & Kwaliteit en duurzaamheid	In beeld brengen van de verduurzamingsopgave voor de periode na 2023.	Midden	Midden
SR5	Te veel focus op snelheid bij duurzaamheidsprojecten	Kwaliteit en duurzaamheid	Huurderstevredenheid meten. Sociale ontwikkeling meer sturend laten zijn in projecten.	Midden	Midden

Tabel: Weging strategische risico's (vervolg)

Nummer strategisch risico	Gebeurtenis met risico	Doelstelling(en)	Maatregelen	Risico = kans x impact	
				Risico-kans	Risico-impact
SR14	Onvoldoende middelen, kosten stijgen agressief. Stijgende bouw prijzen	Voldoende betaalbare woningen & Kwaliteit en duurzaamheid	De samenhang tussen (financiële) beleidsstukken en meerjarenramingen zoals FMR, MJOB en begroting verbeteren.	Midden	Midden
SR10	Het verduurzamen van ons verouderde bezit	Voldoende betaalbare woningen & Kwaliteit en duurzaamheid & (Leefbare) wijken met identiteit	Het risico opnemen in projectplannen.	Midden	Midden
SR15	Marktwerking in de bouwsector	Voldoende betaalbare woningen & Kwaliteit en duurzaamheid	Méér vooruit werken (MJOB verbeteren, tijdig inkopen van werken) zodat inzicht wordt verbeterd.	Midden	Midden
SR16	Sterk stijgende rentes	Voldoende betaalbare woningen & Kwaliteit en duurzaamheid	Doorrekenen van scenario's (bijv. worst-case) m.b.t. rente ontwikkeling.	Midden	Midden
SR17	Toenemende heffingen en belastingen	Voldoende betaalbare woningen & Kwaliteit en duurzaamheid	Bij FMR doorrekenen van enkele scenario's m.b.t. de ontwikkeling heffingen en mogelijke gevolgen/acties.	Midden	Midden
SR22	Grondverontreiniging in Presikhaaf	Voldoende betaalbare woningen & Kwaliteit en duurzaamheid	In gesprek met gemeente en belangengroepen.	Laag tot midden	Midden
SR13	Niet aangehaakt zijn op de wijzigingen van wet- en regelgeving	Algemeen	In overleg met Business Controller worden aanbevelingen opgesteld.	Laag tot midden	Midden
SR6	Onvoldoende beeld op de toenemende digitalisering	Algemeen	Ontwikkelen outsourcingstrategie en participeren in landelijke netwerken.	Laag	Midden
SR11	Te veel focus op de verduurzaming van ons bezit	Voldoende betaalbare woningen & Kwaliteit en duurzaamheid	Bewuster en structureler inrichten van vastgoedsturing in de organisatie.	Laag tot midden	Laag tot midden
SR23	Een vorm van 'onder' reageren of 'over' reageren bij besturen van veiligheid / risico's	Algemeen	Opzetten van een handelingskader.	Laag tot midden	Laag tot midden
SR8	Onvoldoende beeld op demografische ontwikkeling	Algemeen	Beschikbare informatie, zoals het woningmarktonderzoek, delen binnen de organisatie.	Laag	Laag tot midden
SR21	Verzakkingen in Malburgen	Voldoende betaalbare woningen & Kwaliteit en duurzaamheid	Uitvoeren van onderzoek om impact en vervolgmaatregelen kunnen te bepalen.	Laag tot midden	Laag
SR18	Veranderingen loon- bouw van corporatie	Algemeen	Opstellen van strategisch personeelsbeleid.	Laag	Laag

Risico's en beheermaatregelen

De tabel op pagina 70 en 71 geeft een overzicht van de strategische risico's en de kans-impact analyse.

Coronacrisis

Volkshuisvesting heeft een impactanalyse gemaakt voor de korte termijn en voor de lange termijn.

De financiële impact op de korte termijn is uitgezet in een (op basis van de huidige kennis) minimaal en maximaal scenario. Het minimale effect op de operationele kasstroom is +/- € 1,5 mln. en het maximale effect +/- € 3,3 mln. Deze bedragen bestaan voor 75% uit ingeschatte kostenverhoging voor duurzaamheidsprojecten, als gevolg van langere doorlooptijden, beschikbaarheid en kosten van technisch personeel en materialen.

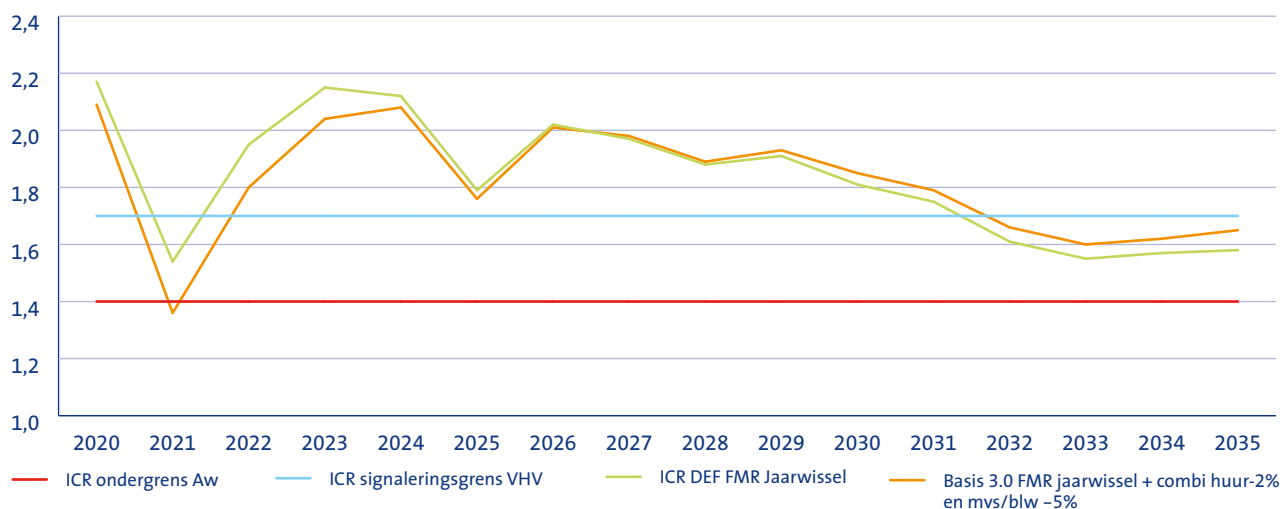
Op langere termijn bestaat er eveneens kans op negatieve effecten als gevolg van een recessie. Hiervoor hebben

we twee gevoeligheidsscenario's nader doorgerekend. De weergave van die gevoeligheidsscenario's is beperkt tot een doorrekening van 15 jaar in de toekomst. De twee belangrijkste risico's die verband houden met de coronacrisis zijn het betaalbaarheidsrisico en het risico op waardedaling van het bezit.

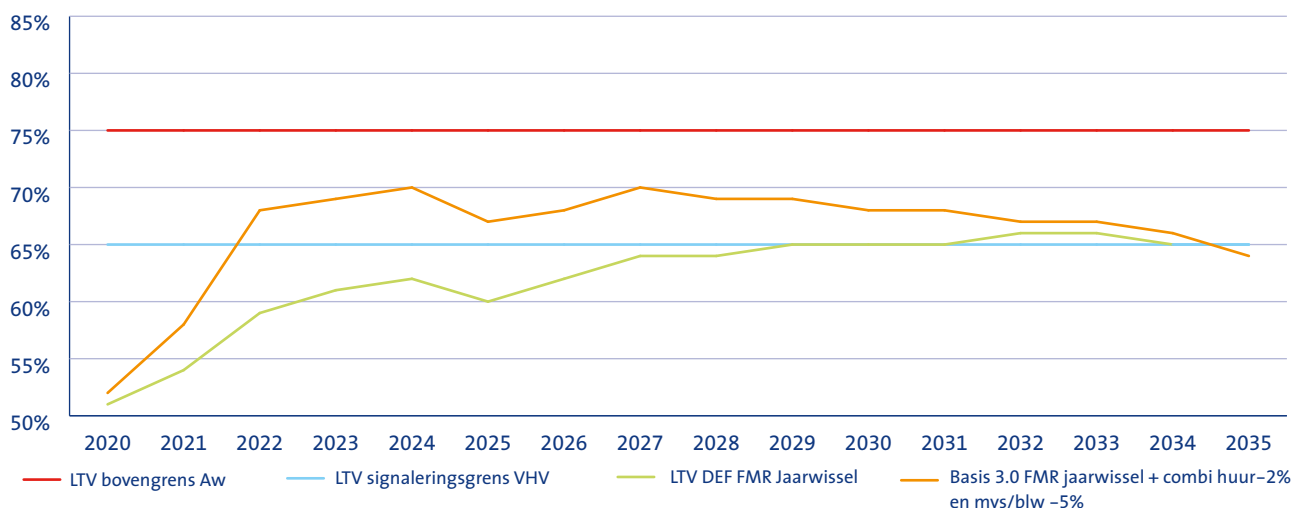
Om deze risico's te simuleren is in dit scenario het effect op de ICR en LTV doorgerekend van het niet indexeren van de huurverhoging voor één jaar en voor het tweede en derde jaar een huurverhoging die 1% minder is dan inflatie en het effect van een 3 jaar lang durende Woz waardedaling van 5% per jaar, waarbij dat effect is doorgerekend in de marktwaarde en de beleidswaarde.

In onderstaande grafieken is het scenario afgezet tegen de huidige meerjarenbegroting. De lijnen lopen nagenoeg gelijk.

Grafiek: ICR Volkshuisvesting DAEB



Grafiek: LTV Volkshuisvesting DAEB



Ondertekening

Ondertekening van het jaarverslag 2019 i.c. het volkshuisvestingsverslag 2019 en het bestuursverslag 2019

Bestuur

Het jaarverslag 2019 van de Stichting Volkshuisvesting Arnhem is opgesteld door het bestuur op 8 juni 2020.

Mevrouw E.W.M. van Asten
Directeur-bestuurder

Raad van commissarissen

Het jaarverslag 2019 van de Stichting Volkshuisvesting Arnhem is vastgesteld door de raad van commissarissen op 8 juni 2020.

De heer G.D. Minderman
Voorzitter

Mevrouw C.M.J.T. Baartmans
Vicevoorzitter

Mevrouw M.A.J. Groskamp
Lid

De heer A.J. Krikke
Lid

Mevrouw P.W. van Lingen
Lid



DEEL III: Jaarrekening 2019



Jaarrekening 2019

van

Stichting Volkshuisvesting Arnhem
8 juni 2020

Statutaire vestigingsplaats: Kadestraat 1, Arnhem
KvK-nummer: 09063142 0000

Inhoudsopgave

1.	Balans per 31 december 2019	80
2.	Winst-en-verliesrekening over 2019	82
3.	Kasstroomoverzicht 2019	83
4.	Algemene grondslagen van waardering in de jaarrekening	85
4.1	Activiteiten	85
4.2	Foutherstel	85
4.3	Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden	85
4.4	Salderen	86
4.5	Financiële instrumenten	86
4.6	Overige	87
5.	Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening	89
5.1	Vastgoedbeleggingen	89
5.2	Materiële vaste activa	94
5.3	Financiële activa	95
5.4	Vorraden	95
5.5	Vorderingen	96
5.6	Liquide middelen	96
5.7	Bijzondere waardevermindering van financiële activa	96
5.8	Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen	96
5.9	Egalisatierekeningen	96
5.10	Voorzieningen	97
5.11	Langlopende schulden	98
5.12	Kortlopende schulden	98
5.13	Geamortiseerde kostprijs	98
5.14	Reële waarde van financiële instrumenten	99
5.15	Derivaten en hedge-accounting	99
5.16	Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva	100
6.	Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	101
6.1	Algemeen	101
6.2	Exploitatie vastgoedportefeuille	101
6.3	Verkocht vastgoed in ontwikkeling	102
6.4	Verkoop vastgoedportefeuille	102
6.5	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	103
6.6	Netto resultaat overige activiteiten	103
6.7	Overige organisatiekosten	103
6.8	Leefbaarheid	103
6.9	Rentebaten en rentelasten	103
6.10	Personeel	103
6.11	Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie	104
6.12	Belastingen over de winst of het verlies	104

7.	Grondslagen voor kasstroomoverzicht	105
8.	Toelichting op de balans	107
8.1	Vastgoedbeleggingen	107
8.2	Materiele vaste activa	119
8.3	Financiële vaste activa	121
8.4	Vorraden	125
8.5	Vorderingen	125
8.6	Liquide middelen	126
8.7	Eigen vermogen	127
8.8	Egalisatierekeningen	128
8.9	Voorzieningen	129
8.10	Langlopende schulden	130
8.11	Kortlopende schulden	133
8.12	Financiële instrumenten	134
8.13	Niet in de balans opgenomen verplichtingen en rechten	143
9.	Toelichting op de winst- en verliesrekening	145
9.1	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	145
9.2	Netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	147
9.3	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	147
9.4	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	148
9.5	Netto resultaat overige activiteiten	149
9.6	Overige organisatiekosten	150
9.7	Leefbaarheid	150
9.8	Saldo financiële baten en lasten	150
9.9	Belastingen over de winst of het verlies	151
9.10	Toelichting op kostensoorten	154
9.11	Bezoldiging van bestuurder en (ex-)commissarissen	157
9.12	Wet Normering Topinkomens	157
10	Toelichting op het kasstroomoverzicht	161
11	Gebeurtenissen na balansdatum	163
12	Afzonderlijke primaire overzichten	165
13	Balansen DAEB en niet-DAEB per 31 december	167
14	Winst-en verliesrekening DAEB en niet-DAEB	169
15	Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB	171
16	Overige gegevens	175
16.1	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	175
16.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	175

1. Balans per 31 december 2019

(vóór resultaatbestemming, in duizenden euro's)

	Ref.	2019	2018 (*)
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	8.1		
DAEB vastgoed in exploitatie	8.1.1	1.433.339	1.285.185
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.1.2	135.763	131.924
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.1.3	27.647	27.293
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen	8.1.4	4.990	8.225
		1.601.739	1.452.627
Materiele vaste Activa	8.2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.2.1	11.663	12.182
		11.663	12.182
Financiele vaste activa	8.3		
Latente belastingvorderingen	8.3.1	12.802	15.970
Te vorderen overheidssubsidies	8.3.2	100	121
Overige vorderingen	8.3.3	6.757	7.065
		19.659	23.156
Vlottende activa			
Voorraden	8.4		
Vastgoed bestemd voor verkoop	8.4.1	-	187
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	8.4.2	5.016	26.647
Overige voorraden	8.4.3	375	229
		5.391	27.063
Vorderingen	8.5		
Huurdebiteuren	8.5.1	686	759
Overige vorderingen	8.5.2	1.188	1.823
Overlopende activa	8.5.3	376	370
		2.250	2.952
Liquide middelen	8.6	37.115	9.800
Totaal van activa		1.677.817	1.527.780

* De vergelijkende cijfers per 31-12-2018 zijn aangepast als gevolg van fourterstel. Wij verwijzen naar toelichting 4.2 voor een verdere toelichting.

	Ref.	2019	2018 (*)
PASSIVA			
Eigen vermogen	8.7		
Herwaarderingsreserve	8.7.1	1.136.208	981.385
Overige reserves	8.7.2	(70.067)	(107.494)
Resultaat boekjaar	8.7.3	139.228	192.250
		1.205.369	1.066.141
Egalisatierekeningen	8.8		
Egalisatierekening overheidssubsidies	8.8.1	100	121
		100	121
Voorzieningen	8.9		
Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen	8.9.1	17.371	9.500
Overige voorzieningen	8.9.2	152	169
		17.523	9.669
Langlopende schulden	8.10		
Leningen aan kredietinstellingen	8.10.1	379.139	378.561
Overige schulden	8.10.2	12.832	19.487
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	8.10.3	26.840	26.755
		418.811	424.803
Kortlopende schulden	8.11		
Schulden aan kredietinstellingen	8.11.1	24.603	15.043
Schulden aan leveranciers	8.11.2	898	1.454
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	8.11.3	3.278	1.922
Overige schulden	8.11.4	1.014	3.478
Overlopende passiva	8.11.5	6.221	5.149
		36.014	27.046
Totaal van passiva		1.677.817	1.527.780

* De vergelijkende cijfers per 31-12-2018 zijn aangepast als gevolg van fourterstel. Wij verwijzen naar toelichting 4.2 voor een verdere toelichting.

2. Winst-en-verliesrekening over 2019

	Ref.	2019	2018 (*)
Huuropbrengsten	9.1.1	80.636	79.704
Opbrengsten servicecontracten	9.1.2	5.130	4.952
Lasten servicecontracten	9.1.3	-5.335	-5.212
Overheidsbijdragen	9.1.4	28	18
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.1.5	-3.612	-4.452
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.1.6	-28.117	-26.105
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.1.7	-13.435	-13.924
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.1	35.295	34.981
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	9.2.1	23.772	1.373
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	9.2.2	-24.015	-1.050
Toegerekende organisatiekosten	9.2.3	-201	-470
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	9.2	-444	-147
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.3.1	16.364	17.474
Toegerekende organisatiekosten	9.3.2	-248	-336
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	9.3.3	-12.909	-13.358
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefe	9.3	3.207	3.780
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	9.4.1	-28.640	-13.771
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.4.2	157.095	199.531
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	9.4.3	269	351
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.4	128.724	186.111
Opbrengst overige activiteiten	9.5.1	640	773
Kosten overige activiteiten	9.5.2	-398	-402
Netto resultaat overige activiteiten	9.5	242	371
Overige organisatiekosten	9.6	-3.113	-2.759
Leefbaarheid	9.7	-908	-819
Bedrijfsresultaat		163.003	221.518
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effect	9.8.1	-9.739	-1.850
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en	9.8.2	7	9
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.8.3	281	354
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.8.4	-11.156	-14.248
Saldo financiële baten en lasten	9.8	-20.607	-15.735
Resultaat voor belastingen		142.396	205.783
Belastingen	9.9	-3.168	-13.533
Netto resultaat na belastingen		139.228	192.250

* De vergelijkende cijfers over 2018 zijn aangepast als gevolg van fourterstel. Wij verwijzen naar toelichting 4.2 voor een verdere toelichting.

3. Kasstroomoverzicht 2019

	2019	2018
Huren	80.813	79.882
Vergoedingen	5.127	4.951
Overheidsontvangsten	28	18
Overige bedrijfsontvangsten	297	960
Ontvangsten interest	62	55
Saldo ingaande kasstromen	86.327	85.866
Uitgaven:		
Erfpacht	-7	-7
Betalingen aan werknemers	-8.984	-9.045
Onderhoudsuitgaven	-22.923	-21.991
Overige bedrijfsuitgaven	-16.141	-15.443
Betaalde interest	-10.786	-11.809
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	-845
Verhuurdersheffing	-8.819	-7.915
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-908	-799
Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	-68.568	-67.854
Kasstroom uit operationele activiteiten	17.759	18.012
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheid	14.955	16.112
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi perio	1.551	1.726
Verkoopontvangsten grond	23.669	1.374
(Des)Investeringsontvangsten overig	692	1.812
Ingaande kasstroom MVA	40.867	21.024
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-7.747	-8.566
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-12.709	-4.877
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-800	-104
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.563	-1.034
Aankoop grond	-619	-1.879
Investerings overig	-155	-298
Externe kosten bij verkoop	-175	-394
MVA uitgaande kasstroom	-23.768	-17.152
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	17.099	3.872

	2019	2018
Ontvangsten overig	13.500	8.115
Uitgaven overig	-12.000	-9.500
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	1.500	-1.385
Kasstroom uit (des)investeringen	18.599	2.487
Nieuwe te borgen leningen	12.500	15.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	-21.387	-35.128
Aflossing ongeborgde leningen niet-Daeb-investeringen	-156	-156
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-9.043	-20.284
Mutatie liquide middelen	27.315	215
Geldmiddelen per 1 januari	9.800	9.585
Geldmiddelen per 31 december	37.115	9.800
	27.315	215

4. Algemene grondslagen van waardering in de jaarrekening

(Alle tabellen zijn weergegeven in duizenden euro's)

4.1 Fouterstel

Stichting Volkshuisvesting Arnhem maakt gebruik van een softwarepakket voor de uitwerking van de waardering van haar vastgoed. In 2019 is geconstateerd dat er in het softwarepakket voor wat betreft 2018 fouten hebben gezeten in de toepassing van het Handboek Modelmatig waarderen Marktwaaarde voor 2018. Dit heeft geresulteerd in aanvullend onderzoek, waaronder een vergelijking met andere berekeningspakketten en een nieuwe berekening met het softwarepakket dat Stichting Volkshuisvesting Arnhem gebruikt. Hieruit is gebleken dat de geconstateerde fouten geïsoleerde fouten betroffen. Voor 2019 is bij de certificering van de pakketten, waaronder dat van Stichting Volkshuisvesting Arnhem, hiervoor aandacht geweest. De impact van de geconstateerde fouten betekent dat het vastgoed ultimo 2018 voor een bedrag ad € 20,4 miljoen te laag is gewaardeerd. Het resultaat over 2018 (niet gerealiseerde waardeveranderingen) en het eigen vermogen per 31-12-2018 zijn eveneens € 20,4 miljoen te laag weergegeven. De fout heeft daarnaast ook effect op de beleidswaarde en de daaraan gerelateerde ratio's per 31-12-2018.

De fout is conform RJ 150 retrospectief verwerkt in de jaarrekening 2019. De vergelijkende cijfers over 2018 en per 31 december 2018 zijn in deze jaarrekening aangepast hetgeen als volgt kan worden samengevat (bedragen x 1.000):

	Was	Wordt
DAEB vastgoed in exploitatie	1.264.227	1.285.185
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	132.436	131.924
Beleidswaarde	774.214	785.637
Herwaarderingsreserve o.b.v. de presentatie zoals in 2019	960.809	981.385
Overige reserves o.b.v. de presentatie zoals in 2019	(107.364)	(107.494)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	179.085	199.531

4.2 Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

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

Bij het toepassen van de grondslagen, vormt het bestuur van Volkshuisvesting de volgende oordelen die een belangrijk effect hebben op de geconsolideerde jaarrekening.

Schattingen en veronderstellingen

Volkshuisvesting maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van Volkshuisvesting. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt. De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn:

- Volkshuisvesting waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst-en-verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van Volkshuisvesting. Volkshuisvesting heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.
- Volkshuisvesting beoordeelt op elke balansdatum of een actief of een groep van activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. De realiseerbare waarde is veelal gebaseerd op de hoogste van de bedrijfswaarde en marktwaarde van de kasstroomgenererende eenheid per 31 december 2019, bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De kasstroomprojecties bevatten aannames en schattingen van toekomstige verwachtingen. De realiseerbare waarde is gevoelig voor de disconteringsvoet, de verwachte toekomstige kasstromen en de groeivoet gehanteerd voor extrapolaties. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de bijzondere waardeverminderingen, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in ontwikkeling.
- De waardering van latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Volkshuisvesting, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tot de hoogte waarop het waarschijnlijk is dat fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening. Volkshuisvesting betreft in deze beoordeling het beschikbaar zijn van latente belastingverplichtingen ter saldering, de mogelijkheid van planning van fiscale resultaten en de hoogte van toekomstige fiscale winsten in combinatie met het tijdstip en/of periode waarin de latente belastingvorderingen worden gerealiseerd. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de hoogte van de latente belastingvorderingen, wordt verwezen naar de toelichting op de financiële vaste activa.

4.3 Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- Een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen en
- Het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

4.4 Activiteiten

Stichting Volkshuisvesting Arnhem (hierna Volkshuisvesting genoemd) is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Zij streeft daarbij naar het bij voorrang huisvesten van al die woningzoekenden die niet of onvoldoende in staat zijn op eigen kracht een passende woning te verwerven.

4.5 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide financiële instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Volkshuisvesting de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van afgeleide financiële instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf 8.12 'Financiële instrumenten'.

4.6 Overige

Stichting Volkshuisvesting Arnhem heeft geen deelnemingen of overige verbindingen.

5. Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

5.1 Vastgoedbeleggingen

(DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak', rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB-vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts worden in de vervaardigingskosten opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten.

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

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

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

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

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Volkshuisvesting hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is).

Voor BOG, MOG en overig 'exotisch vastgoed' hanteert Volkshuisvesting verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de (niet-)DAEB tak.

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

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

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

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

Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Daarnaast is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Uitgaven na eerste verwerking

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

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Met inachtnaam van de overgangsmaatregel van RJ Uiting 2019-18 alinea 645.505 is deze grondslag ook in boekjaar 2019 toegepast. Hierbij worden onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Herwaarderingsreserve

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

De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de vastgoedbeleggingen in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2019 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door Volkshuisvesting wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van

een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

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

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten.

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

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- a. daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
- b. verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
- c. terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
 - bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
 - Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt Volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Volkshuisvesting en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Volkshuisvesting. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. 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.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de

geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. Volkshuisvesting hanteert in haar beleid een streefhuur van 78% van de maximaal redelijke huur en additionele aftoppingen om aan prestatie afspraken met de gemeente te voldoen.

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Volkshuisvesting en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Hiermee wijkt de gehanteerde definitie voor de beleidswaarde af van de gehanteerde onderhoudsdefinitie in de winst- en verliesrekening 2019.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Volkshuisvesting en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Volkshuisvesting heeft de volgende uitgangspunten (in euro's) gehanteerd in de beleidswaarde:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Streefhuur per wooneenheid maand	572	545
Norm onderhoud per wooneenheid per jaar	1997	1912
Norm beheerslasten per wooneenheid per jaar	763	784

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

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

5.2 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

5.3 Financiële activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf 'Belastingen'.

Vorderingen

De verstrekte vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige verstrekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een (terugname van een) bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

5.4 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op het moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Dit betreft vastgoed in aanbouw voor verkoop dat nog niet verkocht is (onderhanden werk). De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder de post voorraden zijn verder grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen, waarvan besloten is tot afstoting. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

5.5 Vorderingen

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

5.6 Liquide middelen

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

5.7 Bijzondere waardevermindering van financiële activa

Volkshuisvesting beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies 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 voorheen opgenomen waarderingsverlies wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

5.8 Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

In de enkelvoudige jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

5.9 Egalisatierekeningen

Subsidie BWS en BRIM

De egalisatierekeningen subsidie Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS) en Besluit Rijkssubsidiering Instandhouding Rijksmonumenten (BRIM) betreffen de contante waarde van de toegezegde exploitatiesubsidies op basis van de voorcalculatorisch bepaalde jaarlijkse exploitatietekorten en is in het jaar waarop de aanspraak is ontstaan voor het totale bedrag opgenomen.

De egalisatierekening betreft het nog niet aan het resultaat toegerekende deel van de toegekende exploitatiesubsidies.

Aan de egalisatierekening wordt jaarlijks rente op basis van het subsidierendement toegevoegd. De bijdragen worden jaarlijks ten gunste van de post "Overheidsbijdragen" in het resultaat verantwoord, overeenkomstig de jaarlijkse voorgerekenende tekorten van de betreffende exploitaties.

5.10 Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien Volkshuisvesting op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten.

De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Daarnaast wordt deze voorziening gevormd voor bijzondere waardeveranderingen inzake nieuwbouwwoningen in ontwikkeling die bij oplevering aan derden worden overgedragen onder een "verkoop onder voorwaarden" regeling.

Voorziening latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Pensioenvoorziening

De aan de pensioenuitvoerder (SPW als bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporatiesector) te betalen premie wordt als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Voor verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie wordt een voorziening opgenomen, indien per balansdatum sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer, het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen noodzakelijk is en er een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van de verplichting. De voorziening voor additionele verplichtingen aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde als het effect van de tijdswaarde van geld materieel is (waarbij de disconteringsvoet vóór belastingen de marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties weergeeft).

Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als Volkshuisvesting beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor de groep leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

Overige voorzieningen

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van Cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

5.11 Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio/ disagio en onder aftrek van transactiekosten. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

5.12 Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Financiële verplichtingen behoren tot de handelsportefeuille, indien deze zijn verworven of aangegaan met het doel deze verplichtingen op korte termijn te verkopen. Deze categorie wordt na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

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

5.13 Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

5.14 Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingsmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

5.15 Derivaten en hedge-accounting

Volkshuisvesting maakt sinds 1 oktober 2019 geen gebruik meer van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van de gelopen risico's betreffende de renteschommelingen. Tot die datum echter nog wel.

Volkshuisvesting scheidt een in een contract besloten derivaat (embedded derivative) af van het basiscontract, indien aan onderstaande voorwaarden is voldaan:

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

Het afgescheiden derivaat wordt gewaardeerd in overeenstemming met onderstaande grondslagen.

Op het moment van de eerste verantwoording rubriceert Volkshuisvesting de derivaten onder de reikwijdte van RJ 290 op portefeuillebasis in de onderstaande subcategorieën:

Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting

Volkshuisvesting past hedge accounting toe op basis van generieke documentatie.

Volkshuisvesting documenteert het volgende:

- de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties;
- de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities.

De afdekkingen die aan deze strikte voorwaarden voor hedge accounting voldoen, worden als volgt verantwoord.

De waardering van het derivaat is afhankelijk van de afgedekte post en is als volgt:

- Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, dan wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.
- Zolang de afgedekte post in de kostprijs-hedge nog niet in de balans is verwerkt, wordt ook het hedge-instrument niet geherwaardeerd.

De resultaatbepaling is als volgt:

- Op elke balansdatum wordt bepaald of sprake is of is geweest van ineffectiviteit.
- Indien de kritische kenmerken van het hedge-instrument en van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is dit een indicatie dat de kostprijs-hedge een ineffectief deel bevat.
- Het eventuele ineffectieve deel wordt bepaald door middel van de dollar offset methode.
- Indien en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst-en-verliesrekening.
- Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot een financieel actief of een financiële verplichting, dan worden de daarmee verbonden nog niet in het resultaat verwerkte winsten of verliezen in dezelfde periode(n) in de winst-en-verliesrekening verantwoord als waarin het verkregen actief of de aangegane verplichting van invloed is op het resultaat. Indien wordt verwacht dat een (deel van een) verlies dat nog niet in de winst-en-verliesrekening is verwerkt, in de toekomst niet met een tegengestelde winst uit de afgedekte positie wordt gecompenseerd, dan wordt dit verlies direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd indien:

- Het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.
- De hedgerelatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedgeresultaten als volgt plaats:
 - indien de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft (afhankelijk van de situatie) off-balance of op de balans;
 - indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst-en-verliesrekening overgebracht.

Overige derivaten

Overige derivaten met beursgenoteerde aandelen of obligaties als onderliggende waarde worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de reële waarde. Baten en lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Overige derivaten met een andere onderliggende waarde dan beursgenoteerde aandelen of obligaties, worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere reële waarde. In geval de reële waarde negatief is, wordt dit negatieve bedrag volledig opgenomen. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de derivaten aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan.

5.16 Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

6. Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

6.1 Algemeen

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

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

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

6.2 Exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

Hieronder worden exploitatiebijdragen of subsidies van de overheid alsmede de toerekening van de BWS- en BRIM-subsidie vanuit de egalisatierekeningen BWS en BRIM verantwoord. Projectsubsidies worden verantwoord op vastgoed in ontwikkeling.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten-verdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief. Zoals ook vermeld bij punt 5.1 wordt met

inachtnaam van de overgangsmaatregel van RJ Uiting 2019-18 alinea 645.505 deze grondslag ook in boekjaar 2019 toegepast. Hierbij worden onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing en overige overheidsheffingen. Volkshuisvesting verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

6.3 Verkocht vastgoed in ontwikkeling

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft de opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

De lasten van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat worden hieronder verantwoord.

6.4 Verkoop vastgoedportefeuille

De post 'Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille' betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper.

Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post "Vastgoed verkocht onder voorwaarden" in de grondslagen van balanswaardering.

6.5 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.6 Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn onder andere de opbrengsten en kosten van VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten toegerekend.

6.7 Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten) worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Dit betreffen de kosten van governance & bestuur, portfolio & assetmanagement, treasury, jaarverslaggeving & control, personeel & organisatie en heffing ILT -Aw.

6.8 Leefbaarheid

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

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

6.9 Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

6.10 Personeel

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

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

6.11 Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

6.12 Belastingen over de winst of het verlies

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

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

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben.

De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de groep een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

7. Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

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

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

8. Toelichting op de balans

8.1 Vastgoedbeleggingen

	2019	2018
8.1.1 Vastgoed in exploitatie DAEB	1.433.339	1.285.185
8.1.2 Vastgoed in exploitatie niet-DAEB	135.763	131.924
8.1.3 Vastgoed verkocht onder voorwaarden	27.647	27.293
8.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.990	8.225
Totaal	1.601.739	1.452.627

8.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie

	2019	2018
1. Boekwaarde 1 januari:	1.285.185	1.101.812
<i>Bezitsmutaties</i>		
2. Opleveringen	11.793	1.194
3. Investerings	15.412	2.212
4. Reclass vanuit voorziening ORT	-14.033	-1.731
5. Desinvesteringen	-3.335	-3.497
6.a. Herclassificatie DAEB/niet-DAEB	0	0
6.b. Herclassificatie overig	-6.526	-86
<i>Waardemutaties</i>		
7. Aanpassingen marktwaarde	144.843	185.282
Totaal van de mutaties	148.154	183.374
Boekwaarde 31 december	1.433.339	1.285.185
8. Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	1.068.068	930.226

Toelichting mutaties 2019

- De boekwaarde per 1 januari 2018 en 2019 betreft de 'Marktwaarde in verhuurde staat' (Marktwaarde), berekend conform de 'basisvariant' van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.
- Opleveringen: Dit betreft de boekwaarde (historische kosten of lagere realiseerbare waarde) van de in 2019 opgeleverde en in exploitatie genomen DAEB huurwoningen aan het Charley Bosveldhof (75) en in Meinerswijk (16).
- Investerings: Dit betreft de duurzaamheidsinvesteringen en investeringen tijdens onderhoud aan het DAEB bezit voor € 14 miljoen en de aankoop van 9 reguliere DAEB woningen voor € 1,4 miljoen.
- Reclass vanuit voorziening ORT: De bij punt 3 vermelde investeringen worden afgewaardeerd naar de lagere marktwaarde.
- Desinvesteringen: Dit betreft de marktwaarde van 30 verkochte woongelegenheden.
- 6.B.Herclassificatie overig: Dit betreft de marktwaarde van 44 woningen aan de Kluizeweg en 35 woningen aan de Biezenlaan. Op deze woningen wordt sloop- nieuwbouw toegepast. De woningen zijn geherclassificeerd naar 8.1.4 Vastgoed in ontwikkeling.

7. Aanpassing marktwaarde: De waarde verandering bedraagt +€ 144,8 miljoen: Indexatie +€ 91,1 miljoen, Rekenregels Handboek +€ 53,8 miljoen, miljoen overige mutaties -€0,1 miljoen.
8. Ongerealiseerde herwaardering is het positieve verschil van de marktwaarde minus de historische kostprijs (inclusief per 1 januari 2016 bevroren afschrijvingen en waardeverminderingen).

8.1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	2019	2018
1. Boekwaarde 1 januari:	131.924	126.358
<i>Bezitsmutaties</i>		
2. Opleveringen	0	0
3. Investerings	122	113
4. Reclass vanuit voorziening ORT	-118	-113
5. Desinvesteringen	-8.416	-8.683
6.a. Herclassificatie DAEB/niet-DAEB	0	0
6.b. Herclassificatie overig	0	0
<i>Waardemutaties</i>		
7. Aanpassingen marktwaarde	12.252	14.249
Totaal van de mutaties	3.840	5.566
Boekwaarde 31 december	135.763	131.924
8. Inbegrepen onerealiseerde herwaardering	63.797	55.984

Toelichting mutaties 2019

1. De Boekwaarde per 1 januari 2018 en 2019 betreft de 'Marktwaarde in verhuurde staat', berekend conform de basisvariant van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' voor wat betreft de woningen en de 'full variant' voor het bedrijfs onroerend goed (BOG).
3. Investerings in 'Activa in exploitatie': Dit betreft de investeringen tijdens onderhoud en de aankoop van één parkeerplaats.
4. Reclass vanuit voorziening ORT: De bij punt 3 vermelde investeringen worden afgewaardeerd naar de lagere marktwaarde.
5. Desinvesteringen: Dit betreft de marktwaarde van 43 verkochte woongelegenheden en 1 BOG.
7. Aanpassing marktwaarde: De waardeverandering bedraagt € 12,3 miljoen: Indexatie +€ 9,5 miljoen, Rekenregels Handboek +€ 2,8.
8. Ongerealiseerde herwaardering is het positieve verschil van de marktwaarde minus de historische kostprijs (inclusief per 1 januari 2016 bevroren afschrijvingen en waardeverminderingen).

Markwaarde in verhuurde staat DAEB en niet-DAEB

Verloopstaat Marktwaaarde in verhuurde staat

*€1.000		2019	%	2018	%
	Marktwaaarde per 31 december vorig verslagjaar	1.417.109	100%	1.228.170	
1	Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkeling	100.548	7,1%	114.796	9,3%
2	Methodische wijzigingen, nieuwe regels in het handboek	56.547	4,0%	84.735	6,9%
	Autonome waardemutatie	157.094	11,1%	199.531	16,2%
3	Mutaties in het bezit van Volkshuisvesting	-5.102	-0,4%	-10.592	-0,9%
	Totale waardemutatie	151.992	10,7%	188.939	15,4%
	Marktwaaarde per 31 december 2019 inclusief bezitmutatie	1.569.102	110,7%	1.417.109	115,4%
	- waarvan 8.1.1 vastgoed in exploitatie DAEB	1.433.339		1.285.185	
	- waarvan 8.1.2 vastgoed in exploitatie niet-DAEB	135.763		131.924	
		1.569.102		1.417.109	

1. Dit betreft de impact van de update van de economische parameters, leegwaardestijging en update van voorgeschreven normen (€ 100,5 miljoen).
2. Dit betreft methodische wijziging voor het berekenen van de marktwaaarde.
3. Verkochte eenheden en opgeleverde eenheden zijn in de waardering verwerkt.

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

DAEB

	Aantallen 2019	€ * 1.000 2019	Aantallen 2018	€ * 1.000 2018	waarderings- variant
Eengezinswoningen	5.100	658.899	5.189	608.223	basis
Meergezinswoningen	6.712	742.765	6.686	648.161	basis
Onzelfstandige eenheden	285	11.592	219	8.651	basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	0	0	0	0	-
Maatschappelijk onroerend goed	19	2.139	18	2.094	basis
Zorgvastgoed (intramuraal, intermediaire verhuur)	371	17.944	385	18.056	basis
Overig (parkeren/berging)	0	0	0	0	-
Totaal	12.487	1.433.339	12.497	1.285.185	

Niet-DAEB

	Aantallen 2019	€ * 1.000 2019	Aantallen 2018	€ * 1.000 2018	waarderings- variant
Eengezinswoningen	332	63.998	362	67.221	basis
Meergezinswoningen	127	28.395	138	28.893	basis
Onzelfstandige eenheden	0	0	0	0	basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	524	35.846	524	28.608	full
Maatschappelijk onroerend goed	0	0	0	0	basis
Zorgvastgoed (intramuraal, intermediaire verhuur)	5	1.125	7	1.149	basis
Overig (parkeren/berging)	675	6.399	674	6.053	full
Totaal	1.663	135.763	1.705	131.924	

Met ingang van jaarrekening 2016 is het bezit gewaardeerd op basis van marktwaarde in verhuurde staat. De definitie van de marktwaarde in verhuurde staat is: "Het geschatte bedrag waarvoor het object op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, zou worden overgedragen in een marktconforme transactie tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang".

De marktwaarde van al het vastgoed is gebaseerd op de basisvariant van het 'Handboek modelmatig waarden', behalve het bedrijfs onroerend goed en de parkeergelegenheden/bergingen (niet-DAEB). Deze zijn gebaseerd op de full variant van hetzelfde handboek.

De marktwaarde wordt, op basis van het handboek, bepaald door de contante waarde te berekenen van de toekomstige kasstromen conform de 'Discounted Cash Flow methode' (DCF), over een periode van 15 jaar. Het gaat hier niet om de daadwerkelijke kasstromen van Volkshuisvesting maar om de kasstromen die een commerciële verhuurder zou kunnen genereren. Bij het bepalen van de marktwaarde is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en / of schattingen (full variant). Deze zijn opgenomen in het handboek.

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexploratie- en een uitpondscenario. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

Bij het doorexploratie scenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode en dat de huur bij mutatie wordt aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem (maximaal redelijk).
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

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

Macro economische parameters

	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	2,60% (2,50%)	1,30% (2,30%)	1,50% (2,20%)	1,80% (2,00%)	2,00% (2,00%)
Looninflatie	2,50% (2,90%)	2,50% (2,80%)	2,50% (2,70%)	2,50% (2,50%)	2,50% (2,50%)
Bouwkostenstijging	4,40% (5,90%)	3,50% (2,80%)	2,50% (2,70%)	2,50% (2,50%)	2,50% (2,50%)
Leegwaardestijging	7,00% (5,30%)	4,50% (2,00%)	2,00% (2,00%)	2,00% (2,00%)	2,00% (2,00%)

Parameters voor woonegelegenheden

	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Verhuurderheffing (% van de WOZ)*	0,562% (0,562%)	0,562% (0,562%)	0,563% (0,563%)	0,537% (0,537%)	0,538% (0,537%)
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,00% (1,20%)	1,20% (1,30%)	1,30% (0,50%)	0,50% (0,50%)	0,50% (0,50%)
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,00% (0,00%)	0,00% (0,00%)	0,00% (0,00%)	0,00% (0,00%)	0,00% (0,00%)
Huurderving (% van de huursom)	1,00% (1,00%)	1,00% (1,00%)	1,00% (1,00%)	1,00% (1,00%)	1,00% (1,00%)

*Vanaf 2037 weer 0,537%

Afhankelijk van de grootte van de woning, het type, het bouwjaar en het scenario (doorexploiteren of uitpanden) worden er kosten ingerekend voor het instandhouden van het vastgoed. Vanaf handboek 2019 is het instandhoudingsonderhoud inclusief mutatieonderhoud. In het doorexploiteer scenario is de verouderingsopslag na het 16^e jaar komen te vervallen. Bij het uitpandscenario is de verouderingsopslag van 100% wel van toepassing.

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Normbedragen en percentages voor bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed en ZOG

	BOG	MOG	ZOG
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 5,60 (€ 5,10)	€ 6,80 (€ 6,55)	€ 9,00 (€ 8,60)
Mutatieonderhoud per m2 bvo (technisch)	€ 9,40 (€ 9,00)	€ 11,40 (€ 10,80)	€ 11,40 (€ 10,80)
Mutatieonderhoud marketing % marktjaarhuur	14,00% (14,00%)	14,00% (14,00%)	14,00% (14,00%)
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00% (3,00%)	2,00% (2,00%)	2,50% (2,50%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,75% (0,74%)	0,75% (0,75%)	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13% (0,13%)	0,13% (0,13%)	0,36%** (0,36%)
<i>Risicovrije rentevoet</i>	<i>0,26% (0,44%)</i>	<i>0,26% (0,44%)</i>	<i>0,26% (0,44%)</i>
<i>Vastgoed sectorspecifieke opslag</i>	<i>5,70% (5,52%)</i>	<i>5,70% (5,52%)</i>	<i>5,70% (5,52%)</i>
<i>Objectopslag (referentieobject)*</i>	<i>2,50% (2,50%)</i>	<i>2,50% (2,50%)</i>	<i>2,50% (2,50%)</i>
Disconteringsvoet	8,46% (8,46%)	8,46% (8,46%)	8,46% (8,46%)

*Objectopslag is afhankelijk van bouwjaar, type contract en regio

**Voor ZOG 1 percentage inclusief OZB

Normbedragen en percentages voor parkeergelegenheden

Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats per jaar	€ 52 (€ 50)
Instandhoudingsonderhoud – garagebox per jaar	€ 173 (€ 166)
Beheerkosten – parkeerplaats per jaar	€ 27 (€ 26)
Beheerkosten – garagebox per jaar	€ 38 (€ 37)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24% (0,24%)
Verkoopkosten per eenheid	€ 531 (€ 518)
<i>Risicovrije rentevoet</i>	<i>0,26% (0,44%)</i>
<i>Vastgoed sectorspecifieke opslag</i>	<i>5,68% (5,52%)</i>
<i>Objectopslag (referentieobject)*</i>	<i>0,34% (0,34%)</i>
Disconteringsvoet	6,28% (6,30%)

* Objectopslag is afhankelijk van type en regio

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de marktwaarde van de woonegelegenheden:

Omschrijving	Aanpassing	Effect op de marktwaarde
Markthuur	+10%	€ 165,0 mln. hoger
Lasten onderhoud	+10%	€ 21,6 mln. lager
Lasten beheer	+10%	€ 9,3 mln. lager
Disconteringsvoet	-10%	€ 204,8 mln. hoger

Full variant: Inschakeling taxateur

Omdat de niet-DAEB tak voor meer dan 5% uit bedrijfsonroerend goed bestaat, geldt de verplichting om voor de waardering van het bedrijfsonroerend goed de full variant toe te passen. Hiervoor moet één keer in de 3 jaar het vastgoed getaxeerd worden door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het 'Nederlands Register Vastgoed Taxateurs'. Omdat in 2016 het hele bezit uitgebreid getaxeerd is moet in 2019 (3 jaar later) weer een uitgebreide taxatie plaatsvinden. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Volkshuisvesting en op aanvraag beschikbaar voor de 'Autoriteit woningcorporaties'.

Toepassing vrijheidsgraden bij het gebruik van de full versie:

De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht. In fluX hebben taxateurs tevens op complexniveau aangegeven welke vrijheidsgraden zijn gebruikt met een korte toelichting.

Ten slotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document "Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde", dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

Hieronder zijn de door de taxateur toegepaste afwijkingen van de vrijheidsgraden toegelicht:

- Schematische vrijheid: Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
- Markthuur(stijging): De markthuur is aangepast naar marktconforme hoogte afgaand op bekende referentietransacties en rekening houdend met de verschillen en overeenkomsten tussen het te taxeren object en referenties.
- Exit yield: Taxateurs hebben gekozen de eindwaarde vast te stellen middels een exit yield aangezien dit beter toetsbaar is aan de markt en een duidelijke correlatie heeft met de rendementseis in jaar $t=0$.
- Leegwaarde(stijging): Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
- Disconteringsvoet: Taxateurs hebben per object een marktconforme disconteringsvoet bepaald, passend bij het risicoprofiel van het betreffende object. Hierbij is met name gestuurd op de output (BAR k.k.) welke in lijn dient te liggen met het marktbeeld.
- Mutatie- en verkoopkans: Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
- Onderhoud: De onderhoudskosten zijn in de volledige taxatie met door taxateurs ingeschat met behulp de 'Vastgoed Taxatiewijzer exploitatiekosten 2019' en op basis van de inschatting van taxateurs in relatie tot de kwaliteit van het object.
- Technische splitsingskosten: Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
- Bijzondere omstandigheden: Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
- Erfpacht: Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Beleidswaarde DAEB en niet-DAEB

Beleidswaarde in jaarrekening

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Volkshuisvesting en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Volkshuisvesting. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. 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. Volkshuisvesting hanteert in haar beleid een streefhuur van 78% van de maximaal redelijke huur met daarnaast aftoppingen om aan de prestatie afspraken te voldoen.

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Volkshuisvesting hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - De norm voor de onderhoudskosten vanuit de begroting wordt gehanteerd: €1.548 per eenheid. Deze onderhoudsnorm wordt met behulp van kostenfactoren omgerekend naar een norm per eenheid waarvoor een beleidswaarde wordt uitgerekend (zelfstandige en onzelfstandige woningen). De uitkomst hiervan is €1.607 per eenheid;
 - Daarnaast wordt een deel van de personeelslasten toegerekend aan onderhoudskosten. Voor deze toerekening wordt de jaarrekening 2018 en 2019 gebruikt. Deze additionele toerekening bedraagt € 390 per eenheid;
 - Totaal is de ingerekende onderhoudsnorm voor de beleidswaarde € 1.607 + € 390 = € 1.997.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Volkshuisvesting hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - Voor deze toerekening wordt de jaarrekening 2018 en 2019 gebruikt.
 - Op basis van de 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten (9.1.5) en Overige directe operationele lasten expl. Bezit (9.1.7) verminderd met de verhuurderheffing zijn de in te rekenen beheerlasten bepaald.

Omgerekend met behulp van kostenfactoren naar een norm per eenheid waarvoor een beleidswaarde wordt uitgerekend (zelfstandige en onzelfstandige woningen) is dit € 763 per eenheid.

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

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, reguliere onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. Volkshuisvesting heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

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

Uitgangspunt voor:	Bedrag
Streefhuur per maand	€ 572 (2018: € 545)
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.997 (2018: € 1.912)
Lasten beheer per jaar	€ 763 (2018: € 784)

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

Omschrijving	Aanpassing	Effect op de beleidswaarde
Streefhuur per maand	-€ 10	€ 26 mln. lager
Lasten onderhoud per jaar	+€ 100	€ 32 mln. lager
Lasten beheer per jaar	+€ 100	€ 32 mln. lager

Door de aanpassing van de inrekening van het onderhoud in de beleidswaarde maakt de verdeling tussen onderhoud en beheer vrijwel niet uit voor de hoogte van de beleidswaarde

Vastgoed in exploitatie

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

Alle bedragen x € 1.000

	2019	%	2018	%
Marktwaarde per 31 december	1.569.102	100%	1.417.109	100%
Stap 1: beschikbaarheid	-54.821	-3,5%	-152.876	-10,8%
Stap 2: betaalbaarheid	-507.925	-32,4%	-329.179	-23,2%
Stap 3: kwaliteit	-208.734	-13,3%	-146.636	-10,3%
Stap 4: beheer	-441	0,0%	-2.781	-0,2%
Beleidswaarde per 31 december	797.181	50,8%	785.637	55,4%
- waarvan vastgoed in exploitatie DAEB	676.552		662.863	
- waarvan vastgoed in exploitatie niet-DAEB	120.629		122.774	
	797.181		785.637	

Ten aanzien van stap 2 (betaalbaarheid) is de streefhuur per maand gemiddeld: € 572 (2018: € 545).

Ten aanzien van stap 3 (kwaliteit) is de beleidsonderhoudsnorm per jaar gemiddeld: € 1.997 (2018: € 1.912).

Ten aanzien van stap 4 (beheer) is de beleidsonderhoudsnorm per jaar gemiddeld: € 763 (2018: € 784).

Eigen vermogen

Per 31 december 2019 is in totaal € 1.136 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2018: € 981 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De € 1.136 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserve is inclusief een vermindering van € 0,4 miljoen inzake belastingdruk over de herwaarderingsreserve.

De waardering van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 772 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd (2018: € 611 miljoen). De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Volkshuisvesting. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Overige informatie DAEB en niet-DAEB

Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Volkshuisvesting heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 138 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 5 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze verkopen bedraagt in totaal € 35,7 miljoen.

Schattingen:

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Een gevoeligheidsanalyse is opgenomen onder Beleidswaarde. Hier is berekend wat de impact is van een mutatie in de streefhuur, onderhoudskosten en beheerskosten.

Verstrekte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring).

Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de "Niet in de balans opgenomen verplichtingen en rechten".

Zekerheden en beperkingen:

Vastgoedbeleggingen met een boekwaarde van € 13.365.000 (2018: € 10.219.000) zijn hypothecair verbonden ten behoeve van kredietinstellingen. De complexen 'School III' (bedrijfsonroerend goed) en 'Langs de Rijn' (33 commerciële huurwoningen) zijn ongeborgd gefinancierd en wel hypothecair bezwaard.

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed:

Volkshuisvesting heeft zich jegens de gemeente verplicht om een kernvoorraad van minimaal 11.100 zelfstandige woningen met een huurprijs t/m € 651 per maand aan te houden. Met de bepaling van de marktwaarde is hier geen rekening mee gehouden.

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2019 (peildatum 1-1-2018) € 1.798 miljoen (2018: € 1.652 miljoen).

8.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Verkopen met terugkoopverplichting

Onder de post 'Verkocht onder voorwaarden' zijn 147 (2018: 156) woningen opgenomen. Hiervan hebben 141 (2018: 149) een 'Koopgarant' constructie en 6 (2018: 7) overige terugkoopverplichtingen.

De Koopgarantwoningen zijn in het verleden door Volkshuisvesting met korting verkocht en voor deze woningen heeft Volkshuisvesting een terugkoopplicht.

De destijds bij verkoop verstrekte korting is tijdens de verkoop als verlies verwerkt. De (verplichte) terugkoop door Volkshuisvesting vindt ook plaats met de korting. Bij doorverkoop zonder de Koopgarantconstructie wordt het kortingsbedrag alsnog door Volkshuisvesting gerealiseerd.

Begin 2019 had Volkshuisvesting 149 Koopgarantwoningen met een terugkoopplicht. In 2019 zijn er 8 teruggekocht, waarvan er 5 niet-DAEB, zonder voorwaarden, weer zijn doorverkocht. De resterende 3 DAEB woningen zijn in exploitatie genomen.

De 6 woningen met overige terugkoopverplichtingen zijn zonder korting verkocht maar hebben wel een terugkoopplicht.

In 2019 is er 1 teruggekocht en weer in exploitatie genomen.

De terugkoopplicht van de 147 woningen is verantwoord onder 8.10.3. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV.

Waardeverloop onroerende zaken verkocht onder voorwaarde in 2019:

	2019	2018
Boekwaarde 1 januari:	27.293	25.346
<i>Bezitsmutaties</i>		
1. Investerings	0	1.087
2. Desinvesteringen	-1.110	-981
3. Herclassificatie	-401	-178
<i>Waardemutaties</i>		
4. Aanpassingen marktwaarde (niet gerealiseerde waardeverandering)	1.865	2.019
Totaal van de mutaties	354	1.947
Boekwaarde 31 december	27.647	27.293
waarvan Koopgarant	26.684	26.259
waarvan overige terugkoopverplichtingen	963	1.034
	27.647	27.293
5. Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	4.741	3.160
6 Aantal woningen	147	156

Toelichting mutaties

-
- Desinvestering: Dit betreft de marktwaarde van de 5 woningen die, zonder voorwaarden, zijn doorverkocht.
- Herclassificatie: Dit betreft de marktwaarde van 4 woningen die in exploitatie zijn genomen.
- Aanpassingen marktwaarde: De waarde van de woningen is gestegen met € 1,9 miljoen.
- De niet gerealiseerde waardeverandering is € 4,7 miljoen en maakt onderdeel uit van de boekwaarde ultimo 2019 en bedraagt € 27,6 miljoen.

Sociale Koop

Volkshuisvesting heeft in het verleden ook (DAEB) woningen verkocht op basis van het concept 'Sociale Koop'. Deze staan vermeld bij 8.13.2. Niet in de balans opgenomen rechten.

8.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	DAEB		niet-DAEB		DAEB + niet-DAEB	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Boekwaarde 1 januari:	8.225	970	0	107	8.225	1.077
<i>Bezitsmutaties</i>						
1. Opleveringen	-11.793	-1.193	0	0	-11.793	-1.193
2. Investerings	7.607	10.154	17	38	7.624	10.192
3. Herclassificatie	6.852	266	-17	-190	6.835	76
4. Herclassificatie voorziening	-3.085	-1.601	0	45	-3.085	-1.556
5. Herclassificatie ORT	-2.816	-371	0	0	-2.816	-371
Totaal van de mutaties	-3.235	7.255	0	-107	-3.235	7.148
Boekwaarde 31 december	4.990	8.225	0	0	4.990	8.225

Toelichting mutaties DAEB 2019

- Opleveringen: Dit betreft de marktwaarde van opgeleverde huurwoningen. 75 huurwoningen aan het Charley Bosveldhof en 16 huurwoningen in Meinerswijk.
- Investerings: Dit betreft voornamelijk de gepleegde investeringen in de ontwikkeling van 75 huurwoningen aan het Charley Bosveldhof, 35 huurwoningen aan de Biezenlaan en 8 huurwoningen in Meinerswijk.
- Herclassificatie: Dit betreft voornamelijk de marktwaarde van 44 woningen aan de Kluizeweg en 35 woningen aan de Biezenlaan. Op deze woningen wordt sloop- nieuwbouw toegepast. De woningen zijn geherclassificeerd van 'Activa in exploitatie' naar 'Activa in ontwikkeling'.
- Herclassificatie voorziening: Voor een juiste balanspresentatie worden voorzieningen voor onrendabele investeringen gesaldeerd met de gedane uitgaven voor 'Vastgoed in ontwikkeling'. Dit tot aan het niveau van deze uitgaven.
- Herclassificatie onrendabele top: Dit betreft het verschil tussen de marktwaarde en de stichtingskosten van de opgeleverde eenheden die genoemd zijn bij punt 1.

Toelichting mutaties niet-DAEB 2019

- Opleveringen: -
- Investerings: Dit betreft voornamelijk de gepleegde investeringen in het parkeergebied in gebied Fluvium.
- Herclassificatie: Dit betreft onder andere een voorzieningsproject dat is geherclassificeerd naar kortlopende schulden.

8.2 Materiele vaste activa

	2019	2018
8.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	11.663	12.182
Totaal	11.663	12.182

8.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	2019	2018
Stand 1 januari		
Aanschafwaarde	22.248	21.949
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-10.066	-9.220
	12.182	12.729
Boekwaarde		
Mutaties:		
Investeringsen	155	299
Afschrijvingen	-674	-846
Totaal van de mutaties	-519	-547
Stand 31 december		
Aanschafwaarde	22.403	22.248
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-10.740	-10.066
Boekwaarde	11.663	12.182

De investeringen in 2019 bedragen € 155.000 en zijn op te splitsen in € 76.000 voor ICT (licenties, telefonie en investeringen in Empire), € 43.000 aanpassingen in het gebouw en € 36.000 vervoersmiddelen.

Specificatie van de aanschafwaarde en de boekwaarde:

	Aanschaf waarde	Boekwaarde
Gebouwen	15.124	10.909
ICT	6.551	587
Vervoersmiddelen	328	37
Inventaris	400	130
Totaal	22.403	11.663

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur: Het kantoorgebouw wordt als geheel en niet naar componenten in 50 jaar afgeschreven. Verbouwingen in 25 jaar. Op de grond wordt niet afgeschreven.

ICT en vervoersmiddelen worden in 5 jaar afgeschreven. Inventaris in 10 jaar.

Actuele waarde

De WOZ waarde (peildatum 1-1-2018) van het kantoorpand bedraagt € 5,6 miljoen (2018: € 5,6 miljoen).

8.3 Financiële vaste activa

	2019	2018
8.3.1 Latente belastingvorderingen	12.802	15.970
8.3.2 Te vorderen overheidssubsidies	100	121
8.3.3 Overige vorderingen	6.757	7.065
Totaal	19.659	23.156

8.3.1 Latente belastingvorderingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en waardering volgens fiscale grondslagen. Ook is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen zijn tegen contante waarde opgenomen. De hierbij gehanteerde disconteringsvoet is de gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille o/g gecorrigeerd voor het belastingtarief, zijnde 2,20% (2018: 2,19%).

	Balans		Winst-en-verliesrekening	
	2019	2018	2019	2018
Activa in exploitatie	5.329	5.009	320	-2.603
Activa ten dienste van exploitatie	-288	-665	377	-665
Activa verkocht onder voorwaarden	343	1.077	-734	1.077
Onderhanden projecten	774	334	440	-1.063
Derivaten / leningen OG	2.177	4.685	-2.508	-183
Tijdelijke verschillen	8.335	10.440	-2.105	-3.437
Compensabele verliezen	4.467	5.530	-1.063	-10.096
Totaal latente belastingvordering	12.802	15.970	-3.168	-13.533

In de volgende tabel zijn de tijdelijke verschillen en compensabele verliezen toegelicht.

		Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	Latentie 21,7%	contant	Looptijd
1.	Waarde van vastgoed in exploitatie						
	waarvan woningen DAEB in exploitatie	1.430.746	956.487	-474.260	-	-	niet gewaardeerd
	waarvan woningen NIET-DAEB in exploitatie	84.282	16.271	-68.011	-	-	niet gewaardeerd
	waarvan woningen te verkopen	31.575	33.749	2.174	472	430	2026
	waarvan bedrijfspanden te verkopen	19.906	37.030	17.125	3.716	3.261	2025
	waarvan afschrijving vastgoed te exploiteren		7.456	7.456	1.659	1.531	2026
	waarvan woningen te slopen	2.593	3.030	438	109	107	2020
2.	Afschrijving activa ten dienste van exploitatie	2.674	1.261	-1.413	-313	-288	2026
3.	Activa verkocht onder voorwaarden	146	1.828	1.682	373	343	2026
4.	Onderhanden projecten/grondposities	5.003	8.428	3.424	799	774	2021
5.	Derivaten/leningen o/g 7 jaar	-10.095	-	10.095	2.225	2.177	2026
	Totaal gewaardeerde tijdelijke verschillen	51.802	92.782	40.980	9.040	8.335	
6.	Compensabele verliezen	-	20.344	20.344	4.693	4.467	2024
	Totaal latentie	51.802	113.126	61.324	13.733	12.802	

Toelichting Tijdelijke verschillen (1-5)

De tijdelijke verschillen zijn berekend over de beleidsperiode waarover Volkshuisvesting winsten waarschijnlijk acht, zijnde een periode van 7 jaar.

1. De fiscale waardering van het sociale woningbezit in exploitatie is lager dan de marktwaarde, die is opgenomen in deze jaarrekening.
Voor sociale panden met een lagere fiscale waardering leidt dit in principe tot een passieve latentie. Echter, bij verkoop of sloop van deze panden wordt vanwege de instandhoudingsgedachte de boekwinst respectievelijk de boekwaarde opgenomen in de waarde van de vervangende (nieuw)bouw. Daardoor vindt afwikkeling van deze latentie pas plaats in de zeer verre toekomst, tendeert deze als gevolg naar nihil en wordt deze vanuit een materialiteitsperspectief niet gewaardeerd. Voor het woningbezit met een hogere fiscale waardering leidt dit tot een actieve latentie. Deze latentie wordt de komende 7 jaren afgewikkeld met de fiscale afschrijvingen tot een bedrag van € 1,5 miljoen.

Het woningbezit en bedrijfspanden die in de komende 7 jaren naar verwachting worden verkocht hebben een hogere fiscale waarde dan de marktwaarde. Dit leidt tot een actieve latentie van € 3,7 miljoen.

2. De fiscale waarde van ons kantoorgebouw is lager dan de marktwaarde. Dit leidt tot een passieve latentie van € 0,3 miljoen voor het afschrijvingverschil in de komende 7 jaren.
3. De in het verleden verkochte woningen met Koopgarant / Sociale Koop worden fiscaal alleen gewaardeerd voor de destijds verstrekte kortingen. Dit levert een verschil op met de commerciële waardering en dat leidt tot een actieve latentie van € 0,3 miljoen.
4. In de onderhanden projecten zijn grondposities opgenomen met een hoge fiscale waarde. Wij verwachten deze in 2020/2021 te verkopen, waarbij naar verwachting een fiscaal verlies wordt gerealiseerd.
5. De verantwoorde negatieve waarden van de extendible leningen in de jaarrekening worden fiscaal niet gewaardeerd. De negatieve waarde valt gedurende de restant looptijd van de leningen lineair vrij. Voor de komende 7 jaar wordt hiervoor een actieve latentie gevormd.

Toelichting compensabele verliezen (6)

Deze fiscale verliezen worden gecompenseerd met verwachte fiscale winsten uit de exploitatie in toekomstige jaren. Hiervoor wordt een actieve latentie opgenomen.

De fiscale verliezen zijn in het verleden voornamelijk ontstaan door groot-onderhoudsprojecten, door een afname van de WOZ waarde van woningen groter dan 30% én door verkoop van gronden met een hoge fiscale boekwaarde.

Op basis van de huidige meerjarenplanning zal voor een bedrag van € 20,3 miljoen aan compensabele verliezen worden gecompenseerd met toekomstige fiscale winsten.

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte actieve latente belastingvorderingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

	2019	2.018
Boekwaarde 1 januari: actieve belastinglatentie	15.970	29.503
Onttrekking ten laste van het resultaat	-3.168	-13.533
Boekwaarde 31 december	12.802	15.970

De latentie neemt af met € 3,2 miljoen af door kleiner geworden tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale waardering van balansposten én door de afname van compensabele verliezen.

De afname van tijdelijke verschillen komt vooral door het vervallen van afschrijvingen op het sociale woningbezit met een fiscale waarde onder de marktwaarde (min € 1,5 miljoen), uitstel van verkoop bedrijfspanden (plus € 1,8 miljoen), lineaire vrijval van negatieve waarde extendible leningen (min € 2,5 miljoen) én toerekening van het verschil op verkopen van woningen onder voorwaarden naar een periode van 7 jaren (min € 0,7 miljoen).

Voor € 1,0 miljoen neemt de latentie af door minder minder compensabele verliezen. Dit komt vooral door de verwachte fiscale winst over 2019 (valt uit de latente positie ultimo 2018) én hogere toekomstige winsten op basis van de actuele meerjarenprognose.

8.3.2 Te vorderen overheidssubsidies

	2019	2018
Te vorderen overheidssubsidie	100	121

De toegekende overheidssubsidies betreffen Besluit Woninggebonden (BWS) subsidies en Besluit Rijkssubsidiëring Instandhouding Rijksmonumenten (BRIM) subsidies. De restant looptijd van de te vorderen BWS-subsidies bedraagt 7 jaar.

8.3.3 Overige vorderingen

	geactiveerde premielkosten	WBVG	RC SVN	Starters lening	Totaal 2019	Totaal 2018
Stand 1 januari	5.246	1.673	8	138	7.065	7.345
Bijboeking rente		44			44	52
Ontvangsten		-180			-180	-240
Bijboeking rente en aflossing					0	68
Afschrijving / aflossingen	-131		-8	-66	-205	-192
Mutatie voorziening				33	33	32
Stand 31 december	5.115	1.537	0	105	6.757	7.065

Geactiveerde premiekosten

In 2013 heeft ABN AMRO gebruik gemaakt van de breakclausule in het derivatencontract, zijnde een renteswap van € 25 miljoen met een oorspronkelijke looptijd van 50 jaar, afgesloten in 2008. De te verrekenen negatieve marktwaarde van € 5,9 miljoen wordt vanaf 2014 in 45 jaar, middels lineaire afschrijvingen, als rentelasten ten laste van het resultaat gebracht. Dit resulteert in een afschrijvingslast in 2019 van € 131.000.

Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG)

In 2007 heeft Volkshuisvesting de leningenportefeuille van WBVG overgenomen en aan hen een kredietfaciliteit verstrekt tot maximaal € 4,9 miljoen. WBVG kan binnen de faciliteit naar eigen inzicht opnemen en aflossen. De rente die zij aan ons betalen is gelijk aan onze vermogenskostenvoet en wordt jaarlijks aangepast.

Die kredietfaciliteit bestond uit drie (door het WSW geborgde) leningen, met looptijden tot 2017, 2019 en 2022. Voortzetting in de bestaande vorm is op grond van de nieuwe Woningwet niet meer mogelijk.

Inmiddels zijn de eerste twee delen van respectievelijk € 2,5 miljoen en € 0,7 miljoen afgelost. Het maximum bedrag van de faciliteit is momenteel € 1,7 miljoen.

Startersleningen u/g

	2019	2018
Verstrekte leningen 1-1	276	337
Afgelost	-66	-61
Verstrekte leningen 31-12	210	276
Voorziening 50 % 1-1	-138	-170
Mutatie	33	32
Voorziening 50% 31-12	-105	-138
Saldo	105	138

In totaal heeft Volkshuisvesting 22 woningen verkocht met een starterslening. De startersleningen zijn tussen 2012-2014 verstrekt door SVN en hebben een looptijd van 30 jaar. Eind 2019 zijn dat er nog 10 startersleningen. Drie leningen zijn in 2019 volledig afgelost. De verstrekte startersleningen zijn achtergestelde hypothecaire vorderingen en worden voor 50% voorzien.

8.4 Voorraden

	2019	2018
8.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	0	187
8.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	5.016	26.647
8.4.3 Overige voorraden	375	229
Totaal	5.391	27.063

8.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Eind 2019 waren alle teruggekochte Koopgarantwoningen verkocht of in exploitatie genomen. In 2018 was er één teruggekochte Koopgarantwoning, bestemd voor verkoop als voorraad.

8.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	2019	2018
Onderhanden werk	13	2.570
Grondposities Malburgen en Rijnwijk	5.003	24.077
Totaal	5.016	26.647

Onderhanden werk

De omvang van het onderhanden werk is per saldo -€ 662.000. Hieervan is € 906.000 geclassificeerd onder kortlopende schulden. Resteert € 244.000 onderhanden werk. Dit ziet met name toe op het bouw- en woonrijp maken van grondposities Malburgen. Voor een juiste presentatie van de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings is € 0,2 miljoen in mindering gebracht op het onderhanden werk. Per saldo is de marktwaarde van het onderhanden werk € 13.000.

Grondposities Malburgen en Rijnwijk

De grondposities in Malburgen hebben een waarde van € 5 miljoen. Ultimo 2019 hebben wij nog vier grondposities in Malburgen op voorraad. De grondpositie Rijnwijk is in 2019 verkocht en overgedragen aan een marktpartij. Dit veroorzaakt de mutatie tussen ultimo 2018 en ultimo 2019.

8.4.3 Overige voorraden

De voorraad is aanwezig in de servicewagens van de vaklieden.

8.5 Vorderingen

	2019	2018
8.5.1 Huurdebiteuren	686	759
8.5.2 Overige vorderingen	1.188	1.823
8.5.3 Overlopende activa	376	370
Totaal	2.250	2.952

8.5.1 Huurdebiteuren

	2019	2018
Huurdebiteuren	993	1.091
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-307	-332
Totaal	686	759

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten.

8.5.2 Overige vorderingen

	2019	2018
Overige debiteuren	478	636
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-282	-323
Totaal overige debiteuren	196	313
Diverse vorderingen	992	10
Totaal overige debiteuren	1.188	323
Stand 1 januari leningen u/g	1.500	0
Verstrekkings lening u/g	12.000	1.500
Aflossingen lening u/g	-13.500	
Stand 31 december leningen u/g	0	1.500
Totaal overige vorderingen	1.188	1.823

Overige debiteuren

Overige debiteuren bestaat voornamelijk uit vorderingen voor onderhoud ten laste van huurders.

Diverse vorderingen

De diverse vorderingen bestaan in 2019 voor € 650.000 uit nog te ontvangen subsidies voor nieuwbouwprojecten die in 2020 in mindering op de af te dragen verhuurdersheffing worden gebracht.

Leningen u/g

In verband met overliquiditeit is in 2019 acht keer een collegiale financiering verstrekt. Conform het treasury statuut bedroeg de omvang maximaal € 5 miljoen per corporatie (en in totaal maximaal € 10 miljoen) en was de looptijd maximaal 3 maanden. Ultimo 2019 hadden wij geen collegiale financieringen meer uitstaan. Alle collegiale financieringen voldeden aan de Woningwet conform art. 40a RTIV.

8.5.3 Overlopende activa

	2019	2018
Vooruitbetaalde kosten	376	370
Totaal	376	370

8.6 Liquide middelen

	2019	2018
Kas	1	0
Bank	37.114	9.800
Totaal	37.115	9.800

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Volkshuisvesting.

8.7 Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2019	2018
8.7.1 Herwaarderingsreserve	1.136.208	981.385
8.7.2 Overige reserves	-70.067	-107.494
8.7.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar	139.228	192.250
Totaal	1.205.369	1.066.141

8.7.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve, exclusief de voorgenomen resultaatbestemming, is als volgt:

	vastgoed in exploitatie		vastgoed V.o.V	Totaal
	DAEB	N-DAEB		
Stand per 01-01-2018	747.653	41.877	1.240	790.770
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-2.179	-1.468		-3.647
Mutatie herwaardering	181.178	11.164	1.920	194.262
Stand per 31-12-2018	926.652	51.573	3.160	981.385
Stand per 01-01-2019	926.652	51.573	3.160	981.385
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-2.275	-3.087		-5.362
Mutatie herwaardering	143.691	14.913	1.581	160.185
Stand per 31-12-2019	1.068.068	63.399	4.741	1.136.208
Totale ongerealiseerde herwaardering per 31-12-2019	1.068.068	63.797	4.741	1.136.606
Af: effect belastinglatenties	-	-398	-	-398
Stand per 31-12-2019	1.068.068	63.399	4.741	1.136.208

De presentatie van de herwaarderingsreserve in de jaarrekening 2019 is aangepast ten opzichte van die in de jaarrekening 2018.

De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten. De berekende herwaarderingsreserve is contant gemaakt in verband met de belastingdruk voor het verkoopprogramma voor de komende zeven jaar

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

8.7.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2019	2018
Stand 1 januari	-107.494	10.745
Toebedeeld resultaat vorig boekjaar	192.250	72.376
Realisatie uit herwaarderingsreserve	5.362	3.647
Mutatie herwaarderingsreserve	-160.185	-194.262
Stand 31 december	-70.067	-107.494

8.7.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar

Bestemming van het resultaat 2019

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat na belastingen van het boekjaar 2019 ad € 139.228.000 toe te voegen aan de overige reserves.

De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

8.8 Egalisatierekeningen

	2019	2018
Stand 1 januari	121	145
Toevoeging rente	3	5
Ontvangen subsidies	-24	-29
Stand 31 december	100	121

De contante waarde van de toegekende subsidies BWS en BRIM wordt hier gepresenteerd. Jaarlijks wordt een deel ten gunste van het resultaat gebracht. De vordering is opgenomen bij 8.3.2 Te vorderen overheidssubsidies.

8.9 Voorzieningen

	2019	2018
8.9.1 Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructurerings	17.371	9.500
8.9.2 Overige voorzieningen	152	169
Totaal	17.523	9.669

8.9.1 Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructurerings

Het verloop van de voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructurerings is in onderstaand overzicht op projectniveau weergegeven.

	2019				Presentatie op Balans		
	1-1-2019	Mutatie		Totaal 2019	31-12-2019	Afboeking vastgoed i.o.	Netto voorziening
		dotatie/vrijval	Reclass				
1. Nieuwbouw	4.165	3.407	-2.349	1.058	5.224	5.224	0
2. Transformatie en sloop	460	2.010	0	2.010	2.470	2.470	0
3. Duurzaamheidsinvesteringen	9.285	4.866	-14.150	-9.285	0	0	0
4. Geplande invest. onderhoud in overloop	0	17.254	0	17.254	17.254	0	17.253
Totaal DAEB	13.910	27.537	-16.499	11.037	24.948	7.694	17.253
5. Bestemd voor eigen exploitatie	117	-105	-4	-109	8	0	8
6. Bestemd voor verkoop	911	-544	-25	-569	342	232	110
Totaal Niet-DAEB	1.028	-649	-29	-678	350	232	118
TOTAAL	14.938	26.888	-16.528	10.359	25.298	7.926	17.371

Toelichting:

- De voorziening voor nieuwbouw ziet met name toe op de voorziening onrendabele investering van de nieuwbouw van 35 woningen aan de Biezenlaan. De onrendabele top van dit project is € 5 miljoen. De dotatie ziet eveneens toe op de nieuwbouw van woningen aan de Biezenlaan. De reclass heeft betrekking op de oplevering van 75 woningen aan het Charley Bosveldhof en 16 woningen in Meinerswijk. Beide projecten zijn afgerond.
- De voorziening voor transformatie en sloop en de dotatie zien met name toe op de afwaardering, naar sociale kavelprijs, van 44 woningen aan de Kluizeweg. Dit sloop- nieuwbouwproject zit ultimo 2019 in onderzoeksfase.
- Eind 2018 was het de verwachting dat in 2019 voor € 9,3 miljoen euro geïnvesteerd zou worden. In 2019 is uiteindelijk € 14,1 miljoen geïnvesteerd. Het meerdere van € 4,8 miljoen betreft een dotatie aan de voorziening. Per jaareinde is er sprake van een reclass. De afwaardering van € 14,1 miljoen is in 2019 volledig gerealiseerd. De geplande investeringen voor 2020 zijn opgenomen onder punt 4.
- Betreft toekomstige investeringen in de verduurzaming van ons bezit waar een 'Besluit tot Realisatie' aan ten grondslag ligt.
- De voorziening bestemd voor eigen exploitatie betreft met name de verwachte investering in 2020 in de verduurzaming van ons bezit.
- De voorziening ziet met toe op het bouw- en woonrijp maken van grondposities in Malburgen. De vrijval heeft voornamelijk betrekking op de grondposities Rijnwijk en Eimerseiland. Deze grondposities zijn in 2019 verkocht en overgedragen.

8.9.2 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen betreft de voorziening voor jubileumuitkeringen. Het verloop ervan in het boekjaar is als volgt:

	2019	2018
Stand 1 januari	169	161
Dotaties	20	62
Onttrekkingen	-37	-54
Stand 31 december	152	169

In de voorziening jubileum-uitkeringen zijn de verwachte jubileum-uitkeringen, conform de cao, van de huidige medewerkers gepresenteerd. Hiervan heeft € 103.000 een looptijd > 5 jaar.

8.10 Langlopende schulden

2019				
	Rente%	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
8.10.1 Leningen kredietinstellingen	2,81	379.139	0	379.139
8.10.2 Derivaten		12.832		12.832
8.10.3 Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		26.840		26.840
Totaal		418.811	0	418.811
2018				
	Rente%	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
8.10.1 Leningen kredietinstellingen	2,76	308.773	69.788	378.561
8.10.2 Derivaten		19.487		19.487
8.10.3 Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		26.755		26.755
Totaal		355.015	69.788	424.803

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Financiële Instrumenten'.

8.10.1 Leningen aan kredietinstellingen

Het verloop van deze post is als volgt:

	2019				2018
	leningen nominaal	agio	disagio	totaal	totaal
Stand 1 januari	366.435	-519	12.645	378.561	378.754
Bij: aflossingen gepresenteerd onder kortlopende schulden	15.043			15.043	35.284
Totaal	381.478	-519	12.645	393.604	414.038
Bij: nieuwe leningen	12.500			12.500	15.000
Bij: agio; geamortiseerde optiepremies extendible leningen		351		351	565
Bij: uitoefening swaption			17.301	17.301	0
Bij: geannuleerde afkoop renteswap			2.466	2.466	0
Af: disagio; geamortiseerde afkoop renteswap			-30	-30	0
Af: disagio; geamortiseerde rente extendible leningen			-908	-908	-715
Af: aflossingen	-21.542			-21.542	-35.284
Totaal	372.436	-168	31.474	403.742	393.604
Af: aflossingen in volgend jaar naar kortlopende schulden	-24.603			-24.603	-15.043
Stand 31 december	347.833	-168	31.474	379.139	378.561

De leningenportefeuille eind 2019 bedroeg in totaal € 372,4 miljoen waarvan € 347,8 miljoen langlopend en € 24,6 miljoen kortlopend (<1 jaar).

Agio (meer dan de nominale waarde): Bij het aangaan van 8 extendible leningen zijn in het verleden optiepremies overeengekomen in de vorm van een lager rentepercentage in het eerste tijdvak van de lening. De reële waarde van deze premies op balansdatum, € 168.000, is op de balans opgenomen. De amortisatie van de waarde in 2019 van € 351.000 is als **last** verwerkt in het renteresultaat.

Disagio (minder dan de nominale waarde): De negatieve marktwaarde van de extendible leningen op het moment van hun verlenging door de geldgever (uitoefening swaption) is eveneens opgenomen op de balans. In 2019 zijn twee extendible leningen (totaal € 24 miljoen) verlengd. De negatieve marktwaarde op moment van verlenging (€ 17,3 miljoen) is **ten laste** van de schulden gebracht. De vrijval van de waarde over 2019 van alle verlengde extendible leningen ad. € 908.000 is **ten gunste** van de schulden gebracht.

Tevens waren wij eind 2018 voornemens onze laatste renteswap af te kopen per 1 juli 2019. De geschatte marktwaarde van de swap per 1 juli 2019 is vooruitlopend op het beëindigen van de hedgerelatie ten laste van het resultaat 2018 gebracht. Uiteindelijk heeft de afkoop toch niet plaatsgevonden maar hebben wij de swap laten 'doorzakken' in een vaste lening. De geschatte marktwaarde wordt niet in één keer teruggedraaid, maar gedurende de resterende looptijd van de oorspronkelijke swap gamortiseerd. De geschatte negatieve marktwaarde van de swap (2,5 miljoen) is **ten laste** van de schulden gebracht. De vrijval over 2019 is **ten gunste** van de schulden gebracht.

Naast deze leningen is ultimo 2019 geen financiering aangetrokken met uitgestelde storting in 2020.

Zekerheden

Van de leningen bij kredietinstellingen is € 367,0 miljoen (2018 € 375,9 miljoen) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Volkshuisvesting zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een marktwaarde van € 1.569 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Voor de leningen bij kredietinstellingen is hypothecaire zekerheid van € 9,6 miljoen (2018 € 9,6 miljoen) verstrekt met betrekking tot het onroerend goed van Volkshuisvesting met een boekwaarde van € 13,0 miljoen. Zie volgend onderdeel.

Ongeborgde financieringen

Volkshuisvesting heeft ten behoeve van twee niet-DAEB projecten commerciële (ongeborgde) project-financieringen aangetrokken bij de BNG Bank. Op grond van de betreffende leningsovereenkomsten zijn voor deze projecten de navolgende ratio's bepaald voor de periode van twaalf maanden eindigend op 31 december 2019:

Project	Lening-nummer	Schuldrestant 31-12-2019	Laatste taxatie waarde	LTV (max. 70%)	Huur -/- derving 2019	Betaalde rente en aflossing 2019	DSCR (min. 1,0)
School III	40.107996	1.628	2.991	54,4%	263	127,0	1,66
Dijkgraaf / Groene Weide	40.109016	3.827	7.000	54,7%	368	237,3	1,24

De 'Loan to Value' (LTV) bedraagt het schuldrestant van de lening gedeeld door de marktwaarde van de onroerende zaak in verhuurde staat zoals opgenomen in een actueel taxatierapport.

De 'Debt Service Coverage Ratio' (DSCR) wordt bepaald door 80% van de huuropbrengsten verminderd met de huurdering van de onroerende zaak per jaar te delen door de rentelasten plus aflossingen per jaar uit hoofde van de leningsovereenkomst.

Daarnaast dient (conform de betreffende leningsovereenkomsten) de 'Interest Coverage Ratio' (ICR) op bedrijfsniveau minimaal 1,2 te zijn. De ICR wordt berekend op basis van de cijfers zoals deze zijn opgenomen in de meest recente dVi en betreft:

- Gecorrigeerde som der bedrijfsopbrengsten / jaarlijkse bruto rentelasten, waarbij:
 - Gecorrigeerde som der bedrijfsopbrengsten:
Som der bedrijfsopbrengsten verminderd met (i) overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille (opbrengsten), (ii) netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille, (iii) som der bedrijfslasten en vermeerderd met (i) afschrijvingen en (ii) overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille (lasten).
 - Rentelasten:
Alle renteverplichtingen van de Cliënt, zowel bancaire als niet bancaire.

Op basis van de cijfers in de meest recente dVi was onze ICR ultimo 2018 2,52.

Een overschrijding van de ICR kwalificeert als 'materieel nadelig effect' als bedoeld in de kredietvoorwaarden en kan leiden tot opheffing van de leningen.

8.10.2 Overige schulden (derivaten)

	2019	2018
Stand 1 januari	19.487	16.922
Toename negatieve marktwaarde verlengingsrechten	10.647	2.565
Af: negatieve marktwaarde uitgeoefende verlengingsrechten (swaptions)	-17.302	0
Stand 31 december	12.832	19.487

Voor derivaten die niet voldoen aan de voorwaarden van kostprijs hedge-accounting en daardoor naar lagere reële waarde worden afgewaardeerd, wordt bij een negatieve marktwaarde, een schuld opgenomen ter grootte van die waarde. Dit is het geval bij de extendible leningen van Volkshuisvesting. De totale negatieve marktwaarde van deze (embedded) derivaten bedroeg begin 2019 € 19,5 miljoen. Door de verder gedaalde rente is deze negatieve marktwaarde in 2019 toegenomen met € 10,6 miljoen. Daarentegen zijn er in 2019 ook twee (van de vier) extendible leningen verlengd (nominale schuldrest totaal € 24 miljoen). De negatieve marktwaarde van deze twee verlengingsrechten (totaal € 17,3 miljoen) is hier in mindering gebracht en is nu op de balans opgenomen bij '8.10.1 Leningen kredietinstellingen (disagio)'. Voor een verdere specificatie van deze schuld wordt verwezen naar paragraaf "Financiële instrumenten".

8.10.3 Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	2019	2018
Stand 1 januari:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	24.039	24.107
Waardeverminderingen/vermeerderingen	2.716	1.052
Boekwaarde	26.755	25.159
Mutaties		
Verkochte woningen	-148	1.087
Teruggekochte woningen	-1.321	-1.155
Opwaarderingen	1.554	1.664
Totaal mutaties	233	509
Stand 31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	22.570	24.039
Waardeverminderingen/vermeerderingen	4.270	2.716
Totaal	26.840	26.755
waarvan Koopgarant	25.877	25.721
waarvan overige terugkoopverplichtingen	963	1.034
	26.840	26.755

De waardeontwikkeling wordt niet evenredig volgens het kortingspercentage verdeeld tussen Volkshuisvesting en de eigenaar. Voor de waardeontwikkeling is een ander percentage afgesproken dan de korting. Voor zowel een waardestijging als een waardedaling komt een groter gedeelte voor rekening van Volkshuisvesting.

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 141 woningen (2018: 149), waarvan 50 huurwoningen uit bestaand bezit (2018: 56) en 91 nieuwboukoopwoningen (2018: 93).

8.11 Kortlopende schulden

	2019	2018
8.11.1 Schulden aan kredietinstellingen	24.603	15.043
8.11.2 Schulden aan leveranciers	898	1.454
8.11.3 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	3.278	1.922
8.11.4 Overige schulden	1.014	3.478
8.11.5 Overlopende passiva	6.221	5.149
Totaal	36.014	27.046

8.11.1 Schulden aan kredietinstellingen

	2019	2018
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen	24.603	15.043
Totaal	24.603	15.043

Zekerheden

Door de huisbankier ING is aan Volkshuisvesting een rekening-courant / kredietfaciliteit ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van € 7,5 miljoen. Tegenover deze faciliteit is als zekerheid de verpanding creditgelden van ING verstrekt.

Per balansdatum is binnen de rekening-courantfaciliteit € 0 miljoen opgenomen.

8.11.2 Schulden aan leveranciers

	2019	2018
Schulden aan leveranciers	898	1.454
Totaal	898	1.454

8.11.3 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen

	2019	2018
Loonbelasting	2	3
Omzetbelasting	3.275	1.798
Premies sociale verzekeringen	1	121
Totaal	3.278	1.922

8.11.4 Overige schulden

	2019	2018
Afrekening servicekosten aan huurders	469	468
Nog te betalen inzake servicekosten	449	376
Afkoopwaarde renteswap	0	2.466
Diverse overige schulden	96	168
Totaal	1.014	3.478

Het voornemen van eind 2018 om onze laatste renteswap af te kopen per 1 juli 2019 is niet uitgevoerd. In plaats daarvan is de renteswap 'doorgezakt' in een vaste lening. De geschatte marktwaarde van de swap per 1 juli 2019 (€ 2,5 miljoen) was vooruitlopend op de afkoop als overige schuld op de balans opgenomen en is nu weer 'teruggedraaid'.

8.11.5 Overlopende passiva

	2019	2018
Transitorische rente	2.700	2.782
Transitorisch onderhoud	297	252
Vooruit ontvangen huur	1.498	1.579
Nog te betalen kosten onderhanden projecten	1.232	311
Overige overlopende passiva	494	225
Totaal	6.221	5.149

Transitorische rente betreft de verschuldigde rente over 2019 die in 2020 wordt betaald.

Transitorisch onderhoud betreft in 2019 uitgevoerd onderhoud waarvoor in 2019 nog geen factuur ontvangen is. Vooruit ontvangen huur heeft betrekking op de huur over januari 2020 die in december 2019 is ontvangen. Nog te betalen kosten onderhanden projecten heeft voornamelijk betrekking op het bouw- en woonrijp maken van grondposities in Malburgen.

8.12 Financiële instrumenten

8.12.1 Algemeen

Volkshuisvesting heeft eind 2019 een leningenportefeuille van € 372,4 miljoen. De gemiddelde looptijd is 24,9 jaar en de gemiddelde rentevoet is 2,81%. De portefeuille bestaat voor 99% (€ 367,4 miljoen) uit leningen met een vaste rente en voor 1% (€ 5,0 miljoen) uit leningen met een variabele rente. Er is nog één lening met een variabele rente (en een variabele hoofdsom).

Begin 2019 hadden we daarnaast nog een lening met variabele rente, waarbij middels een derivaat (renteswap) de variabele rente was omgezet in een vaste rente. Deze constructie is in de loop van het jaar echter omgezet ('doorgezakt') naar een gewone vaste lening.

Bij een deel van de leningen is sprake van zogeheten 'embedded' derivaten, voor in totaal € 129,7 miljoen. Hier gaat het om basisrenteleningen (€ 114,5 miljoen) en extendibles (€ 15,2 miljoen). Het derivaat bij een basisrentelening bestaat uit de vaste basisrente (in feite een swap) en bij een extendible lening krijgt de geldnemer een premie en de geldgever het recht om na het verloop van een aantal jaren de lening voort te zetten tegen de afgesproken rente (in feite een swaption). Hoewel de basisrente gedurende de gehele looptijd van de basisrentelening vaststaat, moet de liquiditeitsopslag periodiek worden herzien. Indien hierover geen overeenstemming wordt bereikt, moet de lening vervroegd worden afgelost onder verrekening van de marktwaarde van de basisrente. Op grond van de Woningwet worden daarom zowel basisrenteleningen als extendible leningen gezien als embedded derivaten.

Van al deze embedded derivaten is de marktwaarde negatief, omdat de marktrente sinds de aanschaf van de derivaten is afgenomen. Deze negatieve marktwaarde heeft voor beide soorten derivaten andere consequenties:

- De swaps binnen de basisrenteleningen hebben een negatieve marktwaarde van € 106,7 miljoen. Deze waarde wordt niet verwerkt in het resultaat / vermogen en heeft ook geen verdere consequenties.
- De swaptions binnen de extendible leningen hebben een negatieve marktwaarde van € 12,8 miljoen. In 2020 en 2021 kan de geldgever van zijn verlengingsrecht gebruik maken. De negatieve marktwaarde is als verlies in het resultaat verwerkt, waarvan € 5,8 miljoen in 2019.

Naast de twee nog lopende extendibles zijn er ook zes waarbij de geldgever inmiddels gebruik gemaakt heeft van zijn verlengingsrecht (vier in 2016 en twee in 2019). Deze zes zijn omgezet naar reguliere leningen met een vaste rente, waardoor er geen sprake meer is van een (embedded) derivaat.

De nominale waarde van deze zes leningen was € 46,7 miljoen en de negatieve marktwaarde van de swaptions bij omzetting bedroeg € 31,6 miljoen. Dit bedrag is als verlies genomen en wordt gedurende de resterende looptijd in jaarlijkse termijnen ten gunste van het resultaat gebracht.

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van de risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van Volkshuisvesting, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Volkshuisvesting is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille.

In het verleden is wel gebruik gemaakt van afgeleide financiële instrumenten (i.c. renteswaps) om renterisico's af te dekken die ontstonden uit financieringsactiviteiten. In 2019 is onze laatste renteswap echter 'doorgezakt' in een vaste lening, zodat wij nu geen afgeleide financiële instrumenten meer bezitten.

Het beleid van Volkshuisvesting is om geen afgeleide financiële instrumenten meer aan te schaffen.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Volkshuisvesting zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico.

Het beleid van Volkshuisvesting om deze risico's te beperken is als volgt:

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Volkshuisvesting kunnen voldoen.

Volkshuisvesting handelt enkel met kredietwaardige partijen en heeft procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken.

Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen Volkshuisvesting. Volkshuisvesting loopt een potentieel kredietrisico op de bank (mede afhankelijk van de kredietwaardigheidsrating) indien de embedded rentederivaten binnen de basisrenteleningen een positieve reële waarde ontwikkelen.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Volkshuisvesting over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen.

Om te waarborgen dat Volkshuisvesting aan haar verplichtingen kan voldoen is naast het aantrekken van langlopende leningen een rekening-courant kredietfaciliteit van de ING beschikbaar voor een bedrag van € 7,5 miljoen (2018: € 7,5 miljoen).

Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is beperkt, aangezien de langlopende schulden grotendeels vastrentend zijn.

Voor een toelichting op de liquiditeitsrisico's specifiek inzake de rentederivaten wordt verwezen naar het onderdeel Hedges van dit hoofdstuk.

Valutarisico

Volkshuisvesting loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake van de leningenportefeuille.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Volkshuisvesting loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vastrentende langlopende leningen loopt Volkshuisvesting het risico dat de reële waarde van de leningen zal stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Voor schulden met variabele renteafspraken loopt Volkshuisvesting risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico).

Voor onze schuld met variabele renteafspraken is het kasstroomrisico niet afgedekt.

Renteprijsrisico's leningen kredietinstellingen

Ter beoordeling van het prijsrisico dat Volkshuisvesting loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

2019	Renteklasse (vastrentende langlopende leningen)							
Restant looptijd	Tot 0%	0% - 1%	1% - 2%	2% - 3%	3% - 4%	4% - 5%	> 5%	Totaal
1 – 5 jaar	0	0	5.829	89.150	24.011	4.992	0	123.982
6 – 10 jaar	0	5.000	13.000	0	246	0	98	18.344
11 – 15 jaar	0	0	10.000	0	0	0	0	10.000
16 – 20 jaar	0	0	2.628	0	296	22.917	0	25.841
21 – 25 jaar	0	0	0	0	0	0	0	0
26 – 30 jaar	0	0	0	0	12.000	0	0	12.000
31 – 35 jaar	0	0	0	0	0	0	0	0
36 – 40 jaar	0	0	0	7.200	25.000	25.000	0	57.200
41 – 45 jaar	0	0	0	53.500	44.500	0	0	98.000
46 – 50 jaar	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	0	5.000	31.457	149.850	106.053	52.909	98	345.367

De effectieve rentevoet van de langlopende en vastrentende leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 2,97%.

Rentekasstroomrisico's leningen kredietinstellingen

De contractuele renteherzieningsdata of aflossingsdata indien laatstgenoemde eerder liggen en de effectieve rentevoet van de zowel in de balans als niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van Volkshuisvesting waarover rentekasstroomrisico wordt gelopen, luiden als volgt:

2019	(variabel rentende leningen)							Gemiddeld gewogen effectieve rente	2018
	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	> 5 jaar	Totaal		Totaal
Financiële passiva									
Leningen kredietinstellingen	0	0	0	5.000	0	0	5.000		24.000
Bruto-positie	0	0	0	5.000	0	0	5.000		24.000
Renteswap (variabel naar vast)	0	0	0	0	0	0	0		12.500
Netto-positie	0	0	0	5.000	0	0	5.000	-/-0,11	11.500

De effectieve rentevoet van de financiële instrumenten gegroepeerd onder variabele rentevoet wordt herzien binnen een jaar. De andere financiële instrumenten van Volkshuisvesting zijn niet in de bovenstaande tabel opgenomen, omdat ze niet rentedragend zijn en daardoor niet aan renterisico onderhevig zijn.

Overige kasstroomrisico's leningen kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies voor de komende vijf jaar en afgelopen twee jaar:

	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
2018	2.484	57.800	0
2019	2.543	19.000	0
2020	2.603	22.000	4.236
2021	2.594	7.000	12.915
2022	2.611	3.600	33.165
2023	2.405	29.000	0
2024	1.864	27.440	3.833

De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 24,9 jaar (2018: 24,0 jaar).

Binnen de leningenportefeuille heeft Volkshuisvesting geen renterisico's meer afgedekt met behulp van renteswaps. In 2019 is de laatste renteswap namelijk 'doorgezakt' in een nieuwe vaste lening. Wel bevinden zich extendible leningen en basisrenteleningen binnen de portefeuille.

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningsoort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. Het risico van deze leningen betreft:
 - op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
 - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De rente van de variabel rentende lening (met variabele hoofdsom) is gebaseerd op de 1-maands Euribor rente. Deze rente is opgebouwd uit het (in 2019 negatieve) Euribor percentage en een liquiditeitsopslag van +33 basispunten.
- De extendible leningen betreffen vastrentende leningen tot het herzieningsmoment zoals vastgelegd in de leningsovereenkomst. Op het herzieningsmoment heeft de bank een optie om de lening te verlengen tegen een in de leningsovereenkomst opgenomen rentepercentage (putoptie). Het risico van deze lening betreft:
 - op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de actuele rente voor een vergelijkbare lening;
 - het herfinancieringsrisico van de eindaflossing van de lening in een nieuwe lening met een hogere of lagere rente.

In 2016 hebben geldgevers 4 van de 8 extendible leningen 'verlengd' en in 2019 2 van de 8. De overige 2 extendible leningen kunnen in de periode 2020-2021 door geldgevers verlengd worden. Deze leningen zijn in bovenstaande tabel (eindaflossingen) niet opgenomen (alsof zij worden verlengd, hetgeen op basis van de huidige rentestand het geval zal zijn).

- De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode. Na afloop van die periode dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 8 basispunten en de 29 basispunten (gewogen gemiddeld 18).

8.12.2 Reële waarde

De reële waarde van de leningenportefeuille loopt in 2019 op met € 36 miljoen (van € 504 miljoen naar € 540 miljoen). De verhoging wordt voor € 45 miljoen verklaard door mutaties binnen de leningenportefeuille als

gevolg van een gedaalde marktrente en daartegenover staat een daling van € 9 miljoen als gevolg van een afname van het schuldrestant.

Voor vastrentende langlopende leningen loopt Volkshuisvesting het risico dat de reële waarde van de leningen zal stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. reële waarderisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Onderstaand overzicht geeft een beeld van de reële waarde van de leningenportefeuille – inclusief eventuele bijbehorende (embedded) rente-instrumenten – ultimo 2019:

	2019			2018
Soort lening	Schuldrestant	+ Marktwaarde	Totaal	Totaal
Variabele rente:				
- Variabale hoofdsom (opgenomen deel)	5.000	34	5.034	11.500
Vaste rente:				
- Annuitair	29.648	2.230	31.878	34.672
- Lineair	5.553	818	6.370	6.669
- Fixe	202.535	53.247	255.782	226.421
- Basisrente	114.500	99.215	213.715	148.507
- Extendible basisrente	15.200	12.331	27.531	60.016
- Roll-over + swap	-	-	-	16.428
Totaal	372.436	167.874	540.310	504.213
Totaal vorig jaar	381.478	122.735	504.213	
Mutatie	-9.042	45.139	36.097	

De marktwaarde van de leningen, inclusief de (embedded) derivaten, zijn berekend door een extern bureau. De waarde van de 'swaptions' (embedded derivaat binnen de extendible leningen, zie hierna bij 'derivaten') zijn ten laste van het resultaat gebracht. De waarde van de basisrente (embedded derivaat binnen de basisrenteleningen) hoeft niet ten laste van het resultaat te worden gebracht.

De reële waarde van de in de balans en niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van Volkshuisvesting zijn als volgt:

	Boekwaarde		Reële waarde	
	2019	2018	2019	2018
Financiële activa:				
Liquide middelen	37.115	9.800	37.115	9.800
Totaal	37.115	9.800	37.115	9.800
Financiële passiva:				
Langlopende schulden (excl. derivaten)	347.833	378.561	505.148	468.299
Kortlopende schulden (excl. derivaten)	24.603	15.043	22.330	16.428
Derivaten	12.832	19.487	12.832	19.486
Totaal	385.268	413.091	540.309	504.213

De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie en schattingsmethoden. De volgende methoden en aannames zijn gebruikt bij de bepaling van de reële waarde van de financiële instrumenten:

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

Gezien de korte looptijd van deze instrumenten benadert de boekwaarde de reële waarde.

Langlopende schulden

De reële waarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen met als disconteringsvoet de betreffende rentecurve per ultimo 2019 (zie het overzicht aan het begin van dit onderdeel).

Derivaten

De reële waarde van de derivaten is bepaald door een contante waardeberekening met als disconteringsvoet de betreffende rentecurve per ultimo 2019. De hieronder gepresenteerde bedragen hebben volledig betrekking op de waardeontwikkeling binnen onze 'extendible leningen'.

Extendibles die nog verlengd kunnen worden

Eerste tijdvak					(Mogelijk) tweede tijdvak			Balanswaarde	
Geldgever	Hoofdsom	Ingangsdatum	Looptijd 1e tijdvak	Rente %	Strike datum	Strike %	Einddatum bij verlenging	Marktwaaarde verlengings recht 31-12-2018 (Derivaat)	Marktwaaarde verlengings recht 31-12-2019 (Derivaat)
NWB	7.200	4-6-2010	10	2,90	4-6-2020	3,00	4-6-2058	-3.296	-5.943
NWB	8.000	1-6-2012	8,6	2,26	4-1-2021	3,00	1-1-2061	-3.724	-6.889
	15.200							-7.020	-12.832

Ultimo 2019 hadden wij nog twee extendible leningen in de portefeuille tot een totaalbedrag van € 15,2 miljoen. Door de gedaalde marktrente in 2019 is de negatieve marktwaaarde van deze twee extendible leningen met € 5,8 miljoen toegenomen van € 7,0 miljoen eind 2018 tot € 12,8 miljoen eind 2019.

Extendibles die inmiddels verlengd zijn

Eerste tijdvak					Tweede tijdvak			Balanswaarde		
Geldgever	Hoofdsom	Ingangsdatum	Looptijd 1e tijdvak	Rente %	Ingangsdatum	Rente %	Einddatum	Te amortiseren rente gehele tweede tijdvak	Geamortiseerde rente t/m 2018	Te amortiseren rente 2019
NWB	7.400	4-7-2008	8	4,45	4-7-2016	4,45	4-7-2036	-5.165	-645	-258
NWB	5.250	11-9-2008	8	4,35	11-9-2016	4,35	11-9-2036	-3.462	-399	-173
ABN/AMRO	5.000	3-11-2008	8	4,22	3-11-2016	4,22	3-11-2036	-3.030	-328	-152
NWB	5.000	1-12-2008	8	4,00	1-12-2016	4,00	1-12-2036	-2.634	-275	-132
NWB	12.000	1-3-2012	7	1,68	1-3-2019	3,00	1-3-2061	-6.757		-135
NWB	12.000	1-11-2012	7	2,94	1-11-2019	3,50	1-11-2049	-10.544		-59
	46.650				excl. opslag			-31.593	-1.647	-909

In 2016 konden vier extendible leningen door de geldgevers verlengd worden en in 2019 twee extendible leningen. Van dat recht hebben zij gebruik gemaakt. De negatieve marktwaaarde van deze extendibles (per de verlengingsdatum) is als disagio toegevoegd aan de leningportefeuille. Dit disagio wordt gedurende de looptijd van het laatste tijdvak weer ten gunste van het resultaat geamortiseerd. Over 2019 betreft dat € 909.000 (2018: € 715.000).

8.12.3 Hedges

Volkshuisvesting past geen hedge accounting meer toe. Per 1 oktober 2019 is de laatste renteswap ter grootte van € 12,5 miljoen 'doorgezakt' in een nieuwe vaste lening. Deze nieuwe lening heeft dezelfde einddatum als de oude renteswap. De negatieve marktwaarde van de renteswap op het moment van doorzakken is verdisconteerd in het rentepercentage van de nieuwe lening. De reden dat wij de swap hebben laten doorzakken is het feit dat de swap een zogeheten 'break' kende per 1 juli 2020. Indien de tegenpartij die break zou uitoefenen op 1 juli 2020, dan zouden wij op dat moment de te verrekenen negatieve marktwaarde van de swap moeten financieren. Middels het doorzakken is dit liquiditeitsrisico geëlimineerd.

De renteswap kende een 'step-down' coupon met een gemiddeld rentepercentage per 1 oktober 2019 van 1,74%. De nieuwe doorzak-lening heeft een vaste rentecoupon van 2,095%. Deze bestaat uit diezelfde 1,74% swaprente verhoogd met een liquiditeitsopslag voor de lening van 0,355%. Deze opslag staat nu vast voor de gehele resterende looptijd van 40,75 jaar. Op basis van de rentecurve per 1 oktober 2019 bedroeg de negatieve marktwaarde van de oude swap € 7,2 miljoen.

Algemene hedgestrategie

Volkshuisvesting voerde een strategie om het risico op wijzigingen van toekomstige rentekasstromen uit hoofde van bestaande leningen af te dekken. Daartoe waren als hedge-instrument renteswapcontracten afgesloten. Met een renteswap ontvangt Volkshuisvesting een variabele rente van de tegenpartij en betaalt zij een vaste rente terug.

Hedge accounting

Op basis van de hiervoor genoemde hedgestrategie past Volkshuisvesting in de jaarverslaggeving hedge-accounting toe waarbij de waarderingsresultaten van de afgedekte posities (leningen) en het afdekkingsinstrument (renteswaps) gelijktijdig in de winst-en-verliesrekening worden verwerkt teneinde aldus de toegepaste risicoafdekking in de verslaggeving tot uitdrukking te brengen.

Effectiviteit hedge-relatie

Hedge accounting wordt toegepast aangezien er sprake is van een effectieve hedge-relatie. De kritische kenmerken (o.a. omvang en looptijd) van de hedge-instrumenten komen overeen met die van de afgedekte posities. Voor elke verslaggevingsperiode wordt de effectiviteit van de hedge relaties getest middels het vergelijken van de kritische kenmerken, die de waarde van de instrumenten het meest beïnvloeden. Indien ineffectiviteit wordt vastgesteld, wordt deze in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Op de volgende derivaten werd kostprijs-hedge-accounting toegepast.

Renteswaps

Volkshuisvesting had een payerswapcontract afgesloten om renterisico's voortvloeiend uit het leningcontract met variabele rente af te dekken. De betalingscondities van de renteswap stemden overeen met die van de onderhandse lening. Zoals onder de waarderingsgrondslagen toegelicht, past Volkshuisvesting daarbij kostprijs-hedge-accounting toe, waardoor de renteswap tegen kostprijs wordt gewaardeerd (nagenoeg nihil) en waardemutaties niet in het resultaat worden verantwoord. Zoals reeds gezegd is de laatste renteswap per 1 oktober 2019 'doorgezakt' in een nieuwe vaste lening.

De opbouw van de afgesloten renteswapportefeuille naar looptijd en waarde is als volgt:

Derivaat	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Te bet. rente	Te ontv. rente	Reële waarde 31-12-2019	Reële waarde 31-12-2018
Nr. 3	12.500	01-07-2010	01-07-2015	4,40%	3m euribor		
		01-07-2015	01-07-2020	3,95%	3m euribor	0	-2.616
		01-07-2020	01-07-2025	3,50%	3m euribor		
		01-07-2025	01-07-2030	3,05%	3m euribor		
		01-07-2030	01-07-2035	2,60%	3m euribor		
		01-07-2035	01-07-2040	2,15%	3m euribor		
		01-07-2040	01-07-2045	1,70%	3m euribor		
		01-07-2045	01-07-2050	0%	3m euribor		
		01-07-2050	01-07-2055	0%	3m euribor		
		01-07-2055	01-07-2060	0%	3m euribor		
Niet in de balans opgenomen reële waarde (i.v.m. kostprijs-hedge-accounting)						<u>0</u>	<u>-2.616</u>

De aan vorengenoemd derivaat gekoppelde variabel rentende lening betrof:

Geldgever	Hoofdsom (x € 1.000)	Ingangsdatum	Einddatum	Te bet. variabele rente	Gekoppeld aan derivaat
BNG	12.500	01-07-2010	01-07-2060	3m euribor	Nr. 3
Totaal	12.500				

Vanwege de genoemde doorzak van de swap in een nieuwe vaste lening is deze variabel rentende lening per 1 oktober 2019 vervroegd afgelost.

Volkshuisvesting pastte overeenkomstig de Woningwet uitsluitend payer swaps toe, gericht op het beperken van de opwaartse risico's van variabele leningen. Verder zijn de op deze derivaten betrekking hebbende variabele leningen vóór dan wel tegelijk met het moment van afsluiten van het derivatencontract, aangetrokken. Het beleid is om geen nieuwe derivatencontracten af te sluiten. Dit is in ons 'Reglement financieel beleid en beheer' en 'treasurystatuut' vastgelegd.

Er was bij bovenstaand rentederivaat sprake van een "termination event" in welk geval het derivaat moest worden afgewikkeld. Dit zou aan de orde zijn indien Volkshuisvesting geen WSW-deelnemer meer zou zijn, de WSW-achtervang weg zou vallen of bij onder bewindstelling door het Ministerie.

Wat betreft de derivatenportefeuille waren geen onderpandverplichtingen in de vorm van te verstrekken liquiditeiten door beide partijen overeengekomen ingeval van een positieve of negatieve reële waarde van de derivaten.

Gezien de lange looptijd van bovenstaand derivaat hadden zowel Volkshuisvesting als de bank het recht om dit derivaat op vooraf vastgestelde data te ontbinden ("mutual break" clause). Wanneer een van de partijen dit recht uitoefent dient de dan geldende reële waarde te worden verrekend (i.c. afstorting door Volkshuisvesting van een negatieve reële waarde en door de bank in geval van een positieve reële waarde). Het eerstvolgende break-moment was in 2020. Vanwege de doorzak is er geen break-moment meer. Omdat alle derivaten nu uit de boeken zijn hoeft er ook geen liquiditeitsbuffer meer te worden aangehouden.

Dit was tussen 1 juli 2019 (1 jaar voor de breakdatum) en 1 oktober 2019 (datum van doorzakken) wel het geval. Op grond van de Woningwet moest die liquiditeitsbuffer groot genoeg zijn om een additionele rentedaling van 2% op te kunnen vangen.

8.13 Niet in de balans opgenomen verplichtingen en rechten

8.13.1 Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Leningen van toegelaten instellingen die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen.

Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage van 3,85% (2018: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2019 heeft Volkshuisvesting een aangegane obligoverplichting van € 14,3 miljoen (2018: € 15,3 miljoen).

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Heffing voor saneringssteun

Aan de corporatiesector is een heffing voor saneringssteun opgelegd. De Autoriteit woningcorporaties heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2019-2023 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun ter hoogte van 1% van de jaarlijkse huursom.

Op basis van dit percentage en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing t/m 2023 € 0,8 miljoen per jaar zal bedragen. Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Prestatieafspraken

Volkshuisvesting heeft met de gemeente Arnhem meerjarige afspraken gemaakt over de ontwikkeling van woningen en energiebesparende maatregelen. Voor de energiebesparende maatregelen wordt € 137 miljoen geïnvesteerd de komende 5 jaar. Volkshuisvesting heeft zich vastgelegd om deze afspraken te realiseren waarbij het risico in bepaalde gevallen wordt gedeeld met andere corporaties.

Kredietfaciliteit

Volkshuisvesting beschikt per eind 2019 over een kredietfaciliteit bij ING Bank N.V. van € 7,5 miljoen (2018: € 7,5 miljoen). De kredietfaciliteit is mede bestemd om tijdelijke liquiditeitstekorten op te vangen die ontstaan door voorfinanciering van activiteiten.

Treasury overeenkomst Woningbouwvereniging Gelderland.

Met Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG) is een kredietfaciliteit overeengekomen voor een bedrag van maximaal € 1,7 miljoen (2018: € 2,4 miljoen).

Pensioenverplichtingen

Volkshuisvesting heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid een toegezegde-pensioenregeling te verwerken als een toegezegde-bijdrageregeling. Daarom zijn de risico's verbonden aan deze pensioenregeling niet tot uitdrukking gebracht in de balans.

Investeringsverplichting

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor verduurzaming van woningen voor een totaalbedrag van € 12,4 miljoen, zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden.

Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

8.13.2 Niet in de balans opgenomen rechten

Lening O/G

In 2019 is een lening met een variabele hoofdsom afgesloten van € 25,0 miljoen. Hiervan is 20%, € 5,0 miljoen opgenomen. De opnameruimte per ultimo 2019 bedraagt dan ook € 20,0 miljoen. Deze opnameruimte is bestemd voor de toekomstige (her-)financiering van DAEB-activiteiten.

Koopgarant en Sociale koop woningen

In het kader van de verkoop van Koopgarant woningen is korting verleend. De totaal verleende korting, met indexeringen, bedraagt per balansdatum € 7,8 miljoen (2018: € 7,7 miljoen).

In het kader van de verkoop van Sociale Koop woningen is korting verleend. De totaal verleende korting, met indexeringen, bedraagt per balansdatum € 2,9 miljoen (2018: € 2,9 miljoen).

9. Toelichting op de winst- en verliesrekening

In verband met een wijziging van de kostentoerekening zijn de vergelijkende cijfers over 2018 aangepast op basis van de kostenverdeelstaat van 2019. Dit heeft met name betrekking op het toerekenen van organisatiekosten betreffende duurzaamheidsinvesteringen aan 9.4.1. Overige waardeveranderingen. In 2018 werden deze organisatiekosten toegerekend aan 9.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten.

9.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

	2019	2018
9.1.1 Huuropbrengsten	80.636	79.704
9.1.2 Opbrengsten servicecontracten	5.130	4.952
9.1.3 Lasten servicecontracten	-5.335	-5.212
9.1.4 Overheidsbijdragen	28	18
9.1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.612	-4.452
9.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-28.117	-26.105
9.1.7 Overige direct operationele lasten exploitatie bezit	-13.435	-13.924
9.1 Totaal	35.295	34.981

9.1.1 Huuropbrengsten

	2019	2018
Woningen en woongebouwen DAEB	73.820	72.375
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	4.608	4.389
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	355	348
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	3.054	3.728
	81.837	80.840
Af:		
Huurderving wegens leegstand	-619	-637
Huurderving wegens huurkortingen	-141	-99
Huurderving wegens sloop	-6	-79
Huurderving wegens leegstand verkoop	-220	-256
Huurderving wegens oninbaarheid	-215	-65
Totaal huurderving	-1.201	-1.136
Totaal	80.636	79.704

Huuropbrengsten

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2019 bedroeg 1,39% (1 juli 2018: 1,12%).

Voor het DAEB-bezit betrof dit 1,37% (1 juli 2018: 1,2%) en voor het niet-DAEB-bezit 1,65% (1 juli 2018: 0,8%).

De totale stijging van de huren bedraagt in 2019 1,87%. Volgens de huursombenadering mag de stijging maximaal 2,7% zijn (inflatie+1%).

In 2019 is geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. De huurstijgingen zijn afgetoet op streefhuur. De huren van niet woningen zijn per 1 april 2019 met 1,7% verhoogd.

9.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2019	2018
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	5.253	5.050
Af: Derving wegens leegstand	-123	-98
Totaal	5.130	4.952

9.1.3 Lasten servicecontracten

	2019	2018
Energie en water	3.152	2.970
Huismeesters	264	273
Vuilafvoer	16	31
Schoonmaakkosten	736	689
Lasten fondsen	1.058	1.144
Overig	109	105
Totaal	5.335	5.212

9.1.4 Overheidsbijdragen

	2019	2018
Vrijval egalisatierekening BWS-subsidies	20	5
Vrijval egalisatierekening BRIM -subsidiës	8	13
Totaal	28	18

9.1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2019	2018
Toegerekende organisatiekosten	3.612	4.452
Totaal	3.612	4.452

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur- en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat.

9.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2019	2018
Serviceonderhoud	4.728	4.884
Mutatieonderhoud	5.296	4.957
Planmatig onderhoud	9.966	8.185
VvE bijdrage	588	910
Contractonderhoud	2.495	2.386
Afgeboekte vorderingen onderhoud	125	115
Mutatie voorzieningen overige vorderingen	-41	26
Totaal directe onderhoudskosten	23.157	21.463
Toegerekende organisatiekosten	4.960	4.642
Totaal	28.117	26.105

9.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2019	2018
Verzekeringen	569	478
Verhuurdersheffing	8.168	7.915
Saneringsheffing	0	845
OZB belastingen	4.698	4.686
Totaal	13.435	13.924

9.2 Netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2019	2018
9.2.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	23.772	1.373
9.2.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-24.015	-1.050
9.2.3 Toegerekende organisatiekosten	-201	-470
9.2 Totaal	- 444	- 147

9.2.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling, heeft betrekking op de volgende projecten:

	2019	2018
Verkoop grond Rijnwijk	21.652	
Verkoop grond Malburgen	2.120	
Overig		1.373
Totaal	23.772	1.373

In 2019 is grondpositie Rijnwijk en grondpositie Eimersweide in Malburgen verkocht.

9.2.2 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling, hebben betrekking op de volgende projecten:

	2019	2018
Verkoop grond Rijnwijk	-21.561	
Verkoop grond Malburgen	-2.454	
Overig		-1.050
Totaal	-24.015	-1.050

9.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2019	2018
9.3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.364	17.474
9.3.2 Toegerekende organisatiekosten	-248	-336
9.3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-12.909	-13.358
9.3 Totaal	3.207	3.780

Onderstaand is een specificatie van het verkoopresultaat van verkocht sociaal en commercieel vastgoed (in exploitatie) en van de verkochte woningen die eerder teruggekocht zijn uit hoofde van verkoop onder voorwaarden (VOV).

	2019			2018
	in exploitatie	VOV	totaal	totaal
Verkoopopbrengst	14.988	1.551	16.539	17.868
Af: verkoopkosten	-159	-16	-175	-394
9.3.1 Saldo verkoopopbrengst	14.829	1.535	16.364	17.474
9.3.2 Toegerekende organisatiekosten	-225	-23	-248	-336
9.3.3 Boekwaarde (marktwaarde verhuurde staat vorig boekjaar)	-11.742	-1.167	-12.909	-13.358
9.3 Resultaat in winst- en verliesrekening	2.862	345	3.207	3.780

De verkoopopbrengst van bezit in exploitatie betreft de verkoop van 73 woonegelegenheden en een BOG (2018: 85 woningen, waarvan 18 onzelfstandige woonegelegenheden).

De verkoopopbrengst woning Verkocht onder Voorwaarden betreft de verkoop van 6 teruggekochte Koopgarant woningen. In 2018 zijn 8 teruggekochte woningen weer verkocht.

9.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
9.4.1 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-28.640	-13.771
9.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	157.095	199.531
9.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	269	351
9.4 Totaal	128.724	186.111

9.4.1. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

	2019	2018
Dotatie aan voorziening onrendabele investeringen	-26.887	-9.945
Toegerekende organisatiekosten	-1.753	-1.432
Overige waardeveranderingen	-	-2.394
Totaal	-28.640	-13.771

De dotatie aan de voorziening voor onrendabele investeringen betreft de waardeontwikkeling van alle projecten die in ontwikkeling zijn. Deze waarde is verwerkt via de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringsen en is ook als dusdanig verantwoord als dotatie aan de voorziening onrendabele top en herstructureringsen in 2019. Zie verder de toelichting bij punt 8.9.1.

9.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie – 8.1.1.	144.843	185.282
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie – 8.1.2.	12.252	14.249
Totaal	157.095	199.531

De totale niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille is € 157,1 miljoen. Voor € 144,8 miljoen wordt dit veroorzaakt door DAEB vastgoed in exploitatie. De niet-gerealiseerde waardeveranderingen betrekking hebbende op niet- DAEB vastgoed in exploitatie is € 12,3 miljoen. De waardeveranderingen zijn nader toegelicht in hoofdstuk 8.1.1 en 8.1.2.

9.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2019	2018
Terugneming eerder genomen afwaardering vastgoed in ontwikkeling verkocht onder voorwaarden	-42	-3
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	311	354
Totaal	269	351

De waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op de jaarlijkse waarde indexatie van het Kadaster betreffende koopwoningen.

9.5 Netto resultaat overige activiteiten

	2019	2018
9.5.1 Opbrengsten overige activiteiten	640	773
9.5.2 Kosten overige activiteiten	-398	-402
9.5 Totaal	242	371

9.5.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2019	2018
Vergoedingen voor beheersactiviteiten voor VvE's	220	203
Vergoedingen voor GSM masten	29	23
Overige opbrengsten	391	547
Totaal	640	773

9.5.2 Kosten overige activiteiten

	2019	2018
Toegerekende organisatiekosten	398	402
Totaal	398	402

9.6 Overige organisatiekosten

	2019	2018
Governance en bestuur	1.148	979
Portfolio en assetmanagement	301	250
Treasury	36	35
Jaarverslaggeving en control	1.210	1.120
Personeel en organisatie	346	297
Bijdrage heffing Aw	72	78
Totaal	3.113	2.759

9.7 Leefbaarheid

	2019	2018
Woonmaatschappelijk werk	351	311
Aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur	35	30
Schone leefomgeving/overlast/veiligheid	522	463
Overig	0	15
Totaal	908	819

9.8 Saldo financiële baten en lasten

	2019	2018
9.8.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-9.739	-1.850
9.8.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	7	9
9.8.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	281	354
9.8.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.156	-14.248
9.8 Totaal	-20.607	-15.735

9.8.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

	2019	2018
Mutatie marktwaarde derivaten	-10.647	-2.565
Disagio: geamortiseerde rente extendible leningen	908	715
Totaal	-9.739	-1.850

Mutatie marktwaarde derivaten

Voor derivaten die niet voldoen aan de voorwaarden van kostprijs hedge-accounting en daardoor naar lagere reële waarde worden afgewaardeerd, wordt bij een negatieve marktwaarde, een schuld opgenomen ter grootte van die waarde. Dit is het geval bij de extendible leningen van Volkshuisvesting. De totale negatieve marktwaarde van deze (embedded) derivaten bedroeg begin 2019 € 19,5 miljoen. Door de verder gedaalde rente is deze negatieve marktwaarde in 2019 toegenomen met € 10,6 miljoen. Volgens de RJ Richtlijn 290 wordt deze stijging verwerkt in het resultaat.

Disagio: geamortiseerde rente extendible leningen

De negatieve marktwaarde van de extendible leningen die inmiddels verlengd zijn wordt gedurende het 2e tijdvak van die leningen (het verlengde tijdvak) weer in evenredige delen ten gunste van het resultaat gebracht. Van de 4 in 2016 verlengde extendible leningen én de 2 in 2019 verlengde extendible leningen bedroeg dit over 2019 € 0,9 miljoen.

9.8.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2019	2018
Geactiveerde rente vastgoed beleggingen	226	299
Overige rentebaten	55	55
Totaal	281	354

9.8.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2019	2018
Rente op leningen kredietinstellingen	-10.600	-10.961
Agio: geamortiseerde optiepremies extendible leningen	-351	-565
Afschrijving afkoopsom rentederivaat	-131	-131
Bijschrijving geannuleerde afkoop renteswap 2019	30	-2.466
Overige	-104	-125
Totaal	-11.156	-14.248

Rente op leningen kredietinstellingen

De gemiddelde rentevoet is gestegen van 2,76% in 2018 naar 2,81% in 2019.

Agio: geamortiseerde optiepremies extendible leningen

Van de totaal verrekenende optiepremies van extendible leningen wordt € 351.000 toegerekend aan 2019.

Afschrijving afkoopsom rentederivaat

Dit betreft de afschrijving op het in 2013 afgekochte rentederivaat van de ABN AMRO ad € 5,9 miljoen welke in 45 jaar door lineaire afschrijving ten laste van het resultaat wordt gebracht.

Bijschrijving geannuleerde afkoop renteswap 2019

Eind 2018 was besloten onze laatste renteswap af te kopen per 1 juli 2019. Daardoor zou op dat moment de 'hedge' beëindigd worden. Ook de bijbehorende roll-over lening zou vervroegd worden afgelost. De geschatte marktwaarde van de renteswap per 1 juli 2019 (€ 2,5 miljoen) was vooruitlopend op de afkoop in het resultaat over 2018 verwerkt. In 2019 bleek het echter alsnog mogelijk de renteswap te laten 'doorzakken' in een vaste lening. Dit is per 1 oktober 2019 geëffectueerd. De negatieve marktwaarde van de renteswap zit daardoor verwerkt in de rentecoupon van de nieuwe vaste lening. De 'afboeking' van de eerder geschatte negatieve marktwaarde bij afkoop wordt in 2019 echter niet in één keer 'teruggedraaid', maar gedurende de resterende looptijd van de oorspronkelijke swap geamortiseerd. Over de periode 1 juli 2019 tot en met 31 december 2019 betreft dit afgerond 30.000,-.

9.9 Belastingen over de winst of het verlies

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de Belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). Eerst bij de aangifte en de daarop volgende aanslag zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door Volkshuisvesting gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde latente belastingvordering achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bete over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2019	2018
Acute belastingen boekjaar	0	0
Mutatie latente belastingen	-3.168	-13.533
Totaal belastinglast	-3.168	-13.533

Acute belastingen boekjaar

Bedrijfseconomisch resultaat voor belastingen (= winst)				142.396
	commercieel	fiscaal	verschil	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	130.477		-130.477	
Opwaardering vastgoedportefeuille door stijging WOZ	-	4.275	4.275	
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	-	-2.093	-2.093	
Afschrijvingen activa t.d.v.	-671	-451	220	
Verkoop gronden	-243	-4.015	-3.772	
Verkoop woningen en bedrijfspanden	3.454	2.718	-736	
Onderhoud	-23.157	-30.240	-7.083	
Dekking uren toeslag	960	1.152	192	
Rentebaten	288	212	-76	
Derivaten, negatieve marktwaarde extendibles	-10.090	-	10.090	
overige posten	-67	-	67	
Niet aftrekbare rente (ATAD)	-	4.030	4.030	
Correcties in fiscaal resultaat	100.951	-24.412	-125.363	-125.363
Fiscaal resultaat (=winst)				17.033
Verliescompensatie				17.033
Verschuldigde winstbelasting				-

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2018:25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat vóór belastingen, bedraagt 2% (2018:7%).

De aansluiting tussen het toepasselijk belastingtarief en het effectieve belastingtarief over 2019 en 2018 is als volgt:

Effectieve belastingdruk 2019	Bedrag	Vpb 25%	%
Resultaat voor belastingen	142.396		
Nominale belastingdruk		35.599	25,0%
Permanente verschillen:			
1. Gemengde kosten			0,0%
Tijdelijke verschillen 2019:			
1. Effect hernieuwd inzicht verrekening verliezen en correctie voorgaand jaar verliezen.		1.728	1,2%
2. Effect tariefsverschil		-798	-0,6%
3. Effect ATAD renteaftrekbeperking		996	0,7%
4. Effect correcties latenties voorgaande jaren en niet gewaardeerde latenties		-34.358	-24,1%
Totale belastinglast		3.168	2,2%

Effectieve belastingdruk 2018	Bedrag	Vpb 25%	%
Resultaat voor belastingen	205.783		
Nominale belastingdruk		51.446	25,0%
Permanente verschillen:			
1. Saneringsheffing		211	0,1%
2. Gemengde kosten			0,0%
Tijdelijke verschillen 2018:			
1. Effect hernieuwd inzicht verrekening verliezen en correctie voorgaand jaar verliezen		10.000	4,9%
2. Effect nieuw opgenomen latenties vastgoedportefeuille		-3.603	-1,8%
3. Effect tariefsverschil en contantmaking		2.196	1,1%
4. Effect correcties latenties voorgaande jaren en niet gewaardeerde latenties		-46.716	-22,7%
Totale belastinglast		13.533	6,6%

Mutaties latente belastingen

Zie paragraaf 8.3.1 voor de onderbouwing van de mutatie latente belastingen.

9.10 Toelichting op kostensoorten

9.10.1 Toerekening organisatiekosten

De organisatiekosten bedragen € 27,7 miljoen. Deze kosten zijn door middel van een kostenverdeelstaat toegerekend aan de activiteiten zoals deze in de winst-en-verliesrekening worden onderkend.

	2019	2018
Afschrijvingen	671	842
Lonen en salarissen	8.862	9.055
Overige bedrijfskosten	18.187	18.520
Totaal	27.720	28.417
De organisatiekosten zijn als volgt toegerekend:		
9.1.5 Exploitatie vastgoed - lasten verhuur en beheersactiviteiten	3.612	4.452
9.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	4.960	4.642
9.1.7 Exploitatie vastgoed - overige directe operationele lasten	13.435	13.924
9.2.3 Vastgoed in ontwikkeling - toegerekende organisatiekosten	201	470
9.3.2 Verkoop vastgoedportefeuille - toegerekende organisatiekosten	248	336
9.4.1 Overige waardeveranderingen - toegerekende organisatiekosten	1.753	1.432
9.5.2 Kosten overige activiteiten	398	402
9.6 Overige organisatiekosten	3.113	2.759
Totaal	27.720	28.417

In de kostenverdeelstaat worden de afschrijvingskosten, kosten lonen en salarissen en overige bedrijfskosten op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld.

De niet direct toerekenbare kosten worden middels de kostenplaatsmethode toegerekend aan de betreffende posten in het resultatenoverzicht. Hierbij is als verdeelsleutel het aantal direct toewijsbare FTE's gehanteerd. Op basis hiervan is de onderstaande verdeling toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten.

	2019	2018
De organisatiekosten zijn als volgt toegerekend:		
9.1.5 Exploitatie vastgoed - lasten verhuur en beheersactiviteiten	13%	16%
9.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	19%	16%
9.1.7 Exploitatie vastgoed - overige directe operationele lasten	48%	49%
9.2.3 Vastgoed in ontwikkeling - toegerekende organisatiekosten	1%	2%
9.3.2 Verkoop vastgoedportefeuille - toegerekende organisatiekosten	1%	1%
9.4.1 Overige waardeveranderingen - toegerekende organisatiekosten	6%	5%
9.5.2 Kosten overige activiteiten	1%	1%
9.6 Overige organisatiekosten	11%	10%
Totaal	100%	100%

9.10.2 Toelichting op organisatiekosten

Lonen en salarissen

	2019	2018
Salarissen	6.704	6.886
Sociale lasten	1.104	1.107
Pensioenen	1.054	1.062
Totaal	8.862	9.055

Bij Volkshuisvesting bedroeg in 2019 het aantal fulltime equivalenten (FTE's) 122 (2018 127). Al de werknemers waren in 2019 in Nederland werkzaam (2018: idem). De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt:

	2019	2018
Directie	7	8
Wonen	62	63
Vastgoed	23	25
Strategie en organisatie	15	16
Financien en controle	15	15
Totaal	122	127

Pensioenlasten

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

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk.
- Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
- De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2019 110,7% (2018: 115,9%).

Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,1% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 125,5% is er sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2020 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Overige bedrijfskosten

	2019	2018
Beheerkosten:		
Algemene beheer- en administratiekosten	869	1.051
Huisvestingskosten	411	611
Advieskosten	511	440
Accountantskosten	381	208
Automatiseringskosten	1.009	1.028
Kosten Raad van Commissarissen	90	95
Subtotaal beheerkosten	3.271	3.433
Heffingen en verzekeringen:		
Belastingen (onroerende zaak belasting en waterschapslasten)	4.697	4.686
Verhuurderheffing	8.169	7.915
Saneringsheffing	0	845
Verzekeringen	569	478
Subtotaal heffingen en verzekeringen	13.435	13.924
Overige bedrijfskosten:		
Kosten inleen- en uitzendkrachten	1.366	735
Overige personeelskosten	396	386
Diverse overige exploitatiekosten	732	765
Subtotaal overige bedrijfskosten	2.494	1.886
Af: doorberekende bedrijfskosten	-1.013	-723
Totaal	18.187	18.520

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt voor Volkshuisvesting:

	2019	2018
	Ernst & Young Accountants LLP	Ernst & Young Accountants LLP
Onderzoek van de jaarrekening	206	205
Andere controleopdrachten (dVi)	25	23
Totaal	231	228
Aansluiting met de kosten in de winst- en verliesrekening		
Kosten betaald in het verslagjaar betreffende vorig verslagjaar	150	130
Kosten vorig verslagjaar betaald in het verslagjaar		-150
Kosten in de winst- en verliesrekening	381	208

Voor 2019 zijn bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2019 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2019 zijn verricht. In 2018 waren de honoraria gebaseerd op deze al dan niet in het verslagjaar in rekening waren gebracht.

9.11 Bezoldiging van bestuurder en (ex-)commissarissen

Bestuurders

De bezoldiging van de bestuurder bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, kostenvergoedingen en ter beschikking stelling van een auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, sabbatical leave, jubileumuitkeringen, VUT- en prepensioenuitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen.

De bezoldiging van de bestuurder, E.W.M. van Asten, die in het boekjaar ten laste van Volkshuisvesting zijn gekomen bedragen € 176.907 (2018: € 106.010 voor E.M.W. van Asten en G. Breeman). Deze zijn als volgt gespecificeerd (in euro's):

	2019	2018	2018
	E.W.M. van Asten	E.W.M. van Asten	G. Breeman
Periodiek betaalde beloning	154.912	49.746	32.188
Beloning betaalbaar op termijn	21.995	7.060	5.414
Uitkering bij beëindiging dienstverband	0	0	11.602
Bonusbetaling	0	0	0
Totaal	176.907	56.806	49.204

Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van Volkshuisvesting zijn gekomen bedragen € 71.282 (2018: € 69.868) (in euro's) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd:

		2019	2018
Huidig:			
De heer G.D. Minderman,	Voorzitter	19.368	15.064
Mevrouw C.M.J.T. Baartmans	Vice voorzitter	12.970	10.811
Mevrouw M.A.J. Groskamp,	Lid	12.970	12.553
De heer A.J. Krikke,	Lid	12.970	10.461
Mevrouw P.W. van Lingen	Lid	12.970	10.524
Voormalig:			
De heer S. van Bodegraven	Vice Voorzitter		10.455
Totaal		71.248	69.868

Er zijn geen adviesvergoedingen, leningen, voorschotten of garanties door Volkshuisvesting aan bestuurders en commissarissen verstrekt.

9.12 Wet Normering Topinkomens

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Volkshuisvesting van toepassing zijnde regelgeving: Uitvoeringsbesluit WNT, Uitvoeringsregeling WNT, Controleprotocol WNT, Beleidsregels WNT 2019.

Het bezoldigingsmaximum in 2019 voor Volkshuisvesting is € 194.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

Bezoldiging topfunctionarissen

1.a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking.

bedragen x € 1	E.W.M. van Asten	G. Breeman
Gegevens 2019		
Functiegegevens	Directeur – bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	n.v.t.
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	n.v.t.
Dienstbetrekking?	Ja	n.v.t.
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 144.297	n.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 21.887	n.v.t.
<i>Bezoldiging</i>	€ 166.184	n.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 194.000	n.v.t.
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2018		
Functiegegevens		
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/9 - 31/12	1/1/ - 31-3
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 46.311	€ 29.612
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 7.025	€ 5.386
Bezoldiging	€ 53.336	€ 34.998
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 63.173	€ 46.603

De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionarissen met een dienstbetrekking hebben geen dienstbetrekking bij andere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris (die zijn aangegaan vanaf 1 januari 2018).

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12.

bedragen x € 1	H.L.B. Mostard	H.L.B. Mostard
Functiegegevens		Interim bestuurder
Kalenderjaar	2019	2018
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	n.v.t.	1/4 - 31/8
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	n.v.t.	5
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	n.v.t.	€ 182
Maxima op basis van de normbedragen per maand	n.v.t.	€ 126.500
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	n.v.t.	€ 87.360
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)		
Werkelijk uurtarief lager dan het (gemiddeld) maximum uurtarief?	n.v.t.	Ja
Bezoldiging in de betreffende periode	n.v.t.	€ 60.000
Totale bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	n.v.t.	€ 60.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	n.v.t.	€ 60.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	N.v.t.

2. Toezichthoudende topfunctionarissen

	G.D. Minderman	C.M.J.T. Baartmans	M.A.J. Groskamp	A.J. Krikke	P.W. van Lingen	S. van Bodegraven
Gegevens 2019						
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 - 31/12	
Bezoldiging						
Bezoldiging	€ 19.368	€ 12.970	€ 12.970	€ 12.970	€ 12.970	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 29.100	€ 19.400	€ 19.400	€ 19.400	€ 19.400	
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Gegevens 2018						
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/3 - 31/12-	1/1 – 31/10
Bezoldiging	€ 15.064	€ 10.811	€ 12.553	€ 10.461	€ 10.524	€ 10.455
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 28.350	€ 18.900	€ 18.900	€ 18.900	€ 15.845	€ 15.741

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

10 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Onderstaand is een samenvatting van de kasstromen opgenomen.

	2019	2018
Beginstand liquide middelen	9.800	9.585
<i>Operationele kasstroom</i>	17.759	18.012
<i>Desinvesteringen</i>	40.867	21.024
<i>FvA (des) investering</i>	1.500	-1.385
Beschikbaar voor investeringen	60.126	37.651
<i>Investerings</i>	-23.768	-17.152
Totaal kasstromen	36.358	20.499
Nieuwe leningen	12.500	15.000
Aflossing leningportefeuille	-21.543	-35.284
Totaal financiering	-9.043	-20.284
Eindstand liquide middelen	37.115	9.800
Leningportefeuille		
Beginstand	381.478	401.762
Nieuwe lening	12.500	15.000
Aflossing	-21.543	-35.284
Eindstand	372.435	381.478

Operationele kasstroom

De operationele kasstroom over 2019 uit de exploitatie van het bezit is € 18 miljoen.

Desinvesteringen

Uit de verkoop van woningen, bedrijfsonroerend goed en gronden is € 41 miljoen ontvangen. € 17 miljoen is toe te rekenen aan de verkoop van woningen. Uit de verkoop van gronden is € 24 miljoen ontvangen. De verkopen hebben betrekking op Rijnwijk & Fluvium (€ 21 miljoen) en op Eimersweide in Malburgen (€ 3 miljoen). De overige € 1 miljoen betreft ontvangsten uit subsidies.

Investerings

In 2019 is er € 24 miljoen geïnvesteerd. € 10 miljoen is er geïnvesteerd in de verduurzaming van ons bezit. € 3 miljoen is geïnvesteerd in nieuwbouw. € 5 miljoen is geïnvesteerd in sloop – nieuwbouw. € 2 miljoen is er geïnvesteerd in woningverbetering. € 2 miljoen is er geïnvesteerd in aankopen en de overige € 2 miljoen is geïnvesteerd in bouw/ en woonrijp maken van gronden in Malburgen en in bedrijfsmiddelen.

Financieringskasstroom

In 2019 is er € 21,5 miljoen afgelost en € 12,5 miljoen nieuwe lening aangetrokken. De eindstand van de leningenportefeuille is € 372,4 miljoen.

11 Gebeurtenissen na balansdatum

Coronacrisis

In januari 2020 is het probleem van het coronavirus pas echt bekend geworden en in de maanden daarna is de impact geleidelijk duidelijker geworden. Deze gebeurtenis na balansdatum heeft voor Volkshuisvesting geen voorzienbare invloed op de jaarcijfers over 2019. Er is geen indicatie voor materiële afwaarderingen van activa, afwaarderingen van openstaande vorderingen, contractbreuken of boetes.

Het uitbreken van het Corona virus en de preventieve maatregelen genomen door de overheid zorgen voor grote economische onzekerheid op tenminste de korte termijn en waarschijnlijk ook de langere termijn. Voor Volkshuisvesting spelen er geen materiële risico's op omzetsdaling of marktwaardedaling. We hebben in dit kader gevoeligheidsanalyses uitgevoerd op onze basis-meerjarenbegroting, waarbij Volkshuisvesting blijft voldoen aan de WSW-ratio's. De ontwikkelingen zijn op dit moment echter zeer onzeker en onderhevig aan veranderingen. Aangezien deze situatie niet kon worden voorzien op balansdatum is de eventuele impact hiervan op Volkshuisvesting niet verwerkt in de jaarrekening per 31 december 2019. Gegeven de hoge mate van onzekerheid over de ontwikkeling van de Corona-crisis is het ook niet mogelijk een redelijke schatting te geven van de impact hiervan op Volkshuisvesting. Echter, gezien de uitkomsten van onze gevoeligheidsanalyses, hebben wij geen twijfels omtrent onze continuïteitsveronderstelling.

12 Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Volkshuisvesting onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Volkshuisvesting bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel") met name uit geliberaliseerde huurwoningen en uit bedrijfs onroerend goed

Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn:

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel", zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie.
- Ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gesplitst op basis van het oorspronkelijke huurcontract.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- In de DAEB-tak van Volkshuisvesting is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak. Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- De belastinglatenties betreffende tijdelijke verschillen zijn toegerekend aan de DAEB- en niet-DAEB tak op basis van het bezit. De compensabele verliezen zijn volledig toegerekend aan de DAEB-tak;
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten zijn volledig geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende "gesplitste" kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Volkshuisvesting een verdeelsleutel toegepast op basis van het bezit toegerekend op clusterniveau en op basis van kostenfactoren.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

13 Balansen DAEB en niet-DAEB per 31 december

	DAEB		niet-DAEB	
	2019	2018 (*)	2019	2018 (*)
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.433.339	1.285.185	-	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-	135.763	131.924
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.549	5.550	22.098	21.743
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.990	8.225	-	-
	1.443.878	1.298.960	157.861	153.667
Materiele vaste Activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.707	11.207	956	975
	10.707	11.207	956	975
Financiële vaste activa				
Latente belastingvorderingen	7.500	11.941	5.302	4.029
Te vorderen overheidssubsidies	97	114	3	7
Overige vorderingen	6.757	7.065	-	-
Interne lening	-	11.026	-	-
Netto vermogenswaarde Niet-DAEB	157.169	149.070	-	-
	171.523	179.216	5.305	4.036
Viottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-	-	187
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-	5.016	26.647
Overige voorraden	344	211	31	18
	344	211	5.047	26.852
Vorderingen				
Huurdebiteuren	611	597	75	162
Overige vorderingen	1.057	1.749	131	74
Overlopende activa	256	251	120	119
	1.924	2.597	326	355
Liquide middelen	21.515	7.800	15.600	2.000
Totaal van activa	1.649.890	1.499.991	185.096	187.885

* De vergelijkende cijfers per 31-12-2018 zijn aangepast als gevolg van fouterstel. Wij verwijzen naar toelichting 4.2 voor een verdere toelichting.

	DAEB		niet-DAEB	
	2019	2018 (*)	2019	2018 (*)
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	1.136.208	981.385	67.180	54.060
Overige reserves	(70.067)	(107.494)	72.106	83.997
Resultaat boekjaar	139.228	192.250	17.883	11.013
	1.205.369	1.066.141	157.169	149.070
Egalisatierekeningen				
Egalisatierekening overheidssubsidies	97	114	3	7
	97	114	3	7
Voorzieningen				
Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen	17.253	9.301	118	199
Overige voorzieningen	140	156	12	13
	17.393	9.457	130	212
Langlopende schulden				
Leningen aan kredietinstellingen	373.840	373.107	5.298	5.454
Overige schulden	12.833	19.487	-	-
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	5.307	5.384	21.533	21.371
Interne lening	-	-	-	11.026
	391.980	397.978	26.831	37.851
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	24.447	14.887	156	156
Schulden aan leveranciers	824	1.338	74	116
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	3.009	1.768	269	154
Overige schulden	931	3.397	83	81
Overlopende passiva	5.840	4.912	381	237
	35.052	26.302	962	744
Totaal van passiva	1.649.890	1.499.991	185.096	187.885

* De vergelijkende cijfers per 31-12-2018 zijn aangepast als gevolg van fourterstel. Wij verwijzen naar toelichting 4.2 voor een verdere toelichting.

14 Winst-en verliesrekening DAEB en niet-DAEB

	DAEB		niet-DAEB	
	2019	2018 (*)	2019	2018 (*)
Huuropbrengsten	73.337	71.900	7.299	7.804
Opbrengsten servicecontracten	4.726	4.518	404	434
Lasten servicecontracten	-4.905	-4.694	-430	-518
Overheidsbijdragen	21	9	7	9
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.316	-4.292	-296	-160
Lasten onderhoudsactiviteiten	-26.230	-24.068	-1.887	-2.037
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-12.871	-13.488	-564	-436
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	30.762	29.885	4.533	5.096
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	23.772	1.373
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	-24.015	-1.050
Toegerekende organisatiekosten	0	0	-201	-470
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	-444	-147
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.113	5.595	11.251	11.879
Toegerekende organisatiekosten	-77	-108	-171	-228
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.312	-3.476	-9.597	-9.882
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.724	2.011	1.483	1.769
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-29.165	-10.478	525	-3.293
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	144.843	185.282	12.252	14.249
	70	122	199	229
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV				
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	115.748	174.926	12.976	11.185
Opbrengst overige activiteiten	612	741	28	32
Kosten overige activiteiten	-380	-385	-18	-17
Netto resultaat overige activiteiten	232	356	10	15
Overige organisatiekosten	-2.848	-2.408	-265	-351
Leefbaarheid	-908	-819	0	0
Bedrijfsresultaat	144.710	203.951	18.293	17.567
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-9.739	-1.850	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van	7	9	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	244	354	37	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.949	-14.023	-207	-225
Rente interne lening	342	733	-342	-733
Saldo financiële baten en lasten	-20.095	-14.777	-512	-958
Resultaat voor belastingen	124.615	189.174	17.781	16.609
Belastingen	-3.270	-7.937	102	-5.596
Resultaat niet-DAEB tak	17.883	11.013	0	0
Netto resultaat na belastingen	139.228	192.250	17.883	11.013

* De vergelijkende cijfers over 2018 zijn aangepast als gevolg van fouterstel. Wij verwijzen naar toelichting 4.2 voor een verdere toelichting.

15 Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB

Kasstroomoverzicht 2019	DAEB		niet-DAEB	
	2019	2018	2019	2018
Huren	73.494	72.060	7.319	7.822
Vergoedingen	4.723	4.517	404	434
Overheidsontvangsten	21	9	7	9
Overige bedrijfsontvangsten	264	850	33	110
Ontvangsten interest	54	55	8	0
Renteontvangsten interne lening	342	733	0	0
Saldo ingaande kasstromen	78.898	78.224	7.771	8.375
Uitgaven:				
Erfpacht	-7	-7	0	0
Betalingen aan werknemers	-8.269	-8.290	-715	-755
Onderhoudsuitgaven	-21.385	-20.273	-1.538	-1.718
Overige bedrijfsuitgaven	-14.168	-14.117	-1.973	-1.326
Betaalde interest	-10.579	-11.635	-207	-174
Betaalde interest interne lening	0	0	-342	-733
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	-776	0	-69
Verhuurdersheffing	-8.392	-7.671	-427	-244
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-908	-799	0	0
Vennootschapsbelasting	1.171	1.328	-1.171	-1.328
Saldo uitgaande kasstromen	-62.537	-62.240	-6.373	-6.347
Kasstroom uit operationele activiteiten	16.361	15.984	1.398	2.028
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheid	5.157	5.712	9.798	10.400
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi perio	0	0	1.551	1.726
Verkoopontvangsten grond	0	0	23.669	1.374
(Des)Investeringsontvangsten overig	687	1.272	5	540
Ingaande kasstroom MVA	5.844	6.984	35.023	14.040
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-7.747	-8.565	0	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-12.511	-4.780	-198	-97
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-800	0	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-582	-104	-981	-1.034
Aankoop grond	0	0	-619	-1.879
Investerings overig	-154	-298	-1	-1
Externe kosten bij verkoop	-119	-119	-56	-275
MVA uitgaande kasstroom	-21.913	-13.866	-1.855	-3.286
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-16.069	-6.882	33.168	10.754

	DAEB		niet-DAEB	
	2019	2018	2019	2018
Ontvangsten overig	13.500	8.115	0	0
Ontvangen aflossing interne lening	11.026	12.626	0	0
Ontvangen / betaalde dividenden Niet-DAEB tak	9.784	0	-9.784	0
Uitgaven overig	-12.000	-9.500	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	22.310	11.241	-9.784	0
Kasstroom uit (des)investeringen	6.241	4.359	23.384	10.754
Nieuwe te borgen leningen	12.500	15.000	0	
Aflossing door WSW geborgde leningen	-21.387	-35.128	0	
Aflossing ongeborgde leningen niet-Daeb-investeringen	0		-156	-156
aflossing interne lening	0		-11.026	-12.626
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-8.887	-20.128	-11.182	-12.782
Mutatie liquide middelen	13.715	215	13.600	0
Geldmiddelen per 1 januari	7.800	7.585	2.000	2.000
Geldmiddelen per 31 december	21.515	7.800	15.600	2.000
	13.715	215	13.600	0

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Volkshuisvesting is opgesteld door het bestuur op 8 juni 2020.

Mevrouw E.W.M. van Asten
Directeur - bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 8 juni 2020.

De heer G.D. Minderman
Voorzitter

Mevrouw C.M.J.T. Baartmans
Vice voorzitter

Mevrouw M.A.J. Groskamp
Lid

De heer A.J. Krikke
Lid

Mevrouw P.W. van Lingen
Lid

16 Overige gegevens

16.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Stichting Volkshuisvesting Arnhem zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

16.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Volkshuisvesting Arnhem

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting Volkshuisvesting Arnhem te Arnhem gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

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

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

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van een deel van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op de pagina's 89-91. Hierin staat beschreven dat Stichting Volkshuisvesting Arnhem een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Benadrukking van ontwikkelingen omtrent Corona

De ontwikkelingen rondom het Corona (Covid-19) virus hebben grote invloed op de gezondheid van mensen en onze samenleving en daarbij ook op de operationele en financiële prestaties van organisaties en de beoordeling van de mogelijkheid om de continuïteit te handhaven. De jaarrekening en onze controleverklaring daarbij zijn gebaseerd op de condities op het moment dat deze zijn opgemaakt en de situatie verandert van dag tot dag. De invloed van deze ontwikkelingen op Stichting Volkshuisvesting Arnhem is uiteengezet in het bestuursverslag onder de toekomstparagraaf, de paragraaf risicobeheersing en de toelichting opgenomen bij de gebeurtenissen na balansdatum op pagina 163. Wij vestigen de aandacht op deze uiteenzettingen. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ 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 Titel 9 Boek 2 BW, art. 32 BTIV, artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

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

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

Groningen, 8 juni 2020

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. D.E. Engwerda RA



Kadestraat 1 6811 CA Arnhem • Postbus 5229 • 6802 EE Arnhem • tel. (026) 3 712 712
info@volkshuisvesting.nl • www.volkshuisvesting.nl