



W O O N S E R V I C E



Jaarverslag 2019

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	4
H1 Strategisch kader	5
1.1 Wonen is persoonlijk	5
1.2 Strategische doelen	5
1.3 Het verhaal van Woonservice.....	6
1.4 De planning- en controlcyclus	6
H2 Het jaar 2019 in vogelvlucht.....	8
H3 Bestuurlijke verslaglegging.....	9
3.1 Verslag van het bestuur.....	9
3.2 Verslag van de raad van commissarissen	14
Slotverklaring	19
H4 Perspectief Klanten	20
4.1 Woningtoewijzing	20
4.2 Huurbeleid.....	23
4.3 Woningvoorraad	25
4.4 Klanttevredenheid	29
H5 Perspectief Maatschappij.....	30
5.1 Leefbaarheid	30
5.2 Wonen en zorg.....	32
5.3 Belanghouders	33
H6 Perspectief Medewerkers.....	37
6.1 Personele opbouw.....	37
H7 Perspectief bedrijfsvoering	40
7.1 Wet- en regelgeving.....	40
7.2 Informatievoorziening & automatisering.....	40
7.3 Optimaliseren processen.....	41
H8 Perspectief financiën	42
8.1 Financieel beleid en beheer	42

8.2	Financiële resultaten	43
8.3	Waarde vastgoed.....	46
8.4	Treasury	48
8.5	Beoordeling en benchmarking.....	49
H9	kengetallen	51
	JAARREKENING.....	53
H10	Jaarrekening 2019	53
	Balans per 31 december 2019	54
	Winst en verliesrekening over 2019.....	56
	Kasstroomoverzicht over 2019	57
	Toelichting behorende tot de jaarrekening 2019.....	59
	OVERIGE GEGEVENS	114
	BIJLAGEN.....	119
	Bijlage 1: categoriale winst- en verliesrekening over 2019.....	119
	Bijlage 2: Verslag van de Ondernemingsraad.....	125
	Algemene gegevens.....	128



VOORWOORD

Beste lezer,

Voor u ligt het jaarverslag van 2019. Een jaar waarin verdieping heeft plaatsgevonden op onze “bedoeling”, die we hebben vertaald naar onze maatschappelijke impact. Een jaar ook, waarin enerzijds is teruggekeken op de afgelopen periode (middels onze visitatie) en anderzijds stevige ambities voor de toekomst zijn vastgesteld.

Op dit moment wordt ons doen en laten beheerst door het Corona-virus. We werken thuis en sowieso anders dan we zijn gewend. De zorgen om gezondheid en economie zijn het gesprek van de dag. En hoewel het virus niet met terugwerkende kracht van invloed is op de resultaten van 2019, is het dat wel op de definitieve afronding en afsluiting ervan. En wat betekent Corona voor onze dienstverlening in de komende tijd? We willen en kunnen niets anders doen dan ons voorbereiden en flexibel zijn. 2020 zal een fundamenteel ander jaar worden, dat ongetwijfeld ook zichtbaar zal zijn in het jaarverslag van volgend jaar.

Terug naar 2019: Het was ook een roerig jaar, maatschappelijk gezien. Overal is voelbaar, dat we als samenleving aan de vooravond staan van een kanteling: het moet anders, maar hoe dan? Klimaatdemonstraties, trekkers op het Binnenhof, rellen over racistische tweets: de betrokkenheid bij de samenleving is voor mijn gevoel nog niet eerder zo groot geweest. Het schuurt. Dat voelt onaangenaam en leidt soms tot ongemak, maar de andere kant is er ook: wrijving geeft glans. En daarom ben ik hoopvol.

Onlangs hoorde ik de Israëliische schrijver en historicus Yuval Noah Harari uitleg geven aan de neiging tot conservatisme (“populisme” noemde de interviewer dit): hij maakte de vergelijking met verdwaald raken. Als je niet meer weet waar je bent, ga je terug naar de plek die je nog herkent. Van daaruit bepaal je opnieuw de route die je moet afleggen. Mensen zijn op zoek naar zekerheden.

Dit zal voor Woonservice ook een belangrijk thema worden: we hebben een bemoediging gekregen met onze visitatie. We zijn op de goede weg, was de conclusie. Die weg willen we verder vormgeven, samen met onze huurders en stakeholders. En ook dat brengt onzekerheden met zich mee. En tegelijkertijd hebben we vertrouwen in het einddoel: Woongeluk voor onze huurders in een duurzame samenleving, waarin mensen erbij horen en ertoe doen! Wat een energie levert dat op!

Die maatschappelijke impact wil Woonservice leveren. Terugkijken op 2019 betekent dan ook dat we onze activiteiten relateren aan die impact. Misschien leest u dat al terug in het verslag. Trots op onze resultaten, dat zijn we ook. Daarom wens ik u net zoveel plezier bij het lezen als wij hadden bij het leveren ervan.

Hartelijke groet,

Bothilde Buma

Directeur-bestuurder Woonservice

Mei 2020

H1 STRATEGISCH KADER

Wij willen woongeluk realiseren bij onze huurders en woningzoekenden. Voor sommige huurders is dit de vertrouwde, eigen plek, waar men al jaren woont. Voor anderen is dit de eerste eigen woning of snel een nieuwe plek vinden. Wat voor de een werkt, hoeft voor de ander geen oplossing te zijn. Bij Woonservice erkennen we dat iedereen uniek is. Daarom bieden wij onze huurders en woningzoekenden zoveel mogelijk keuzevrijheid. De rode draad door ons ondernemingsplan is niet voor niets 'Wonen is persoonlijk'. Het geeft richting aan onze strategische doelen.

1.1 WONEN IS PERSOONLIJK

Ons motto is *Wonen is persoonlijk*. Dit is de rode draad in ons ondernemingsplan.

Wij beloven dat wij ons best doen om een huis te bieden dat het beste past bij de woonwensen van onze huurders en woningzoekenden. We hebben standaard huizen die aan niet-standaard wensen kunnen voldoen. We geloven in diversiteit in eenheid. Woningen moeten meebewegen met de wensen van onze huurders. Voor alle levensfasen bieden wij een passende woning.

Wonen is persoonlijk gaat ook over onze dienstverlening en de eigen verantwoordelijkheid van onze huurders. Woonservice kan en wil oplossen en verbeteren, maar dat vraagt ook om inbreng van de huurder. Het vraagt om een actieve houding van huurders, zodat zij zelf de ruimte voelen om ideeën te lanceren die de woonsituatie verbeteren. Wij stimuleren huurders om zelf met initiatieven te komen. In situaties waar dit niet kan, bieden wij samen met onze partners een vangnet.

Wonen is persoonlijk gaat ook over de hartelijke mentaliteit van Woonservice. Het woord service zit letterlijk in onze naam, in ons DNA. We doen dat stapje extra voor onze huurders, we geven ze een warme benadering, luisteren en zijn attent.

1.2 STRATEGISCHE DOELEN

Binnen ons ondernemingsplan hebben we ons motto 'Wonen is persoonlijk' samengevat in de volgende strategische doelen:

1. Van OK naar WOW!

We willen dat klanten onze dienstverlening ervaren als meer dan prettig: niet ok, maar WOW! Dit alles valt bij ons onder 'hospitality'. Belangrijk hierbij is een hartelijke en persoonlijke benadering van onze klanten. Het stelt ons in staat om hen de juiste persoonlijke aandacht te geven.

2. Van organisatie naar netwerk

Samen met onze maatschappelijke partners en huurders werken we aan leefbare buurten en wijken, waar het prettig en veilig wonen is. Onze rol in het netwerk ligt op het brede terrein van wonen. Hier zijn wij goed in! Wij zijn dagelijks actief in onze wijken, buurten en dorpen. Vanzelfsprekend komen we ook bij mensen thuis. Zo staan we dicht bij onze bewoners en weten we wat er speelt. We helpen vroegtijdig problemen te signaleren en op te lossen. Andere organisaties hebben deze signalerende functie ook. Door inzichten te delen en keuzes op gebiedsniveau met elkaar af te stemmen, krijgen we gezamenlijk grip op thema's als leefbaarheid en krimp.

3. Van focus op bedrijfslasten naar klantfocus

Woonservice kiest ervoor om de focus te leggen op de kwaliteit van de dienstverlening aan de klant. Tegelijkertijd blijven we scherp letten op onze bedrijfslasten. Dit doen we door te kijken hoe we dingen efficiënter kunnen aanpakken, zowel voor onze huurders als voor onszelf.

4. Van grijs naar groen

Misschien wel de meest ingrijpende transformatie die de komende jaren echt nadrukkelijk op de agenda komt is die van 'grijs naar groen'. Samen met andere corporaties heeft Woonservice de doelstelling om de hele woningvoorraad in 2050 CO2 neutraal te laten zijn. Hiermee zijn forse investeringen gemoeid, die om afgewogen keuzes vragen in ons woningvoorraadbeleid. Wij stellen daarbij als harde randvoorwaarde dat de totale woonlasten betaalbaar blijven voor onze huurders en de continuïteit van Woonservice niet in het geding komt.

5. Ontwikkeldende organisatie

Om bovenstaande transitie te realiseren, heeft Woonservice de juiste middelen nodig. Het allerbelangrijkste daarbij zijn onze mensen en hoe wij als organisatie functioneren. We zijn doordrongen van het besef dat we als organisatie ook continu in beweging en ontwikkeling moeten zijn, of liever willen zijn. We delen gezamenlijke kernwaarden en stralen deze uit.

6. Optimaliseren maatschappelijk rendement

Naast ons menselijk kapitaal zijn ook onze financiële middelen bepalend voor het realiseren van de strategische koers. We staan voor grote opgaven, zoals de energetische transformatie van onze woningvoorraad, het ophogen van ons volume vervangende nieuwbouw en de transformatie van onze woningvoorraad naar voldoende levensloopbestendige woningen. De betaalbaarheid van wonen voor onze huurders staat bij al deze opgaven centraal.

Woonservice wil ook met het realiseren van haar opgaven een financieel gezonde organisatie blijven. Dit is de basis voor onze continuïteit en slagvaardigheid. Tegelijkertijd willen we met onze middelen zoveel mogelijk maatschappelijke impact realiseren.

1.3 HET VERHAAL VAN WOONSERVICE

Het afgelopen jaar hebben wij een verdieping slag gemaakt op onze strategische doelen. We hebben beschreven welke maatschappelijke impact wij als woningcorporatie willen realiseren. Wij willen dat onze huurders woongeluk ervaren, dat onze wijken en buurten leefbaar zijn en dat we bijdragen aan een duurzamere wereld.

Dat doen we door in te zetten op de eigen regie van onze huurders, met hen en andere belangrijke stakeholders samen te werken en een faciliterende rol te spelen om dingen mogelijk te maken

1.4 DE PLANNING- EN CONTROLCYCLUS

De planning- en controlcyclus van Woonservice heeft een duidelijke opbouw, waarbij het ondernemingsplan de basis vormt voor de strategische koers en doelen van de organisatie. Met de begroting en jaarplannen geven wij invulling aan de vertaling van onze doelen naar concrete activiteiten en projecten.

In dit jaarverslag geven wij verantwoording over de realisatie van onze voorgenomen activiteiten. We laten zien welke activiteiten en prestaties we in 2019 hebben gerealiseerd. Het jaarverslag is naast een sturingsinstrument voor de eigen organisatie vooral een document waarin we externe verantwoording afleggen: aan onze maatschappelijke partners, onze klanten, onze belanghouders, maar ook aan de officiële instanties die toezicht houden op het functioneren van Woonservice.

De planning- en controlcyclus is gericht op tussentijdse monitoring, evaluatie, bijstelling en verbetering en bevat alle elementen van de Deming Cycle (Plan Do Check Act].

In de hoofdstukken 4 tot en met 8 geven we een inhoudelijke verslaglegging van de geleverde prestaties en activiteiten in 2019.



H2 HET JAAR 2019 IN VOGELVLUCHT

Woonservice wil graag maatschappelijke impact leveren. Om zo bij te dragen aan woongeluk voor onze huurders in een duurzame samenleving. Waarin mensen in onze buurten en wijken erbij horen en ertoe doen. Van de volgende tien punten vinden wij dat ze daar een goede bijdrage aan leveren.

1. Voor het gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem Drenthe huurt (nu Thuis Kompas) zijn in 2019 grote stappen gezet in de voorbereiding, om daarmee definitief live te gaan in 2020;
2. We zijn actief bezig met de woonlasten van onze huurders, waaronder continueren en uitbreiden van de inzet voor de Voorzieningenwijzer in meerdere gemeenten;
3. Visitatie: we hebben hoge cijfers en waardering gekregen in de visitatie. Hier zijn we zeer trots op;
4. We lichten onze huurders voor over energiebesparing en duurzaamheidsmaatregelen;
5. Verduurzaming : Op dit moment zitten we gemiddeld op label B. We zetten daarmee goede stappen met labelverbetering voor comfortabele en energiezuinige woningen en duurzaamheid. Verduurzaming is voor ons een middel om te komen tot het versterken van sociale cohesie en het betrekken van onze huurders. Dat is nodig voor een goede gebiedsaanpak;
6. Voorbereiding en uitvoering van gebiedsaanpak in 2^e Exloërmond en Veenoord.
7. Drenthe Woont Circulair is gestart, onze pilot in Valthermond staat in de startblokken;
8. We hebben veel beleidsdocumenten opgesteld en geïmplementeerd, zoals de Wensportefeuille, Participatiebeleid, Basiskwaliteit, Tuinbeleid;
9. Aankoop bezit en grond in Assen : we hebben 118 appartementen in bezit genomen en grond gekocht voor de realisatie van minimaal 42 nieuwbouw appartementen. Dit past in onze strategische visie op het werkgebied;
10. We zijn actief in diverse netwerken en nieuwe initiatieven, waaronder de Regiodeals;

H3 BESTUURLIJKE VERSLAGLEGGING

3.1 VERSLAG VAN HET BESTUUR

3.1.1 Governancecode

De Governancecode Woningcorporaties wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. In 2019 hebben wij de principes en uitwerkingen zoals opgenomen in de Governancecode opgevolgd. In deze paragraaf verantwoorden wij ons over de inrichting van de governancestructuur binnen Woonservice. Meer informatie hierover vindt u op onze website www.woonservice.nl.

3.1.2 Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestaat op 31 december 2019 uit vijf personen. Zij heeft als taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen. Tevens staat de Raad van Commissarissen het bestuur met raad terzijde. In het jaarverslag van de Raad van Commissarissen is de taak en werkwijze nader omschreven evenals de wijze waarop de Raad van Commissarissen hieraan in 2019 invulling heeft gegeven.

Per 1 januari 2019 is de zittingsperiode van de voorzitter afgelopen. De vicevoorzitter heeft het voorzitterschap overgenomen. Ter aanvulling van de Raad van Commissarissen treedt per die datum een nieuw lid aan.

3.1.3 Bestuur

Taak en werkwijze

Het bestuur bestuurt de corporatie. Dit houdt onder andere in dat zij verantwoordelijk is voor:

- De realisatie van de doelstellingen van de corporatie, de strategie, het beleid en de daaruit voortvloeiende resultatenontwikkeling;
- De naleving van alle relevante wet- en regelgeving;
- De beheersing van alle risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- De financiering van de corporatie.

Het bestuur handelt hierbij binnen de kaders zoals deze zijn neergelegd in de statuten, het financieel beleidsstatuut, het bestuursreglement, het intern compliance auditplan en de gedragscode. Daarnaast richt zij zich bij het vervullen van haar taak op het belang van de corporatie.

Het bestuur legt verantwoording af aan de raad van commissarissen en verschaft tijdig alle informatie die de raad van commissarissen nodig heeft ter uitvoering van haar toezichthoudende taak. Woonservice heeft de operationele, volkshuisvestelijke en financiële doelstellingen ter goedkeuring aan de raad van commissarissen voorgelegd. De middelen zijn uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting. Tijdens en na het einde van het boekjaar hebben zich geen bijzondere gebeurtenissen voorgedaan, waarmee in de jaarrekening rekening moet worden gehouden, die de verwachtingen hebben beïnvloed.

Leden

Er is sprake van een eenhoofdig bestuur. Mevrouw B. Buma is per juli 2018 als directeur-bestuurder aangesteld.

Naam	Functies (hoofd/neven)
B. Buma	Directeur-bestuurder Woonservice - Lid Streekplatform Noardeast Fryslân van de Provinsje Fryslân

Tegenstrijdig belang

Er is in 2019 geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen zoals bedoeld in de Governancecode.

Doelstellingen en strategie

De Raad van Commissarissen heeft haar goedkeuring verleend aan de ondernemingsstrategie en de bijbehorende doelstellingen voor 2018-2021 en aan de daaruit voortvloeiende begroting 2019. In dit jaarverslag is uiteengezet in hoeverre de doelstellingen uit de begroting 2019 ook daadwerkelijk zijn gerealiseerd.

Belanghouders

Woonservice heeft de belangrijkste belanghouders met betrekking tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstellingen benoemd. Het bestuur schept randvoorwaarden om te komen tot een sterke en professionele huurdersorganisatie, zoals een financiële bijdrage en ICT-faciliteiten.

Trainingen en cursussen

De bestuurder heeft om haar kennis en kunde te blijven ontwikkelen trainingen en cursussen gevolgd, waarop de afgesproken Permanente Educatie-systematiek van toepassing is. Van de 108 PE-punten die de bestuurder over een periode van drie jaar moet halen zijn er inmiddels 85 behaald.

Het verhaal van Woonservice

In 2018 is het nieuwe ondernemingsplan tot stand gekomen: 'Wonen is persoonlijk!' Daarvoor waren vier verschuivingen beschreven om toekomstbeelden te realiseren:

- Van OK naar WOW!
- Van bedrijfsfocus naar focus op de klant;
- Van organisatie naar netwerkpartner;
- Van grijs naar groen.

Omdat ons streven is dat onze inzet duurzaam het verschil maakt voor onze huurders, hebben wij onze maatschappelijke impact beschreven. We hebben beschreven waarmee we bijdragen aan het woongeluk van onze huurders, fijne buurten en wijken én een duurzame wereld. Dat doen we door in te zetten op de eigen regie van onze huurders, met hen en andere belangrijke stakeholders samen te werken en een faciliterende rol te spelen om dingen mogelijk te maken. Daarbij past een andere opzet van onze plannen voor 2020, maar ook van de verantwoording van onze activiteiten. In dit jaarverslag is daar misschien al iets van terug te lezen.

Visitatie 2015-2018

Eens in de vier jaar moeten woningcorporaties gevisiteerd worden. De vorige visitatie in 2015 liet een bovengemiddelde waardering zien. In 2019 is de visitatie uitgevoerd door Raeflex. De behaalde resultaten over 2015-2019 laten opnieuw een verbetering zien ten opzichte van de

visitatie in 2015. Dat we met ons verhaal en de impact die we daarmee realiseren op de goede weg zijn blijkt ook uit het visitatierapport van Raeflex. De volgende conclusies uit het rapport onderschrijven dat:

“Woonservice heeft de verbeterrichtingen uit de vorige visitatie serieus opgepakt en haar prestaties verbeterd. (...) De vernieuwde, naar buiten gerichte houding is duidelijk herkenbaar aanwezig. De organisatie is gericht op persoonlijke verantwoordelijkheid voor het grotere geheel. Zowel de interne organisatie als de belanghebbende partijen juichen deze ontwikkeling toe.”

“De commissie (de visitatiecommissie, red.) ziet dat Woonservice zich met haar visie onderscheidt door een duidelijk en samenhangend beeld op haar maatschappelijke meerwaarde voor het werkgebied.”

“(Er) zijn van binnen naar buiten zorgvuldige afwegingen gemaakt wat de corporatie aan maatschappelijke meerwaarde nodig heeft, passend bij haar bredere kijk op de opgaven in het gegroeide werkgebied. (...) na het vaststellen van de visie waarin de omslag van vastgoed georiënteerde naar een sociaal ondernemende organisatie beschreven staat, is doelbewust de keuze gemaakt om op zoek te gaan naar ander leiderschap.”

3.1.4 Resultaat en realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Ons jaarresultaat bedraagt over 2019 € 65 miljoen. Hiervan heeft € 6,6 miljoen betrekking op onze reguliere bedrijfsactiviteiten. Deze middelen gaan we de komende jaren inzetten voor het verduurzamen van onze woningvoorraad. Het grootste deel van het jaarresultaat ad € 58,6 miljoen bestaat uit waardeveranderingen van ons vastgoed, afschrijvingen, embedded derivaten en belastinglatenties, die wij op basis van wet- en regelgeving als jaarresultaat moeten opnemen. Deze (verplichte) presentatie van het jaarresultaat maakt het voor onze omgeving lastig om een goed en reëel beeld van onze financiële positie te krijgen. Immers, wij hebben andere doelstellingen dan een belegger. Onze doelstelling is het realiseren van voldoende betaalbare sociale huurwoningen. En niet het tegen een zo hoog mogelijke huurprijs verhuren of verkopen van woningen.

Per 31 december 2019 is in totaal € 305 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2018: € 254 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonservice. 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.

Het bestuur van Woonservice heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Dit impliceert dat circa 60% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. In de jaarrekening wordt in hoofdstuk 9.5 Grondslagen

van waardering en resultaatbepaling van de geconsolideerde jaarrekening deze post nader toegelicht.

3.1.5 Interne risicobeheersing- en controlesystemen

Het bestuur van Woonservice is verantwoordelijk voor de interne risicobeheersings- en controlesystemen, voor het actief managen van de risico's die de organisatie loopt en voor het beperken van de impact van mogelijke incidenten. Binnen Woonservice is de rol van een onafhankelijke controller ingevuld. De controller valt hiërarchisch onder de directeur-bestuurder en is bevoegd om, indien er naar diens oordeel mogelijk sprake is van conflicterende omstandigheden met een materieel belang, fraude of integriteitsaspecten, zonder tussenkomst van de directeur-bestuurder contact te onderhouden met de voorzitter van de Raad van Commissarissen en de auditcommissie. Daarmee voldoen we aan de eisen van de Woningwet.

Onze risicomanager bewaakt de kwaliteit van het risicomanagementproces. Het risicomanagement is verankerd in de bestaande planning- en controlcyclus, hierdoor is het structureel onderdeel van de sturing en beheersing van Woonservice. De belangrijkste componenten van ons controlesysteem zijn:

- Toepassen van integraal risicomanagement (inclusief risicoanalyses op de doelstellingen van de organisatie);
- Handleidingen voor de inrichting van de financiële verslaggeving;
- Operationele en financiële auditwerkzaamheden;
- Een klachten- en klokkenluidersregeling;
- Systeem van periodieke monitoring en rapportering;
- Toepassen van een integriteitcode.

Strategische risico's

De strategische risico's voor Woonservice zijn in veel gevallen tamelijk abstract en beperkt direct beïnvloedbaar. Daarom zijn deze risico's niet gekwantificeerd. De strategische risico's van Woonservice zijn in 2019 geactualiseerd: *Bevolkingskrimp, betaalbaarheid, veranderende toekomstige behoeften van de klant, zorgpartijen in financiële problemen, veranderende wet- en regelgeving, kwaliteit en kwantiteit (beschikbaarheid) van personeel (interne en extern) voldoet niet meer aan de eisen, door uitvoering klimaatakkoord komt financiële continuïteit van de corporatie in het geding, plaatsing van windmolens nabij huurwoningen.*

Operationele risico's

Operationele risico's houden verband met de dagelijkse activiteiten van Woonservice. De volgende risicogebieden hebben in het afgelopen jaar extra aandacht gehad:

Risicogebied 1: fiscale risico's

Eind 2019 is een vaststellingsovereenkomst (VSO) gesloten met de Belastingdienst, waarbij de aangiften vennootschapsbelasting tot en met boekjaar 2018 definitief zijn vastgesteld. Daarbij is overeengekomen dat de te verwerken correcties over de periode 2014-2018 worden verwerkt in de aangifte 2019. Dat betekent dat Woonservice alleen over de nog niet vastgestelde aangifte 2019 mogelijk een financieel risico loopt. Om dat risico te beperken is door de fiscale adviseur een steekproef onderhoud versus verbetering uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten zijn aanvullende beheersmaatregelen getroffen. Onze werkwijze is ook besproken tijdens het overleg met de Belastingdienst. Op basis van deze bevindingen is het risico beperkt.

Risicogebied 2: Wet- en regelgeving

Door de stikstofuitspraak van de Raad van State zijn landelijk vele projecten op on-hold gezet. Dit speelt nog niet bij Woonservice, maar we kunnen de impact ook nog niet goed inschatten. Er is inzicht in de naturagebieden in ons werkgebied, maar de omtrek waarin wordt gekeken is nog niet bekend. Vooralsnog kunnen onze plannen worden uitgevoerd. Dit risico wordt actief bewaakt door betrokkenen.

De gevolgen van de aanscherping van de handhaving van de flora- en faunawetgeving zijn wel merkbaar. Van de geplande sloopplannen 2019 is er dit jaar niet een doorgegaan. Dit betekent dat ook de vervangingsinvestering later plaats vindt. De doorlooptijd voordat de sloop nu daadwerkelijk plaats kan vinden bedraagt nu circa 2 jaar. Dit is een risico m.b.t. de haalbaarheid van planning en heeft impact op de organisatie en financiering. Om dit risico te beperken hebben we verschillende maatregelen genomen. Zo zijn de interne processen aangepast, de projecten vanuit de Wensportefeuille gedetailleerder in kaart gebracht en vervolgprojecten worden eerder opgestart. Zowel de bewonerscommunicatie als de aanvraag van de flora- en faunaonderzoeken hebben we naar voren gehaald.

Risicogebied 3: Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

Per 25 mei 2018 is de AVG van toepassing. Woonservice onderkent het belang van deze wetgeving. We hebben een projectteam samengesteld, de benodigde acties uitgezet en maatregelen geïmplementeerd. Waar nodig zijn processen geactualiseerd. Regelmatig worden medewerkers ingeschakeld om informatie te verstrekken en invulling te geven aan de actiepunten. Er is veel aandacht besteed om de bewustwording van de medewerkers te vergroten en om onze ICT-platformen AVG-proof te krijgen.

Financiële risico's

Om de continuïteit van Woonservice te borgen, hanteert Woonservice naast de in het toetsingskader genoemde ratio's een maximale norm voor de gemiddelde schuld per woning van € 35.000 per DAEB verhuureenheid. De in het toetsingskader genoemde ratio's worden beïnvloed door de waardering van de materiële vaste activa. De uitkomsten van het bepalen van de marktwaarde van de verschillende gecertificeerde pakketten hebben echter nog een bandbreedte van 2%. De gemiddelde schuld per verhuureenheid geeft een kader, die niet door een waarderingsmethodiek wordt beïnvloed, maar eenvoudig kan worden gerelateerd aan de beschikbare kasstromen.

Door het landelijke borgingsstelsel bestaat het risico van een saneringsheffing. In lijn met vorig jaar neemt Woonservice in de dPi2019 voor de jaren 2020 tot en met 2024 een bedrag voor saneringsheffing op, dat is gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar. Dit geldt voor de jaarhuur binnen zowel de DAEB- als de niet-DAEB-tak van de toegelaten instelling. In welke mate deze saneringsheffing daadwerkelijk wordt geheven is niet bekend.

Coronacrisis

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. De crisis veroorzaakt door het coronavirus zal naar de toekomst toe ook impact hebben voor Woonservice.

Bijvoorbeeld ten aanzien van ons investeringsprogramma waarbij we ook sterk afhankelijk

zijn van anderen zoals bouwers, gemeenten en in het geval van renovatie c.q. verbetering ook onze huurders. Op het moment van schrijven is nog onduidelijk wat de impact precies zal zijn. De huidige inschatting is dat dit voor Woonservice niet zal leiden tot onoverkomelijke organisatorische en/of financiële problemen. Daarnaast is er ook voor ons sprake van omstandigheden die negatieve invloed zullen hebben op de realisatie van onze doelstellingen. Op dit moment hebben we vooral aandacht voor crisismanagement en is het nog te vroeg voor een gedetailleerde impactanalyse. Hoewel we de mogelijke invloed op de financiële continuïteit nog niet goed kunnen objectiveren, blijkt uit een eerste scan op hoofdlijnen dat de financiële continuïteit niet in het geding is. De grootste risico's lijken op dit moment waardedaling van activa, uitval van medewerkers, vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud en langere leegstand van verhuurde eenheden. Maar dat lijken vooralsnog geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit.

3.2 VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

In het verslagjaar 2019 zijn er enkele belangrijke wisselingen opgetreden. 2018 was namelijk het laatste jaar van de heer B. de Jonge als voorzitter. Mw. I. van de Vegte, tot dan toe vicevoorzitter, is hem opgevolgd per 1 januari 2019. Ter vervanging van de heer de Jonge heeft een werving plaatsgevonden die ertoe leidde dat mw. E. van Everdingen per januari 2019 is toegetreden als lid. Ook is dhr. U. Kleinhuis in 2019 herbenoemd als lid van de raad van commissarissen.

De Raad kijkt met grote tevredenheid terug op het jaar 2019 van Woonservice. De hoge waardering die de visitatiecommissie uitsprak voor de resultaten van Woonservice droeg daar zeker aan bij. Maar ook de ontwikkeling die de organisatie maakt in de relevante netwerken in haar omgeving: op het gebied van duurzaamheid, rond inkopen, de intensieve samenwerking rondom Thuis Kompas, verbinding met sociaal domein en de focus die nog meer op de huurder is komen te liggen ziet de Raad als mooie resultaten.

3.2.1 Algemeen

De raad van commissarissen heeft als taak toezicht te houden op het bestuur en de algemene gang van zaken in de Stichting en de daaraan verbonden ondernemingen.

De taken en bevoegdheden zijn neergelegd in artikel 16 van de statuten van de Stichting. Een verdere uitwerking van deze taken en verantwoordelijkheden is opgenomen in het bestuursreglement (vastgesteld in 2018). Dit reglement staat op de website van Woonservice. De kaders die de Raad ten behoeve van haar toezichthoudende taak hanteert zijn het BBSH, het strategisch plan, de jaarlijkse beleidsplannen, de begroting, het strategisch voorraadbeleid, het treasurystatuut en de financiële beleidskaders.

In het verslagjaar 2019 is de raad van commissarissen vijf keer voor een formele vergadering bij elkaar gekomen en een maal heeft er een mailronde plaatsgevonden om een aantal documenten goed te keuren en/of vast te stellen.

In de formele vergadering is goedkeuring gegeven aan of zijn vastgesteld:

- Jaarverslag 2018
- Treasuryjaarplan 2019
- Auditplan 2019
- Huuraanpassing 2019
- Begroting 2020

- Wensportefeuille vastgoed 2019-2023 en strategische positionering
- Biedingen gemeenten 2020
- Beslisdocument haalbaarheid Werkhorstlocatie
- Grondruil Borgerhof te Borger
- Grondruil Broekveldstraat te Sleen
- Mandaat grondruil
- Verkoop commerciële ruimten Smilde
- Samenwerkingsovereenkomst ten behoeve van Drenthe Huurt
- Herbenoeming dhr. U. Kleinhuis als lid raad van commissarissen

Vaak worden onderwerpen die ter besluitvorming voorliggen in een eerdere vergadering opiniërend besproken in de Raad. Dit bevordert een tijdige uitwisseling van informatie en versterkt de rol van de Raad als sparringpartner. Specifieke onderwerpen waren o.a.:

- De strategische positionering van Woonservice;
- De rol van de raad van commissarissen in de samenwerking binnen en buiten Woonservice;

Overige activiteiten raad van commissarissen

Naast reguliere vergaderingen, heeft de raad van commissarissen ook de onderstaande activiteiten uitgevoerd:

- In november organiseerde de Raad een themabijeenkomst voor de raad van commissarissen, Managementteam (MT) en beleidsmedewerkers over big data en de mogelijkheden voor Woonservice in de toepassing daarvan. Inleiders en gesprekspartners waren Nico Smit (Rebellion) en Jelmer Hitzert (CBS);
- Diverse bijeenkomsten van de auditcommissie en remuneratiegesprekken;
- Overlegvergaderingen met huurdersvereniging Samen Sterk;
- Overlegvergadering met de Ondernemingsraad;
- Overlegvergadering met het managementteam;
- Diverse bijeenkomsten van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en andere kennisbijeenkomsten ook in de regio;
- De evaluatie met de directeur-bestuurder over de invulling van de rol van toezicht, klankbord en werkgever;
- Deelname aan het Aedes Kennisnetwerk Drenthe- Groningen;
- Visitatierapport 2015-2018, inclusief een themabijeenkomst waar ook overige stakeholders waren uitgenodigd;
- De Raad heeft haar jaarlijkse zelfevaluatie onder leiding van de eigen voorzitter gehouden. Vanuit deze evaluatie heeft de Raad een aantal aandachtspunten voor het nieuwe jaar benoemd. Het gaat dan om het opnieuw ontwikkelen van een toezicht visie, het neerzetten van een beoordelingskader voor remuneratie, sterkere verbinding tussen financiële en inhoudelijke strategie bevorderen en het meer systematisch agenderen van de onderwerpen 'positie huurder', 'relatie met gemeenten' en 'organisatieontwikkeling'.

Trainingen en cursussen

De leden van de raad van commissarissen hebben om hun kennis en kunde te blijven ontwikkelen trainingen en cursussen gevolgd, waarop de afgesproken Permanente Educatie-systematiek van toepassing is. In 2019 zijn de volgende PE-punten behaald:

I. Van de Vegte:	15
J. Thijssen:	12
U. Kleinhuis:	2

B. van der Kooi: 5
E. van Everdingen: 16

Algemene gegevens raad van commissarissen

Onderstaande tabellen geven inzicht in de samenstelling, zittingstermijnen, beloning en (neven)functies van de leden van de raad van commissarissen in 2019. Alle leden van de raad van commissarissen zijn onafhankelijk en voldoen daarmee aan de criteria zoals gesteld in artikel 3 van de Governancecode. De raad van commissarissen waakt er voor dat dit zo is en zo blijft.

Naam	Functies (hoofd/neven)
I.C.M. van de Vegte	- Directeur-bestuurder van de stichtingen Fries Sociaal Planbureau en Partoer (Partoer tot 1-5-2019) - Lid Adviesraad Kansenfonds Provincie Friesland (tot 1-7-2019) - Voorzitter stichting Tedx Fryslân - Lid Raad van Toezicht MEE Noord
J. Thijssen	- Eigenaar Co-act (advies en interim-management voor overheid, onderwijs en zorg) - Lid Stichting Station Noord (samenwerkingsverband grote podiumkunstorganisaties in de Noordelijke drie provincies) - Voorzitter Vereniging Snowteam Noord Nederland Khione
U. Kleinhuis	- CFO / executive board member at Solidus Solutions Group bv - Voorzitter investment committee Groeifonds Economic Board, Groningen - Lid investment committee MKB Fonds Drenthe, Assen
B. van der Kooi	- Freelance volkshuisvestingsadviseur/procesmanager - Bestuurslid Centrale Verwanten Raad Vanboeijen - Voorzitter bestuur Stichting Drentse Soos Assen - voorzitter Vereniging Assen Oud Zuid
E. M. van Everdingen	- Directeur Prolander, uitvoeringsorganisatie landelijk gebied provincies Groningen en Drenthe

Naam	Aantreden	Einde termijn	Herkiesbaar	Duur van de functieervulling in 2019	Bezoldiging (incl. omzetbelasting)
I.C.M. van de Vegte, voorzitter	01-09-2016	31-08-2020	Ja	365	€ 16.427
J. Thijssen, lid	24-01-2018	23-01-2022	Ja	365	€10.950
U. Kleinhuis, lid	01-01-2016	31-12-2023	Nee	365	€ 10.950
B. van der Kooi, lid	01-09-2017	31-12-2020	Ja	365	€ 10.950
E.M. van Everdingen, lid	04-01-2019	31-12-2022	Ja	361	€ 9.050 (excl. omzetbelasting)

De bezoldiging van de raad van commissarissen bedroeg in 2019 in totaal €58.326,- inclusief omzetbelasting.

3.2.2 Jaarverslag Auditcommissie

Algemeen

De raad van commissarissen heeft een Auditcommissie ingesteld. De instelling is gebaseerd op artikel 3.2.9 van de Governancecode Woningcorporaties.

Samenstelling

De Auditcommissie bestond in het verslagjaar 2019 uit:

- De heer U. Kleinhuis (voorzitter)
- De heer J. Thijssen (lid)

Doel en opdracht auditcommissie

Het doel van de auditcommissie is de raad van commissarissen te ondersteunen op het terrein van toezicht op financiën in het algemeen en specifiek ten aanzien van:

- Planning & controlcyclus waaronder budget, treasury, periode- en jaarverslaggeving.
- De financiële informatieverschaffing.
- Naleving van de wet- en regelgeving en de Governancecode.
- Risicobeheersing.
- De selectie van de door de raad van commissarissen te benoemen externe accountant.
- De opvolging van aanbevelingen van de externe accountant.
- De relatie met de accountant ten aanzien van zijn onafhankelijkheid, zijn bezoldiging en het voorkomen dat hij andere conflicterende werkzaamheden verricht.
- De toepassing van ICT op financieel en administratief gebied.
- Het ondersteunen van de raad van commissarissen door middel van het verrichten van voorbereidende werkzaamheden.

Bijeenkomsten in 2019

De Auditcommissie is in het verslagjaar drie keer bij elkaar geweest.

Besproken onderwerpen

De volgende onderwerpen zijn door de auditcommissie met de directeur-bestuurder besproken:

- Jaarverslag 2018
- Treasuryjaarplan 2019
- Auditplan 2019
- Meerjarenbegroting
- Begroting 2020
- Controleplan KPMG
- Beslisdocument haalbaarheid Werkhorstlocatie
- Grondruil Borgerhof en Sleen

De samenwerking met KPMG als accountant voldoet in algemene zin aan de verwachtingen.

3.2.3 Jaarverslag remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestond in het verslagjaar 2019 uit:

- Mevrouw E.M. van Everdingen (voorzitter)
- Mevrouw I.C.M. van de Vegte (lid)

De remuneratiecommissie heeft als belangrijkste taak zorg te dragen voor het werkgeverschap voor de bestuurder en de personele continuïteit van de raad van commissarissen. In het kader van het werkgeverschap voor de bestuurder heeft de remuneratiecommissie een beoordelingsgesprek gehouden met de bestuurder en prestatieafspraken gemaakt.

Met betrekking tot de personele continuïteit van de raad van commissarissen is er per januari 2019 een vacature ontstaan. De tweede benoemingstermijn van voorzitter dhr. E.J. de Jonge liep af, waardoor er een vacature voor een voorzitter en een nieuw lid ontstond. Het lid van de raad van commissarissen, mw. I. van de Vegte, is intern voorgedragen als nieuwe voorzitter. Vervolgens heeft een wervingsbureau een zoektocht naar een nieuw lid van de raad van commissarissen uitgezet. Er is specifiek gezocht naar een kandidaat met een juridische achtergrond en ervaring in het publieke domein. De raad van commissarissen koos onafhankelijk en de directeur-bestuurder had een adviserende rol. Dit resulteerde in de benoeming van mevrouw E. van Everdingen per 4 januari 2019.

Eind 2019 verliep de eerste benoemingstermijn van dhr. U. Kleinhuis. Hij kwam voor herbenoeming in aanmerking en is daar door de huurdersvereniging ook weer voor voorgedragen. Voor herbenoemingen is er een proef met een verkorte procedure. Daar hebben we aan meegedaan. Na het doorlopen van deze verkorte procedure en een positieve zienswijze van de Autoriteit Wonen is dhr. Kleinhuis per 1 januari 2020 herbenoemd voor een tweede periode van vier jaar.

Op 11 december 2019 heeft de raad van commissarissen de interne zelfevaluatie gehouden. Op basis van de input uit door iedereen ingevulde vragenlijsten heeft er een reflectie plaatsgevonden over het functioneren van de Raad.

SLOTVERKLARING

De Raad van Commissarissen heeft in haar vergadering van 7 mei 2020 de jaarrekening in aanwezigheid van de accountant besproken en vastgesteld. Daarbij is vastgesteld dat de middelen van Woonservice uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed in overeenstemming met de statuten en de vigerende wet- en regelgeving.

Directeur - bestuurder

B. Buma

De Raad van Commissarissen

C.M. van de Vegte (voorzitter)

J. Thijssen (vicevoorzitter)

U. Kleinhuis

B. van der Kooi

E.M. van Everdingen

In verband met fraudegevoeligheid zijn in deze versie van het Jaarverslag 2019 alleen de namen van de bestuurder en de raad van commissarissen opgenomen en de handtekeningen weggelaten. Een exemplaar van het integrale jaarverslag, inclusief de handtekeningen van de bestuurder en de leden van de raad van commissarissen wordt bewaard door Woonservice en is in te zien op het kantoor van Woonservice.

H4 PERSPECTIEF KLANTEN

Woonservice legt de focus op de kwaliteit van de dienstverlening aan de klant. We vinden het belangrijk dat we de goede dingen doen voor en met onze huurders. En we willen dat onze huurders en woningzoekenden onze dienstverlening ervaren als meer dan prettig: niet ok, maar WOW! Belangrijk hierbij is een hartelijke en persoonlijke benadering van onze klanten.

4.1 WONINGTOEWIJZING

Wij bieden een passend huis aan mensen met een kleine portemonnee en aan degenen die om andere redenen een sociale huurwoning nodig hebben.

4.1.1 Woningzoekenden en mutatiegraad

Eind 2019 stonden ruim 6.500 woningzoekenden bij Woonservice ingeschreven. Dit is een toename van circa 1.500 woningzoekenden in 2019, wat vergelijkbaar is met 2018 en 2017, waarvan 90% uit de regio Drenthe/Groningen/Friesland komt. Hiervan komt circa 30% uit de gemeente Midden Drenthe. Het aandeel woningzoekenden vanuit de gemeenten Borger Odoorn, Stads kanaal, Emmen en Coevorden is circa 10%. Uit de gemeente Assen komt circa 8% van de nieuwe woningzoekenden.

Het aantal nieuwe woningzoekenden is ruim drie keer zoveel als het aantal woningen dat vrij komt per jaar. Dit lijkt geen gunstige ontwikkeling voor de slagingskans van woningzoekenden. Op dit moment staan we aan de vooravond van de overstap naar Thuis Kompas: het gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem van de 8 Drentse corporaties. Omdat we nog geen inzicht hebben in de woningzoekenden van collega corporaties, is de slagingskans lastig te berekenen. Vorig jaar stond 44% van onze woningzoekenden ook bij een collega corporatie ingeschreven.

In 2019 is van 436 woningen de huur opgezegd en hebben we 500 huishoudens gehuisvest. Hiermee kennen we een mutatiegraad van 7.9%. Het verschil tussen het aantal mutaties en het aantal verhuringen ontstaat door herstructurering, oplevering nieuwbouw of door toewijzingen door zorgpartijen.

4.1.2 Toewijzing op basis van inkomen

De Woningwet schrijft ons voor dat we minimaal 80% van onze woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 38.035. Maximaal 10% mogen we toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.346.

Van alle 436 nieuwe huurcontracten in 2019 is de verdeling als volgt:

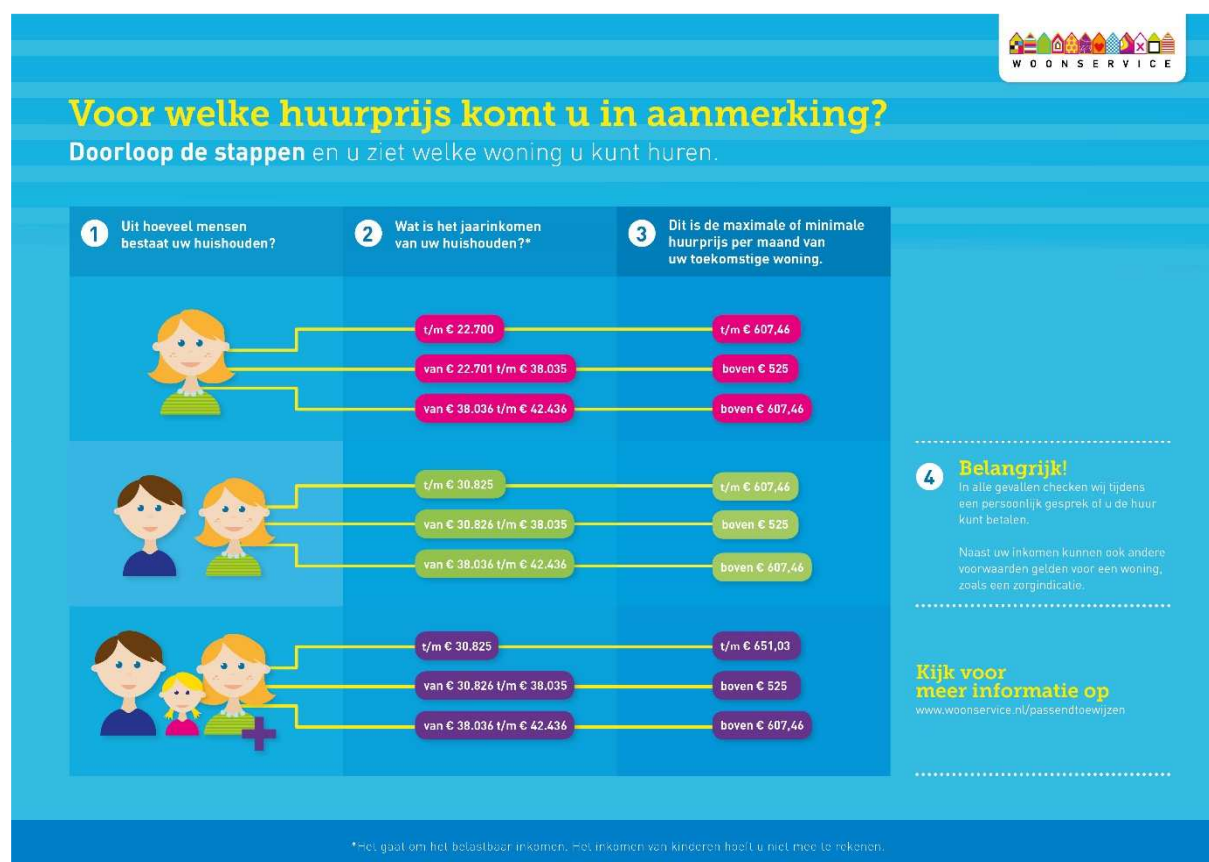
Inkomen	1 januari tot 31 december 2019
<€38.035	92,00 %
€38.035 €42.346	4,00 %
>€41.056	4,00 %
Totaal	100 %

Woonservice zet bewust in op betaalbaar wonen. Ook met onze nieuwbouwprojecten realiseren we bewust betaalbare huurwoningen: woningen die bereikbaar zijn voor huishoudens met recht op huurtoeslag.

4.1.3 Passend toewijzen

Van alle toewijzingen aan huurders die recht hebben op huurtoeslag, moet bij 95% van deze toewijzingen de huur 'passend' zijn. Dit houdt in dat de huurprijs van de te betrekken woning moet passen bij het inkomen, de gezinssamenstelling en de leeftijd van de huurder. Onderstaand schema laat zien voor welke huurprijs een woningzoekende in aanmerking komt.

In 2019 heeft Woonservice 330 keer een woning toegewezen aan huurders met huurtoeslag. Hiervan zijn 328 woningen passend toegewezen, dit komt neer op 99,6% van de woningen. Woonservice voldoet hiermee aan de regelgeving.



Schema passend toewijzen 2019

Toewijzing aan bijzondere doelgroepen

Voor de huisvesting van mensen met een verstandelijke of lichamelijke handicap werkt Woonservice samen met verschillende zorginstellingen. Daarnaast huisvesten we ieder jaar, in samenwerking met de gemeenten in ons werkgebied, mensen met een WMO-indicatie voor een aangepaste woning. De toewijzing van zorgwoningen loopt vanwege de specifieke toewijzingscriteria, waarbij in principe een indicering nodig is, buiten het reguliere woonruimteverdeelsysteem om.

Woonservice zet zich in voor een passende huisvesting van zogenaamde bijzondere doelgroepen (ex-daklozen, ex-gedetineerden, ex-verslaafden, GGZ-cliënten). Dit gebeurt veelal in overleg / afstemming met begeleidende instanties. In 2019 is het Actieprogramma

'Weer Thuis!' regio Emmen en Assen gestart. Woonservice heeft sinds 2019 een actieve rol in deze werkgroepen.

Voor statushouders geldt een taakstelling per gemeente. In totaal hebben de corporaties, verdeeld over vier gemeenten, 132 statushouders gehuisvest. Hiermee is de taakstelling van 2019 niet behaald. Woonservice heeft 4 woningen verhuurd aan statushouders in 2019. Dit is hetzelfde aantal als in 2018.

Onderstaand overzicht laat de gezamenlijke taakstelling van woningcorporaties en de realisatie per gemeente zien. Gemeente Borger Odoorn, Coevorden en Emmen zijn begonnen met een achterstand vanuit 2018. Deze hebben ze niet kunnen inlopen. Dit verklaart het verschil tussen taakstelling en realisatie.

Gemeente	Taakstelling 1 ^e helft 2019	Taakstelling 2 ^e helft 2019	Realisatie tot 1 ^e helft 2019	Realisatie 2 ^e helft 2019	Taakstelling totaal 2019	Realisatie totaal 2019
Borger-Odoorn	18	9	9	9	27	18
Coevorden	19	12	17	9	31	26
Emmen	91	37	46	37	128	83
Midden-Drenthe	10	12	4	1	22	5
	138	70	76	56	208	132

4.1.4 Woonruimteverdeelbeleid en urgentie

Acht corporaties in Drenthe hebben de ambitie om te komen tot een gezamenlijk inschrijf- en zoekstelsel (woonruimteverdeelstelsel). Dit is een vervolg op Drenthe Huurt, een online etalage van het beschikbare woningaanbod van de woningcorporaties. Het gezamenlijk woonruimteverdeelstelsel had in 2019 gereed moeten zijn. Het proces heeft vertraging opgelopen. De datum voor live gang is 28 april 2020.

4.1.5 Verkoop van woningen

We hebben in 2019 ons verkoopbeleid geactualiseerd, aansluitend bij onze nieuwe wensportefeuille. De vrijstaande woningen hebben we toegevoegd aan de verkoopvijver. Hiermee komt het aantal woningen gelabeld voor de verkoop uit op circa 400. Hiervan zijn er in 2019 vijftientig verkocht.

In ons verkoopbeleid hebben we opgenomen dat onze huurders voorrang krijgen bij de aankoop van de te verkopen woningen. Hiermee willen wij doorstroming realiseren en onze huurders de mogelijkheid geven om wooncarrière te maken.

4.2 HUURBELEID

Wij vinden het belangrijk dat zoveel mogelijk woningen bereikbaar zijn voor de lagere inkomensgroepen. Daarom hebben we ruim 90% van ons woningbezit onder de eerste aftoppingsgrens gepositioneerd. Op verhuurclusterniveau hebben wij de streefhuren vastgesteld in absolute gewenste huurprijzen. Dit betekent dat we een directe koppeling tussen de streefhuur en de puntenwaardering hebben losgelaten.

Met een huurpercentage van gemiddeld 61,1% van de maximaal redelijke huurprijs, hanteert Woonservice ook in 2019 relatief lage huurprijzen. In 2019 bedroeg de gemiddelde huurprijs € 503 tegenover gemiddeld 164 WWS-punten per woning.

In 2019 is een interne werkgroep gestart met het opstellen van nieuw streefhuurbeleid met als doel dit in 2020 in te voeren. Huurdersorganisatie Samen Sterk is door middel van themabijeenkomsten bij de ontwikkeling van het nieuwe streefhuurbeleid betrokken.

4.2.1 Huurverhoging en huursombeleid

Het huursombeleid maakt het mogelijk om een deel van de woningvoorraad extra in huur te verhogen, zolang de totale huursom van de corporatie de grens niet overschrijdt. Huurders die relatief erg weinig huur betalen voor hun woning gaan daarbij wat meer betalen, daarmee kan de corporatie de huuraanpassing bij mutatie (harmonisatie) bijvoorbeeld minder sterk laten stijgen. Het instrument huursombeleid past binnen de wens van Woonservice om een betere balans tussen huurprijzen en woningkwaliteit te realiseren.

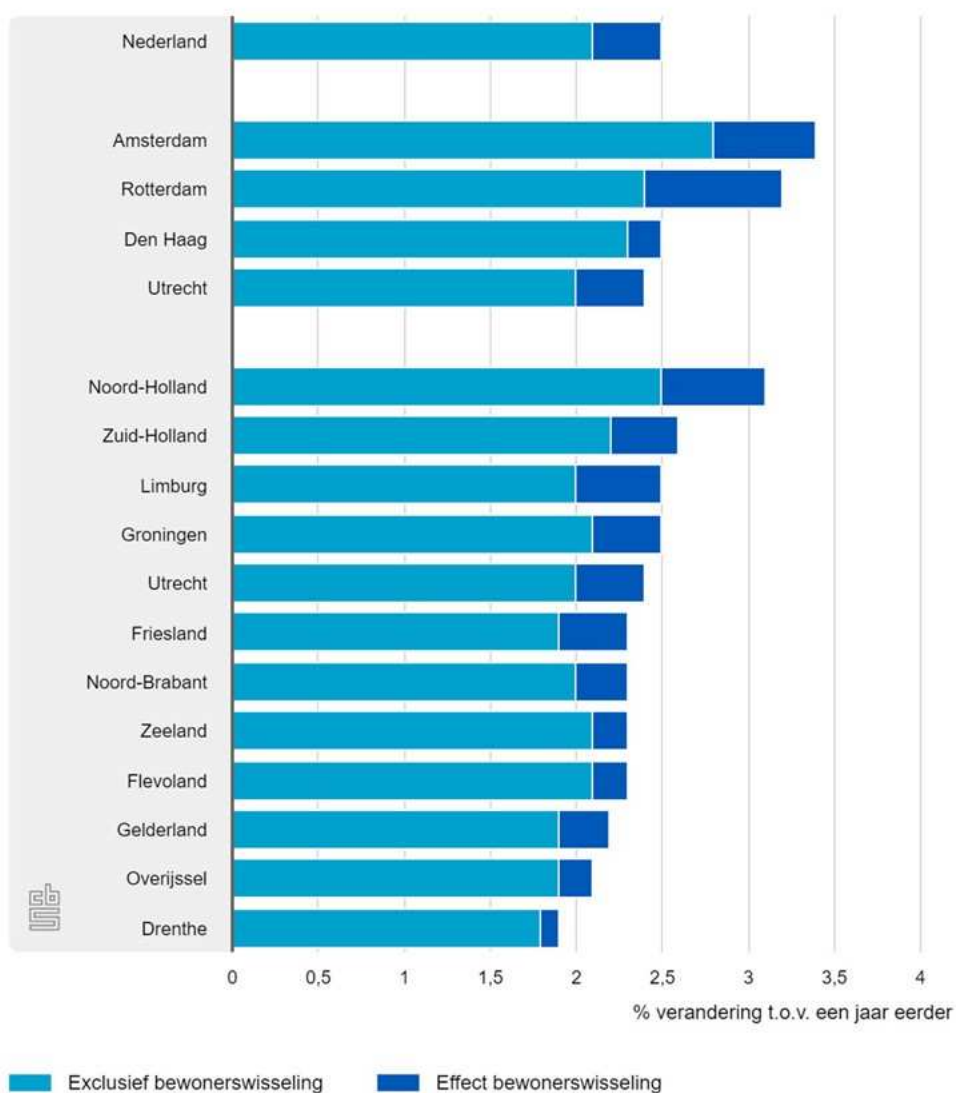
Per 1 juli 2019 hebben wij onze streefhuren geïndexeerd met inflatie. Vervolgens hebben de huurders die een huur hadden onder de streefhuur een verhoging gekregen van inflatie +1%. Onze huurders die streefhuur of meer betalen kregen geen huurverhoging. We hebben geen inkomensafhankelijke huurverhoging gevraagd. De gemiddelde huurverhoging van Woonservice over 2019 is uitgekomen op 1,44%.

Hiermee is de huurverhoging minder geweest dan het gemiddelde in Drenthe (1,9%) en lager dan het gemiddelde in Nederland (2,5%).

Huuraanpassing*	Aantal woningen
Geen huurverhoging	1.520 woningen
Huurverhoging	3.938 woningen
Inkomensafhankelijke huurverhoging	0 woningen

* Een deel van de huuraanpassingen verloopt via een meerjarige contractuele afspraak met intermediaire verhuurders (veelal zorginstellingen). In totaal betreft dit 569 adressen.

Gemiddelde huurstijging per 1 juli 2019



CBS gemiddelde huurstijging per 1 juli 2019

4.2.2 Huurachterstanden

Op 31 december 2019 bedroeg de huurachterstand € 118.392 (2018: € 99.184). Dit is 0,33% (2018: 0,3%) ten opzichte van de totale jaarhuur. In totaal waren er op 31 december 2019 141 zittende huurders (2018: 131) achter met het betalen van de huur.

Woonservice voert een actief incassobeleid, waarin persoonlijk contact centraal staat. Door tijdige signalering en samenwerking met gemeenten en hulpverlenende instanties willen we de gevolgen van huurachterstand voorkomen en huurders structureel helpen, zodat financiële en sociale uitsluiting - of nog erger - huisuitzettingen voorkomen kunnen worden.

Het is fijn om te merken dat ons beleid zijn vruchten afwerpt. Steeds meer huurders benaderen ons vroegtijdig om samen betaalafspraken te maken. Ondanks onze inspanningen hebben 8 huishoudens (2019: 5 huishoudens) een aanzegging tot ontruiming ontvangen. In 2019 zijn in totaal 2 woningen ontruimd (2018: 1 ontruiming)

4.2.3 Onderbenutting inkomensondersteunende maatregelen

Betaalbaar wonen is ons uitgangspunt. Dit doen we met ons huurprijsbeleid. En we bieden onze huurders budgettrainingen en maatregelen die de energielasten verlagen. Op financieel gebied zien we dat er sprake is van een onderbenutting van inkomensondersteunende maatregelen, zoals huurtoeslag en gemeentelijke (minima)regelingen. Daarom zijn wij betrokken bij De Voorzieningenwijzer in verschillende gemeenten in ons werkgebied.

Met De Voorzieningenwijzer helpen gemeenten en corporaties mensen (bewuste) keuzes te maken bij het gebruik van beschikbare voorzieningen in het publieke domein én bij het benutten van mogelijkheden in de marktsector. De adviesgesprekken leiden tot risicoreductie (denk aan een financiële buffer creëren en voldoende verzekeren tegen onverwachte kosten) en participatie. Ook leidt het uiteindelijk tot een besparing op allerlei maatschappelijke kosten die voortvloeien uit armoede- en schuldenproblematiek.

In 2019 zijn in drie gemeente, Borger - Odoorn, Coevorden en Stadskanaal, structurele afspraken gemaakt over de inzet van De Voorzieningenwijzer in samenwerking met de gemeente en de welzijnsorganisaties. In de gemeente Emmen is afgesproken om een pilot op te starten met de collega corporaties Lefier en Domesta.

4.3 WONINGVOORRAAD

4.3.1 Woningmarkt Woonservice

Wij zijn een financieel sterke organisatie. Hiermee hebben we een goede uitgangspositie voor het investeren in de kwaliteit en betaalbaarheid van onze huurwoningen. En kunnen we een proactieve houding innemen in ons werkgebied. We zijn aanspreekbaar op de opgave die er in ons kernwerkgebied speelt. En vinden het belangrijk dat we op een zorgvuldige manier keuzes maken met betrekking tot de inzet van de extra financiële ruimte voor de volkshuisvestelijke opgave aangrenzend aan ons eigen werkgebied. Voor ons is het van belang een zorgvuldige afweging te maken en hierbij ook de maatschappelijke partners te betrekken (gemeente, huurdersorganisatie, collega corporatie). De fusies met SHBB uit Borger (2016), met BCM wonen uit Stadskanaal (2017) en de recente overname van bezit van Mooiland in Assen in 2019 zijn daar voorbeelden van.

Overname woningen in Assen

Begin 2019 heeft Woonservice 118 woningen in Assen overgenomen van Mooiland. Het gaat om 96 appartementen (Stroomflat) en 18 appartementen aan de Obrechtlaan. Daarnaast is grond aangekocht van Mooiland, naast het zorgcomplex de Slingeborgh. Hier willen we 42 appartementen realiseren.

Strategisch voorraadbeleid

Binnen ons strategisch voorraadbeleid kijken we ver vooruit naar ontwikkelingen en opgaven op de woningmarkt. Door op tijd bij te sturen zorgen we er voor dat we ook in de toekomst over de juiste woningvoorraad beschikken. Voor de hele woningmarkt geldt dat over zo'n 30 jaar alle woningen CO2-neutraal moeten zijn. In de praktijk betekent dit dat er in iedere woning van Woonservice geïnvesteerd moet worden. In veel gevallen gaat het om forse extra investeringen bovenop reguliere investeringen voor onderhoud en verbetering. Tegelijkertijd weten we dat de vraag naar onze woningen over 30 jaar heel anders is dan ons huidige aanbod. Woonservice huisvest nu veel senioren, zij worden de komende jaren steeds ouder. Hierdoor is er behoefte aan meer aangepaste woningen in de nabijheid van voorzieningen. In delen van ons werkgebied daalt het aantal inwoners. Ook het aantal huishoudens zal naar verwachting in delen van ons werkgebied in de toekomst gaan afnemen.

Binnen ons strategisch voorraadbeleid houden we dus niet alleen rekening met de verduurzamingsopgave, maar ook met andere opgaven als gevolg van krimp en vergrijzing. Juist in de combinatie van deze opgaven zien we goede kansen. We zullen vaker de keuze maken om niet de bestaande woning te verduurzamen, maar om samen met bewoners en de dorpen te kijken naar hoe we nieuwe woningen kunnen bouwen die in alle opzichten klaar zijn voor de toekomst.

Samenstelling woningvoorraad

Als gevolg van deze activiteiten is de samenstelling van de woningvoorraad van Woonservice in 2019 veranderd. In onderstaand schema staat wat er kwantitatief in onze woningvoorraad is gewijzigd.

Aantal woningen begin boekjaar	5.382
Opgeleverde nieuwbouw	72
Aangekochte woningen	132
Verkochte woningen	-25
Gesloopte woningen	-
Aantal woningen einde boekjaar	5.561

Algemeen

Ook al verandert de vraag naar onze huurwoningen en zullen er in de toekomst waarschijnlijk minder woningen nodig zijn, op dit moment ervaren we met name in plaatsen als Beilen en Westerbork behoorlijke druk op de woningmarkt.

In al onze gemeenten hebben we regelmatig overleg, waarbij we ook samen optrekken in het uitvoeren van woningmarktonderzoek. Via de prestatieafspraken die we met gemeenten, collega corporaties en huurdersorganisaties maken, monitoren we ook de belangrijkste ontwikkelingen op de huurwoningmarkt.

4.3.2 Nieuwbouw

Woonservice investeerde ook in 2019 fors in nieuwbouwprojecten. Naast enkele specifiek maatschappelijke voorzieningen, ligt het accent met name op de vervangende nieuwbouw van bestaande woningen. Woonservice ontwikkelde in 2019 over het algemeen seniorgeschikte multifunctionele woningen van het type twee-onder-één kap of rijwoning. Daarnaast ontwikkelden we gezinswoningen in Beilen specifiek voor huurders van Woonservice om doorstroming te genereren.

In 2019 hebben we de volgende projecten opgeleverd

Plaats	Straat/project	Aantal woningen
Beilen	Verlengde Havenstraat	13 levensloopbestendige woningen
	Nagtegaal	19 gezinswoningen
Sleen	Herstructurering Broekveldstraat fase 1	20 woningen
Schoonoord	Brinkwonen	19 (senioren)woningen

In 2019 werkten we aan de volgende projecten

Plaats	Straat/project	Aantal woningen	Toelichting
Beilen	Vos van Steenwijkstraat	12 levensloopbestendige woningen	In verband met een visiewijziging van de gemeente op de schoollocatie nabij het nieuwbouwplan is het stedenbouwkundig plan herzien.
Westerbork	De Wegwijzer	28 appartementen in een wooncomplex	In 2018 hebben we opdracht verstrekt voor de bouw van deze woningen voor 70+ in Westerbork. In 2018 is de bouw ook van start gegaan. De oplevering vindt plaats begin 2020.
	Lindelaar	8 levensloopbestendige woningen	De gemeente heeft de samenwerking met de beoogde ontwikkelaar van de locatie beëindigd. De herontwikkeling van de locatie is gestart in 2018.
Sleen	Herstructurering Broekveldstraat fase 2	20 woningen	Vorbereiding 2018 en 2019.
Borger	Borgerhof fase 2	24 woningen [gehele Borgerhof betreft 86 appartementen]	Bouw in 2019. Oplevering in 2020

4.3.3 Kwaliteit bestaand woningbezit

Kaderbegroting

Voor het onderhoud van onze bestaande woningvoorraad hebben we opnieuw gebruik gemaakt van een kaderbegroting. Op hoofdlijnen betekent dit dat bij het vaststellen van de jaarbegroting alleen het totale bedrag, dat voor het begrotingsjaar beschikbaar is voor onderhoud, is vastgesteld. De uit te voeren activiteiten zijn vervolgens periodiek vastgelegd. Op deze wijze kunnen we flexibeler en nauwkeuriger invulling geven aan de uit te voeren onderhoudsactiviteiten en het moment van uitvoeren. Deze werkwijze biedt ruimte om flexibel middelen beschikbaar te stellen voor de uitvoering van het keuze onderhoud en activiteiten op het gebied van energiebesparende maatregelen, zoals we dit hebben voorgenomen in ons energie- en milieubeleidsplan. Essentieel voor het goed functioneren van een kaderbegroting is een continu proces van monitoren van de planning van de activiteiten en de benodigde financiën. Een begrotingsteam, met vertegenwoordiging vanuit de afdelingen Klant en Markt, Bedrijfsvoering en Vastgoed, is verantwoordelijk voor de monitoring en sturing van deze werkwijze.

Uitgevoerde werkzaamheden

De totale kaderbegroting, exclusief het technisch beheer, was in 2019 vastgesteld op € 14,3 miljoen. Hiervan is uiteindelijk 12,6 miljoen besteed. De uitgevoerde werkzaamheden zijn te verdelen in een aantal werksoorten. Onderstaande tabel laat de bestedingen per werksoort zien:

Werksoort (bedragen x 1 miljoen)	Begroting	Realisatie
Klachtenonderhoud	1,3	1,5
Mutatieonderhoud	1,0	1,1
Serviceonderhoud	0,3	0,4
Contractonderhoud	0,9	0,9
Asbest	0,7	0,7
Planmatig Onderhoud (incl. planmatig energetisch verbeteren)	5,5	4,5
Keuze onderhoud, seniorgeschikt maken en verbeteringen ten behoeve van het wooncomfort. (onder andere douches, keukens, zonnepanelen, liften)	4,3	3,6
TOTAAL	14,3	12,6

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de belangrijkste onderhoudswerken:

Planmatig onderhoud	Aantal woningen
Schilderwerk	505
Energetisch verbeteren woningen	135
Voegwerk herstellen/vervangen	137
Cv-ketels vervangen	262

Keuze onderhoud

Zoals de naam 'keuze onderhoud' al zegt, bepaalt bij dit type onderhoud de huurder of het onderhoud wordt uitgevoerd en het niveau van afwerking (standaard of meer, materiaalkeuze, kleuren). In 2019 zijn vanuit het keuze onderhoud 212 keukens en 64 douches vervangen. Tevens hebben we 372 individuele woningen voorzien van setjes met 8 zonnepanelen. We hebben nu inmiddels 1875 individuele woningen voorzien van zonnepanelen.

Energie

In maart 2015 heeft Woonservice het 'Energieconvenant Drenthe 2015-2020' afgesloten met de provincie en de andere Drentse corporaties. Woonservice streeft naar een gemiddeld energielabel B eind 2020 (energie-index <1,41). Het doel is, naast reductie van het verbruik van fossiele brandstoffen, de totale woonlasten voor onze huurders te beperken, met behoud van comfort in de woning. Onze energie-index was eind 2019 al 1,39. We hebben daarmee onze doelstelling om gemiddeld label B eind 2020 te behalen al eind 2019 gerealiseerd.

In 2019 hebben we een start gemaakt met het planmatig energetisch verbeteren van onze woningvoorraad. We hebben 135 woningen voorzien van extra isolatie en hebben gekozen voor het plaatsen van hybride installaties voor het verwarmen van deze woningen.

Het restant hebben we geïnvesteerd in overige werkzaamheden, op individuele basis uitgevoerd bij mutatie of als keuze onderhoud op verzoek van de bewoner. Het gaat hierbij om plaatsing van energiebesparende Cv-installaties, HR++ beglazing en het aanbrengen van vloerisolatie en spouwmuurisolatie.

Woonservice is vanaf 2019 betrokken bij de Warmtevisies / Energietransitievisies die gemeenten moeten opstellen. Met ondersteuning van de provincie worden in de gemeenten in Drenthe Sprintsessies georganiseerd. Hier zijn we bij aangesloten.

4.4 KLANTTEVREDENHEID

4.4.1 Klanttevredenheidsonderzoeken

In ons ondernemingsplan zit een duidelijke focus op de tevredenheid van onze huurders. Woonservice laat daarom periodiek de klanttevredenheid meten onder haar huurders over een aantal belangrijke processen zoals 'Reparatieverzoeken', 'Nieuwe huurders' en 'Vertrekkende huurders'.

Door deze metingen weten we op welke vlakken we ons werk goed doen, waar het beter kan of welk effect een aanpassing in de dienstverlening heeft gehad op de klanttevredenheid. Dit zijn de rapportcijfers over 2019 uit de Aedes Benchmark:



Woonservice krijgt een goed rapport van haar huurders. Voor de reparatieverzoeken krijgen we met een 8,4 een hoger cijfer dan in 2018 (8,2). Ook onze nieuwe huurders zijn met een 8,0 zeer tevreden, net als in 2017 (8,0). De vertrekkende huurder geeft met een 7,5 een hogere waardering dan in 2018 (7,2). In paragraaf 8.4 wordt dieper op de benchmark ingegaan, waarin ook de bedrijfslasten per woning worden meegenomen.

4.4.2 Geschillen

De Regionale Geschillencommissie is voor Woonservice onderdeel van haar klachtenprocedure.

Na wijziging van de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte (Uhw) per 1 januari 2019 zijn er nu drie instanties zijn die zich kunnen uitspreken over een klacht: de interne klachtencommissie waartoe ook de Regionale Geschillencommissie behoort, de huurcommissie en de rechter.

In 2019 zijn er vijf zaken geweest die zijn gemeld bij de RGC. Hiervan is er een niet ontvankelijk verklaard. In twee gevallen is Woonservice in het gelijk gesteld. Eén zaak is gesloten en één zaak is een advies gegeven, welke Woonservice heeft overgenomen.

H5 PERSPECTIEF MAATSCHAPPIJ

Wij zijn meer dan onze woningen. Wij voelen ons verantwoordelijk voor de wijken en dorpen van onze huurders. Wij willen dat wijken en buurten veilig zijn en prettig om in te leven. Met een goede sociale cohesie en waarin alle bewoners het gevoel hebben, dat ze erbij horen, meedoen in de samenleving en gezien worden. Dat 'regelt' Woonservice niet zelf, dat doen wij samen met de bewoners, woningzoekenden, maatschappelijke partners en met de gemeenten.

5.1 LEEFBAARHEID

Leefbaarheid is belangrijk voor onze huurders en voor de andere bewoners in de dorpen waar we actief zijn. Ondanks alle kaders die de nieuwe Woningwet woningcorporaties voorschrijft, is en blijft Woonservice actief op het gebied van leefbaarheid, waarbij we prettig wonen hoog in het vaandel hebben staan.

Participatie

Vanuit onze projectgroep Klantfocus is er een klankbordgroep samengesteld met huurders uit diverse dorpen. Met de klankbordgroep hebben we een bijeenkomst gehouden om informatie op te halen over de manier waarop zij door ons benaderd willen worden om mee te denken over processen en projecten. De betreffende huurders waren hier enthousiast over. Deze input is meegenomen in het participatiebeleid dat in 2019 is vastgesteld.

Tuinbeleid

Samen met een aantal bewoners hebben we gewerkt aan een nieuw tuinbeleid. Uit de analyse van overlast in 2018 bleek dat ruim 20% van de meldingen over tuinonderhoud gaat. Na meerdere bijeenkomsten en veel goede discussies is er een concept beleid ontstaan. Dit beleid ronden we in 2020 af.

Achteruitgang leefbaarheid wijken

De leefbaarheid in met name zwakke wijken gaat hard achteruit. Dit is een landelijke trend die zich ook laat zien binnen het werkgebied van Woonservice. De concentratie van kwetsbare mensen in de wijken neemt toe en bewoners voelen zich steeds onveiliger. De overlast wordt complexer. Het risico op achterstandswijken neemt op deze manier toe.

De bevolking van zwakke wijken bestaat uit meer mensen met lage inkomens. Meerdere problemen spelen bij deze huishoudens, zoals werkloosheid, schulden, fysieke of psychische klachten. Daarnaast neemt de kwetsbaarheid toe door het langer thuis wonen. Niet alleen bij ouderen maar ook bij bewoners met ernstige psychische problematiek.

Voor veel gevallen van overlast kunnen huurders bij Woonservice terecht. In 2019 hebben we 179 meldingen van overlast geregistreerd en behandeld. Dit zijn veel minder meldingen dan in 2018 (363 meldingen). Dit komt doordat de vakmannen van Woonservice in de buurten en op complexen ook een rol pakken bij het oplossen van klachten en in het toezicht op tuinonderhoud. Daarnaast maakt Woonservice gebruik van buurtbemiddeling in een aantal gemeente. Hierdoor worden er minder overlastmeldingen geregistreerd.

Soort overlast	Aantal meldingen
Persoonlijk geweld	0
Drugsoverlast	8
Huisdieren	30
Ongedierte	3
Geluidsoverlast	59
Tuinonderhoud	17
Stankoverlast	5
Vervuiling	15
Gedrag	34
Vandalisme	8
Totaal	179

- **Ongedierte**

Bij 2 adressen is er een kakkerlakkenplaag aangetroffen. De oorzaak hiervan is niet goed te achterhalen. Ook is er veelvuldig geconstateerd dat er sprake is van muizen en rattenplagen. Naar aanleiding van deze plagen en een mierenplaag elders is besloten een protocol voor ongedierte te gaan schrijven.

In 2019 hebben we op het vlak van leefbaarheid onder andere het volgende bereikt:

- **Gebiedsagenda De Monden**

Begin 2019 zijn alle dorpen bezocht om de gebiedsagenda te presenteren. De gebiedsagenda is tot stand gekomen in samenwerking met de dorpen. Eén van de projecten, waar Woonservice de kartrekker van is, is de vernieuwing van de Middenlaan e.o. en de Anne de Vriesstraat e.o. in 2^e Exloërmond. Er zijn in 2019 in beide straten bewonersgroepen opgestart. In deze groepen is gesproken over thema's als groen, infrastructuur, veiligheid, wonen en saamhorigheid. Er is een buurtkamer ingericht aan de Anne de Vriesstraat 29. De buurtkamer is te gebruiken voor ontmoeten, werken en overleggen t.b.v. het project.

Gebied rondom Mondkersheem:

De gemeente heeft samen met stakeholders en bewoners een plan gevormd voor de inrichting van het gebied. Dit plan is gepresenteerd aan het dorp en positief ontvangen.

- **Integraal gebiedsplan Veenoord (3 hofjes)**

Er zijn diverse voorbereidingen en afstemmingen geweest met de gemeente Emmen en welzijnsorganisatie Sedna over de uitvoering van het in 2018 opgestelde gebiedsagenda Veenoord, onder andere de inrichting van een inloopwoning. Doelstelling is niet alleen het verbeteren van de woningen maar ook de sociale samenhang in de wijk.

-

- **Woonservice Buurtfonds**

Met het Woonservice Buurtfonds stimuleert Woonservice de uitvoering van goede ideeën van inwoners, verenigingen, clubs en instellingen in ons werkgebied. De aanvragen dienen te voldoen aan de criteria die zijn genoemd in de Woningwet. Eén van deze criteria is dat het initiatief mede ten goede moet komen aan huurders van Woonservice en/of hun directe woonomgeving.

In 2019 hebben 59 verschillende initiatieven een financiële bijdrage ontvangen vanuit het Woonservice Buurtfonds. In totaal is er €32.322 toegewezen en € 17.188,- uitgekeerd, waaronder aan:

- Beweegtuin, Dorpsbelangen Sleen, locatie De Schoel
- AED's, Hartveilig Valthermond
- Aanschaf stofzuiger en vaatwasmachine, recreatieruimte Maarshorst
- Open dag voor de buurt bij locatie De Witte Valken in Beilen
- Samen eten, aanschaf caterchef platen

- **Tuinfestival**

In de wijk de Vonderkampen in Beilen heeft Woonservice het eerste Tuinfestival georganiseerd. Medewerkers van Woonservice zijn samen met de bewoners aan de slag gegaan in de tuinen. Een tuinman gaf advies over tuininrichting en tuinonderhoud. De Dierenweide uit Beilen was aanwezig met hun beestenboel voor de kinderen uit de buurt.

- **Digitalisering**

Digitalisering is belangrijk voor onze huurders. Steeds meer diensten worden digitaal aangeboden. Ook communicatie met kinderen en kleinkinderen is steeds vaker via de digitale kanalen. Voor 34 bewoners van seniorencomplexen in Beilen heeft Woonservice de klik en tikcursus van de bibliotheek georganiseerd.

5.2 WONEN EN ZORG

In ons werkgebied wonen steeds meer ouderen. De gemiddelde leeftijd van onze huurders en van particuliere woningbezitters loopt op. Ouderen blijven steeds langer thuis wonen, indien nodig met zorg en ondersteuning en aanpassingen in hun woning. De woningvoorraad van Woonservice verandert mee met deze vergrijzing. We investeren veel in seniorenhuisvesting. En met onze projecten zoals de Borgerhof in Borger investeren we ook in specifieke woon-zorg combinaties.

Het thema Wonen & Zorg is binnen Woonservice in de volle breedte opgepakt. Op basis van een door Woonservice ontwikkelde visie op wonen en zorg stuurt een multidisciplinaire relatiegroep op de uitvoering van het programma. Dit programma kent verschillende beleidslijnen:

- Voldoende senior- en levensloopgeschikte woningen en specifieke woonvormen voor diverse doelgroepen met zorg en begeleiding.
- Wonenplus in wooncomplexen.
- Betere match tussen woning en bewoner (toewijzing).

- Extra aandacht voor nieuwe doelgroepen zorg en begeleiding.
- Leefbaarheid in de wijk.
- Prestatieafspraken wonen en zorg.

In 2019 hebben we een evaluatie uitgevoerd voor het beleid wonen en zorg. We hebben op veel ambities stappen gezet. De organisatievorm hebben we enigszins aangepast tot een interne Kennisgroep wonen en zorg. Vanwege risicomanagement en een analyse naar alternatieve aanwendbaarheid hebben we in 2019 een analyse gemaakt van alle intermediaire contracten en veel locaties met wonen en zorg. Er is een monitor opgesteld die we de komende jaren gaan gebruiken.

5.2.1 Levensloopbestendige woningen

Het vergroten van het aantal levensloopbestendige woningen zien wij als een van onze belangrijkste opgaven voor de komende jaren. Dit doen we in de vorm van nieuwbouw, maar ook door bestaande woningen aan te passen. Eind 2019 had Woonservice ruim 2.600 levensloopbestendige woningen.

5.2.2 Zorgpartners & netwerken

Woonservice werkt verspreid over het werkgebied met verschillende zorgpartners aan het thema wonen en zorg. Daarbij kan het gaan om de realisatie van op zorg toegesneden vastgoed, maar bijvoorbeeld ook om het organiseren van zorg- en dienstenaanbod voor onze huurders. Onze belangrijkste zorgpartners zijn Zorggroep Drenthe, Zorggroep Tangenborgh, Treant, het Derkshoes en BCM.

Naast de reguliere contacten met zorgpartners draait Woonservice, veelal op gemeentelijk schaalniveau, mee in verschillende netwerken rondom wonen, welzijn en zorg. Ook welzijnsorganisaties en gemeenten zijn actief in deze netwerken. Vanuit deze netwerken ontstaat inhoudelijke afstemming en samenwerking.

5.3 BELANGHOUDERS

5.3.1 Huurdersvereniging en bewonerscommissies

In 2019 zijn de volgende onderwerpen besproken met Samen Sterk:

- Basiskwaliteitsbeleid
- Participatiebeleid
- Verkoopbeleid
- Streefhuurbeleid
- Huuraanpassing 2019
- Biedingen gemeenten en prestatieafspraken 2020
- Drenthe Huurt / Thuis Kompas
- Overzichten van projecten
- Jaarverslag 2018, begroting 2019 en trimesterrapportages
- Gebiedsagenda de Monden
- Interne organisatie
- Woonlastenonderzoek

- Aankoop woningen Assen
- Verkoop de Sluiswachter Smilde
- Brief AW over leefbaarheid en huursom
- Glasvezel in het buitengebied
- Advies op inkomensafhankelijke huurverhoging
- Visitatie
- Wensportefeuille 2019-2023
- Klanttevredenheidsonderzoek
- De Impact van Woonservice
- Vitale vakantieparken
- Innova 10
- Woningzoekendenonderzoek
- Regiodeal
- Interviews oplevering nieuwbouw Sleen
- Jaarlijkse evaluatie samenwerking Woonservice en Samen Sterk

De inzet en betrokkenheid van alle bestuursleden van Samen Sterk, op zowel beleidsthema's als de prestatieafspraken, wordt zeer gewaardeerd door Woonservice.

De huurdersvereniging heeft een jaarlijks overleg met de Raad van Commissarissen van Woonservice. Ook heeft huurdersvereniging Samen Sterk in 2019 voor een aantal leden bemiddeld in klachten met betrekking tot het onderhoud en voorzieningen in en rond de gehuurde woning en leefomgeving.

Woonservice heeft drie bewonerscommissies: In de Ettenstaete te Beilen, Börkerheem te Westerbork en in Kroonwerk te Assen. Woonservice hecht waarde aan een goede afstemming met de huurdersvereniging en de bewonerscommissies.

5.3.2 Prestatieafspraken met gemeenten

In 2019 hebben wij met zeven van de negen gemeenten waar wij woningen bezitten, prestatieafspraken gemaakt. Deze gemeenten zijn:

- Assen
- Borger-Odoorn
- Coevorden
- Emmen
- Hoogeveen
- Midden-Drenthe
- Stadskanaal

In de gemeenten Oldambt (1 woning) en Groningen (63 woningen, collegiale ondersteuning) heeft Woonservice geen prestatieafspraken gemaakt. Bij het maken van deze afspraken is huurdersorganisatie Samen Sterk een vaste en belangrijke gesprekspartner. In de meeste gemeenten werken we daarbij samen met collega corporaties (onder andere Lefier, Domesta en Actium) en huurdersorganisaties.

De prestatieafspraken gaan over het brede taakveld van corporaties, veel van de activiteiten in dit jaarverslag zijn verbonden met de prestatieafspraken. In de gemeenten Midden-Drenthe, Coevorden en Emmen hebben we meegewerkt aan gezamenlijke prestatieafspraken,

waarbij in een vierjarige raamovereenkomst, ook wel 'lokaal akkoord', de basis is gelegd voor de prestatieafspraken voor de komende jaren.

Algemene afspraken

Binnen de prestatieafspraken hebben we in alle gemeenten een aantal algemene afspraken vastgelegd. Speerpunten die Woonservice in 2019 heeft ingebracht in de prestatieafspraken zijn het sociaal domein en duurzaamheid.

Gemeente Assen

In de prestatieafspraken met alle gemeenten heeft Woonservice inzicht gegeven in de financiële positie. Woonservice heeft daarbij aangegeven ruimte te hebben voor het oppakken van extra volkshuisvestelijke opgaven en daarbij concreet te werken aan de overname van woningen van collega corporatie(s) in Assen. In 2019 hebben we een analyse gemaakt van de mogelijk over te nemen locaties en financiële analyses hiervoor opgesteld. De gesprekken met de gemeente en collega corporaties over overname lopen. We zijn aangesloten bij het traject van het Woningmarktonderzoek, de locatieatlas en de Warmtevisie/Energietransitie. Daarnaast zijn we vanaf 2019 actiever in diverse overlegstructuren (bestuurlijk, beleidsmatig en uitvoerend).

Gemeente Borger-Odoorn

In de gemeente Borger-Odoorn is in 2019 door Woonservice gewerkt aan enkele specifieke projecten/afspraken:

- Nieuwbouw voor 2^e fase woonzorgcentrum Borgerhof in Borger.
- Deelname aan de gebiedsagenda van de Monden en voorbereiding gebiedsaanpak 2^e Exloërmond
- Valthermond: pilot voor 7 woningen in het kader van Drenthe Woont Circulair.
- Uitvoeren van de pilot De Voorzieningenwijzer.
- Voorbereiding Woningmarktonderzoek in BOCE- verband (uitvoering 2020)

Gemeente Coevorden

- Oplevering van 19 + 6 woningen in Schoonoord (Brinkwonen, Ellertstraat) en 20 woningen in Sleen (1^e fase Broekveldstraat e.o.). en start Jongbloedlocatie.
- Gezamenlijke inzet op bewustwording langer thuis wonen met de inzet van het Inspiratiethuis-huis.
- Voortzetting pilot De Voorzieningenwijzer.
- Starten gebiedsvisie voor Schoonoord
- We participeren in gemeentelijke trajecten, zoals de Omgevingsvisie.
- Voorbereiding Woningmarktonderzoek in BOCE- verband (uitvoering 2020)

Gemeente Emmen

In de gemeente Emmen werkt Woonservice het komende jaar aan de nieuwbouw van 20 woningen op de Werkhorstlocatie in Veenoord.

Overige ontwikkelingen:

- Woonservice zet zich in voor een passende huisvesting van zogenaamde bijzondere doelgroepen als (ex-daklozen, ex-gedetineerden, ex-verslaafden, GGZ-cliënten). Dit gebeurt veelal in overleg / afstemming met begeleidende instanties. In 2019 is het

Actieprogramma 'Weer Thuis!' regio Emmen gestart. Woonservice heeft sinds 2019 een actieve rol in deze werkgroep.

- In 2019 heeft Woonservice samengewerkt met de gemeente, corporaties en huurderorganisaties met als doel om de Voorzieningenwijzer in te zetten; in de prestatieafspraken 2020 is de een pilot Voorzieningenwijzer opgenomen.
- Voorbereiding Woningmarktonderzoek in BOCE- verband (uitvoering 2020)

Gemeente Hoogeveen

Geen specifieke afspraken.

Gemeente Midden-Drenthe

- Samen met een breed palet aan maatschappelijke organisaties werkt Woonservice aan het verbeteren van de mogelijkheden en bewustwording over langer zelfstandig thuis wonen. Dit doen we vanuit het samenwerkingsverband WELWOZO.
- **In het bod 2019 – Midden-Drenthe stonden de volgende nieuwbouwprojecten:**
 - De Verlengde Havenstraat in Beilen/ 14 woningen (2019)
 - Woonservicezone in Beilen (fase D)/ 12 woningen (2019)
 - Woonservicezone in Beilen (B)/ 8 woningen (2019)
 - Nagtegael in Beilen/ 19 woningen (2019)
 - De Groene Brink (WVG) in Beilen/ 6 woningen (2019)
 - Verplaatsbare woningen in Beilen/ 20 woningen (2019)
 - De Wegwijzer in Westerbork/ 28 woningen (2019)
 - Terrein school Lindelaar in Westerbork/ 8 woningen (2020)
- **Voorbereiding in 2019:**
 - o Woonservicezone in Beilen (fase D)/ 12 woningen
 - o Verplaatsbare woningen in Beilen/ 20 woningen (Voorbereidingsgesprekken over locatie)
- **Start bouw in 2019:**
 - o De Groene Brink (WVG) in Beilen/ 6 woningen
 - o De Wegwijzer in Westerbork/ 28 woningen
- **Opgeleverd in 2019:**
 - o De Verlengde Havenstraat in Beilen/ 14 woningen
 - o Nagtegael in Beilen/ 19 woningen

Gemeente Stadskanaal

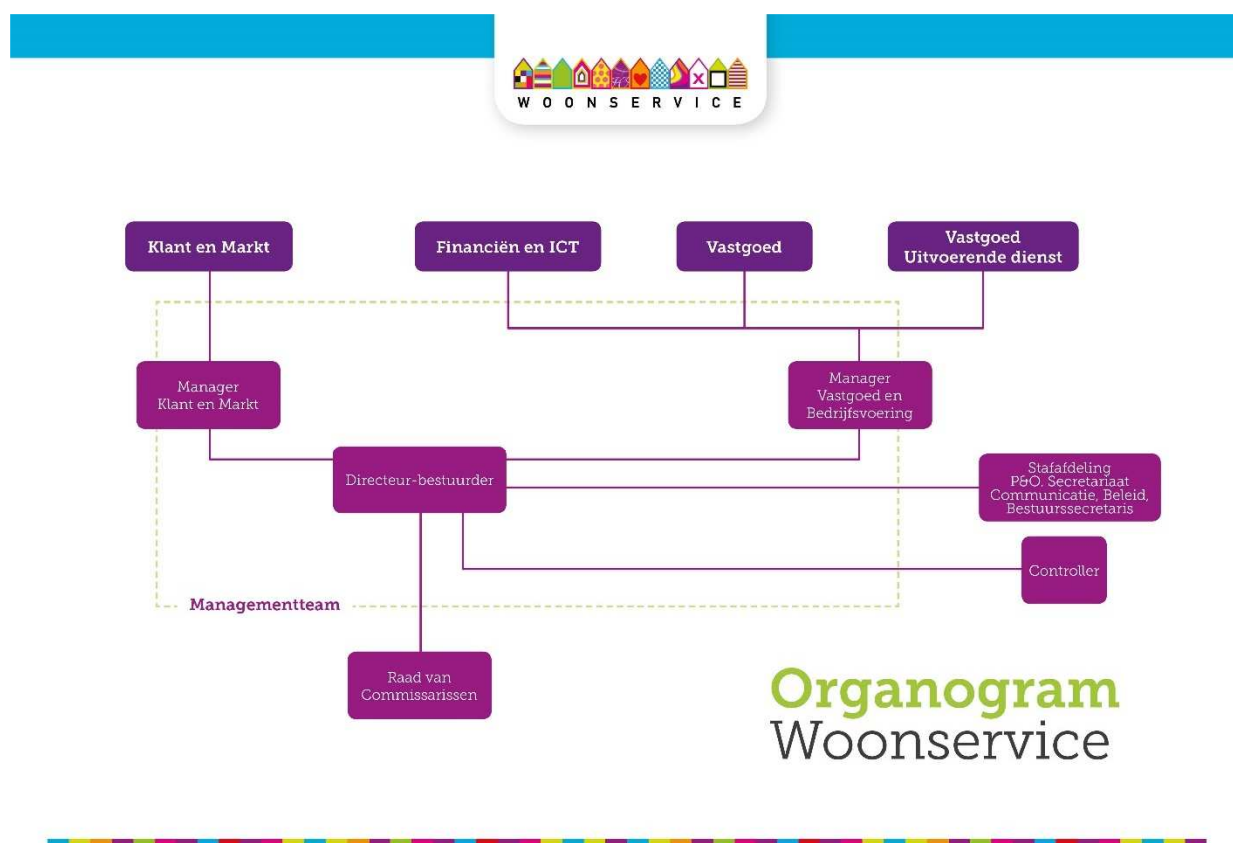
- We zijn gestart met een analyse en planvorming voor de toekomst van ons bezit in de Geraniumstraat en omgeving in Musselkanaal.
- We participeren in gemeentelijke trajecten voor de Woonvisie en Omgevingsvisie
- In 2019 hebben we afzonderlijk prestatieafspraken gemaakt. We hebben als doelstelling geformuleerd om als gemeente, gezamenlijke corporaties en huurdersvertegenwoordigers tot meerjarige afspraken te komen.

H6 PERSPECTIEF MEDEWERKERS

Woonservice wil op een hartelijke en persoonlijke manier omgaan met haar medewerkers. Centraal staat ontwikkeling, verantwoordelijkheid nemen en geven en de goede dingen doen.

6.1 PERSONELE OPBOUW

Op 31 december 2019 hadden we 64 medewerkers in dienst (58,2 fte).



Nieuwe en vertrekkende medewerkers

In 2019 hebben we tien vacatures ingevuld in de functies van beleidsadviseur, bestuurssecretaris, teamleider klant en markt, keuzeadviseur, verhuur- en verkoopmakelaar, adviseur strategie portefeuille en beleid, tweemaal een vakman plus, tweemaal een programmamanager verduurzaming. Negen medewerkers hebben, om diverse redenen, Woonservice verlaten.

Stageplaatsen

Wij geven invulling aan onze maatschappelijke rol door verschillende stageplaatsen aan te bieden. In 2019 heeft een aantal stagiairs meegelopen op diverse werkvelden. Ook hebben medewerkers van Woonservice meegedaan aan de 'Week van de uitwisseling' en zo een dag meegelopen bij een andere organisatie in dezelfde of een andere functie. Ook bij Woonservice hebben mensen vanuit verschillende bedrijven een dag meegelopen.

6.2 ONTWIKKELINGEN ORGANISATIE

In 2019 stonden verschillende thema's op het vlak van organisatieontwikkeling centraal:

Werken vanuit waarden

Er is veel aandacht besteed aan het werken vanuit onze kernwaarden. De focus lag op de waarden hartelijk en persoonlijk. Hiervoor zijn diverse activiteiten georganiseerd:

- Onder andere hebben we na het bezoek van een 'mystery guest' via een theatersessie input gekregen over waar we al heel hartelijk en persoonlijk werken en waar dit nog beter kan.
- We hebben een klantreis gestart over het proces van de vertrekkende huurder.
- Er is een groep ambassadeurs hartelijk en persoonlijk opgestaan vanuit de organisatie. Zij hebben een training gehad en een plan gepresenteerd. Vervolgens zijn zij gestart met acties om bewustwording te vergroten om hartelijk en persoonlijk meer onderdeel te laten zijn van het werk.

Eigen regie en ontwikkeling

Een ander thema is het pakken van de eigen regie in je werk, elkaar aan te spreken om samen te leren en te blijven ontwikkelen. Dit zit besloten in onze manier van werken. Het belangrijkste instrument hierin is de onderlinge dialoog. Dit wordt per afdeling en individu op maat opgepakt. Een voorbeeld: vanuit de vakmannen is er een groep opgestaan die een extra rol oppakken ter ondersteuning van de opzichters wonen. Zo verzorgen zij ook zelf sleuteluitgiftes, maken ze afspraken met huurders over de oplevering en zijn ze aanspreekpunt in wooncomplexen. In deze rol pakken zij veel meer de eigen regie en verantwoordelijkheid. De pilot is gestart in 2018. In 2019 heeft de evaluatie plaatsgevonden en is deze rol definitief zo ingevuld. Dit heeft ertoe geleid dat deze vakmannen de kans kregen om door te groeien naar een nieuwe rol met meer verantwoordelijkheid. De opzichters hebben een coachende rol gepakt naar de vakmannen. Dit is mooi voorbeeld van het inzetten van talenten, het stimuleren van het pakken van kansen en eigen regie.

Doorontwikkeling van onze digitale reis

Na een groot opleidingsprogramma in 2017 en 2018 is in 2019 vooral ingezet op het blijven prikkelen en stimuleren van ICT-vaardigheden door onder andere een aantal inspiratiesessies over de ontwikkelingen van de toekomst en in de sector. Verder is Woonservice overgestapt naar een nieuwe werkplekomgeving, waarvoor bijeenkomsten zijn gehouden. Daarnaast is coaching op de werkplek mogelijk gemaakt om hiermee goed te kunnen werken.

Duurzame inzetbaarheid

In 2019 hebben diverse sessies met leidinggevend, OR en medewerkers plaatsgevonden over duurzame inzetbaarheid. Dit heeft geresulteerd in een gezamenlijke visie en een plan van aanpak voor 2020. Woonservice staat er in de basis heel goed voor. Er zijn volop ontwikkelmogelijkheden en hier wordt goed gebruik van gemaakt. Het verzuim is laag en er wordt veel werk verzet. De arbeidsomstandigheden zijn goed en de motivatie is hoog. De vitaliteitswerkgroep heeft weer leuke diverse activiteiten en bewustwordingsacties gehouden. Zo zijn we in teams fictief naar Parijs gelopen door minimaal 10.000 stappen per dag te zetten. Aandacht voor duurzame inzetbaarheid in al zijn aspecten blijft belangrijk, vooral omdat de organisatie volop in ontwikkeling is.

Traineeship Talent van het Noorden

Om op de veranderende arbeidsmarkt talenten uit het Noorden te binden aan onze sector en ze kennis te laten maken met de mooie uitdagingen, hebben we met 9 andere organisaties een traineeship ontworpen, georganiseerd en als vacature uitgezet. Trainees werken in 2 jaar bij 3 organisaties. In die periode doorlopen ze een prachtig opleidingstraject. Ook leidinggevendenden gaan hierin een gezamenlijke training aan en werken aan vraagstukken met de trainees. Het traineeship is gestart in januari 2020.

6.3 OPLEIDEN

Woonservice is een lerende organisatie. We stimuleren en faciliteren volop dat medewerkers zich blijven ontwikkelen, dat we elkaar feedback geven en dat we onze processen en gedrag evalueren.

Er is een gevolg gegeven aan de interne leergang persoonlijk leiderschap. Ook is er een training sociale bewonersbegeleiding gevolgd door een grote groep diverse medewerkers. Bijna alle collega's hebben een training gevolgd in begrijpelijk en eigentijds schrijven. Verder hebben veel medewerkers individuele opleidingen en coaching trajecten gevolgd in het kader van vakgerichte of persoonlijke ontwikkeling. Van de individuele loopbaanbudgetten is ook volop gebruik gemaakt.

6.4 ARBOZAKEN

6.4.1 Bedrijfshulpverlening

In 2019 is samen met de Rabobank medewerkers het ontruimingsplan doorgenomen, er volgt een gezamenlijke ontruimingsoefening. Medewerkers van de onderhoudsdienst kregen regelmatig toolbox meetings over veiligheid in het werk. BHV-ers en EHBO'ers zijn getraind. Ook zijn diverse medewerkers getraind in het reanimeren met behulp van de AED.

6.4.2 Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim was in 2019 2,3%. Woonservice heeft een relatief laag verzuimpercentage. Het ziekteverzuim in 2019 werd met name veroorzaakt door langdurige ziekte.

6.5 OVERLEG TUSSEN BESTUUR EN ONDERNEMINGSRAAD

We vinden het belangrijk dat de OR de belangen van het personeel kan behartigen. We hechten daarom aan regelmatig overleg tussen het bestuur en de OR. Het bestuur heeft in 2019 in totaal vier keer formeel overleg gevoerd met de OR. Daarnaast zijn er ook informele gespreksmomenten. De besproken onderwerpen staan vermeld in bijlage 2 - verslag van de OR.

H7 PERSPECTIEF BEDRIJFSVOERING

Woonservice werkt aan actuele plannen en processen. Goed geformuleerde doelen, duidelijke werkwijzen en processen zijn hierbij leidend.

7.1 WET- EN REGELGEVING

7.1.1 Implementatie Woningwet

Op diverse terreinen zijn maatregelen getroffen zodat we voldoen aan de Woningwet. Ook op het vlak van de Governance voldoet Woonservice aan de Woningwet.

7.1.2 Algemene Verordening Gegevensbescherming

Per 25 mei 2018 is de AVG van toepassing. De AVG zorgt onder meer voor een versterking en uitbreiding van privacy-rechten en legt meer verantwoordelijkheden neer bij organisaties. Dit heeft impact op de ICT-omgeving en de processen van Woonservice. Er is een projectgroep geformeerd en met ondersteuning van een externe deskundige zijn de te nemen maatregelen in kaart gebracht en geïmplementeerd. Daarbij is, naast de formele aspecten, ook veel aandacht geschonken aan het vergroten van de awareness van medewerkers.

7.2 INFORMATIEVOORZIENING & AUTOMATISERING

Zoals in hoofdstuk 6 al beschreven is sterk ingezet op de ontwikkeling van ICT-vaardigheden van medewerkers. Hiermee en met ondergenoemde projecten, gaven we in 2019 invulling aan ons informatiserings- en automatiseringsbeleidsplan.

7.2.1 Digitale route Woonservice I&A visie en beleid 2015-2019

In 2015 zijn we gestart met ons I&A plan dat liep tot 2019. Met de implementatie van de regionale woonruimtetoewijzing in 2020 ronden we onze digitale route af. We hebben daarmee alle gewenste doelen uit ons I&A plan bereikt. In 2019 zijn we gestart met het opstellen van een nieuw ICT plan. We hebben in 2019 middels scenarioplanning een verkenning gedaan en op basis hiervan een nieuwe I&A plan opgesteld. Het plan zal in 2020 worden vastgesteld.

7.2.3 Functioneel beheer

Kennis van onze automatisering moet geborgd worden in de organisatie. Dit maakt Woonservice minder kwetsbaar omdat de kennis verdeeld is over verschillende medewerkers. Na de implementatie van ViewPoint is een functioneel beheer groep ingesteld met functioneel beheerders en kerngebruikers. Deze medewerkers zijn verantwoordelijk voor deelprocessen in ViewPoint. Ook na de implementatie van ViewPoint is het belangrijk dat ViewPoint optimaal wordt gebruikt en dat wijzigingen gecontroleerd worden doorgevoerd.

7.2.4 Plaats en tijd onafhankelijk werken

Om het plaats en tijdsonafhankelijk werken te bevorderen is het project bereikbaarheid opgestart. In de gewenste situatie ondervinden huurder, woningzoekende of zakelijke relatie dat Woonservice beter dan ooit bereikbaar is. Dit is niet alleen het geval tijdens de gebruikelijke kantoortijden maar ook op tijden die daarbuiten vallen. De huurder wordt in staat gesteld om contact te leggen, vragen te stellen en/of afspraken te maken. Dit alles op

een voor hem/haar gewenst en uiterst gebruiksvriendelijk platform. De huurder wordt hiermee in één keer correct geholpen.

Werknemers van Woonservice ervaren in de gewenste situatie dat communiceren vanuit een thuiswerkplek gemakkelijker gaat. Huurders, zakelijke relaties, collega's (etc.) kunnen op eenvoudige wijze contact krijgen met een medewerker of net zo makkelijk doorverbonden worden als het belletje toch voor een andere collega bedoelt is. De techniek daarachter ondersteunt daar in zeer ruime mate in en is bovendien eenvoudig in het gebruik. In 2019 heeft de implementatie plaatsgevonden.

7.3 OPTIMALISEREN PROCESSEN

7.3.1 Actualiseren procesbeschrijvingen

Tegelijkertijd met de uitvoering van de interne audits worden de procesbeschrijvingen geactualiseerd en geoptimaliseerd. Naast het verbeteren van de efficiëntie, is onze doelstelling het verbeteren en optimaliseren van de informatievoorziening, zowel voor de medewerkers als ook voor de klant.

H8 PERSPECTIEF FINANCIËN

We staan de komende jaren voor grote investeringen door de verduurzaming van ons woningbezit. Dankzij onze gunstige financiële positie zijn wij in staat om hierin daadwerkelijk meters te maken. Echter, niet alles kan. Daarom zorgen we voor een goed onderbouwd plan en werken we met verschillende scenario's. De financiële middelen die we niet direct nodig hebben, mogen echter niet ongebruikt blijven. Wij willen op een maatschappelijk verantwoorde wijze deze middelen inzetten voor nieuwe opgaven.

8.1 FINANCIEEL BELEID EN BEHEER

Het beleid van Woonservice is erop gericht om onze investeringskracht op een zodanig peil te houden, dat we onze investeringsopgave kunnen uitvoeren. Om de financiële continuïteit te bewaken werkt Woonservice naast de jaarbegroting met een financieel meerjarenplan, het reglement financieel beleid en beheer, een investeringsstatuut, een treasury statuut en een treasury jaarplan. Onze doelstelling is het financierbaar houden van Woonservice tegen zo laag mogelijke kosten en met een zo gering mogelijk en beheersbaar risico.

We bewaken dat Woonservice ook op termijn blijft voldoen aan het kader, zoals opgenomen bij het Beoordelingskader van de AW en het WSW. Door de goede beheersingsinstrumenten en bedachtzame besluitvorming heeft Woonservice in 2019 nog steeds een gezonde financiële positie. Ondanks deze gezonde uitgangspositie, blijkt uit recente financiële doorrekeningen, dat een volledige invulling van de afspraken uit het klimaatakkoord en energieconvenant op termijn financieel niet realiseerbaar is.

8.2 FINANCIËLE RESULTATEN

Het resultaat vóór afschrijvingen, waardeveranderingen en belastingen over het boekjaar 2019 bedraagt € 10,5 miljoen, begroot was € 9,8 miljoen. De toename met € 657.000 is als volgt te verklaren.

Vergelijk resultatenrekening begroting – realisatie (bedragen x € 1.000)

Omschrijving	Begroting 2019	Realisatie 2019	Vershil
Bedrijfsopbrengsten:			
- Huren	€ 34.183	€ 34.391	€ 208
- Vergoedingen	€ 1.196	€ 1.187	€ -9
- Opbrengst verkopen	€ 575	€ 1.644	€ 1.069
- Overige bedrijfsopbrengsten	€ 80	€ 463	€ 383
Saldo Bedrijfsopbrengsten (A)	€ 36.034	€ 37.685	€ 1.651
Bedrijfslasten:			
- Lonen, Salarissen en Sociale lasten	€ 4.066	€ 3.920	€ 146
- Lasten onderhoud	€ 8.681	€ 8.912	€ -231
- Sectorspecifieke heffingen	€ 4.040	€ 3.783	€ 257
- Overige bedrijfslasten	€ 5.674	€ 5.653	€ 21
Saldo bedrijfslasten (B)	€ 22.461	€ 22.268	€ 193
Bedrijfsresultaat voor rente, afschrijvingen, overige waardeveranderingen vast activa en belastingen (A - B)	€ 13.573	€ 15.417	€ 1.844
- Rentebaten en Rentelasten	€ -3.723	€ -4.910	€ -1.187
Resultaat vóór afschrijvingen, overige waardeveranderingen vaste activa en belastingen	€ 9.850	€ 10.507	€ 657

Het totale resultaat over het boekjaar 2019, dus na afschrijving, waardeveranderingen en belastingen bedraagt € 60,2 miljoen positief (2018: € 49,6 miljoen positief). Van dit resultaat is € 52,1 miljoen ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht en € 13,1 miljoen ten gunste van de Overige Reserves. In de begroting 2020 is een negatief resultaat na belastingen van € 552.000 begroot. De toename van het resultaat met € 65,7 miljoen wordt grotendeels veroorzaakt door waardeveranderingen in onze vastgoedportefeuille. Deze waardeverandering van de vastgoedportefeuille wordt in de begroting buiten beschouwing gelaten aangezien deze ten tijde van het opstellen van de begroting niet te voorspellen is.

Woningcorporaties dienen de marktwaarde in verhuurde staat als waarderingsgrondslag van het onroerend goed in exploitatie te hanteren. Deze waarde weerspiegelt de waarde die een belegger (bijvoorbeeld commerciële partij of pensioenfonds) maximaal bereid is te betalen voor de portefeuille. De portefeuille is deels gewaardeerd conform het Handboek 2019 voor de marktwaardering en deels bepaald door een externe taxateur. Volgens de wettelijke spelregels moeten wij deze waarde fluctuaties verwerken in ons resultaat. Hierdoor lijkt het alsof Woonservice in 2019 een heel hoog resultaat heeft behaald. Echter, het gaat hier om waardeveranderingen, niet om daadwerkelijk ontvangen euro's. Immers, onze woningportefeuille wordt niet door ons verkocht.

Vergelijk resultatenrekening begroting – realisatie (bedragen x € 1.000)

Omschrijving	Begroting 2019	Realisatie 2019	Vershil
Resultaat vóór afschrijvingen, overige waardeveranderingen vaste activa en belastingen	€ 9.850	€ 10.507	€ 657
- Afschrijvingen op vaste activa	€ -284	€ -287	€ -4
- Overige waardeveranderingen vaste activa	€ -8.422	€ 58.899	€ 67.321
- Belastingen	€ -1.696	€ -3.943	€ -2.247
- Resultaat na afschrijvingen, overige waardeveranderingen vaste activa en belastingen	€ -552	€ 65.176	€ 65.728

De resultaatposten waarop Woonservice min of meer kan sturen wijken per saldo slechts € 657.000 af van de begroting. De posten Rentelasten, Overige waardeveranderingen en Belastingen worden beïnvloed door externe factoren, waarop Woonservice nagenoeg geen invloed heeft. De analyse van de verschillen ten opzichte van de begroting worden hieronder op hoofdlijnen toegelicht:

- 1) De hogere huuropbrengst wordt grotendeels veroorzaakt door uitgestelde sloopplannen.
- 2) De verkoopopbrengst in 2019 is, door verkoop van meer woningen, hoger dan begroot.
- 3) Door incidentele baten zijn de overige bedrijfsopbrengsten hoger dan begroot.
- 4) De lagere personeelskosten (lonen, salarissen en sociale lasten) worden veroorzaakt door het vertrek van medewerkers en niet, dan wel later, ingevulde vacatures.
- 5) De per saldo hogere lasten onderhoud worden enerzijds veroorzaakt door een lagere activering van het onderhoud (€ 1,9 mln.). Hiertegenover staan lagere kosten van het planmatig onderhoud (€ 1 mln.) en niet planmatig onderhoud (€ 0,7 mln.).
- 6) De lagere sector specifieke heffingen wordt grotendeels veroorzaakt door het feit dat de saneringsheffing in 2019 niet geheven is door de Autoriteit Wonen.
- 7) De per saldo hogere rentelast wordt veroorzaakt door de (niet beïnvloedbare) mutatie in de waardering van de extendible lening.
- 8) Het verschil tussen de begrootte en werkelijke waardeverandering vaste activa van € 67 mln. wordt grotendeels veroorzaakt door de mutatie in de marktwaarde van vastgoedportefeuille. De zogenaamde niet-gerealiseerde waardeveranderingen bedragen ruim € 60 mln.. Daarnaast was voor 2019 de sloop van 80 woningen begroot, met een

begroot negatief resultaat van € 4 mln., maar uiteindelijk zijn er in 2019 géén woningen gesloopt. Verder is door vertraging in de nieuwbouw plannen, de onrendabele investering in nieuwbouw projecten ca. € 3 mln. lager dan begroot.

- 9) De hogere last vennootschapsbelasting wordt grotendeels veroorzaakt door het feit dat de gevolgen van de met de belastingdienst gesloten VSO voor de jaren 2014 tot en met 2018, in het boekjaar 2019 verwerkt worden, totaal een ca. € 1 mln. hogere last vennootschapsbelasting. Verder is de terug te nemen fiscale afwaardering vastgoedportefeuille hoger dan begroot en de fiscale afwaardering voorafgaand aan sloop lager dan begroot, samen heeft dit tot een ca. € 1,3 mln. hogere last vennootschapsbelasting geleidt.

De bestemming van het resultaat over boekjaar 2019 is als volgt (bedragen x € 1.000):

. Resultaat volgens de resultatenrekening	€ 65.176
. Ten gunste van de herwaarderingsreserve	€ 52.045
. Ten gunste van de overige reserves	€ 13.131

8.2.1 Financiële continuïteit

Woonservice heeft het financieel meerjarenbeleid uitgewerkt in een financieel meerjarenplan. Dit actualiseren we ieder half jaar. We hebben diverse scenario's opgezet waarbij de effecten zijn doorgerekend en waarbij ook de effecten van mogelijke beleidswijzigingen inzichtelijk zijn gemaakt. Het onderstaande scenario gaat uit van de uitgangspunten voor de saneringsbijdrage en verhuurderheffing zoals deze voor de dPi2019 zijn voorgeschreven. De investeringsopgaaf voortvloeiend uit het geactualiseerde Wensportefeuille zijn eveneens verwerkt in de meerjarenplanning.

Met deze geprognosticeerde investeringsopgaaf voldoet Woonservice op termijn aan de doelstellingen van het Klimaatakkoord. De uitkomsten laten een daling van onze solvabiliteit zien. Op basis van onze meerjarenplanning blijkt dat de omvang van het eigen vermogen tot en met 2024 voldoende is om de doelstellingen die uit onze strategische keuzes zijn ontstaan te realiseren.

Deze prognose, zoals opgenomen in de begroting 2020, is de meest recent vastgestelde meerjarenplanning. Naast de solvabiliteit zijn in het nieuwe beoordelingskader van AW/WSW de belangrijkste kengetallen de Interest Coverage Ratio (ICR) en de Loan to Value (LTV). Woonservice hanteert naast deze ratio's nog een interne norm voor de gemiddelde schuld per woning van maximaal € 35.000. In de meerjarenplanning van Woonservice is het verloop van deze kengetallen:

Meerjarenraming ratio's	2020	2021	2022	2023	2024
Solvabiliteit (norm minimaal 20%)	59%	57%	51%	51%	50%
ICR (Interest Coverage Ratio, norm minimaal 1,4)	3,19	3,22	3,64	3,80	3,97
LTV (Loan to Value) norm maximaal 75%)	37%	40%	46%	47%	48%
Gemiddelde schuld per woning (norm max € 35.000)	17.659	19.458	23.204	24.043	25.469

Woonservice wil haar weerstandsvermogen op een zodanig peil houden, dat de Autoriteit Wonen bij de jaarlijkse financiële beoordeling geen aanleiding heeft tot het doen van interventies. De huidige financiële prognoses geven aan dat deze doelstelling, bij ongewijzigde uitgangspunten voor de komende vijf jaren realistisch is.

De economische effecten van het coronavirus zullen waarschijnlijk van invloed zijn op de toekomstige waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie en het betalingsgedrag van onze huurders. Hiernaast zullen de coronaviruseffecten mogelijk een (vertragend) effect hebben op toekomstige nieuwbouwprojecten en onderhoudsactiviteiten. Door de aanwezige financiële buffers verwacht Woonservice de kernactiviteiten de komende periode regulier te kunnen voortzetten. Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.
- De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

Daarnaast hebben we niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB is nu en naar verwachting komend jaar ook geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van Woonservice. Zo nodig kan getemporeerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwarende financieringslast te beperken. Voor nu is het nog te vroeg om te kunnen melden welke maatregelen voor ons het best passend zijn.

8.3 WAARDE VASTGOED

Woningcorporaties dienen als waarderingsgrondslag voor het onroerend goed in exploitatie de marktwaarde in verhuurde staat te hanteren. Deze marktwaarde geeft de waarde die een externe partij bereid is te betalen voor aankoop van de vastgoedportefeuille weer. Om het toezicht op corporaties effectiever en efficiënter te maken hebben de AW en WSW een gezamenlijk beoordelingskader gepubliceerd. De AW en WSW zijn van mening dat de marktwaarde niet kan worden gerealiseerd, omdat corporaties hun vastgoed aanwenden voor sociale huisvesting en niet voor winstmaximalisatie. Het WSW en de AW hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde, gebaseerd op de methodiek voor de bepaling van de marktwaarde, houdt dus rekening met de maatschappelijk opgave voor beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en kosten van beheer.

De marktwaarde en de beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek. [Zie voor meer achtergrond het 'Handboek marktwaardering 2019' van MinBZK].

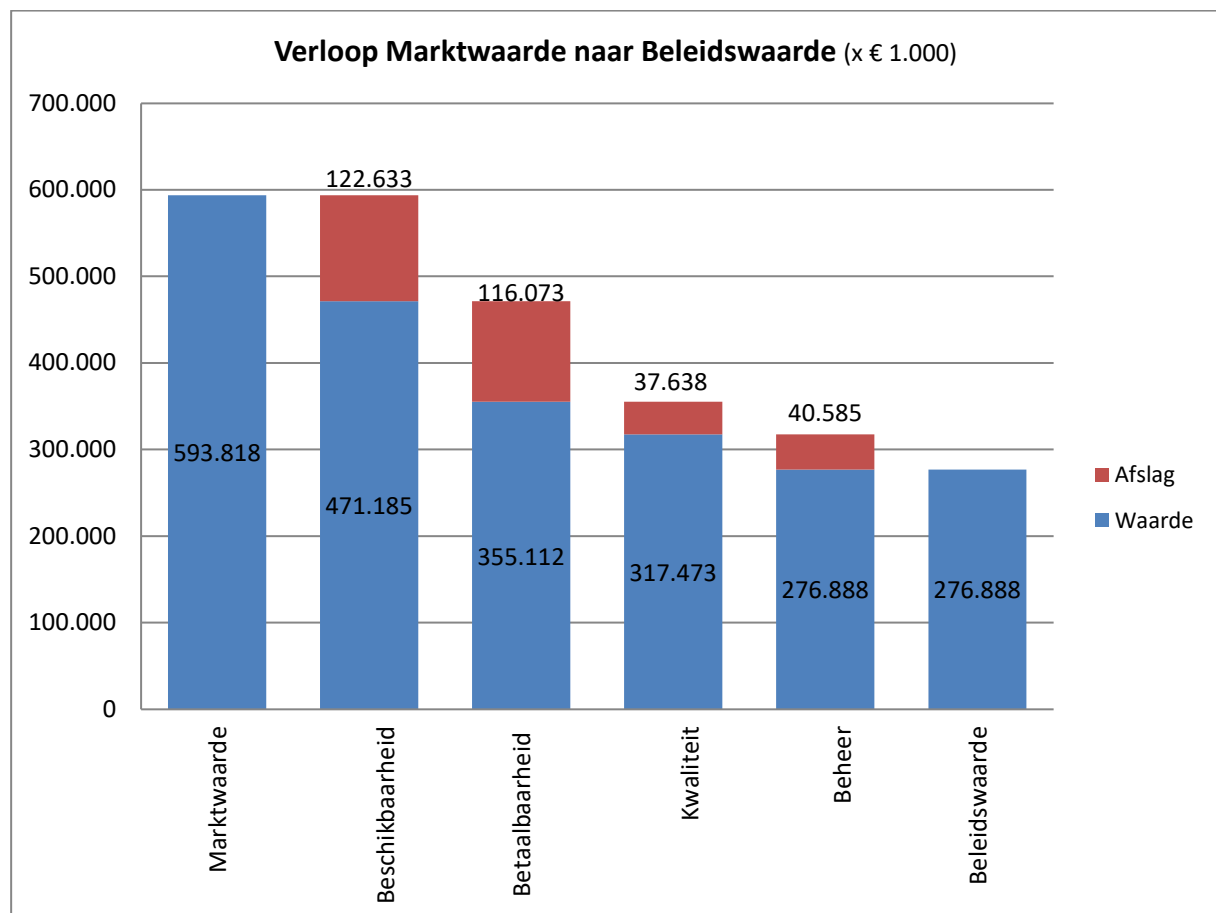
Het jaar 2019 kenmerkt zich door een sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de vastgoedportefeuille van Woonservice heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de vastgoedportefeuille is met € 78 miljoen gegroeid naar een waarde van € 594 miljoen. Hiervan heeft € 60 miljoen betrekking op niet gerealiseerde waardeveranderingen.

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

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

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

Woonservice heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 317 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:



Dit impliceert dat circa 63% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

8.4 TREASURY

De financiële instrumenten van Woonservice omvatten handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen, handelsschulden, en overige te betalen posten. In 2018 is de Financieringsstrategie vastgesteld. Onderdeel van deze strategie is dat Woonservice geen derivaten heeft. Woonservice heeft in het verleden een beperkt afgeleid financieel instrument ingezet, te weten één extendible lening met een hoofdsom van € 4.000.000. Woonservice maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de toegelaten instelling blootstelt aan markt-, valuta-, rente-, kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen heeft Woonservice beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van de toegelaten instelling te beperken.

Woonservice is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's. Tevens heeft Woonservice geen aandelen in beurs- en niet beursgenoteerde aandelen en loopt derhalve geen prijsrisico.

De liquiditeitspositie wordt door middel van periodiek opvolgende liquiditeitsbegrotingen bewaakt. Het management ziet erop toe dat er steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten

beschikbaar blijft om steeds binnen de gestelde leningconvenanten te blijven. In het treasuryjaarplan worden treasury-acties van Woonservice beschreven. Voor een nadere toelichten van mogelijke risico's wordt verwezen naar de jaarrekening 2019 onder het hoofdstuk Financiële instrumenten.

8.4.1 Leningen

De omvang van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2019 € 99 miljoen. De gemiddelde rentevoet bedraagt 3,7% en de gemiddelde looptijd 14,3 jaar. In 2019 hebben we 2 nieuwe leningen afgesloten.

8.4.2 Netto kasstroom

De netto kasstroom uit operationele activiteiten (directe methode) ad € 6,4 miljoen en de inzet van aanwezige liquide middelen was ruim voldoende om de contractueel verschuldigde en extra aflossingsverplichtingen ad € 2,7 miljoen te voldoen. In het verslagjaar is per saldo € 31 miljoen uitgegeven aan investeringsactiviteiten. Deze investeringen zijn betaald uit de operationele kasstroom, de verkoopopbrengsten, de aanwezige liquide middelen aan het begin van het boekjaar en het aantrekken van 2 leningen, samen € 10 miljoen.

In onderstaande tabel worden de werkelijke kasstromen uit investeringen en financieringen afgezet tegen de begrote bedragen (bedragen x 1.000):

Omschrijving	Begroting 2019	Werkelijk 2019	Verschil	Toelichting
Investerings woningen	€ 17.075	€ 17.681	€ 606	Gestegen bouwkosten a.g.v. marktomstandigheden
(Strategische) aankopen	€ 8.605	€ 8.547	€ -58	
Investerings bestaand bezit	€ 4.500	€ 2.613	€ -1.887	Minder te activeren investeringen dan begroot.
Investerings in overig bezit	€ 461	€ 1.081	€ 620	Aankoop grondpositie Assen niet begroot
Investerings in eigen bedrijf	€ 1.175	€ 1080	€ -95	
Totaal investeringen	€ 31.816	€ 31.002	€ -814	
Aan te trekken leningen	€ 7.168	€ 10.000	€ 2.832	Extra financiering i.v.m. aankoop grondpositie en aflossen Rabo lening.
Aflossing leningen	€ 1.376	€ 2.725	€ 1.349	Een Rabo lening hebben we vervroegd afgelost.

8.5 BEOORDELING EN BENCHMARKING

Een belangrijke manier om de resultaten van de eigen organisatie te beoordelen is het zogenaamde benchmarken. Daarbij worden de eigen resultaten en prestaties afgezet tegen vergelijkbare organisaties. In de onderstaande paragrafen doen we verslag van een aantal belangrijke benchmark- en beoordelingsresultaten.

8.5.1 Autoriteit woningcorporaties

De AW heeft in november 2019 in haar toezichtbrief aangegeven dat zij, op basis van haar risicogerichte benadering, geen aanleiding zien om Woonservice integraal te onderzoeken. Dat betekent dat de AW geen interventies oplegt of nadere toezichtafspraken heeft gemaakt.

8.5.2 Benchmark

In de Aedes benchmark 2018 heeft Woonservice op de verschillende prestatievelden onderstaande resultaten behaald:

- | | |
|------------------------------------|---|
| • Huurdersoordeel | A |
| • Bedrijfslasten | B |
| • Duurzaamheid | B |
| • Onderhoud & verbetering | A |
| • Beschikbaarheid & betaalbaarheid | A |

Hoewel een positieve ranking in de Aedes-benchmark geen doel op zich is, zijn de scores mooi. We zijn ons bewust van de verantwoordelijkheid die we dragen, daar waar het over de besteding van publieke middelen gaat. We streven dus altijd naar zo laag mogelijke bedrijfslasten. Tegelijkertijd hebben we ook onze doelen te bereiken, die recht doen aan het belang van onze huurders. Kijkend naar onze ambities, schatten we in, dat we onze bedrijfslasten in de komende jaren op niveau B kunnen houden.

8.5.3 Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft geconcludeerd dat het risicoprofiel van Woonservice laag blijft. Woonservice voldoet aan de eisen van kredietwaardigheid en het WSW heeft de borgbaarheidsverklaring verstrekt. Op grond van deze borgbaarheidsverklaring kan Woonservice gebruik maken van de faciliteiten van het WSW, als aan de voorwaarden voor borging wordt voldaan. In 2019 zijn 2 leningen afgesloten. De leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2019 € 99 miljoen.

H9 KENGETALLEN

	2019	2018	2017	2016	2015
Gegevens woningbezit					
Zelfstandige woningen/woongebouwen in exploitatie:					
- woningen/woongebouwen (excl. matching)	5.498	5.319	5.347	5.400	4.960
- woningen/woongebouwen matching	63	63	63	63	63
Totaal woningen/woongebouwen in exploitatie	5.561	5.382	5.410	5.463	5.023
Garages en parkeerplaatsen in exploitatie	123	126	125	125	120
Onzelfstandige woongelegenheden in exploitatie	35	35	35	105	70
Overige verhuureenheden in exploitatie	38	34	30	27	25
Totaal	5.757	5.577	5.600	5.720	5.238
Waardering van het woningbezit *2) (t/m 2012 *1)					
Gemiddeld verzekerde waarde per woning	100.822	94.498	89.827	87.959	86.737
Gemiddelde WOZ-waarde per woning	129.545	124.531	119.455	115.047	113.356
Gemiddelde bedrijfswaarde per woning	-	-	37.348	39.901	35.230
Gemiddelde beleidswaarde per woning	41.427	38.811	-	-	-
Boekwaarde per woning in exploitatie	104.536	93.593	84.203	82.813	78.854
(vanaf 2015 o.b.v. marktwaarde in verhuurde staat)					
Aantal mutaties in het woningbezit *1)					
Opgeleverd	72	60	47	27	8
Aangekocht / fusie (excl. matching)	132	1	4	578	233
Verkocht (excl. matching)	25	9	5	5	17
Afgebroken c.q. sloopbestemming	-	80	169	125	47
Wijziging bestemming	-	-	-	-	4
Aantal woningen naar huurprijsklasse *2)					
Goedkoop (huur t/m € 417,34)	845	864	920	1.067	1.145
Betaalbaar (huur t/m € 640,14)	4.156	3.956	3.949	3.686	3.671
Duur (huur vanaf € 640,14)	110	112	115	289	207
Intramurale zorg	450	450	426	421	-
	5.561	5.382	5.410	5.463	5.023
Kwaliteit *1)					
Aantal reparatieverzoeken	6.055	6.458	5.529	4.385	4.555
Aantal mutaties	436	414	384	365	314
Kosten niet planmatig onderhoud per woning	732	868	761	658	547
Kosten planmatig onderhoud per woning	1.093	978	1.075	1.108	1.140
Totaal kosten onderhoud per woning	1.825	1.846	1.836	1.766	1.687
Prijs- kwaliteitverhouding *1)					
Gemiddeld aantal punten WWS	164	167	164	163	162
Gemiddelde netto huurprijs ultimo boekjaar	503	494	485	474	463
Gemiddelde netto huurprijs t.o.v. max. redelijk	61,1%	59,4%	59,5%	58,0%	57,0%
Het verhuren van woningen *1)					
Mutatiegraad	7,9	7,8	7,2	6,8	6,3
Huurachterstand in % maandhuur	4,0	3,5	4,2	3,5	4,2
Huurachterstand in % jaarhuur	0,3	0,3	0,4	0,3	0,4
Huurderving in % jaarhuur	1,0	0,8	0,7	0,7	0,5

	2019	2018	2017	2016	2015
Financiële continuïteit *2)					
Solvabiliteit (EV/TV) *3)	81,4	80,1	77,7	78,0	82,2
Liquiditeit (current ratio)	1,4	2,8	4,6	4,7	5,5
Loan to value (VV/Bedrijfswaarde)	-	-	48,8	46,0	40,2
Loan to value (VV/Beleidswaarde)	-	39,3	-	-	-
Schuldverdienratio (VV/Netto cashflow)	17,1	11,9	10,8	9,5	6,9
Interest dekkingsratio (Netto cashflow/rentelast)	1,7	2,1	2,4	2,7	4,0
(excl. correctie extendible lening)					
Interest dekkingsratio (Netto cashflow/rentelast)	1,3	2,0	2,6	2,5	4,2
(incl. correctie extendible lening)					
ICR, (tot 2017 WSW-methode)	2,7	3,0	3,2	3,3	3,9
DSCR, WSW-methode, (vervallen per 1-1-2018)	-	-	2,5	3,0	6,0
Rentelast in % eigen vermogen *3)	0,7	0,9	1,0	1,0	0,7
(excl. correctie extendible lening)					
Rentelast in % eigen vermogen *3)	1,0	0,9	0,9	1,1	0,7
(incl. correctie extendible lening)					
Interne financiering per woning *3)	86.317	76.332	66.554	65.173	64.027
Cash-flow per woning	1.269	1.820	1.611	1.693	3.515

Balans en winst- en verliesrekening (per woning) *2)

Eigen vermogen *3)	90.475	81.642	72.427	72.545	73.910
Gemiddelde schuld per woning	17.614	16.852	17.275	17.169	12.738
Rentelasten, per saldo	667	736	728	725	501
(excl. correctie extendible lening)					
Rentelasten, per saldo	848	742	647	763	459
(incl. correctie extendible lening)					
Jaarresultaat	11.647	9.363	1.552-	1.801	3.841

Personeelsbezetting

Gemiddeld Fulltime-equivalenten:

- directie/bestuur	1,00	1,00	1,00	1,30	1,00
- stafafdelingen	5,80	5,14	5,89	4,00	3,67
- klant en markt	20,32	19,56	17,56	20,16	17,22
- financiën en ICT (2014 t/m 2016 middelen)	4,67	4,67	5,72	8,89	7,39
- controller	1,00	1,00	0,50	-	-
- vastgoed	11,99	10,78	11,24	12,57	9,69
- technische dienst uitvoerend	13,43	13,89	14,67	14,78	14,78
Totaal	58,21	56,04	56,58	61,70	53,75

Totaal aantal medewerkers per 31 december	64	64	65	71	60
---	----	----	----	----	----

J A A R R E K E N I N G
2019

BALANS PER 31 DECEMBER 2019 (bedragen x € 1.000)

(na resultaatverwerking)

A C T I V A

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
1. Daeb vastgoed in exploitatie	588.139	510.057
2. Niet daeb vastgoed in exploitatie	5.679	5.422
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.430	7.085
4. Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	<u>8.836</u>	<u>4.184</u>
	610.084	526.748
Materiële vaste activa		
5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.503	894
Financiële vaste activa		
6. Latente belastingvordering	<u>1.793</u>	<u>1.652</u>
<i>Totaal vaste activa</i>	<u>613.380</u>	<u>529.294</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
7. Voorraden	2.363	1.556
Vorderingen		
8. Huurdebiteuren	118	99
9. Gemeenten	366	332
10. Belastingen	219	886
11. Overige vorderingen	345	115
12. Overlopende activa	<u>289</u>	<u>249</u>
	1.337	1.681
13. Liquide middelen	<u>4.882</u>	<u>18.170</u>
<i>Totaal vlottende activa</i>	<u>8.582</u>	<u>21.407</u>
TOTAAL ACTIVA	<u>621.962</u>	<u>550.701</u>

PASSIVA

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
EIGEN VERMOGEN		
14. Herwaarderingsreserve	305.185	254.171
15. Overige reserves	<u>201.114</u>	<u>186.952</u>
<i>Totaal eigen vermogen</i>	506.299	441.123
VOORZIENINGEN		
16. Onrendabele investering nieuwbouw	-	1.197
LANGLOPENDE SCHULDEN		
17. Leningen kredietinstellingen	98.567	91.286
18. Terugkoopverplichting onroerende zaken		
Verkocht onder Voorwaarden	7.411	7.117
19. Embedded derivaten	<u>3.387</u>	<u>2.215</u>
<i>Totaal langlopende schulden</i>	109.365	100.618
KORTLOPENDE SCHULDEN		
20. Schulden aan leveranciers	2.834	3.959
21. Belastingen en premies sociale verzekering	673	906
22. Overige schulden	1	50
23. Overlopende passiva	<u>2.790</u>	<u>2.848</u>
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	6.298	7.763
TOTAAL PASSIVA	<u><u>621.962</u></u>	<u><u>550.701</u></u>

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2019 (functioneel)

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
24. Huuropbrengsten	34.391	32.971
25. Opbrengsten servicecontracten	1.187	1.015
26. Lasten servicecontracten	1.308-	1.149-
27. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.772-	3.675-
28. Lasten onderhoudsactiviteiten	10.211-	9.438-
29. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	6.078-	6.548-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	15.209	13.176
30. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.181	1.763
31. Toegerekende organisatiekosten	13-	-
32. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.537-	1.448-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.631	315
33. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.536-	5.650-
34. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	60.435	46.278
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	58.899	40.628
35. Opbrengst overige activiteiten	58	53
36. Kosten overige activiteiten	58-	53-
Netto resultaat overige activiteiten	-	-
37. Overige organisatiekosten	1.141-	-
38. Leefbaarheid	569-	311-
39. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19	12
40. Rentelasten en soortgelijke kosten	4.929-	4.176-
Saldo financiële baten en lasten	4.910-	4.164-
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	69.119	49.644
41. Belastingen	3.943	54
RESULTAAT NA BELASTINGEN	65.176	49.590

KASSTROOMOVERZICHT 2019

(volgens directe methode, bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Exploitatie activiteiten		
Huren:		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	29.613	28.960
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	90	96
Onzelfstandig wooneenheden DAEB	355	370
Intramuraal DAEB	3.571	3.192
Maatschappelijk onroerend goed	350	305
Bedrijfsmatig onroerend goed	285	246
Parkeervoorzieningen niet-DAEB	49	48
Totaal huren	34.313	33.217
Vergoedingen	1.177	1.103
Overige bedrijfsontvangsten	165	49
Renteontvangsten	9	-
Totaal ingaande kasstromen	35.664	34.369
Lonen en salarissen	4.239	3.810
Onderhoudsuitgaven	8.850	7.438
Overige bedrijfsuitgaven	5.117	4.972
Renteuitgaven	3.858	4.196
Sectorspecifieke heffing	41	377
Verhuurdersheffing	3.741	3.704
Leefbaarheid	28	37
Vennootschapsbelasting	3.409	1.363
Totaal uitgaande kasstromen	29.283	25.897
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.381	8.472
(Des-) investeringen		
MVA ingaande kasstromen:		
Verkoopontvangsten bestaande woongelegenheden	4.045	1.216
Verkoopontvangsten nieuwbouw woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond	13	174
Verkoopontvangsten overige	-	687
Totaal ingaande kasstromen MVA	4.058	2.077
MVA uitgaande kasstromen:		
Nieuwbouw huur	17.681	11.522
Woningverbetering	2.613	3.333
Aankoop woongelegenheden	8.547	48-
Aankoop woongelegenheden VOV	149	375
Aankoop grond	932	-
Investeringen overig	1.080	300
Externe kosten bij verkoop	-	-
Totaal uitgaande kasstromen MVA	31.002	15.482
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	26.944-	13.405-

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Financieringsactiviteiten		
Opgenomen leningen	10.000	-
Aflossingen van langlopende schulden	<u>2.725</u>	<u>2.834</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>7.275</u>	<u>2.834-</u>
Mutatie liquide middelen	<u>13.288-</u>	<u>7.767-</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Liquide middelen per 1 januari	18.170	25.937
Liquide middelen per 31 december	<u>4.882</u>	<u>18.170</u>
Mutatie liquide middelen	<u>13.288-</u>	<u>7.767-</u>

Toelichting behorende tot de jaarrekening 2019

Algemeen

Toegelaten instelling

Stichting Woonservice Drenthe, gevestigd te Westerbork (gemeente Midden Drenthe), Hoofdstraat 29, KVK 04034448 is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. De toegelaten instelling is werkzaam in de provincies Groningen en Drenthe. Deze jaarrekening bevat de financiële informatie van de toegelaten instelling.

De toegelaten instelling is een woningbouwcorporatie; de voornaamste activiteiten bestaan uit het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van vastgoed.

De activiteiten van de toegelaten instelling vinden plaats in het binnenland.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2019, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2019.

Toegepaste standaarden en modellen

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (aangepast 2016) opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen. In 2018 alsmede recent in 2019 zijn de bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede. De beleidswaarde zal met ingang van 2018 door de Autoriteit woningcorporaties worden gebruikt voor het integraal toezicht op grond van de Woningwet en door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor het borgbaarheidsoordeel.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

Algemeen

Activa en passiva worden tegen historische kostprijs opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen, worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen, en niet van voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of verplichting 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 het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

Presentatie- en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van de toegelaten instelling. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit yield, mutatiegraad, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer er een aannemingsovereenkomst is gesloten met de aannemer. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.
- Vastgoed bestemd voor de verkoop en overige voorraden (specifiek: voorraad grond- en ontwikkelposities): bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en grond- en ontwikkelposities worden uitgangspunten gedefinieerd. De uitgangspunten betreffen onder meer de verkoopwaarde aan de hand van referentietransacties, de kans op toekomstige ontwikkelmogelijkheden en de huidige onderhoudsstaat.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.
- De nauwkeurigheid van de uitkomsten van het bepalen van de marktwaarde. De verschillende gecertificeerde pakketten waarmee de marktwaarde wordt berekend hebben een bandbreedte van 5%.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: verstrekte leningen en overige vorderingen, overige financiële verplichtingen en derivaten.

Stichting Woonservice Drenthe maakt uitsluitend gebruik van afgeleide financiële instrumenten (embedded derivaten) om renterisico's en ook looptijdrisico's te beperken. De voorwaarden waaronder derivaten kunnen worden afgesloten, zijn vastgelegd in het treasurystatuut en nader uitgewerkt in het treasuryjaarplan. De grondslagen hiervoor zijn in overeenstemming met de beleidsregels van de minister.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

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.

Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de juridische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als eigen vermogen. In financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten.

Een dergelijke afspraak wordt afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt als zijn economische kenmerken en risico's niet nauw verbonden zijn met de economische kenmerken en

risico's van het basiscontract, een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat, en het samengestelde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Van het basiscontract gescheiden derivaten worden, in overeenstemming met de waarderingsgrondslag voor derivaten waarop geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde.

Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Verstrekte leningen en overige vorderingen

Verstrekte leningen en overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderingverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstrekte leningen en overige vorderingen behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode. De effectieve rente wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Afgeleide financiële instrumenten

Na eerste opname worden afgeleide financiële instrumenten gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde, tenzij hedge accounting onder het kostprijs-hedgemodel wordt toegepast. Aan- en verkopen van afgeleide financiële instrumenten worden verantwoord op de transactiedatum.

Indien afgeleide financiële instrumenten of portefeuilles van afgeleide financiële instrumenten toebehoren aan een subcategorie van financiële instrumenten, worden de afgeleide financiële instrumenten na eerste verwerking gewaardeerd overeenkomstig die subcategorie.

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Handels- en huurbediteuren die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering worden collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen met vergelijkbare risicokenmerken. Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt de toegelaten instelling historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen en de stijging van het aantal betalingsachterstanden van meer dan 365 dagen in de portefeuille. De uitkomsten worden bijgesteld als het management van de toegelaten instelling van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

De boekwaarde van vorderingen wordt verminderd met de voorziening voor dubieuze debiteuren. Vorderingen die niet incasseerbaar zijn worden afgeboekt van de voorziening. Andere toevoegingen en onttrekkingen aan de voorziening worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de toegelaten instelling beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de toegelaten instelling het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

Vastgoedbeleggingen

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

Classificatie

Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

De classificatie van het vastgoed in exploitatie naar DAEB- en niet-DAEB, in bezit op 1 januari 2017 heeft plaats gevonden op basis van het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel. Classificatie van nieuw verworven vastgoed in exploitatie vindt plaats conform art. 45 van de Woningwet 2015.

Eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging.

Marktwaaarde (vervolgwaardering)

Vervolgwaardering van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde zijnde marktwaaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2019'). De toegelaten instelling past voor het volledige bezit de basis en de fullversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde toe. Hierbij heeft Stichting Woonservice Drenthe de basisversie gehanteerd voor de woongelegenheden voor zover niet gelegen in een krimpgebied. Stichting Woonservice Drenthe hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde voor het Bedrijfsmatig en Maatschappelijk Onroerend Goed alsmede het Intramuraal Zorg Vastgoed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom, alsmede voor de woongelegenheden gelegen in een krimpgebied.

In noot 2 van de toelichting zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voor de vervolgwaardering tegen marktwaaarde in verhuurde staat van het DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde' vindt waardering op marktwaaarde in verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling (het waarderingscomplex). Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen boven het oorspronkelijk vastgestelde niveau, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling komen.

Bij uitgaven na eerste verwerking wordt beoordeeld of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderingsverlies op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Onderhoudsuitgaven die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan, of wanneer er sprake is van een 'ingrijpende verbouwing', worden als investering aangemerkt. De overige onderhoudslasten worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Waardemutaties

De waardemutaties in vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord in de periode waarin de waardemutatie zich voortdoet.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting Woonservice Drenthe 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 Stichting Woonservice Drenthe. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige wooneenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. (indien full-versie:) 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 beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Stichting Woonservice Drenthe hanteert in haar beleid een streefhuur van 65,95% van de maximaal redelijke huur.
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 en zoals deze met ingang van het verslagjaar 2020 worden verwerkt onder het hoofd 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de resultatenrekening. Met ingang van het verslagjaar 2019 zijn de definities inzake onderhoud en beheer van toepassing zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV. Stichting Woonservice Drenthe hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

- a. woningen € 1.802 per jaar
 - b. parkeergelegenheden € 181
 - c. bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed 1% van de stichtingskosten
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 met ingang van het verslagjaar 2019 worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten', in de resultatenrekening. Met ingang van het verslagjaar 2019 zijn de definities inzake onderhoud en beheer van toepassing zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV. Stichting Woonservice Drenthe hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
- a. € 1.071 per verhuureenheid.

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

Stichting Woonservice Drenthe heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2019
Streefhuur als % van de maximaal redelijke huur.	65,95%
Onderhoudsnorm	€ 1.802
Beheerlasten	€ 1.071
Verhuurderheffing	0,561%
Discontovoet	7,03 % (woningen)

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.

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Classificatie

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die niet kwalificeren als een verkoop, maar als een financieringstransactie, worden afzonderlijk opgenomen onder de materiële vaste activa, als onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De (terugkoop)verplichting wordt opgenomen onder de (langlopende) schulden onder verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Waardering

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de toegelaten instelling een terugkooprecht of -plicht kent, worden gewaardeerd op de WOZ-waarde onder aftrek van de 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. De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans onder de langlopende schulden een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden en is een inschatting gebaseerd op de reële waardeontwikkeling van het achterliggend actief.

Waardemutaties

De waarde mutaties in onroerende zaken verkocht onder voorwaarden alsmede de waarde mutaties inzake de terugkoopverplichting worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post waardeveranderingen verkopen onder voorwaarden verantwoord.

Herclassificatie van onroerende zaken

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn;
- verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft investeringen in nieuwe verhuureenheden. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor eigen exploitatie vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Waardering

Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde één maands euribor, met een minimum van 0%.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen.

Voorname verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten.

De geschatte marktwaarde is gelijk aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Waardemutaties

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil alsmede de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling vindt plaats bij aanvang van de activiteiten ten behoeve van de ontwikkeling. De toegelaten instelling definieert dit als het moment waarop het onroerend goed daadwerkelijk gesloopt is. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de exploitatie activiteiten. De toegelaten instelling definieert dit als het moment dat huurders zijn gehuisvest. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie geschiedt tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling op het moment van de herclassificatie onder eventuele aftrek van een gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan de toegelaten instelling en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die door de toegelaten instelling in eigen beheer zijn vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.

In het geval dat de betaling van de kostprijs van een materieel vast actief plaatsvindt op grond van een langere dan normale betalingstermijn, wordt de kostprijs van het actief gebaseerd op de contante waarde van de verplichting.

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op de kostprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. Op bedrijfsterreinen en op materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering, alsmede vooruitbetalingen op materiële vaste activa wordt niet afgeschreven. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting.

De volgende afschrijvingspercentages worden hierbij gehanteerd:

— Bedrijfsgebouwen	:	3.
— Inventaris	:	20.
— Vervoermiddelen	:	20.

De toegelaten instelling bepaalt het af te schrijven bedrag zonder rekening te houden met een restwaarde.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het object.

Buiten gebruik gestelde activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere opbrengstwaarde.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt op basis van de nettorente (de voor de toegelaten instelling geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Voor materiële vaste activa wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

Wanneer de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingsverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingsverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingsverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingsverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingsverlies voor het actief zou zijn verantwoord.

Vlottende activa

Vorraden

Voorraad materiaal technische dienst

De voorraad materialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. Handelskortingen, rabatten en soortgelijke (te) ontvangen vergoedingen met betrekking tot de inkoop van voorraden worden in mindering gebracht op de verkrijgingsprijs.

Voorraad grondposities

De voorraad grond- en ontwikkelposities wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie of vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Als de grond- en ontwikkelposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de opbrengstwaarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

Herclassificatie onroerende zaken in exploitatie naar voorraden

Een wijziging van de classificatie van onroerende zaken in exploitatie naar voorraden, gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van de onroerende zaken, classificeert als herclassificatie. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in de voorraden geschiedt tegen de marktwaarde in verhuurde staat van het onroerend goed in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Vorderingen

De grondslagen voor de waardering van vorderingen zijn beschreven onder het hoofd Financiële instrumenten.

Liquide middelen

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

Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van de toegelaten instelling, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.

Eigen vermogen

Financiële instrumenten die per balansdatum de juridische vorm van eigen vermogen hebben, worden in de jaarrekening verantwoord in het eigen vermogen.

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd op waarderingscomplexniveau voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de resultaatbestemming.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Uitzonderingen hierop vormen financiële instrumenten en andere beleggingen die worden gewaardeerd tegen actuele waarde. Waardevermeerderingen van die activa worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt.

Voorzieningen

Algemeen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer er sprake is van:

- een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden;
- waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt; en
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch de toegelaten instelling noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor de toegelaten instelling nadelige gevolgen heeft.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen.

Voorzieningen onrendabele investering nieuwbouw

Zie de grondslag Vastgoed in ontwikkeling voor de verwerking van de voorzieningen onrendabele investeringen nieuwbouw.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Zie de grondslag Belastingen voor de verwerking van de voorziening latente belastingverplichtingen.

Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten.

Voor de post verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar hetgeen onder de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is opgenomen.

Kortlopende schulden

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten.

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van de toegelaten instelling. Huuropbrengsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de totale huuropbrengsten verwerkt.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders op basis van afgesloten servicecontracten welke integraal deel uitmaken van huurcontracten ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten die worden gegenereerd uit de (op de huurexploitatie) afgesloten servicecontracten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld huurconsulenten/opzichters). De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle directe en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud aan het vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief, dan wel wettelijke vereisten. De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de subactiviteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Dit betreft onder andere zakelijke vastgoedgerelateerde lasten als de onroerendzaakbelasting en rioolheffingen en de verhuurderheffing.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten.

Verkoopopbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Bij verkoop uit voorraad betreft dit de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van verkoop.

Toegerekende organisatie- en financieringskosten

De indirecte kosten zoals personeelsbeloningen en overige niet directe bedrijfskosten worden in de functionele winst-en-verliesrekening op basis van onderstaande verdeelsleutel toegerekend:

-45% Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (Property management)

-55% Overige organisatiekosten (45% Assetmanagement en 10% Overige organisatiekosten)

Personeelsbeloningen

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de toegelaten instelling.

Voor de beloningen met opbouw van rechten worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd.

De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (cao en individuele arbeidsovereenkomsten). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

De verzekeringspremies voor arbeidsongeschiktheidsrisico's die rechtstreeks zijn toe te rekenen aan het individuele schadeverleden van Stichting Woonservice Drenthe worden verwerkt in de periode(n) waarover ze zijn verschuldigd.

Nederlandse pensioenregelingen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat. Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van de toegelaten instelling komen wordt hiervoor een voorziening gevormd. Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen. De disconteringsvoet vóór belasting geeft de actuele marktrente per balansdatum van hoogwaardige ondernemingsobligaties / rendement op staatsleningen weer; de risico's waarmee bij het schatten van de toekomstige uitgaven reeds rekening is gehouden worden hierin niet betrokken. Voor een op balansdatum bestaand overschot bij de pensioenuitvoerder wordt een vordering opgenomen als de toegelaten instelling de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de toegelaten instelling zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
2. De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

Ontslagvergoedingen

Ontslagvergoedingen zijn vergoedingen die worden toegekend in ruil voor de beëindiging van het dienstverband. Een uitkering als gevolg van ontslag wordt als verplichting en als last verwerkt als de toegelaten instelling zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden tot betaling van een ontslagvergoeding.

Leasing

De onderneming kan financiële en operationele leasecontracten afsluiten. Een leaseovereenkomst waarbij de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom van het leaseobject geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen, wordt aangemerkt als een financiële lease. Alle andere leaseovereenkomsten classificeren als operationele leases. Bij de leaseclassificatie is de economische realiteit van de transactie bepalend en niet zozeer de juridische vorm. Classificatie van de lease vindt plaats op het tijdstip van het aangaan van de betreffende leaseovereenkomst.

De toegelaten instelling heeft uitsluitend operationele leasecontracten afgesloten waarbij de toegelaten instelling optreedt als lessee en het leaseobject derhalve niet geactiveerd wordt.

Vergoedingen die worden ontvangen als stimulering voor het afsluiten van een overeenkomst worden verwerkt als een vermindering van de leasekosten over de leaseperiode. Leasebetalingen en

vergoedingen inzake operationele leases worden lineair over de leaseperiode ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht, tenzij een andere toerekeningsystematiek meer representatief is voor het patroon van de met het leaseobject te verkrijgen voordelen.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventueel een terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Het betreft hier de investeringen op de posten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Onder de post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond- en ontwikkellocaties opgenomen alsmede de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de waardeverandering van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het waarderingshandboek.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezighouden.

Financiële baten en lasten

Andere rentebaten, soortgelijke opbrengsten, rentelasten en soortgelijke kosten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt. In de balans is (per saldo) de amortisatiewaarde van de schuld(en) verwerkt. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het agio en de al in de winst-en-verliesrekening verwerkte aflossingspremies worden verwerkt als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben.

De meerkosten verbonden aan het gebruik van meer dan gebruikelijk leverancierskrediet worden als rentelast verantwoord.

Rente op schulden behorende bij een actief waarvoor noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd benodigd is om het gebruiksklaar of verkoopklaar te maken (kwalificerende activa) wordt in de vervaardigingsprijs van een actief opgenomen, indien de aan die actiefpost verbonden toekomstige voordelen naar verwachting voldoende groot zullen zijn om de boekwaarde van die post inclusief de toegerekende rente te dekken en deze economische voordelen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De rente wordt berekend op basis van de gemiddelde één maands euribor, met een minimum van 0%. Voor zover de vervaardiging wordt gefinancierd door leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van bepaalde activa kunnen worden toegerekend, wordt de te activeren rentepost berekend door de gemiddelde één maands euribor, met een minimum van 0%, te vermenigvuldigen met de uitgaven voor vervaardiging, rekening houdend met de periode van de vervaardiging. Onder het bedrag van de uitgaven voor vervaardiging wordt verstaan de voor de vervaardiging toegerekende bedragen, onder aftrek van ontvangen termijnbedragen van afnemers en uit hoofde ontvangen overheidssubsidies en vergelijkbare faciliteiten inzake de investering in de betreffende actiefpost. Het bedrag van de berekende te activeren rente is niet hoger dan de werkelijk over die periode verschuldigde rentekosten.

Indien het bedrag van de verwachte uiteindelijk te activeren kosten van het kwalificerende actief uitstijgt boven de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verwerkt.

Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt, of op overnames.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Indien de boekwaarden van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaarden, is in beginsel sprake van tijdelijke verschillen.

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen wordt een latente belastingvordering opgenomen. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar de waarderingsgrondslagen voor de Financiële vaste activa.

Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de toegelaten instelling bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen, direct opeisbare deposito's en op korte termijn zeer liquide activa. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

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

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

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

Bepaling reële waarde

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

- De reële waarde van beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald aan de hand van de biedpijs.
- De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

Verbonden partijen

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

TOELICHTING OP DE BALANS

(bedragen x € 1.000)

Vastgoedbeleggingen

1. Daeb vastgoed in exploitatie

	Woningen en woon- gebouwen	Overige onroerende zaken	Overige zaken	Totaal
Aanschafwaarde	287.087	5.058	418	292.563
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	218.048	140-	414-	217.494
Boekwaarde 1 januari 2019	505.135	4.918	4	510.057
Wijziging Daeb/Niet Daeb	-	-	-	-
Herrekende boekwaarde 1 januari 2019	505.135	4.918	4	510.057
Investerings:				
-geactiveerde kosten verbetering	2.586	19	-	2.605
-aankopen	8.498	-	-	8.498
-afboeking onrendabele investering aankopen	642-	-	-	642-
-overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.625	-	-	9.625
-overboeking van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	149	-	-	149
-afboeking onrendabele investering overboeking o.z. verkocht onder voorwaarden	21-	-	-	21-
Totaal investeringen	20.195	19	-	20.214
Subtotaal	525.330	4.937	4	530.271
Ongerealiseerde waardeverandering	60.621	502-	-	60.119
	585.951	4.435	4	590.390
Af: desinvesteringen (marktwaarde)	2.247	-	-	2.247
afschrijvingen	-	-	4	4
Boekwaarde per 31 december 2019	583.704	4.435	-	588.139
Aanschafwaarde:				
Boekwaarde per 31 december 2019	583.704	4.435	-	588.139
Bij: cumulatieve afschrijvingen	-	-	418	418
Af: cumulatieve waardeveranderingen	273.792	642-	-	273.150
Aanschafwaarde per 31 december 2019	309.912	5.077	418	315.407

De investeringen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

- Aankoop 96 appartementen De Stroom te Assen	4.876
- Aankoop 18 appartementen Obrechtlaan te Assen	2.011
- Aankoop 16 woningen Molenstraat te Beilen	909
- Aankoop 1 woning H. Bruininghstraat te Musselkanaal	60
- Nieuwbouw 19 woningen Reseda te Beilen	2.642
- Nieuwbouw 19 woningen Brinkwonen te Schoonoord	2.505
- Nieuwbouw 20 woningen Broekveldstraat e.o. te Sleen	2.700
- Nieuwbouw 14 woningen Verlengde Havenstraat te Beilen	1.778
- Herclassificatie 1 woning verkocht onder voorwaarden	128
- Geactiveerde kosten verbetering	2.605
Totaal	<u>20.214</u>

Herclassificaties:

Als gevolg van terugkoop is in het boekjaar 1 vhe (2018: 1) geherclassificeerd van verkopen onder voorwaarden naar Daeb vastgoed in exploitatie. Het gevolg van deze herclassificatie op vermogen en resultaat is € 1.000.

2. Niet daeb vastgoed in exploitatie

	Woningen en woon- gebouwen	Overige onroerende zaken	Totaal
Aanschafwaarde	979	5.391	6.370
Cumulatieve waardeveranderingen	412	1.360-	948-
Boekwaarde per 1 januari 2019	1.391	4.031	5.422
Wijziging Daeb/Niet Daeb	-	-	-
Herrekende boekwaarde 1 januari 2019	1.391	4.031	5.422
Investeringen:			
-geactiveerde kosten verbetering	3	5	8
-aankopen		186	186
-afboeking onrendabele investering aankopen	-	5-	5-
Totaal investeringen	3	186	189
Subtotaal	1.394	4.217	5.611
Ongerealiseerde waardeverandering	122	194	316
	1.516	4.411	5.927
Af: desinvesteringen (marktwaarde)	238	10	248
Boekwaarde per 31 december 2019	1.278	4.401	5.679
Aanschafwaarde:			
Boekwaarde per 31 december 2019	1.278	4.401	5.679
Af: cumulatieve waardeveranderingen	514	1.179-	665-
Aanschafwaarde per 31 december 2019	764	5.580	6.344

De investeringen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

- Aankoop kantoorpand Westerbork
- Geactiveerde kosten verbetering

181

8

Totaal

189

Toelichting op de Daeb en niet-Daeb vastgoed in exploitatie

Toepassing basisversie als grondslag voor bepaling marktwaarde in verhuurde staat:

Zoals hierna verder is uitgewerkt en toegelicht maakt Stichting Woonservice Drenthe voor de waardering van de woongelegenheden, voor zover niet gelegen in een krimp gebied, gebruik van de basis versie van het handboek modelmatig waarden marktwaarde. De basisversie betreft een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering mogelijk zijn. Daarnaast leidt de basisversie tot een marktwaarde in verhuurde staat op (vastgoed)portefeuille niveau en niet tot een marktwaarde in verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. Tenslotte kent de waardering volgens de basisversie geen betrokkenheid van een taxateur. Hierdoor kan de marktwaarde in verhuurde staat afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

De herwaarderingsreserve is, overeenkomstig de verslaggevingsrichtlijnen, bepaald op complexniveau.

Aangezien er bij waardering volgens de basisversie sprake is van een waardering op portefeuilleniveau in plaats van op complexniveau, kan er tevens binnen het eigen vermogen sprake zijn van een onnauwkeurigheid in de allocatie tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserve.

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.

Stichting Woonservice Drenthe hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor het Bedrijfsmatig en Maatschappelijk Onroerend Goed alsmede het Intramuraal Zorg Vastgoed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom, alsmede voor de woongelegenheden gelegen in een krimpgebied.

De actuele waarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Hierbij heeft Stichting Woonservice Drenthe de basisversie gehanteerd voor de woongelegenheden voor zover niet gelegen in een krimp gebied. Stichting Woonservice Drenthe hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor het Bedrijfsmatig en Maatschappelijk Onroerend Goed alsmede het Intramuraal Zorg Vastgoed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom, alsmede voor de woongelegenheden gelegen in een krimpgebied.

In het Handboek is opgenomen dat de basisversie de mogelijkheid biedt om op portefeuilleniveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen. Het handboek biedt voor de fullversie de mogelijkheid om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

Het waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als een geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

De externe taxateur is ingeschakeld bij de waardering van het Bedrijfsmatig en Maatschappelijk Onroerend Goed, het Intramuraal Zorg Vastgoed in exploitatie, alsmede de woongelegenheden gelegen in een krimpgebied. Hierbij is de volgende taxatiecyclus gehanteerd:

In jaar 2019 is het Bedrijfsmatig en Maatschappelijk Onroerend Goed, het Intramuraal Zorg Vastgoed alsmede

de woongelegenheden gelegen in een krimpgebied 100% getaxeerd.

In de jaren 2017 en 2018 heeft een taxatie-update van deze waardering plaatsgevonden, met uitzondering van de woongelegenheden gelegen in het krimpgebied voor 2017.

Het gehanteerde rekenmodel betreft TMS van Ortec en is voorzien van een assurancerapport met beperking. De basis voor het oordeel met beperking is dat bij het toepassen van de boveninflatoire huurverhoging geen rekening wordt gehouden met de randvoorwaarde dat de huur niet boven de markthuurl (marktwaarde) of streefhuur (beleidswaarde) uit mag komen. Met de randvoorwaarde dat de huur niet boven de maximale huur uit mag komen wordt wel rekening gehouden. De impact van deze beperking op de door Stichting Woonservice Drenthe berekende marktwaarde is nihil.

De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal vastgoed zijn bepaald in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' en kunnen bij toepassing van de basisversie in beperkte mate worden gewijzigd. Voor de basisversie heeft Stichting Woonservice Drenthe geen wijzigingen aangebracht in de veronderstellingen en disconteringsvoet uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.

De belangrijkste veronderstellingen en disconteringsvoet voor de fullversie, worden hieronder per categorie onroerende zaken in exploitatie nader toegelicht.

Op basis van artikel 31 BTIV wordt er onderscheid gemaakt tussen vier categorieën vastgoed. Bij alle categorieën wordt de DCF (Discounted Cash Flow)-methode gehanteerd. De volgende relevante (gemiddelde) veronderstellingen worden gemaakt per categorie ten aanzien van de waardering:

	Disconterings voet	Exit yield	Mutatie graad	Leegwaarde stijging
Woongelegenheden	7,32%	13,25%	5,52%	1,40%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	10,51%	9,99%	n.v.t.	n.v.t.
Parkeergelegenheden	10,76%	13,25%	2,00%	0,92%
Intramuraal zorgvastgoed	6,88%	7,52%	n.v.t.	n.v.t.

Waardeveranderingen:

De som van de herwaardering van het Daeb- en Niet Daeb vastgoed in exploitatie bedraagt per balansdatum € 272.485.000, hiervan heeft € 305.185.000 betrekking op positieve waardeverandering op complexniveau en € 32.700.000 betrekking op negatieve waardeveranderingen op complexniveau. De positieve waardeverandering zijn toegevoegd aan de herwaarderingsreserve en de negatieve waardeveranderingen zijn in mindering gebracht op de overige reserves.

Verkoop woningen in exploitatie:

Van de woningen en woongebouwen in exploitatie zijn ca. 400 woningen geclassificeerd voor verkoop.

Het beleid is gericht op verkoop van woningen bij mutatie. De gemiddelde mutatiegraad is ca. 7,9%.

In de begroting 2020 verwachten wij 20 woningen te gaan verkopen. De verkoopwaarde hiervan is € 3.071.000 en de boekwaarde bedraagt € 2.247.000.

Hypothecaire zekerheden:

Het DAEB-vastgoed in exploitatie is voor een deel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. De toegelaten instelling heeft hiervoor een volmacht verstrekt aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw als bedoeld in artikel 30 van het Reglement van deelneming stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw kan indien het dit noodzakelijk acht hypotheek op het onderpand leggen. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting

is onder de "Niet uit de balans blijkende verplichtingen" opgenomen.

Het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gefinancierd met eigen vermogen.

Afschrijvingsmethode en -termijn:

Op de onroerende zaken in exploitatie (daeb en niet daeb) wordt niet afgeschreven, op de overige zaken wordt lineair afgeschreven op basis van de verwachte levensduur.

Beleidswaarde

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

Uitgangspunt voor 2019:

Disconteringsvoet	7,03%
Streefhuur per maand	€ 543 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.802 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 1.071 per woning

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

Marktwaarde verhuurde staat		593.818
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-122.633	
Betaalbaarheid (huren)	-116.073	
Kwaliteit (onderhoud)	-37.638	
Beheer (beheerkosten)	-40.585	
Subtotaal		<u>-316.929</u>
Beleidswaarde		<u><u>276.889</u></u>
	2019	2018

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Stand per 1 januari:

Contractprijs	7.355	7.682
Cumulatieve waardeveranderingen	<u>270-</u>	<u>306-</u>

Boekwaarde per 1 januari	7.085	7.376
--------------------------	-------	-------

Mutaties in het boekjaar:

Overboeking naar Daeb vastgoed in exploitatie	117-	131-
Desinvesteringen	<u>-</u>	<u>160-</u>

	6.968	7.085
--	-------	-------

Waardeveranderingen	<u>462</u>	<u>-</u>
---------------------	------------	----------

Boekwaarde per 31 december	<u><u>7.430</u></u>	<u><u>7.085</u></u>
----------------------------	---------------------	---------------------

Stand per 31 december:

Contractprijs	7.238	7.355
Cumulatieve waardeveranderingen	<u>192</u>	<u>270-</u>

Boekwaarde per 31 december	<u><u>7.430</u></u>	<u><u>7.085</u></u>
----------------------------	---------------------	---------------------

Dit betreft 46 (2018: 47) woningen verkocht met "Koopgarant" en 1 woning verkocht met "Koopcomfort". Van de "Koopgarant" woningen zijn er 35 verkocht met 20% korting en 11 woningen met 30% korting. Bij een korting van 20% is de winstdeling (Corporatie/Koper) 30/70 en bij een korting van 30% is de verdeling 40/60%. Bij "Koopcomfort" heeft de Woonservice alleen een terugkoopplicht, er is er geen korting verleend en geen winstdeling.

Terugkopen:

In het boekjaar is 1 woningen teruggekocht (2018: 2), deze woning is geherclassificeerd van verkopen onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. Het gevolg van deze terugkoop op vermogen en resultaat is € 1.000 (2018 € 5.000). Dit resultaat is verantwoord onder de post "waardeveranderingen verkopen onder voorwaarden" in de winst- en verlies rekening.

4. Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2019	
Aanschafprijs	4.184
Kosten opgenomen onder "Voorziening onrendabele investeringen"	467
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	5.267
	5.734
Saldo per 1 januari 2019	9.918
Mutaties in het boekjaar:	
Investeringen	16.394
Afboeking onrendabele investering ten laste van voorziening	3.211-
Resultaat grondexploitatie	821-
Overboeking naar Daeb vastgoed in exploitatie	9.625-
	2.737
Saldo per 31 december 2019	12.655
Af:	
Kosten opgenomen onder "Voorziening onrendabele investeringen"	-
Voorziening onrendabele investeringen	3.819
	3.819
Boekwaarde per 31 december 2019	8.836
Dit bedrag kan als volgt worden gespecificeerd:	
Nieuwbouwplannen in aanbouw:	
Wegwijzer te Westerbork	3.441
Borgerhof te Borger	2.754
Groene Brink te Beilen	365
	6.560
Nieuwbouwplannen in ontwikkeling:	
Broekveldstraat (2e fase) te Sleen	909
Jade B te Beilen	427
R. Tuinstraat te Valthermond	231
Jade D te Beilen	226
Ellertstraat (4e fase) te Schoonoord	195
Werkhorstlocatie te Veenoord	163

Molenweg te Exloo	87	
Lindelaan te Westerbork	22	
Hazekampstraat (2e fase) te Schoonoord	12	
Molenwijk te Aalden	4	
	<u>4</u>	
		<u>2.276</u>
Totaal		<u><u>8.836</u></u>

In het boekjaar werd ter zake van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie géén bedrag aan bouwrente geactiveerd (2018: € -). Bij niet specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten wordt een rentevoet gehanteerd, gelijk aan de gemiddelde 1 maands euribor, voor zover deze positief is.
Voor 2019 was dit 0% (2018: 0%) .

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings is als volgt:

Saldo per 1 januari 2019		6.931
Mutaties in het boekjaar:		
Toevoeging ten laste van resultaat	131	
Onttrekkingen als gevolg van oplevering	<u>3.243</u>	
		<u>3.112-</u>
Saldo per 31 december 2019		<u><u>3.819</u></u>
In mindering op "Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie"		3.819
Voorziening "Onrendabele investering nieuwbouw"		-
		<u><u>3.819</u></u>

De voorziening heeft betrekking op de in ontwikkeling genomen projecten. Het bedrag van de voorziening wordt naar verwachting binnen 1 jaar afgewikkeld.

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Gebouwen	Inventaris	Vervoer- middelen	Totaal
Stand per 1 januari 2019:				
Verkrijgingsprijs	230	1.588	586	2.404
Cumulatieve afschrijvingen	<u>33</u>	<u>1.141</u>	<u>336</u>	<u>1.510</u>
Boekwaarde per 1 januari 2019	197	447	250	894
Mutaties in het boekjaar:				
Investerings	738	70	86	894
Desinvesterings	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2-</u>	<u>2-</u>
	935	517	334	1.786
Af: afschrijvingen	<u>12</u>	<u>194</u>	<u>77</u>	<u>283</u>
Boekwaarde per 31 december 2019	<u><u>923</u></u>	<u><u>323</u></u>	<u><u>257</u></u>	<u><u>1.503</u></u>

	Gebouwen	Inventaris	Vervoer- middelen	Totaal
Verkrijgingsprijs:				
Boekwaarde per 31 december 2019	923	323	257	1.503
Bij: cumulatieve afschrijvingen	45	777	353	1.175
Verkrijgingsprijs per 31 december 2019	968	1.100	610	2.678

Onder onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn geen activa opgenomen waarvan de beschikbaarheid berust op een beperkt genotsrecht.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn niet ingezet als onderpand voor schulden aan kredietinstellingen.

De boekwaarde van de buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en die voor vervreemding worden aangehouden bedraagt per 31 december 2019 € 0 (31 december 2018 € 0)

Afschrijvingsmethode en -termijnen:

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden op lineaire basis afgeschreven.

Er wordt geen rekening gehouden met een eventuele restwaarde.

De afschrijvingstermijnen bedragen respectievelijk voor:

- Gebouwen	30 jaar
- Inventaris	5 jaar
- Vervoermiddelen	5 jaar

Financiële vaste activa

6. Latente belastingvordering

Sinds 1 januari 2008 is de toegelaten instelling voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was de toegelaten instelling alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. De toegelaten instelling heeft de VSO2 ondertekend en heeft een looptijd tot en met 31 december 2012. Na deze periode wordt de VSO2 stilzwijgend met steeds één jaar verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd. De VSO2 is door de Belastingdienst noch door Stichting Woonservice Drente opgezegd en derhalve van toepassing op het jaar 2019.

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse en verrekenbare tijdelijke verschillen. De belastingvordering is gewaardeerd op contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting van 3% (2018 3%).

Van deze vorderingen is een bedrag van € 376.000 (2018: € 369.000) naar verwachting verrekenbaar binnen binnen 1 jaar.

De post latente belastingvorderingen bedraagt nominaal € 1.885.000 (2018: € 1.743.000).

Gedurende boekjaar 2019 is € 142.000 (2018: € 464.000) aan latente belastingvorderingen ontstaan.

De gemiddelde looptijd van de latente belastingvordering bedraagt 5 jaar.

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen :

De fiscale waarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd bedraagt ca. € 550 miljoen en de boekwaarde bedraagt € 588 miljoen.

De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 9,5 miljoen (zijnde 25,0% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde). De toegelaten instelling heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen.

Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil'waardering.

De belastinglatentie heeft betrekking op het afschrijvingspotentieel almede op een tijdelijk verschil in waardering van een extendible lening ten gevolgen van de aanwezigheid van (embedded) derivaten.

Het verloop van de latente belastingvordering is als volgt:

	2019	2018
Saldo per 1 januari	1.652	3.918
Bij: ontstaan in verslagjaar	141	464
	1.793	4.382
Af: vrijval vanwege verliesverrekening in verslagjaar	-	2.730
Saldo per 31 december	1.793	1.652
Dit bedrag is als volgt te specificeren:		
-betrekking op (embedded) derivaten	749	554
-betrekking op afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	1.044	1.098
	1.793	1.652

De contante waarde van de belastinglatenties is berekend tegen 3% over een periode van de komende 5 jaren. De nominale waarde van deze latenties bedraagt € 1.885.000.

7. Voorraden

Grondposities	2.189	1.375
Materiaal technische dienst	174	181
Saldo per 31 december	2.363	1.556

Grondposities betreft de grondlocaties ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de extern dan wel intern uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt alsmede van de lokale ontwikkelmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen, etc.).

Vorderingen

8. Huurdebiteuren

Saldo per 31 december	118	99
-----------------------	-----	----

De huurdebiteuren betreft uitsluitend de huurachterstand van actieve contracten, de vordering op vertrokken bewoners is verantwoord onder "Overige vorderingen".

De huurachterstand bedraagt ultimo boekjaar 0,3% van de jaarhuur (2018: 0,3%).

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>9. Gemeenten</i>		
Gemeente Midden-Drenthe	266	332
Gemeente Coevorden	<u>100</u>	<u>-</u>
	<u>366</u>	<u>332</u>
<i>10. Belastingen</i>		
Vennootschapsbelasting	<u>219</u>	<u>886</u>
<i>11. Overige vorderingen</i>		
Overige debiteuren	213	100
Afrekening matching woningen	103	-
Incasso kosten	18	14
Overige	<u>11</u>	<u>1</u>
Saldo per 31 december	<u>345</u>	<u>115</u>
<i>12. Overlopende activa</i>		
Vooruitbetaalde rente en aflossing	283	242
Te ontvangen rente liquide middelen	2	5
Vooruitbetaalde kosten	<u>4</u>	<u>2</u>
Saldo per 31 december	<u>289</u>	<u>249</u>

De huurdebiteuren, de vorderingen op gemeenten, de belastingen en de overige vorderingen en overlopende activa totaal ad. € 1.272.000 (2018: € 1.681.000) hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

Op de vorderingen is een voorziening wegens oninbaarheid ad € 190.000 (2018: € 159.000) in mindering gebracht.

13. Liquide middelen

Direct opvraagbaar:		
Rekening courant banken	1.247	1.461
Spaarrekeningen en deposito's	<u>3.635</u>	<u>16.709</u>
Saldo per 31 december	<u>4.882</u>	<u>18.170</u>

De liquide middelen zijn vrij opneembaar, er is geen rekening-courant krediet.

Voor de huurverplichting van onroerend goed is een bankgarantie afgegeven voor een bedrag ad. € 9.848.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
EIGEN VERMOGEN		
<i>14. Herwaarderingsreserve</i>		
Saldo per 1 januari	254.171	220.734
Af: Realisatie als gevolg van verkoop en sloop	<u>1.031</u>	<u>3.176</u>
	253.140	217.558
Mutatie ten laste van het resultaat boekjaar	<u>52.045</u>	<u>36.613</u>
Saldo per 31 december	<u><u>305.185</u></u>	<u><u>254.171</u></u>
<i>15. Overige reserves</i>		
Saldo per 1 januari	186.952	173.629
Bij: Realisatie als gevolg van verkoop en sloop	<u>1.031</u>	<u>346</u>
	187.983	173.975
Resultaat boekjaar	<u>13.131</u>	<u>12.977</u>
Saldo per 31 december	<u><u>201.114</u></u>	<u><u>186.952</u></u>

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de besteding van het eigen vermogen. De toegelaten instelling stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

Per 31 december 2019 is in totaal € 305 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2018: € 254 miljoen).

De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 317 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De zogenaamde maatschappelijke beklemming van het eigen vermogen.

De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting Woonservice Drenthe. 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.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018:

De jaarrekening 2018 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 29 april 2019. De Raad van Commissarissen heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het voorstel van het bestuur.

Voorstel tot resultaatbestemming 2019:

Het bestuur stelt, met goedkeuring van de Raad van Commissarissen, voor het resultaat over 2019 als volgt te besteden:

Toevoeging aan de herwaarderings reserve	52.045
Toevoeging aan de overige reserves	<u>13.131</u>
	<u>65.176</u>

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
--	-------------	-------------

VOORZIENINGEN

16. Onrendabele investering nieuwbouw

Stand per 1 januari:

Voorziening onrendabele investering nieuwbouw per 1 januari	6.931	8.059
Af: kosten "Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie per 1 januari	<u>-</u>	<u>6.583</u>

Stand per 1 januari	<u>6.931</u>	<u>1.476</u>
---------------------	--------------	--------------

Mutatie in het boekjaar:

Dotatie ten laste van het resultaat	131	3.031
Vrijval wegens oplevering	3.243-	4.159-
Kosten "Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie, per 1 januari	<u>-</u>	<u>6.583</u>

	<u>3.112-</u>	<u>5.455</u>
--	---------------	--------------

Voorziening onrendabele investering nieuwbouw per 31 december	<u>3.819</u>	<u>6.931</u>
---	--------------	--------------

Opgenomen onder "Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	3.819-	5.267-
Kosten "Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie, per 31 december	<u>-</u>	<u>467-</u>

Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>1.197</u>
-----------------------	----------	--------------

De voorziening heeft betrekking op de volgende projecten:

-24 appartementen Borgerhof te Borger	<u>-</u>	<u>1.197</u>
---------------------------------------	----------	--------------

LANGLOPENDE SCHULDEN

17. Leningen kredietinstellingen

Saldo per 1 januari	91.286	94.060
---------------------	--------	--------

Bij: opgenomen leningen	10.000	-
rentelasten geamortiseerde rente	<u>5</u>	<u>5</u>

Subtotaal	<u>101.291</u>	<u>94.065</u>
-----------	----------------	---------------

Aflossingen	<u>2.724</u>	<u>2.779</u>
-------------	--------------	--------------

Saldo per 31 december	<u>98.567</u>	<u>91.286</u>
-----------------------	---------------	---------------

	2019	2018
Dit bedrag kan als volgt, naar restant looptijd, worden gespecificeerd:		
Korter dan 5 jaar	35.500	29.008
Langer dan 5 jaar	63.067	62.278
	<u>98.567</u>	<u>91.286</u>

De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

Vastrentende leningen	84.613	77.338
Extendible leningen minus geamortiseerde rente	3.954	3.948
Basisrenteleningen	10.000	10.000
	<u>98.567</u>	<u>91.286</u>

Rentevoet en zekerheden:

De gemiddelde rentelast over 2019 van de opgenomen leningen bedraagt:

-zonder correctie extendible lening	3,70%
-met correctie extendible lening	4,90%

De gemiddelde restant looptijd van de portefeuille bedraagt 14,27jaar.

Extendible leningen zijn vastrentende leningen tot het herzieningsmoment dat verder in de toekomst ligt.

Rentetijdvak 1, lopend van 2 april 2007 tot 1 april 2027, 3,98%.

Rentetijdvak 2, lopend van 1 april 2027 tot 1 april 2052, 4,35% ofwel een rente gebaseerd op het 3-maands Euribor zonder opslag, dat door de geldgever te bepalen. Indien het schuldrestant wordt voortgezet op basis van het 3-maands Euribor zonder opslag, heeft Stichting Woonservice Drenthe het recht geldgever te verzoeken de variabele rente om te zetten in een vaste rente.

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. 'De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen.

De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarna met de bank een nieuwe liquiditeitsopslag overeengekomen te worden. De huidige liquiditeitsopslag van de basisrenteleningen bedraagt:

Geldgever:	Hoofdsom	Liquiditeits- opslag	Herziening
BNG	€ 5 mln.	0,21%	1-11-2028
BNG	€ 5 mln.	0,12%	2-5-2021

De marktwaarde van de leningen per 31 december bedraagt	<u>142.349</u>	<u>123.538</u>
---	----------------	----------------

De marktwaarde van de leningen wordt berekend door de toekomstige kasstromen van de leningen te verdisconteren tegen de 6-maands swapcurve zonder opslagen.

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard.

De rente en aflossing van een aantal leningen wordt door de gemeenten gegarandeerd.

In 1999 is registratie bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw verkregen.

Aflossingen 2020:

Het aflossingsdeel van de kapitaalmarktleningen zal in 2020 circa € 11.394.000 bedragen.

Van de leningen heeft € 93.293.000 waarborg van het WSW en € 5.321.000 waarborg van gemeenten.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>18. Terugkoopverplichting onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden</i>		
Saldo per 1 januari	7.117	7.413
Vermeerderingen minus verminderingen in het boekjaar	<u>117-</u>	<u>296-</u>
	7.000	7.117
Opwaarderingen minus afwaarderingen	<u>411</u>	<u>-</u>
Saldo per 31 december	<u><u>7.411</u></u>	<u><u>7.117</u></u>

De terugkoopverplichting betreft 47 (2018: 49) woningen verkocht met "Koopgarant" en 1 woning verkocht met "Koopcomfort".

19. Embedded derivaten

Saldo per 1 januari	2.215	2.041
Mutatie waardering Embedded swaption	<u>1.172</u>	<u>174</u>
Saldo per 31 december	<u><u>3.387</u></u>	<u><u>2.215</u></u>

Extendible lening:

In 2007 heeft Stichting Woonservice Drenthe een extendible lening aangetrokken met een hoofdsom van € 4.000.000. Deze lening bestaat feitelijk uit twee perioden. Gedurende de eerste periode verstrekt de bank een gewone fixe lening. De bank heeft het recht de lening aan het eind van de eerste periode te verlengen voor een vooraf overeengekomen looptijd tegen een vooraf overeengekomen basisrente, plus een (aan het eind van de eerste periode) overeen te komen kredietopslag. Dit recht ("embedded derivaat") heeft een waarde. Hierdoor is is het rentepercentage in de eerste periode tegen een gereduceerd tarief aangeboden.

Indien de bank het recht niet uitoefent, eindigt de lening aan het einde van de eerste periode en wordt de nominale hoofdsom volledig door Stichting Woonservice Drenthe afgelost. De leningen zijn WSW geborgd en daarmee hoeft er geen extra dekking te worden verschaft aan de bank.

Door wijzigingen in de verslaggevingsvoorschriften per 1 januari 2014 moeten de "embedded derivaten" die in extendible leningen besloten zijn, worden losgekoppeld van de lening en afzonderlijk op de balans te worden gewaardeerd en verantwoord. Geconcludeerd is dat op grond van de specifieke contractkenmerken, ook de "extendible basisrentelening" als zodanig moet worden gewaardeerd.

Het "embedded derivaat" heeft eind 2019 een negatieve waarde van € 3.387.000 (eind 2018 € 2.215.000 negatief). Met een looptijd langer dan 5 jaar.

	2019	2018
KORTLOPENDE SCHULDEN		
<i>20. Schulden aan leveranciers</i>		
Dit betreft de volgens de crediteurenadministratie verschuldigde bedragen aan leveranciers ultimo van het jaar	2.834	3.959
<i>21. Belastingen en premies sociale verzekering</i>		
Omzetbelasting	522	753
Loonheffing	100	104
Pensioenfondsen	51	49
Saldo per 31 december	673	906
<i>22. Overige schulden</i>		
Garantstelling DIGH	-	49
Overige	1	1
Saldo per 31 december	1	50
De garantstelling DIGH betreft de financiële afwikkeling van de borgstelling voor een lening van de Stichting International Guarantees for Housing.		
<i>23. Overlopende passiva</i>		
Nog niet vervallen rente leningen	1.610	1.660
Huurcrediteuren	286	260
Te betalen kosten	415	358
Jubileumuitkeringen	118	133
Vakantierechten	148	153
Afrekening servicekosten	153	153
Voor derden ontvangen gelden	60	83
Vooruitontvangen subsidie	-	48
Saldo per 31 december	2.790	2.848

De schulden aan leveranciers, belastingen en premies sociale verzekeringen en de overige schulden en overlopende passiva hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

De boekwaarde van de kortlopende schulden benadert de reële waarde daarvan, gegeven de korte looptijd van de opgenomen posten.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

Stichting Woonservice Drenthe maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de toegelaten instelling blootstelt aan markt-, valuta-, rente-, kasstroom-, krediet-liquiditeitsrisico.

Om deze risico's te beheersen heeft de toegelaten instelling een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van de toegelaten instelling te beperken.

Stichting Woonservice Drenthe zet beperkt afgeleide financiële instrumenten in, te weten één extendibele lening met een hoofdsom van € 4.000.000. Voor een nadere toelichting op deze lening wordt verwezen naar noot 20.

Stichting Woonservice Drenthe zet geen afgeleide instrumenten in voor handelsdoeleinden en dekt, naast vorengenoemde extendible lening, verder geen transacties af aan de hand van afgeleide financiële instrumenten.

Kredietrisico

Stichting Woonservice Drenthe loopt kredietrisico over leningen en vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, handels- en overige vorderingen liquide middelen.

Het kredietrisico dat Stichting Woonservice Drenthe loopt is beperkt doordat de risico's verspreid zijn over een groot aantal tegenpartijen waarmee veelal een lange relatie bestaat en welke meestal tijdig aan hun betalingsverplichtingen hebben voldaan.

Renterisico en kasstroomrisico

Stichting Woonservice Drenthe loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de toegelaten instelling risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen.

Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt de toegelaten instelling risico's over de marktwaarde

Het rente- en looptijdenbeleid van de toegelaten instelling is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% van de restant hoofdsom aan het begin van het jaar (inclusief herfinanciering) renterisico te lopen. Het rente risico is het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met de restant hoofdsom van rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgt.

Valuta risico

Stichting Woonservice Drenthe is uitsluitend werkzaam in Nederland en loopt derhalve geen valuta risico.

Prijsrisico

Stichting Woonservice Drenthe heeft geen aandelen in beurs- en niet beursgenoteerde aandelen en loopt derhalve geen prijsrisico.

Liquiditeitsrisico

Stichting Woonservice Drenthe bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat voor de toegelaten instelling steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft om steeds binnen de gestelde leningconvenanten te blijven.

Concentratie liquiditeitsrisico

Stichting Woonservice Drenthe zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen en besteedt aandacht aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN

Aangegane verplichtingen

Ultimo boekjaar is sprake van een (restant) verplichting ad. € 1.714.000 inzake nieuwbouwprojecten waarvoor opdrachten met derden zijn aangegaan en die nog niet geheel of gedeeltelijk zijn afgewikkeld. Het bedrag aan aangegane verplichtingen heeft betrekking op:

- 9 Huurwoningen Jade D te Beilen	1.022.000
- 9 Huurwoningen Broekveldstraat e.o. 2e fase te Sleen	176.000
- 6 Huurwoningen De Groene Brink te Beilen	295.000
- 24 Appartementen Borgerhof te Borger	221.000
	1.714.000

Daarnaast is sprake van restant verplichtingen ad. € 517.000 inzake onderhoudsprojecten die het jaar overlopen en waarvan derhalve de werkzaamheden nog niet (geheel) zijn afgerond.

Obligoverplichting

Stichting Woonservice Drenthe heeft richting het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen wordt geen beroep gedaan op deze verplichting.

De obligoverplichting voor Stichting Woonservice Drenthe per 31 december 2019 bedraagt € 3.592.000.

Onderpand WSW-geborgde leningen

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2018 € 679 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2018). In 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.

Leaseverplichting

Looptijd korter dan 1 jaar :

-geen.

Looptijd tussen 1 en 5 jaar :

-in augustus 2018 is een leaseovereenkomst aangegaan voor het leasen van een personenauto, met een looptijd van 48 maanden. De jaarlijkse leaseprijs bedraagt € 11.238.

Looptijd langer dan 5 jaar :

-geen.

Huurverplichtingen

Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 45.600 per jaar. De huurverplichtingen lopen tot en met 30 juni 2023.

Overige

Er is geen voorziening gevormd voor het loopbaanbudget omdat het bedrag niet goed te bepalen is. Tevens wordt er weinig gebruik van gemaakt, waardoor het bedrag niet materieel is.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING (functioneel)

(bedragen x € 1.000)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bedrijfsopbrengsten		
<i>24. Huuropbrengsten</i>		
Te ontvangen huur	34.739	33.221
Af: huurderving	<u>348</u>	<u>250</u>
Totaal	<u>34.391</u>	<u>32.971</u>

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De huren zijn per 1 juli 2019 met gemiddeld 1,44% verhoogd (1 juli 2018: 0,72%). In 2019 zijn door verkoop 28 woningen uit exploitatie genomen, er zijn geen woningen gesloopt. Daarnaast zijn in 2019 door nieuwbouw en aankoop 204 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd.

Vanaf 2017 geldt de nieuwe huursombenadering. Vanaf 1 januari 2017 mag de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen in het kalenderjaar met maximaal inflatie + 1 procentpunt stijgen. Het gaat dan om de jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging bij huurdersmutatie (huurharmonisatie).

Het inflatiepercentage van 1 december 2017 tot 1 december 2018 wordt daarbij gebruikt en dat is 1,6%.

Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties is in 2019 dus 2,6%.

Het huursomstijgingspercentage in 2019 voor Stichting Woonservice Drente 1,37%

25. Opbrengsten servicecontracten

Servicekosten	921	765
Servicefonds	<u>266</u>	<u>250</u>
Totaal	<u>1.187</u>	<u>1.015</u>

Dit betreft de bijdragen die de huurders boven de netto-huurprijs betalen voor het servicefonds alsmede de vergoedingen voor leveringen en diensten die zijn gebaseerd op geraamde kosten en indien noodzakelijk jaarlijks aangepast worden. Alle opbrengsten servicecontracten zijn gerealiseerd in Nederland.

26. Lasten servicecontracten

Servicekosten	934	775
Servicefonds	<u>374</u>	<u>374</u>
	<u>1.308</u>	<u>1.149</u>

	2019	2018
<i>27. Lasten verhuur en beheeractiviteiten</i>		
Personeelskosten:		
Bruto salarissen	2.921	2.762
Ingeleend personeel	<u>326</u>	<u>229</u>
Subtotaal	3.247	2.991
Af: ontvangen ziekengeld en WAO-uitkering	2	21
ontvangen subsidies	15	16
doorberekend aan derden	<u>252</u>	<u>269</u>
Subtotaal	<u>269</u>	<u>306</u>
	2.978	2.685
Sociale lasten	496	471
Premies pensioenfonds	<u>446</u>	<u>413</u>
Subtotaal	<u>942</u>	<u>884</u>
Subtotaal	<u>3.920</u>	<u>3.569</u>
Af, toegerekend aan andere activiteiten:		
-onderhoud	1.275	1.299
-verkocht vastgoed	9	-
-overige organisatie kosten	800	-
-overige activiteiten	58	53
-leefbaarheid	<u>127</u>	<u>50</u>
Totaal toegerekend aan andere activiteiten	<u>2.269</u>	<u>1.402</u>
Totaal personeelskosten	<u>1.651</u>	<u>2.167</u>
Overige bedrijfslasten:		
Overige personeelskosten	247	307
Raad van Commissarissen	71	86
Huisvestingskosten	170	226
Automatiseringskosten	595	510
Kosten vervoermiddelen	193	164
Accountants- en advieskosten	249	175
Afschrijving inventaris	193	210
Telefoon- en portiekosten	119	109
Verhuur- en PR-kosten	140	158
Overige algemene kosten	133	92
Boekverlies verkoop materiële vaste activa t.d.v.	-	114
Energie label	77	63
Incasso kosten	25	15
Woonruimteverdeelsysteem	16	-
Reservering dubieuze debiteuren	77	39
Bijdrage huurdersverenigingen	31	31
Beheerkosten	<u>133</u>	<u>131</u>
Subtotaal	<u>2.469</u>	<u>2.430</u>

	2019	2018
Af, toegerekend aan andere activiteiten:		
-onderhoud	686	700
-verkocht vastgoed	4	-
-overige organisatie kosten	317	-
-leefbaarheid	102	-
Totaal toegerekend aan ander activiteiten	1.109	700
Subtotaal	1.360	1.730
Af, overige bedrijfsopbrengsten:		
-vergoeding inschrijfgeld	31	29
-vergoeding afsluiten huurcontracten	10	8
-loonkosten nieuwbouw	198	185
Subtotaal	239	222
Totaal overige bedrijfslasten	1.121	1.508
<i>Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten</i>		
Personeelskosten	1.651	2.167
Overige bedrijfslasten	1.121	1.508
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.772	3.675

Pensioenlasten:

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties. Per 31 december 2019 bedraagt de dekkinggraad van SPW 113,2% (eind december 2018: 110,3%).

28. Lasten onderhoudsactiviteiten

Werk derden	9.089	8.266
Toegerekende personeelskosten	1.275	1.299
Toegerekende overige bedrijfslasten	686	700
Onderhoudslasten	11.050	10.265
Af: doorberekend onderhoud en ontvangen subsidies	177	262
toegerekend aan leefbaarheid	288	191
lasten service fonds	374	374
	839	827
<i>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</i>	10.211	9.438

	2019	2018
<i>29. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</i>		
Verhuurdersheffing	3.741	3.703
Saneringsheffing	-	345
Heffing Autoriteit Woningcorporaties	29	32
Verhuurderbijdrage huurcommissie	13	-
Belastingen	1.832	1.810
Verzekeringen	149	173
Contributie Aedes	36	37
Fusiekosten	-	7
Nagekomen lasten nieuwbouw	61	2
Klantenpanel, beleids- en productontwikkeling	56	32
Ondernemingsplan	-	6
Wonen en zorg	6	5
Bepaling GBO/Digitalisering tekeningen	94	107
Woonplannen, structuurvisies en prestatieafspraken	8	4
Visitatie	43	-
Taxatiekosten	22	-
Overige directe exploitatielasten	181	292
Overige	1	-
	<u>6.272</u>	<u>6.555</u>
Af, overige bedrijfsopbrengsten:		
-compensatie Abn Amro inzake derivaten BCM	106	-
-financiële afwikkeling DIGH	49	-
-boekwinst verkoop materiële vaste activa t.d.v.	7	-
-diversen	4	7
	<u>166</u>	<u>7</u>
	6.106	6.548
Af, toegerekend aan andere activiteiten:		
-overige organisatie kosten	24	-
-leefbaarheid	4	-
	<u>28</u>	<u>-</u>
<i>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</i>	<u><u>6.078</u></u>	<u><u>6.548</u></u>

Toegerekende organisatiekosten:

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne schatting van de urenbesteding naar activiteiten waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar exploitatie, overige activiteiten en leefbaarheid. Op de organisatiekosten zijn voor verdeling de opbrengsten van derden in mindering gebracht. De organisatiekosten die worden doorberekend hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen en overige bedrijfskosten.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>30. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</i>		
Verkoop bestaande woningen	4.154	1.216
Verkoop grond	<u>27</u>	<u>547</u>
<i>Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</i>	<u>4.181</u>	<u>1.763</u>
<i>31. Toegerekende organisatiekosten</i>		
Toegerekend uit "lasten verhuur en beheer activiteiten":		
-personeelskosten	9	-
-overige bedrijfslasten	<u>4</u>	<u>-</u>
	<u>13</u>	<u>-</u>
<i>32. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</i>		
Bestaande woningen	2.496	785
Grond	<u>41</u>	<u>663</u>
	<u>2.537</u>	<u>1.448</u>
<i>33. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Dotatie minus vrijval voorziening onrendabele investering nieuwbouw	131	3.031
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	668	75
Onrendabele investering vastgoed in ontwikkeling	3.211	4.159
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	3.243-	4.159-
Resultaat grondexploitatie (afwaardering als gevolg van sloop)	821	2.549
Waardeveranderingen verkopen onder voorwaarden	<u>52-</u>	<u>5-</u>
	<u>1.536</u>	<u>5.650</u>
<i>34. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Actualisering marktwaarde vastgoedbeleggingen	<u>60.435-</u>	<u>46.278-</u>
Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat.		
<i>35. Opbrengst overige activiteiten</i>		
Vergoeding beheerkosten	<u>58</u>	<u>53</u>
<i>36. Kosten overige activiteiten</i>		
Personeelskosten	<u>58</u>	<u>53</u>

	2019	2018
<i>37. Overige organisatiekosten</i>		
Toegerekend uit "lasten verhuur en beheer activiteiten":		
-personeelskosten	800	-
-overige bedrijfslasten	317	-
Toegerekend uit "overige directe exploitatie lasten exploitatie bezit"	24	-
	<u>1.141</u>	<u>-</u>

Dit betreft 55% van de indirecte personeelskosten en niet directe overige bedrijfslasten. Dit percentage is berekend op basis van de urenbesteding van het indirecte personeel.

38. Leefbaarheid

Leefbaarheidsfonds	21	36
Maatschappelijke projecten	19	16
Overige kosten leefbaarheid	8	-
Toegerekend uit "lasten onderhouds activiteiten"	288	191
Toegerekend uit "lasten verhuur en beheer activiteiten":		
-personeelskosten	127	50
-overige bedrijfslasten	102	18
Toegerekend uit "overige directe exploitatie lasten exploitatie bezit"	4	-
	<u>569</u>	<u>311</u>

39. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Liquide middelen	2	4
Overige	17	8
	<u>19</u>	<u>12</u>

40. Rentelasten en soortgelijke kosten

Leningen o/g	3.650	3.815
Geamortiseerde rente	5	5
Mutatie waardering embedded swaption	1.172	174
Disagio en borgstellingsprovisie	16	15
Overige rentelasten	74	153
Bankkosten	12	14
	<u>4.929</u>	<u>4.176</u>
Totaal		

41. Belastingen

Ingevolge de integrale belastingplicht is vanuit het commerciële resultaat het fiscaal belastbaar bedrag berekend en de daaruit voortvloeiende vennootschapsbelasting over 2019.

Hierbij moet er rekening mee worden gehouden dat het daadwerkelijk belastbaar bedrag in de aangifte over 2019 naar alle waarschijnlijkheid hiervan zal afwijken, aangezien bij de onderstaande berekening is uitgegaan van interpretaties van de afspraken binnen de VSO II.

Het voorlopig belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting is als volgt berekend:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultaat voor belastingen	69.119	49.644
Bij: -terugnemen fiscale afwaardering vastgoedportefeuille	4.596	5.038
-geamortiseerde rente	5	5
-mutatie waardering embedded swaption	1.172	174
-correctie afschrijving op vaste activa 2015 t/m 2018	2.133	-
-correctie afwaardering voorafgaand aan sloop SHBB 2015	1.856	-
-vrijval (dis)agio	202	202
-niet aftrekbare kosten	11	11
	<u>79.094</u>	<u>55.074</u>
Af: -waardeveranderingen vastgoedportefeuille	58.899	40.628
-opbrengst verkopen bestaande woningen	1.658	431
-afschrijving op vaste activa	1.245	1.322
-fiscale afwaardering voorafgaand aan sloop	-	2.620
-fiscaal hoger verlies verkoop kantoorpand	-	48
-investeringsaftrek minus investeringsbijtelling	25	28
	<u>61.827</u>	<u>45.077</u>
	17.267	9.997
Af: te verrekenen verlies	<u>216</u>	<u>9.278</u>
Voorlopig belastbaar bedrag	<u>17.051</u>	<u>719</u>
Voorlopig verschuldigde vennootschapsbelasting	<u>4.251</u>	<u>170</u>
De in de winst- en verliesrekening opgenomen belasting is als volgt te specificeren:		
Mutatie latente belasting vordering	141-	2.266
Mutatie voorziening latente belastingverplichting	-	2.573-
Vennootschapsbelasting 2014, SHBB	311-	310
Vennootschapsbelasting 2015, SHBB	100	-
Vennootschapsbelasting 2016, BCM	-	579
Vennootschapsbelasting 2017, BCM	-	698-
Vennootschapsbelasting 2017	44	-
Vennootschapsbelasting 2018	-	170
Vennootschapsbelasting 2019	<u>4.251</u>	<u>-</u>
Totaal belastingen	<u>3.943</u>	<u>54</u>

De belastingen in de winst-en-verliesrekening over 2019 bedraagt € 3.943.000 ofwel 5,7% van het resultaat voor belastingen (2018: 0,11%).

Wijzigingen in de kostenverdeelstaat

Met ingang van het boekjaar 2019 is als gevolg van het door BZK, AW en WSW uitgebrachte memo "Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose" een wijziging doorgevoerd in de kosten verdeelstaat. Deze wijziging in de kostenverdeelstaat heeft gevolgen voor de functionele winst- en verliesrekening en daardoor ook voor de norm beheer in de beleidswaarde.

De indirecte kosten zoals personeelsbeloningen en overige niet directe bedrijfskosten worden met ingang van het boekjaar 2019 in de functionele winst-en-verliesrekening voor 45% toegerekend aan "Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille" en voor 55% aan "Overige organisatiekosten".

De gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de kostenverdeelstaat zijn gebaseerd op de urenbesteding van het indirecte personeel aan Property management (vastgoed beheer), Asset Management (vastgoed sturing) en het aansturen van de organisatie.

Tot en met het boekjaar 2018 werden de indirecte kosten volledig toegerekend aan "Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille"

De gevolgen van deze wijziging zijn onderstaand weergegeven:

	2019	2018
Personeelskosten	3.920	3.569
Overige bedrijfslasten minus overige bedrijfsopbrengsten	<u>8.336</u>	<u>8.756</u>
Totaal directe en indirecte bedrijfskosten	<u><u>12.256</u></u>	<u><u>12.325</u></u>
In de functionele winst- en verliesrekening toegerekend aan:		
Lasten verhuur en beheer activiteiten	2.772	3.675
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.961	1.999
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	6.078	6.548
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	13	-
Overige organisatie kosten	1.141	-
Resultaat overige activiteiten	58	53
Leefbaarheid	<u>233</u>	<u>50</u>
Totaal directe en indirecte bedrijfskosten	<u><u>12.256</u></u>	<u><u>12.325</u></u>

Personeelskosten en aantal werknemers

De lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten van de bij de toegelaten instelling werkzame werknemers kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Lonen en salarissen	2.978	2.685
Sociale lasten	496	471
Pensioenlasten	<u>446</u>	<u>413</u>
	<u><u>3.920</u></u>	<u><u>3.569</u></u>

De gemiddelde personeelsomvang is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fulltime-equivalenten per 31 december:		
- directie/bestuur	1,00	1,00
- stafafdelingen	5,80	5,14
- klant en markt	20,32	19,56
- financiën en ICT	4,67	4,67
- controller	1,00	1,00
- vastgoed	11,99	10,78
- technische dienst uitvoerend	13,43	13,89
Totaal	<u>58,21</u>	<u>56,04</u>
Totaal aantal medewerkers per 31 december	<u>64</u>	<u>64</u>

Alle personen zijn werkzaam in Nederland.

WNT-verantwoording 2019 Stichting Woonservice Drenthe

Per 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (verder WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Stichting Woonservice Drenthe. Het voor Stichting Woonservice Drenthe toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 € 162.000 (bezoldigingsklasse F).

Bezoldiging leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking:

Functie gegevens:

Naam

Functie

Aanvang en einde functievervulling in 2019

Deeltijdfactor (in fte)

(Fictieve) dienstbetrekking?

Bezoldiging:

Beloning plus belaste onkostenvergoeding

Beloningen betaalbaar op termijn

Subtotaal

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

Totaal bezoldiging

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan:

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

Gegevens 2018:

Aanvang en einde functievervulling in 2018

Deeltijdfactor 2018 (in fte)

Dienstbetrekking

Beloning plus belaste onkostenvergoeding

Beloningen betaalbaar op termijn

Totaal bezoldiging 2018

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum

B. Buma Directeur- bestuurder	H.D. Eppinga Directeur- bestuurder	J.L. Vries Directeur- bestuurder	Totaal
1/1 - 31/12 1,00 ja	n.v.t.	n.v.t.	
€ 106.836	€ -	€ -	€ 106.836
€ 19.850	€ -	€ -	€ 19.850
€ 126.686	€ -	€ -	€ 126.686
€ 162.000	€ -	€ -	€ 162.000
€ -	€ -	€ -	€ -
€ 126.686	€ -	€ -	€ 126.686
n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
9/7 - 31/12 1,00 ja	1/1 - 31/1 1,00 ja	1/2 - 8/7 1,00 ja	
€ 50.956	€ 10.401	€ 39.904	€ 101.261
€ 9.399	€ 1.700	€ 6.265	€ 17.364
€ 60.355	€ 12.101	€ 46.169	€ 118.625
€ 75.222	€ 13.249	€ 67.529	€ 156.000

Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen:

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van toezichthoudende topfunctionarissen aan dat deze in 2019 maximaal 10% (lid) of 15% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de leidinggevende topfunctionaris.

De bezoldiging van de toezichthoudende topfunctionarissen en de duur van de functievervulling in 2019 is als volgt:

bedragen x € 1 (exclusief omzetbelasting)

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2019

Totaal bezoldiging in 2019

Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

Gegevens 2018:

Aanvang en einde functievervulling in 2018

Totaal bezoldiging 2018

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

C.M. van de Vegte (voorzitter) 1/1 - 31/12	E.H. de Jonge (voorzitter) 1/1 - 31/12	U. Kleinhuis (lid) 1/1 - 31/12
€ 13.575	€ -	€ 9.050
€ 24.300	€ -	€ 16.200
€ -	€ -	€ -
n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
€ 9.050	€ 13.332	€ 9.050
€ 15.600	€ 23.400	€ 15.600

bedragen x € 1 (exclusief omzetbelasting)

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2019

Totaal bezoldiging 2019

Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

Gegevens 2018:

Aanvang en einde functievervulling in 2018

Totaal bezoldiging 2018

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

B. van der Kooi (lid) 1/1 - 31/12	J. Thijssen (lid) 1/1 - 31/12	E.M. van Everdingen (lid) 1/1 - 31/12
€ 9.050	€ 9.050	€ 9.050
€ 16.200	€ 16.200	€ 16.200
€ -	€ -	€ -
n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	n.v.t.
€ 9.050	€ 9.050	€ -
€ 15.600	€ 15.600	€ -

De bezoldiging van de raad van commissarissen bedroeg in 2019 in totaal € 58.326, voor zover er omzetbelasting in rekening is gebracht, inclusief omzetbelasting. (2018: € 59.932).

Reis- en onkosten:

De leden van de raad van commissarissen kunnen werkelijk gemaakte reis- en onkosten declareren.

De reiskosten per auto worden vergoed op basis van € 0,19 per kilometer of die van openbaar vervoer op basis van gemaakte kosten voor openbaar vervoer.

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de toegelaten instelling en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de toegelaten instelling. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de toegelaten instelling en haar bestuurders en de functionarissen op sleutelposities.

Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

De bezoldiging van de bestuurders en commissarissen is opgenomen in noot 28.

Toelichting accountantskosten

Onder de algemene kosten is een bedrag ad. € 155.532 voor accountantskosten opgenomen, betaald aan KPMG Accountants N.V..

Dit bedrag is als volgt te specificeren:

	2019	2018
Controle jaarrekening boekjaar, KPMG Accountants N.V.	90.137	62.315
Overige assurance, KPMG Accountants N.V.	65.395	19.360
	<u>155.532</u>	<u>81.675</u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat 2019

Het resultaat na belastingen over 2019 is, na aftrek van de toevoeging aan de herwaarderingsreserve, opgenomen in de post resultaat boekjaar van het eigen vermogen

	2019	2018
Resultaat na belastingen volgens winst- en verliesrekening	65.176	49.590
Toevoegen aan de herwaarderingsreserve:		
-het niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar, bestaand uit de mutatie in de positieve niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>52.045</u>	<u>36.613</u>
Gerealiseerd resultaat	<u>13.131</u>	<u>12.977</u>

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het gerealiseerde resultaat toe te voegen aan de overige reserves.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Gebeurtenissen na balansdatum

In maart 2020 heeft Nederland en grote delen van Europa te kampen met de gevolgen van het coronavirus.

De huidige situatie rondom het coronavirus is buitengewoon. Nederland heeft momenteel ingrijpende maatregelen genomen om de ziekte te beheersen. Het is ook niet denkbeeldig dat in de komende periode maatregelen worden verlengd of dat nieuwe maatregelen worden genomen. Deze maatregelen hebben ook grote impact en financiële

gevolgen voor veel organisaties.

Wij verwachten dat de effecten ons minder zullen raken dan in andere sectoren in Nederland het geval is.

Onze inschatting is dat de financiële risico's zich in geringe mate voordoen bij de huurinkomsten (hogere achterstanden en afboekingen), personeelslasten (extra inleen personeel) en onderhoudsuitgaven (meer uitbesteding). De economische gevolgen voor Stichting Woonservice Drenthe lijken - voor zover het zich nu laat aanzien - beperkt van omvang. Wij volgen de ontwikkelingen nauwgezet en zullen alle mogelijke acties ondernemen om onze activiteiten door te laten gaan.

Op basis van de momenteel beschikbare informatie, onze huidige kennis, de inmiddels genomen maatregelen en bestaande vermogensbuffer zijn wij van mening dat bij het opmaken van de jaarrekening de gehanteerde continuïteitsveronderstelling niet geraakt wordt en dat wij ondanks de uitbraak van het coronavirus onze activiteiten in de toekomst kunnen voortzetten.

DAEB BALANS PER 31 DECEMBER 2019 (bedragen x € 1.000)

(na resultaatverwerking)

A C T I V A

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
Daeb vastgoed in exploitatie	588.139	510.057
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	<u>8.836</u>	<u>4.184</u>
	596.975	514.241
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.503	894
Financiële vaste activa		
Netto vermogenswaarde Niet Daeb	6.424	5.854
Latente belastingvordering	<u>1.793</u>	<u>1.652</u>
	<u>8.217</u>	<u>7.506</u>
<i>Totaal vaste activa</i>	<u>606.695</u>	<u>522.641</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden	2.363	1.556
Vorderingen		
Huurdebiteuren	118	99
Gemeenten	366	332
Belastingen	219	886
Overige vorderingen	345	115
Overlopende activa	<u>289</u>	<u>249</u>
	1.337	1.681
Liquide middelen	<u>4.882</u>	<u>18.170</u>
<i>Totaal vlottende activa</i>	<u>8.582</u>	<u>21.407</u>
TOTAAL ACTIVA	<u><u>615.277</u></u>	<u><u>544.048</u></u>

PASSIVA

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	305.185	254.171
Overige reserves	<u>201.114</u>	<u>186.952</u>
	506.299	441.123
VOORZIENINGEN		
Onrendabele investering nieuwbouw	-	1.197
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen kredietinstellingen	98.567	91.286
Overige schulden	<u>3.387</u>	<u>2.215</u>
	101.954	93.501
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers	2.834	3.959
Belastingen en premies sociale verzekering	673	906
Rekening-cournant Niet Daeb	726	464
Overige schulden	1	50
Overlopende passiva	<u>2.790</u>	<u>2.848</u>
	7.024	8.227
TOTAAL PASSIVA	<u><u>615.277</u></u>	<u><u>544.048</u></u>

NIET DAEB BALANS PER 31 DECEMBER 2019 (bedragen x € 1.000)

(na resultaatverwerking)

A C T I V A

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
Niet daeb vastgoed in exploitatie	5.679	5.422
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>7.430</u>	<u>7.085</u>
<i>Totaal vaste activa</i>	13.109	12.507
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorderingen		
Rekening-courant Daeb (Totaal vlottende activa)	726	464
TOTAAL ACTIVA	<u>13.835</u>	<u>12.971</u>

P A S S I V A

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	1.108	964
Overige reserves	<u>5.316</u>	<u>4.890</u>
	6.424	5.854
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Terugkoopverplichting onroerende zaken		
Verkocht onder Voorwaarden	7.411	7.117
TOTAAL PASSIVA	<u>13.835</u>	<u>12.971</u>

DAEB EN NIET DAEB WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2019 (functioneel)

(bedragen x € 1.000)

	Daeb	Niet Daeb	Totaal
Huuropbrengsten	33.958	433	34.391
Opbrengsten servicecontracten	1.172	15	1.187
Lasten servicecontracten	1.292-	16-	1.308-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.737-	35-	2.772-
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.084-	127-	10.211-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	6.001-	77-	6.078-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	15.016	193	15.209
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.876	305	4.181
Toegerekende organisatiekosten	12-	1-	13-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.292-	245-	2.537-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.572	59	1.631
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.588-	52	1.536-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	60.119	316	60.435
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	58.531	368	58.899
Opbrengst overige activiteiten	57	1	58
Kosten overige activiteiten	57-	1-	58-
Netto resultaat overige activiteiten	-	-	-
Overige organisatiekosten	1.141-	-	1.141-
Leefbaarheid	569-	-	569-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19	-	19
Rentelasten en soortgelijke kosten	4.929-	-	4.929-
Saldo financiële baten en lasten	4.910-	-	4.910-
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	68.499	620	69.119
Belastingen	3.893	50	3.943
RESULTAAT NA BELASTINGEN	64.606	570	65.176

DAEB EN NIET DAEB KASSTROOMOVERZICHT 2019

(volgens directe methode, bedragen x € 1.000)

	Daeb	Niet Daeb	Totaal
Exploitatie activiteiten			
Huren:			
Zelfstandige huurwoningen DAEB	29.613	-	29.613
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	-	90	90
Onzelfstandig wooneenheden DAEB	355	-	355
Intramuraal DAEB	3.571	-	3.571
Maatschappelijk onroerend goed	350	-	350
Bedrijfsmatig onroerend goed	-	285	285
Parkeervoorzieningen niet-DAEB	-	49	49
Totaal huren	33.889	424	34.313
Vergoedingen	1.162	15	1.177
Overige bedrijfsontvangsten	163	2	165
Renteontvangsten	9	-	9
Totaal ingaande kasstromen	35.223	441	35.664
Lonen en salarissen	4.186	53	4.239
Onderhoudsuitgaven	8.723	127	8.850
Overige bedrijfsuitgaven	5.053	64	5.117
Renteuitgaven	3.858	-	3.858
Sectorspecifieke heffing	40	1	41
Verhuurdersheffing	3.741	-	3.741
Leefbaarheid	28	-	28
Vennootschapsbelasting	3.366	43	3.409
Totaal uitgaande kasstromen	28.995	288	29.283
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.228	153	6.381
(Des-) investeringen			
MVA ingaande kasstromen:			
Verkoopontvangsten bestaande woongelegenheden	3.591	454	4.045
Verkoopontvangsten grond	13	-	13
Verkoopontvangsten overige	-	-	-
Totaal ingaande kasstromen MVA	3.604	454	4.058
MVA uitgaande kasstromen:			
Nieuwbouw huur	17.681	-	17.681
Woningverbetering	2.605	8	2.613
Aankoop woongelegenheden	8.547	-	8.547
Aankoop woongelegenheden VOV	-	149	149
Aankoop grond	932	-	932
Investerings overig	1.080	-	1.080
Externe kosten bij verkoop	-	-	-
Totaal uitgaande kasstromen MVA	30.845	157	31.002
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	27.241-	297	26.944-
Financieringsactiviteiten			
Opgenomen leningen	10.000	-	10.000
Aflossingen van langlopende schulden	2.725	-	2.725
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	7.275	-	7.275

	<u>Daeb</u>	<u>Niet Daeb</u>	<u>Totaal</u>
Wijziging kortgeldmutaties	<u>450</u>	<u>450-</u>	<u>-</u>
Mutatie liquide middelen	<u><u>13.288-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>13.288-</u></u>
Liquide middelen per 1 januari	18.170	-	18.170
Liquide middelen per 31 december	<u>4.882</u>	<u>-</u>	<u>4.882</u>
Mutatie liquide middelen	<u><u>13.288-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>13.288-</u></u>

TOELICHTING AARD NIET-DAEB ACTIVITEITEN

De niet-DAEB activiteiten van Stichting Woonservice Drenthe bestaan uit het verhuren van 7 woningen, 21 eenheden bedrijfs- en maatschappelijk-onroerend goed en 123 parkeervoorzieningen.

De niet direct aan het niet-DAEB object toe te rekenen activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen worden op basis van de omzet toegerekend aan de niet-DAEB tak. Voor 2019 was dit percentage 1,29% (2018: 1,29%).

ONDERTEKENING

Westerbork, 7 mei 2020

Het bestuur:

B. Buma

De Raad van Commissarissen:

C.M. van de Vegte

U. Kleinhuis

B. van der Kooi

J. Thijssen

E.M. van Everdingen

In verband met fraudegevoeligheid zijn in deze versie van de jaarrekening 2019 alleen de namen van de bestuurder en de Raad van Commissarissen opgenomen en de handtekeningen weggelaten.

Een exemplaar van de jaarrekening, inclusief de handtekeningen van de bestuurder en de leden van de Raad van Commissarissen wordt bewaard door Woonservice en is in te zien op het kantoor van Woonservice.

Controleverklaring

Op de volgende pagina is de door KPMG Accountants N.V. afgegeven controleverklaring opgenomen.

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. De toegelaten instelling stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen en het bestuur van Stichting Woonservice Drenthe

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening per 31 december 2019 van Stichting Woonservice Drenthe (hierna 'de stichting') te Westerbork (hierna 'de jaarrekening') gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonservice Drenthe zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), 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 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen op pagina 79 van de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Stichting Woonservice Drenthe 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.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het bestuursverslag, inclusief het Volkshuisvestingsverslag;
- de overige gegevens;
- de bijlagen.

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

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

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de controle van de jaarrekening 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, inclusief het Volkshuisvestingsverslag, 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 het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als 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 stichting in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten 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 stichting.

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 de 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 stichting;
- 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 stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om in onze controleverklaring de aandacht te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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.

Enschede, 7 mei 2020

KPMG Accountants N.V.

A.G. Lohuis RA

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: CATEGORIALE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2019

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Bedrijfsopbrengsten		
Huren	34.391	32.971
Vergoedingen	1.187	1.015
Opbrengst verkopen	1.644	315
Overige bedrijfsopbrengsten	463	282
<i>Saldo bedrijfsopbrengsten</i>	37.685	34.583
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen op vaste activa	287	300
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.536	5.650
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	60.435-	46.278-
Lonen en salarissen	2.978	2.685
Sociale lasten	942	884
Lasten onderhoud	8.912	8.004
Sectorspecifieke heffingen	3.783	4.080
Overige bedrijfslasten	5.653	5.450
<i>Saldo bedrijfslasten</i>	36.344-	19.225-
Bedrijfsresultaat	74.029	53.808
Rentebaten	19	12
Rentelasten	4.929	4.176
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	4.910-	4.164-
Resultaat voor belastingen	69.119	49.644
Belastingen	3.943	54
Resultaat na belastingen	65.176	49.590

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING (categoriaal)

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Bedrijfsopbrengsten		
<i>Huren</i>		
Te ontvangen huur	34.739	33.221
Af: huurderving	<u>348</u>	<u>250</u>
Totaal	<u><u>34.391</u></u>	<u><u>32.971</u></u>
<i>Vergoedingen</i>		
Servicekosten	921	765
Servicefonds	<u>266</u>	<u>250</u>
Totaal	<u><u>1.187</u></u>	<u><u>1.015</u></u>
<i>Opbrengst verkopen</i>		
Verkoop bestaande woningen	1.658	431
Verkoop grond	<u>14-</u>	<u>116-</u>
Totaal	<u><u>1.644</u></u>	<u><u>315</u></u>
<i>Overige bedrijfsopbrengsten</i>		
Vergoedingen voor verrichte diensten:		
Vergoeding beheerkosten	58	53
Vergoeding inschrijfgeld	31	29
Vergoeding afsluiten huurcontracten	<u>10</u>	<u>8</u>
Subtotaal	<u><u>99</u></u>	<u><u>90</u></u>
Loonkosten nieuwbouw	<u><u>198</u></u>	<u><u>185</u></u>
Overige baten:		
Compensatie ABN AMRO inzake derivaten BCM	106	-
Financiële afwikkeling DIGH	49	-
Boekwinst verkoop materiële vaste activa t.d.v.	7	-
Diversen	<u>4</u>	<u>7</u>
Subtotaal	<u><u>166</u></u>	<u><u>7</u></u>
Totaal	<u><u>463</u></u>	<u><u>282</u></u>

	2019	2018
Bedrijfslasten		
<i>Afschrijvingen op vaste activa</i>		
Woningen en woongebouwen	-	-
Overige zaken	4	6
Activa ten dienste van de exploitatie	283	294
Totaal	287	300
<i>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Dotatie minus vrijval voorziening onrendabele investering nieuwbouw	131	3.031
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	668	75
Onrendabele investing vastgoed in ontwikkeling	3.211	4.159
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	3.243-	4.159-
Resultaat grondexploitatie (afwaardering als gevolg van sloop)	821	2.549
Waardeveranderingen verkopen onder voorwaarden	52-	5-
	1.536	5.650
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Actualisering marktwaarde vastgoedbeleggingen	60.435-	46.278-
<i>Lonen en salarissen</i>		
Salarissen:		
Bruto salarissen	2.921	2.762
Ingeleend personeel	326	229
Subtotaal	3.247	2.991
Af: ontvangen ziekengeld en WAO-uitkering	2	21
ontvangen subsidies	15	16
doorberekend aan derden	252	269
Totaal	2.978	2.685
<i>Sociale lasten</i>		
Sociale lasten	496	471
Premies pensioenfonds	446	413
Totaal	942	884
Totaal personeelskosten	3.920	3.569

	2019	2018
<i>Lasten onderhoud</i>		
Onderhoudslasten	11.050	10.265
Af: doorberekend onderhoud en ontvangen subsidies	177	262
Subtotaal	10.873	10.003
Af: kosten eigen dienst (elders verantwoord)	1.961	1.999
Totaal	<u>8.912</u>	<u>8.004</u>
<i>Sectorspecifieke heffingen</i>		
Verhuurdersheffing	3.741	3.703
Saneringsheffing	-	345
Heffing Autoriteit Woningcorporaties	29	32
Verhuurderbijdrage huurcommissie	13	-
Totaal	<u>3.783</u>	<u>4.080</u>
<i>Overige bedrijfslasten</i>		
Overige personeelskosten	247	319
Raad van Commissarissen	71	86
Huisvestingskosten (incl. afschrijving)	170	226
Algemene kosten:		
Automatiseringskosten	595	510
Kosten vervoermiddelen (inclusief afschrijving)	193	164
Accountants- en advieskosten	249	175
Afschrijving inventaris	193	210
Telefoon- en portiekosten	119	109
Verhuur- en PR-kosten	140	158
Overige algemene kosten	133	98
Belastingen	1.832	1.810
Verzekeringen	149	173
Contributie Aedes	36	37
Subtotaal	4.127	4.075
Af: afschrijving (elders doorbelast)	283	294
Subtotaal	<u>3.844</u>	<u>3.781</u>

	2019	2018
Bijzondere lasten:		
Fusiekosten	-	7
Nagekomen lasten nieuwbouw	61	2
Boekverlies verkoop materiële vaste activa t.d.v.	-	114
Leefbaarheid	30	36
Energielabel	77	63
Klantenpanel, beleids- en productontwikkeling	56	32
Bijdrage maatschappelijke projecten	19	16
Ondernemingsplan	-	6
Wonen en zorg	6	5
Bepaling GBO/Digitalisering tekeningen	94	107
Woonplannen, structuurvisies en prestatieafspraken	8	4
Incasso kosten	25	15
Woonruimteverdeelsysteem	16	-
Visitatie	43	-
Taxatiekosten	22	-
Overige	-	-
Subtotaal	457	407
Overige lasten:		
Servicekosten	930	769
Reservering dubieuze debiteuren	77	39
Bijdrage huurdersverenigingen	31	31
Beheerkosten	133	131
Overige directe exploitatielasten	181	292
Subtotaal	1.352	1.262
Totaal	5.653	5.450
<i>Rentebaten</i>		
Liquide middelen	2	4
Overige	17	8
Totaal	19	12
<i>Rentelasten</i>		
Langlopende schulden:		
Leningen o/g	3.650	3.815
Geamortiseerde rente	5	5
Mutatie waardering embedded swaption	1.172	174
Disagio en borgstellingsprovisie	16	15
Overige rentelasten	74	153
Bankkosten	12	14
Totaal	4.929	4.176

Belastingen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Vennootschapsbelasting	<u>3.943</u>	<u>54</u>

Voor een nadere toelichting op de verschuldigde vennootschapsbelasting wordt verwezen naar de toelichting op functionele winst- en verliesrekening.

BIJLAGE 2: VERSLAG VAN DE ONDERNEMINGSRAAD

Jaarverslag OR 2019

In 2019 vergaderde de OR in principe iedere eerste dinsdag van de maand. Voorafgaand hieraan is er een "spreekuur" voor collega's. Hier is in 2019 geen gebruik van gemaakt. Niettemin beoordelen we de mogelijkheid zinvol gezien eerdere jaren.

In 2019 hadden we verkiezingen uitgeschreven voor nieuwe kandidaten. Dit omdat Sandra uit de OR was gestapt door haar drukke werkzaamheden. Omdat we in principe 5 OR-leden mogen hebben was onze uitvraag in meervoud gesteld. De inventarisatie voor nieuwe kandidaten leverde één kandidaat op. Marjan Dammer is sinds maart 2019 toegetreden tot de OR.

We hebben in 2019 op 1 mei en 12 november een broodje OR georganiseerd. De deelnemers hieraan zijn gericht uitgenodigd. De inbreng was prima. Deze bijeenkomsten zorgen voor meer betrokkenheid. Het broodje OR wordt daarom ook in 2020 gecontinueerd.

Onderwerpen die we in 2019 hebben besproken:

- Demotieregeling van Woonservice
- Arbo zaken op je werkplek
- Duurzame inzetbaarheid van personeel. (inleiding verzorgd door Janneke Huizeling)

Overleg met de bestuurder

Het overleg met de bestuurder heeft in 2019 vier keer plaatsgevonden. En wel op 11 februari, 29 april, 24 juni en 19 december.

De OR heeft in deze vergaderingen altijd alles kunnen inbrengen en zaken zijn in goede harmonie besproken. Daarbij was de bestuurder altijd zeer open en kregen we heldere antwoorden op onze vragen.

Onze inbreng werd gewaardeerd en we hebben dit als zeer prettig ervaren.

Overleg met de RvC

In 2019 heeft de OR weer een overleg gevoerd met de RvC. Daarbij waren alle OR-leden en meerdere RvC leden aanwezig. In dit gesprek ging het met name over informatieverstrekking m.b.t de actuele onderwerpen en over het contact met de achterban. Binnen de RvC is Evelien van Everdingen als nieuw RvC lid aangesteld. Gezien haar indrukwekkende cv had de OR geen enkele twijfel over het afgeven van een positief advies.

Onderwerpen 2019

In 2019 hebben wij ons met de volgende onderwerpen bezig gehouden:

- BYOD 'Bring your own device' evaluatie en invoering laptops.
- Mobiel werken
- BHV plan Woonservice en Rabobank
- Programma hartelijk en persoonlijk
- Visitatie
- CAO perikelen.
- Generatiepact / Demotie regeling.
- Duurzame inzetbaarheid.
- Advies m.b.t diverse vacatures.
- Drenthe huurt (thuis Kompas)
- OR platform.

BYOD

Het BYOD beleid is door de werkgever geëvalueerd door een enquête uit te zetten onder de medewerkers.

Daarnaast zijn nieuwe medewerkers geïnterviewd over het beleid. Een en ander is besproken met de OR. Collega's zijn over het algemeen zeer tevreden met de regeling aangaande de telefoon.

In 2019 is ook de mogelijkheid ingevoerd voor aanschaf van een eigen laptop. Hierbij is het budget voor drie jaren vastgesteld op 800,00. Laptops worden nu niet meer verstrekt

MOBIEL WERKEN

In het verlengde van BYOD is ook gesproken over het beleid mobiel werken bij Woonservice. Belangrijk onderdeel is het afschaffen van de telefoons op het bureau. Hiervoor is MiCollab ingevoerd. De invoering en de bijbehorende toelichting / achtervang was uitstekend. Het gebruik van MiCollab in 2019 is overigens nog wel een aandachtspunt. Goed om dit in 2020 te evalueren.

BHV plan Woonservice en Rabobank

In 2019 is er door de Rabobank en Woonservice gewerkt aan een BHV plan voor beide organisaties. De OR kan zich vinden in het plan en geeft hiervoor instemming.

Programma hartelijk en persoonlijk

De OR is uitgebreid geïnformeerd over dit thema en is ingenomen met de voorgenomen acties, waarbij we onze kernwaarden hartelijk en persoonlijk kunnen vergroten. Zo zijn collega's betrokken bij hoe we in ons werk beter vorm kunnen geven aan hartelijk en persoonlijk. Ook was er in 2019 weer een "klantreis" beschikbaar en zijn er schouderklopjes uitgedeeld aan collega's.

Visitatie

In 2019 was het weer tijd voor de visitatie. Hierbij is de OR nadrukkelijk betrokken. Ook wij hebben gesprekken gevoerd met de onderzoekscommissie. De Woningcorporaties worden gevisiteerd volgens de 'Methodiek maatschappelijke visitatie 5.0'. In de visitatiemethodiek staan centraal de maatschappelijke prestaties van de corporatie op vijf prestatievelden. Dat zijn het huisvesten van de primaire doelgroep, het huisvesten van bijzondere doelgroepen, de kwaliteit van woningen en woningbeheer, het (des-)investeren in vastgoed en de kwaliteit van wijken en buurten. Op al deze onderdelen zijn we uiteindelijk beoordeeld en mochten zeer hoge scores ontvangen. Een compliment voor de hele organisatie was dus wel op zijn plaats en is dan ook nadrukkelijk door de bestuurder benoemd

CAO perikelen

In 2019 is er een nieuwe CAO gekomen. Dit had echter wel de nodige voeten in de aarde. Volgens het onderhandelingsresultaat krijgen corporatiemedewerkers met terugwerkende kracht per 1 april 2019 een structurele loonsverhoging van 3,25 procent. Met ingang van 1 januari 2020 worden de lonen met 2,25 procent verhoogd. De CAO Woondiensten loopt met terugwerkende kracht van 1 januari 2019 tot en met 31 december 2020 en geldt voor ruim 25.000 corporatie medewerkers.

Generatiepact / Demotieregeling

De OR heeft onderzocht hoe het zit met het generatiepact en de demotieregeling. Beide hebben te maken met het vervroegd stoppen met werken.

Met de SPW is inmiddels contact geweest over de mogelijkheden voor maatwerk binnen onze corporatie. Die is niet te vinden binnen het generatiepact, omdat deze als een standaardbepaling in de CAO is opgenomen. Daar mag niet van worden afgeweken. De demotieregeling is wel een "eigen" regeling en kan mogelijk wel onderwerp van gesprek zijn. De OR heeft de demotieregeling besproken met de achterban in een 'broodje OR'.

Aansluitend is er een voorstel gemaakt. Dit voorstel is eind 2019 besproken met de bestuurder. In 2020 komt de werkgever hier op terug.

Duurzame inzetbaarheid

Medewerkers die vitaal, vakkundig, gemotiveerd en in balans zijn, zijn in staat om hun eigen ambities en die van de organisatie waar te maken. (bron: nationaal platform duurzame inzetbaarheid).

Vertaald naar Woonservice: het creëren van Woongeluk, begint bij werkgeluk.

Dit thema is in 2019 uitgebreid besproken. Zowel met leidinggevenden als met de OR is hier input van gevraagd. De sessie met de OR hebben we zeer zinvol gevonden. De uitkomsten zijn door P&O meegenomen in de verdere uitwerking van het beleid duurzame inzetbaarheid.

Advies m.b.t diverse vacatures

In 2019 zijn meerdere functies opnieuw ingevuld, omdat collega's elders gingen werken. Ook zijn in 2019 enkele nieuwe functies toegevoegd. De OR is steeds actief betrokken geweest bij deze processen en altijd was er overleg over het tijdstip van publiceren. Meestal is er voor gekozen intern en extern gelijktijdig de communicatie op te starten.

Drenthe huurt (thuiskompas)

In 2019 zijn we regelmatig geïnformeerd over het proces "Drenthe huurt" waarbij een brede samenwerking tot stand is gekomen voor een collectief systeem om te komen tot een centraal portaal voor woningzoekenden. De OR heeft de uitwerking naar het "Thuiskompas" van de bestuurder ontvangen en heeft daarmee ingestemd. In 2020 wordt het uitgerold.

OR platform.

In 2019 hebben we tweemaal een OR platform overleg gehad. Aan dit platform nemen ook De Volmacht uit Gieteren, Woonborg uit Vries, Woongroep Marenland uit Appingedam en Actium uit Assen deel. Voor dit overleg is SBI-Formaat in de arm genomen om de bijeenkomsten voor te bereiden en om de verslaglegging te doen. Thema's die in 2019 op verzoek van de deelnemers zijn besproken waren: Hoe betrek je de achterban bij het OR- adviesrecht; veranderingen in de organisatie (hieruit bleek dat Woonservice met veel zaken voorop loopt).

In 2019 hebben we als OR met plezier ons werk gedaan.

Namens de OR,

Hendrik Timmer

ALGEMENE GEGEVENS

Naam van de toegelaten instelling

Stichting Woonservice Drenthe (handelend onder de naam Woonservice)

Werkzaam in de gemeenten

Assen, Borger-Odoorn, Coevorden, Midden-Drenthe, Hoogeveen, Emmen, Oldambt, Stadskanaal, Groningen

Kantooradres

Bezoekadres Westerbork

Hoofdstraat 29 Westerbork

Postadres

Postbus 29

9430 AA Westerbork

Contact

Tel 0593 56 46 00

info@woonservice.nl

www.woonservice.nl

Handelsregister KvK Drenthe

Nummer 04034448

Akte van juridische fusie

31 december 2016

Akte laatste statutenwijziging

12 juli 2018

Datum publicatie Nederlandse Staatscourant

22 December 1972, nummer 52

Nationaal Register Volkshuisvestingsinstellingen

NRV 15769

Instellingsnummer

L1877