



Volkshuisvestingsverslag en jaarrekening 2018 Woondiensten Enkhuizen



Impressie herstructurering Bloemenbuurt

Welwonen is het samenwerkingsverband tussen
Woondiensten Enkhuizen en Welzijnswerk
Enkhuizen

Inhoudsopgave

1	VERSLAG VAN HET BESTUUR.....	4
1.1	PERSONELE UNIE WONEN EN WELZIJN.....	4
1.2	DE NABIJE TOEKOMST	4
1.3	OPDRACHTEN UIT HET KOERSPLAN 2016-2019	5
1.4	TUSSENSTAND OPDRACHTEN EIND 2018	5
1.5	BESLUITVORMING	6
1.6	REGIONALE GESCHILLENCOMMISSIE	7
1.7	BENCHMARK AEDES	7
1.8	RISICO'S EN ONZEKERHEDEN.....	7
1.9	VISITATIE.....	9
1.10	IN CONTROLE VERKLARING	9
2	WENSPORTEFEUILLE.....	10
2.1	PROJECTEN SOCIALE WONINGBOUW VANAF 2018.....	11
2.1.1	<i>De verschillende woningtypes</i>	14
2.1.2	<i>De kwaliteit</i>	15
3	BETREKKEN BELANGHOUDERS BIJ BELEID EN BEHEER	18
3.1	LOKALE BELANGHOUDERS EN HUN POSITIE	18
3.2	GEMEENTE ENKHUIZEN	18
3.3	WONEN EN WELZIJN	18
3.4	COMMUNICATIE MET DE HUURDERS	18
4	ONZE (TOEKOMSTIGE) HUURDERS IN BEELD	20
4.1	REGIONAAL KWALITATIEF WONINGMARKTONDERZOEK.....	20
4.2	HUURBELEID	20
4.3	PASSENDE WONINGTOEWIJZING.....	21
4.4	SOCIALE LEEFBAARHEID	24
5	PERSONEEL & ORGANISATIE.....	25
5.1	PERSONEELSBELEID.....	25
5.2	ONDERNEMINGSRAAD	28
6	FINANCIËN.....	29
6.1	PLANNING & CONTROLECYCLUS	29
6.2	STUREN OP KASSTROMEN	29
6.3	FINANCIËLE KENGETALLEN.....	30
6.4	VENNOOTSCHAPSBELASTING EN LATENTIES.....	31
6.5	MARKTWAARDE	33
6.6	BELEIDSWAARDE.....	33
6.7	ONTWIKKELING FINANCIËLE POSITIE	35
7	VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN (RVC).....	38
7.1	AUTORITEIT WONINGCORPORATIES.....	38
7.2	GOVERNANCECODE	38
7.3	DESKUNDIGHEIDSBEVORDERING EN ZELFEVALUATIE	39
7.4	HET BESTUUR	39
7.5	WERVING EN SELECTIE NIEUWE BESTURDER.....	41
7.6	AUDITCOMMISSIE	41
7.7	DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	41
7.7.1	<i>Functieprofiel RvC leden:</i>	42
7.7.2	<i>Beloning (fiscaal inclusief vergoedingen)</i>	43
7.7.3	<i>Samenstelling en rooster van aftreden</i>	43
7.8	CONTROLE FINANCIËLE VERSLAGLEGGING.....	43
7.9	BESTEMMING JAARRESULTAAT	44

8	JAARREKENING	45
8.1	BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING	45
8.2	WINST- EN VERLIESREKENING.....	47
8.3	KASSTROOMOVERZICHT (VOLGENS DIRECTE METHODE).....	48
8.4	KENGETALLEN IN AANTALLEN OF EURO'S.....	50
8.5	WAARDERINGSGRONDSLAGEN.....	52
8.6	TOELICHTING OP DE BALANS	61
8.7	TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING	70
9	VERLICHT REGIME	78
9.1	WINST- EN VERLIESREKENING TOELICHTING DAEB – NIET DAEB.....	78
9.2	KASSTROOMOVERZICHT TOELICHTING DAEB – NIET DAEB.....	79
10	OVERIGE GEGEVENS	81
10.1	GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM	81
10.2	STATUTAIRE REGELING RESULTAATBEPALING.....	81
10.3	ONDERTEKENING BESTUUR	82
10.4	ONDERTEKENING RAAD VAN COMMISSARISSEN	82
10.5	CONTROLEVERKLARING ACCOUNTANT	83

Algemene gegevens

Gegevens rechtspersoon	
Rechtsvorm	Stichting
Naam	Woondiensten Enkhuizen
Handelend onder de naam	Welwonen
Adres	Rode Paard 5
	1602 DG Enkhuizen
	Postbus 151
	1600 AD Enkhuizen
Telefoon	0228-350500
Email	info@welwonen.nu
Website	www.welwonen.nu
Datum oprichting	1 januari 1976
Werkgebied	Enkhuizen (regionale toelating voor West-Friesland)
Aantal woningen per 31-12-2018	2.270
Kamer van koophandel	36000577
Datum laatste wijziging statuten	23 november 2018
BTW nummer	0028.61.331.B.01
NRV nummer	15836
Instellingsnummer	L1737

Samenwerking	
Rechtsvorm	Stichting
Naam	Welzijnswerk Enkhuizen
Handelend onder de naam	Welwonen
Ingangsdatum	1 november 2009
Adres	Rode Paard 5b
	1602 DG Enkhuizen
Kamer van koophandel	37126631

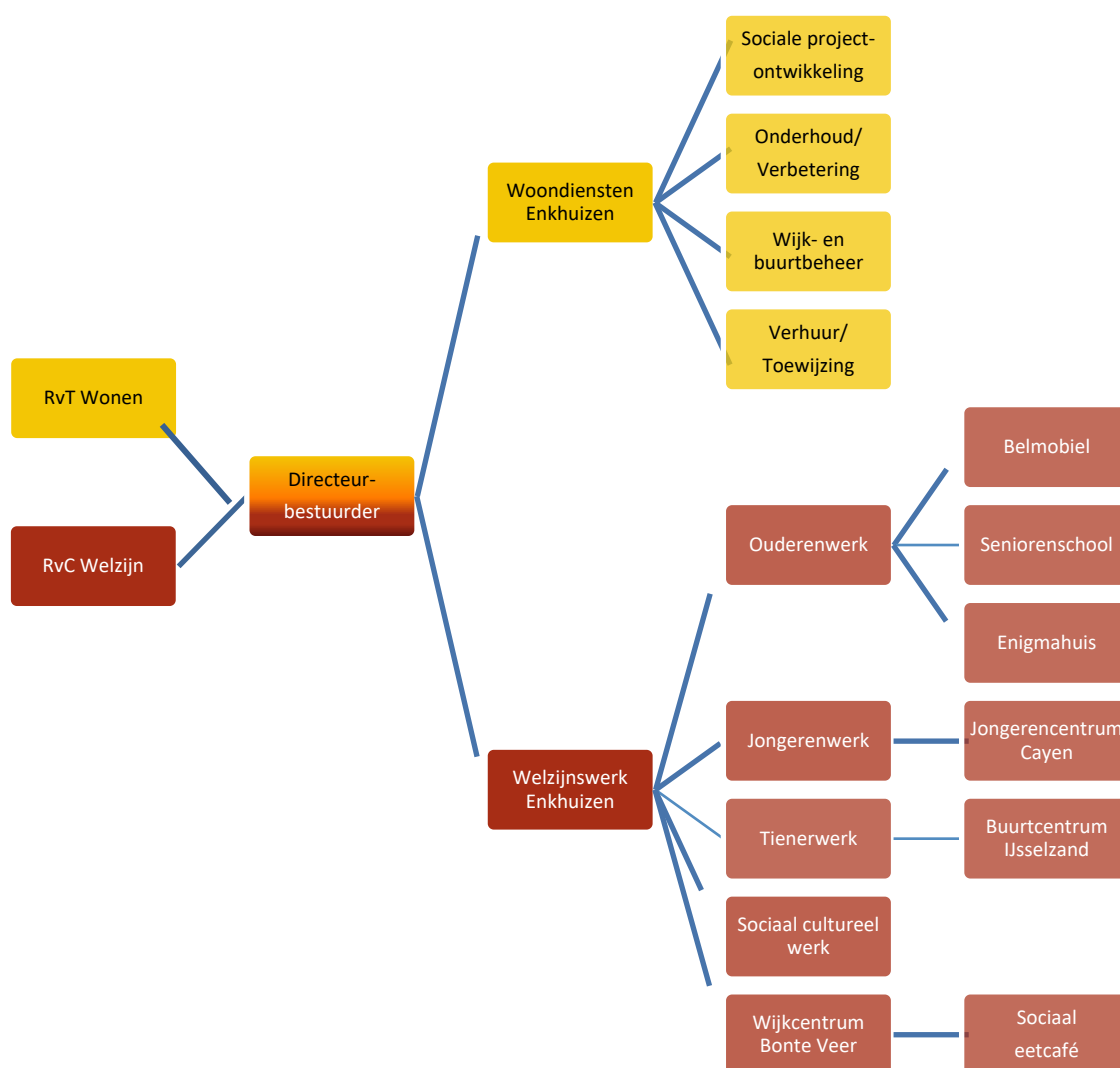
Beide organisaties vormen een personele unie met formele ministeriële toestemming op 1-1-2009.

1 Verslag van het bestuur

In dit jaarverslag verantwoordt Woondiensten Enkhuizen de door haar in 2018 geleverde maatschappelijke en financiële prestaties alsmede inzicht in risicobeheersing. Dit doen we in het bijzonder tegenover de Huurders Advies Raad en de gemeente Enkhuizen de voor ons meest zwaarwegende (primaire) belanghouders. Maar uiteraard ook jegens AW en WSW.

1.1 Personele Unie Wonen en Welzijn

De stichtingen Welzijnswerk en Woondiensten Enkhuizen (WWE en WDE) hebben sinds juli 2006 dezelfde directeur-bestuurder. Dat is ministerieel goedgekeurd in 2009. Beide rechtspersonen zijn met behoud van hun juridische zelfstandigheid en gescheiden financieringsstromen samengevoegd tot Welwonen. Een organisch bondgenootschap met een steeds meer overlappende doelgroep. Het belang van de gemeente bij deze twee-eenheid is dat welzijnswerk “meelift” op de bij de corporatie aanwezige professionaliteit. En als gevolg de financiële en organisatorische continuïteit van het lokale welzijnswerk beter geborgd zijn. Voor Woondiensten Enkhuizen ligt de meerwaarde in een betere afstemming van werkzaamheden en efficiënt beheer van de welzijnsaccommodaties.



1.2 De nabije toekomst

Woondiensten Enkhuizen blijft haar kerntaak uitvoeren. Wij voorzien huishoudens met een kleine portemonnee en huishoudens die om diverse redenen bijzonder zijn, van kwalitatief

goede huisvesting waardoor woonlasten betaalbaar blijven. De uitvoering van die kerntaak wordt steeds moeilijker; vooral door regelgeving van het Rijk. De belastingheffing is exorbitant en volkomen tegenstrijdig aan de eis het bezit per 2050 te hebben verduurzaamd naar Co2-neutraal. De lage kapitaalmarktrente en de verkoop van sociaal bezit maken het (nog) mogelijk om aan de kerntaak te werken. Als de rente oploopt of de verkoop stagneert zullen projecten direct stopgezet worden.

Op dit moment zit ook het economisch tij tegen. Aanneemsommen liggen tientallen procenten hoger dan enkele jaren geleden. Daarom zeggen we ook soms “nee” tegen een aanbesteding.

De Woningwet voorziet in het middenhuursegment door (commerciële) marktpartijen. Deze zijn tot nog toe niet gretig gebleken. Reden voor de minister om alsnog beroep op corporaties te doen. Een appél waaraan wij principieel geen gehoor zullen geven. Recent woningbehoefteonderzoek wijst uit dat voor middenhuur in Enkhuizen nauwelijks een afzetmarkt bestaat.

In de op 22 februari 2019 verschenen brief van minister Ollongren wordt het systeem van inkomensafhankelijke huurverhogingen “effectiever” gemaakt. Dat wil zeggen dat het mogelijk wordt om huren in één keer te verhogen naar de liberalisatiegrens voor huishoudens die geacht worden dat te kunnen dragen. Dit “opblazen” van de huurprijzen wordt ons inziens ingegeven door beoogde extra Rijksbelastinginkomsten. Ofschoon Verhuurdersheffing genoemd zijn het de (arme) huurders die deze uiteindelijk (moeten) ophoesten. Deze aanslag samen met die van vennootschapsbelasting trekt een onevenredig grote wissel op onze investeringscapaciteit. Deze heeft geresulteerd in uit- en afstel van voorgenomen activiteiten. Dit dwingt ons nog meer de tering naar de nering te zetten.

Bij verduurzaming van bestaand bezit zijn we eerder trendvolger dan trendsetter. Gezien de daarmee gemoeide kosten zijn Nul-Op-De-Meter (NOM) woningen voor ons geen optie. En kiezen we voor traditioneel combineren van groot onderhoud met renovatie dan wel sloop-nieuwbouw. Omdat de verduurzamingsopgave voor ons veel te groot en te duur is, verkopen wij ook delen van het bezit aan particulieren.

De prijsstijging van nieuwbouw dwong ons in 2018 tot het nemen van maatregelen. Zo werd een project geheel stopgezet en een ander project ingrijpend gewijzigd, waardoor de Raad van Commissarissen met dit laatste project kon instemmen. Het stopgezette project proberen we op een andere, goedkopere locatie alsnog te realiseren.

Eind 2018 zijn 141 al daarvoor gelabelde woningen aan verkoopbestand toegevoegd. Verkoop van sociaal bezit en het afsluiten van leningen binnen vastgestelde ICR-grenzen zijn de kurken waar onze investeringen op drijven. De verkoopprijzen van bestaande woningen zijn flink gestegen, maar de huidige rente maakt het nog mogelijk om te kopen.

De prestatieafspraken voor 2019 met de gemeente Enkhuizen zijn op 12 december 2018 ondertekend door de gemeente Enkhuizen, de Huurders Advies Raad en Woondiensten Enkhuizen.

Het laatste jaar van ons Koersplan is ingegaan. Dat houdt in dat we in de 2^e helft van het jaar het te voeren beleid met eventuele nieuwe opdrachten moeten actualiseren. Dat gaan we doen met een nieuwe Directeur-bestuurder. De huidige gaat op 1 juni 2019 met pensioen.

1.3 Opdrachten uit het Koersplan 2016-2019

In ons Koersplan hebben wij de volgende opdrachten geformuleerd:

1. De tering naar de nering blijven zetten;
2. Zorgen voor voldoende beschikbare en betaalbare woningen t.b.v. de doelgroep;
3. Aanscherpen overlastbestrijding;
4. Experimenteren met andere vormen van huurderparticipatie;
5. Bevorderen sociaal-maatschappelijke betrokkenheid onder huurders;
6. Realiseren van gemeenschappelijke woonvormen;

1.4 Tussenstand opdrachten eind 2018

1. De tering naar de nering blijven zetten

	Norm	2018	2017	2016
Niet cyclisch onderhoud		970.000	988.000	966.000
Cyclisch onderhoud		2.730.000	1.680.000	2.834.000

Totaal onderhoud	3.800.000	3.700.000	2.668.000	3.800.000
------------------	-----------	-----------	-----------	-----------

In 2018 is een project gestart om 86 woningen te verduurzamen met dakisolatie, CO-2 afbrekende dakpannen. Deze werkzaamheden bedragen € 35.000 per woning, waarvan € 1.549.000 wordt geactiveerd.

Netto Beheerlasten

	Norm	2018	2017	2016
Kosten in Jaarrekening*		2.188.400	1.813.093	1.752.724
Gewogen aantal VHE 's		2.352	2.394	2.412
Beheerkosten per VHE	800	930	757	747

*) Redenen voor de overschrijding zijn grotendeels de Saneringsbijdrage aan het WSW en het volledig in dienst nemen van een technisch medewerker, die zich bezighoudt met duurzaamheid, energie-labels, Bouw Instructie Module (BIM) en de NEN-tekeningen.

2. Zorgen voor voldoende beschikbare en betaalbare woningen t.b.v. de doelgroep In ontwikkeling

- 2.1. Transformatie agrarisch monument naar 16 appartementen Westeinde;
- 2.2. Prinsenstraat 4; de verbouw tot 5 appartementen;
- 2.3. Nieuwbouw 8 appartementen Anjerstraat;
- 2.4. Plan Noord; in drie fases sloop van 94 en nieuwbouw van ± 124 woningen;
- 2.5. Plan Noord: Renovatie 103 woningen in 5 fases;

Voorzien in woningbehoefte bijzondere doelgroepen

In ontwikkeling

- 2.6. Nieuwbouw 10 appartementen in een woonboerderij Westeinde;
- 2.7. Nieuwbouw 4 appartementen voor jongeren Westerstraat;
- 2.8. Nieuwbouw 9 appartementen Nieuwstraat-Westerstraat;
- 2.9. Nieuwbouw 11 appartementen aan de Westerstraat;
- 2.10. Nieuwbouw 8 Tiny Houses.

3. Aanscherpen overlastbestrijding

- 3.1. In 2018 heeft de corporatie met de gemeente overlegd om Buurtbemiddeling in toevoeren. Wij worden vaak voor allerlei, vaak kleinere irritaties gebeld om die op te lossen. Omdat wij daar geen personele capaciteit voor hebben, is gekozen om een gemeente-breed team in te stellen. Het raadsbesluit is 29-01-2019 bekrachtigd. Woondiensten Enkhuizen draagt jaarlijks € 3.750 bij;
- 3.2. Het aantal huisbezoeken is aanvankelijk sterk gedaald door het vertrek van de Woonmaatschappelijk werker; begin 2019 is dit via het bestaande personeelsbestand inmiddels weer ondervangen.

4. Experimenteren met andere vormen van huurderparticipatie door:

- 4.1. Het periodiek houden van verantwoordingsbijeenkomsten voor huurders;
- 4.2. Regelmatig overleg met de Huurder Advies Raad.

5. Bevorderen sociaal-maatschappelijke betrokkenheid onder huurders door:

- 5.1. Totstandbrenging van een "Inloophuis" in de Oranjestraat om -samen met partners-bewoners trachten maatschappelijk te activeren en weer deelgenoot van de lokale samenleving te maken;
- 5.2. Deelproject Oranjestraat; Het bevorderen van arbeidsintegratie van kansarme huurders via de aan de Protestantse Kerk gelieerde projectgroep "een Nieuw Begin";
- 5.3. Het faciliteren van toegestane leefbaarheidsactiviteiten.

6. Realiseren van gemeenschappelijke woonvormen

In ontwikkeling

- 6.1. 32 appartementen voor psychogeriatrische ouderen.

1.5 Besluitvorming

In 2018 heeft het bestuur besluiten genomen over:

- Offerte VABI-data Assets en Tekenplus;
- Aankoop pand Westerstraat 153;

- Aankoop van Prinsenstraat 4/Pekelsteiger 6;
- Aankoop van Westerstraat 217;
- Actieprogramma energie en duurzaamheid;
- Het opnieuw in de verkoop nemen van PMC 92, de patiowoningen;
- Beleidswijziging huurincasso onder andere omtrent slepers;
- Aankoop bezit Mooiland (niet doorgestaan);
- Aanbesteding buitenschilderwerk diverse complexen;
- Actualisatie aanbestedingsreglement en aannemersselectie;
- Verslag offerte nieuwe geldlening;
- De vaststelling van de Jaarrekening 2017 en de Meerjarenbegroting 2019-2028;
- Het vaststellen van de Balance Scorecards;
- De huurverhoging per 1 juli 2018;
- De vaststelling van de liquiditeitsplanning 2019-2021;

1.6 Regionale geschillencommissie

Het Platform West-Friese Woningcorporaties (PWW) heeft ervoor gekozen om de klachten via een Regionale Geschillencommissie te laten behandelen. Wegens niet tijdige aanlevering kunnen wij geen rapportage vermelden over de ingediende klachten en de afhandeling daarvan.

1.7 Benchmark Aedes

De benchmark wordt door AEDES verzorgd en bestaat uit een huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Duurzaamheid, Beschikbaarheid & betaalbaarheid en Onderhoud & verbetering. Wij nemen nog niet aan alle onderdelen deel.

Aedes benchmark

Prestatieveld	Woondiensten	Referentie	Score
Bedrijfslasten	€ 576	€ 826	A
Duurzaamheid	1,77	1,56*	
Onderhoud & verbetering	€ 1.390	€ 2.203	A
Beschikbaarheid en betaalbaarheid			
Ontwikkeling betaalbare voorraad	1,9%	1,3%	
Ontwikkeling voorraad tot liberalisatiegrens	-1,7%	-1,3%	
Aandeel betaalbaar binnen vrijkomend aanbod	86,0%	78,5%	
Match voorraad en doelgroep huurtoeslag	93,0%	83,3%	
<i>Deelscore beschikbaarheid</i>			A
Huurprijs	€ 532	€ 516	
Verhouding huur/maximaal toegestane huur	67,0%	72,2%	
<i>Deelscore betaalbaarheid</i>			C
Toewijzingen < huurtoeslaggrens	81,0%	80,9%	
<i>Deelscore huisvesting doelgroepen</i>			B

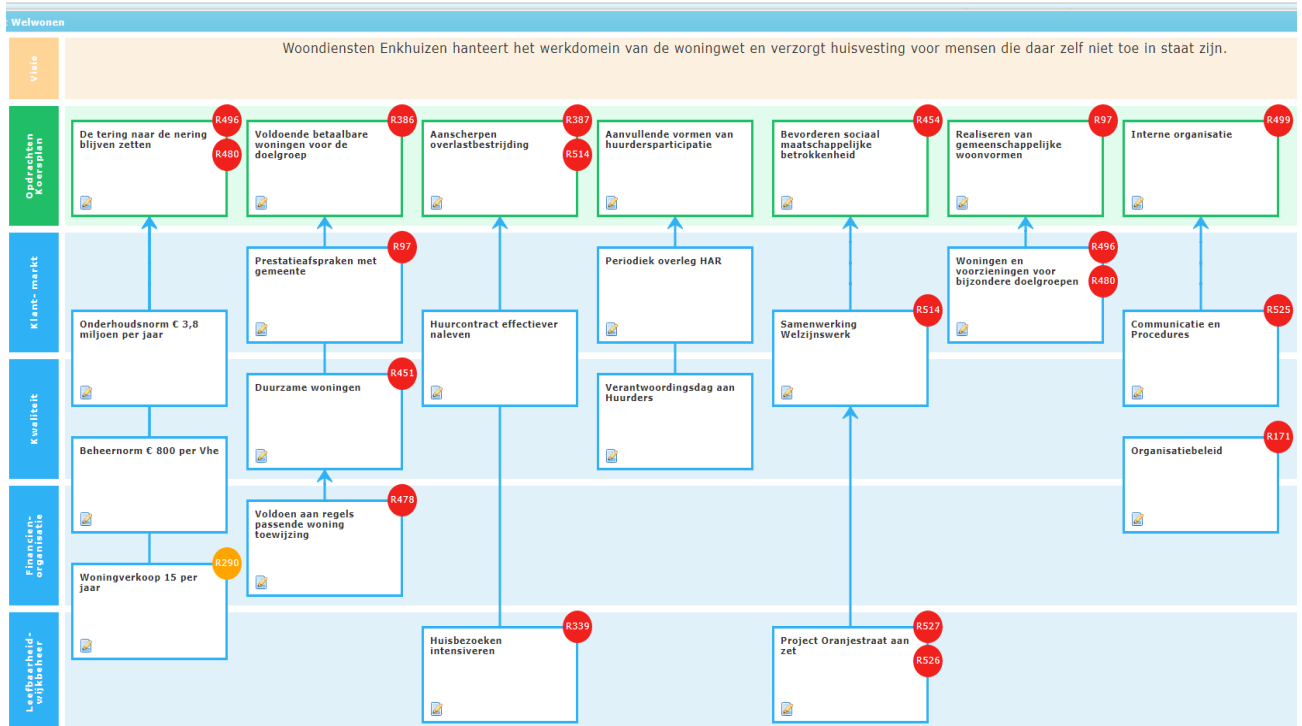
Prestatieveld Duurzaamheid

De oude rekenmethode resulteerde voor ons in een EPI van 1,33. De nieuwe rekenmethode die in oktober 2015 is ingevoerd resulteert nu in een EPI van 1,77 (2017: 1,84). In deze nieuwe berekeningsmethodiek worden 100 elementen beoordeeld in plaats van tien. Doordat wij nu jaarlijks ons bezit ook volgens de nieuwe methodiek beoordelen zal onze EPI snel verbeteren. Wij hebben al ruim 600 woningen gerenoveerd en onze woningen zijn voorzien van vloer- muur- en dakisolatie en dubbelglas.

1.8 Risico's en onzekerheden

Organisatierisico's brengen we in beeld met het risicomanagementpakket Naris. Hierin wordt de kans van optreden en het mogelijke schadebedrag uitgedrukt in een totaal beslag op het vermogen. In 2018 is een wijziging doorgevoerd in het beoordelen en registreren van risico's. We hebben samen met Naris een strategiekaart ontwikkeld, die we hebben opgebouwd vanuit ons Koersplan met doelstellingen en de 24 business risk vragen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Aan deze strategiekaart met doelstellingen zijn risico's gekoppeld.

Strategiekaart



Op de bovenste oranje regel staat de visie van Woondiensten Enkhuizen beschreven. Daaronder op de groene regel staan de opdrachten uit het Koersplan. Op de blauwe regels staan de prestatievelden uit de balance scorecard. Bij iedere matrix van Opdracht en Prestatieveld staan doelstellingen genoemd met daaraan gekoppeld de risico's die bij het verwezenlijken van die doelstelling kunnen optreden. Dit betreffen veelal strategische en substantiële financiële risico's. Deze risico's worden per kwartaal voor zover van toepassing, geactualiseerd.

De strategiekaart is dynamisch. Periodiek zullen risico's verdwijnen, maar kunnen zich ook weer nieuwe risico's voordoen. Dat kan zich voordoen bij de ontwikkeling van nieuwe projecten of bij de wijziging van landelijk of gemeentelijk beleid.

De opstelling van een nieuw Koersplan in de 2^e helft van 2019 heeft ongetwijfeld effect op de Strategiekaart. Er worden nieuwe opdrachten geformuleerd met nieuwe doelstellingen en luiden waarschijnlijk nieuwe risico's in. Het is belangrijk de Strategiekaart al in ogenschouw te nemen bij de opstelling van het nieuwe Koersplan.

Voor Woondiensten Enkhuizen spelen een aantal risico's die slechts deels beïnvloedbaar zijn. Het belangrijkste risico betreft onze liquiditeit. Wij moeten op ieder moment aan onze betalingsverplichting kunnen voldoen. Daartoe hebben we een liquiditeitsbegroting opgesteld. De belastingheffing, Vennootschapsbelasting en Verhuurderheffing, is echter dermate hoog dat we deze bedragen (op dit moment) niet geheel uit onze jaarlijkse exploitatie kunnen betalen. De exorbitant stijgende WOZ waarde speelt hierbij een grote rol.

Dat heeft ook gevolgen voor de gemeentelijke belastingen, waarbij we voor het jaar 2019 beschikkingen hebben ontvangen met prijsstijgingen van 20% a 30%. De gemiddelde waardeverhoging zit ruim boven de 10%.

Vervolgens zijn de aanneemsommen voor nieuwe huurwoningen ook behoorlijk gestegen. Hierdoor hebben we een project moeten stopzetten en één ingrijpend moeten wijzigen. De verkoop van sociale huurwoningen daarentegen levert hogere bedragen op als twee jaar geleden. Als de verkoop stopt zullen we direct onze orderportefeuille moeten bijstellen.

Deze risico's hebben uiteraard gevolgen voor de sociale projectontwikkeling en verduurzaming van ons woningbezit. Voor wat betreft kapitaalmarktleningen zijn we gehouden aan een ICR van 1,55%. Meer bezit verkopen moet altijd worden gezien in samenhang met de vraag naar sociale

huurwoningen. Uitbreidingsmogelijkheden in Enkhuizen zijn beperkt. Als we (meer) woningen willen bouwen zullen we dat grotendeels op eigen terrein moeten doen.

De impact van de risicoscore is € 3,9 miljoen per 31-12-2018 als de risico's allemaal tegelijkertijd zouden optreden. In de praktijk is dat een theoretische optie. Ons vermogen is toereikend om die risico's financieel op te vangen. Onze risicobereidheid beperkt zich tot het aangaan van nieuwe bouwprojecten. Met de Raad de Raad van Commissarissen wordt hiervoor binnenkort een kader afgesproken in relatie tot het Toezichtkader en de Statuten.

1.9 Visitatie

De in 2018 gehouden visitatie bevestigt de efficiënte en effectieve combinatie van Wonen en Welzijn in Enkhuizen. Deze combinatie is als Pilot door Raeflex beoordeeld met het cijfer 9. Dat bevestigt de maatschappelijke meerwaarde voor Enkhuizen. Ook in 2019 geven we prioriteit aan deze combinatie.

De scorekaart per perspectief geeft nog wel aanleiding tot verbetering. Vooral op het onderdeel Governance blijken we nog een verbeterslag te kunnen maken. De Raad van Commissarissen is medio 2018 al met een traject gestart om onregelmatigheden van procedurele aard weg te nemen. Het visitatierapport staat integraal op onze website onder over Welwonen-organisatie-brochures en publicaties.

Score Visitatie 2018

Perspectief		Deelscore	Deelscore	Eindscore
1. Presteren naar Opgaven en Ambitie				7,8
Presteren in het licht van de opgaven			7,7	
Ambities in relatie tot de opgaven			8,0	
2. Presteren volgens belanghebbenden				7,9
Prestaties			7,8	
Relatie & communicatie			8,2	
Invloed op beleid			7,8	
3. Presteren naar vermogen				7,0
Financiële continuïteit			6,0	
Doelmatigheid			8,0	
Vermogensinzet			7,0	
4. Governance				5,5
Besturing	Plan	6,0	6,3	
	Check	6,0		
	Act	7,0		
Intern toezicht	Functioneren RvC	5,3	4,8	
	Toetsingskader	5,0		
	Toepassing Governancecode	4,0		
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie	6,0	5,5	
	Openbare verantwoording	5,0		

1.10 In controle verklaring

De Governancecode woningcorporaties bepaalt dat in de organisatie een intern risico- en beheersing- en controlesysteem aanwezig moet zijn dat in het jaarverslag wordt onderbouwd. Binnen Woondiensten Enkhuizen opereren de afdelingen min of meer zelfstandig. De directie is op basis van geformuleerde richtlijnen en bestaande systemen verantwoordelijk voor het feitelijk functioneren van de gehele organisatie. De richtlijnen omvatten onder meer de interne en externe informatievoorziening, het stelsel van interne controle en administratieve organisatie en het systeem ter beperking en monitoren van risico's bij het aangaan en uitvoeren van projecten en de processen verhuur, onderhoud, bedrijfswaarde en treasury.

Onder eindverantwoordelijkheid van de directeur bestuurder is het hoofd Financiële zaken belast met het opzetten en in standhouden van het stelsel van interne risicobeheersing- en controlemaatregelen. De systemen zijn bedoeld voor een optimale beheersing van interne en externe risico's. Zij bieden echter nooit de garantie dat doelstellingen worden behaald, of materiële verliezen, fraude en overtreding van geldende wet- en regelgeving niet optreden.

Daarnaast rapporteert de onafhankelijke accountant aan de bestuurder over de werking van de interne beheermaatregelen en het interne risicobeheer- en controlesysteem in het kader van de externe verantwoording.

Op basis van ons risicoprofiel en uitgaande van de genoemde beperkingen, zijn wij van oordeel dat de interne risicobeheer- en controlemaatregelen een basis vormen om met een redelijke mate van zekerheid te kunnen verklaren dat:

- Wij inzicht hebben in de mate waarin wij onze doelstellingen in 2018 hebben gerealiseerd;
- Woondiensten Enkhuzen zich houdt aan geldende wet- en regelgeving;
- De interne financiële rapportages van Woondiensten Enkhuzen betrouwbaar zijn;
- Geen risico's zijn gelopen die niet vooraf waren gedefinieerd en beleidsmatig goedgekeurd;
- Geen middelen zijn aangewend die niet ten bate van de volkshuisvesting zijn besteed.

H.J.B. Draaisma

Directeur bestuurder
16 mei 2019

2 Wensportefeuille

Onze wensportefeuille geeft aan met welk woningaanbod wij aan de veranderende markt vraag tegemoet kunnen komen. Via extern verricht demografisch onderzoek, het volgen van (regionale) ontwikkelingen, regionale en lokale woonvisie, gesprekken met maatschappelijke belanghouders en collega-corporaties schetsen we ons een beeld van de benodigde toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt en hoe we ons bezit daarop kunnen aanpassen. Dit is verwerkt in de concept prestatieafspraken 2019 met de gemeente Enkhuzen en Huurder Advies Raad.

Wij anticiperen op verdergaande gezinsverdunding en gelijktijdige inkomensdaling van ons huurdersbestand. Prognoses wijzen op een gestage toename van eenpersoonshuishoudens c.q. alleenwonenden. Om deze groeiende groep betaalbaar te kunnen huisvesten moeten wij over voldoende kernvoorraad onder de aftoppingsgrens beschikken.

West-Friese gemeenten hebben ook aan het Platform West-Friese Woningcorporaties gevraagd mee te werken aan uitstroom van maatschappelijke opvang (MO) en beschermd wonen (BW). Onder strikte voorwaarden hebben de West-Friese corporaties zich daartoe bereid verklaard.

Op basis van vragen uit de markt bedienen wij de volgende doelgroepen:

- Gezinnen met een inkomen tot € 36.798 (prijspeil 1-1-2018)
- Senioren;
- Jongeren (met een afstand tot de arbeidsmarkt);
- Personen met een zorgvraag;
- Statushouders;
- Personen met afwijkend woongedrag.

Dit betekent dat we:

- Nieuwe kleinere, onderhoudsarme, energiezuinige woningen bouwen;
- Huidig bezit met een laag maatschappelijk/economisch rendement slopen of verkopen;
- Het overige woningbezit verder verduurzamen.

2.1 Projecten sociale woningbouw vanaf 2018

Project Bedragen x € 1.000	Westeinde 88 Boerderij 109	Westeinde 90 Bollenschuur 115	Anjerstraat appartementen 116	Cayen Peperstraat 2 203	Tiny Houses	Vaandersweid etc. PMC 48 48
	MGW	MGW	MGW	MOG	EGW	EGW
Verduurzaming						86
Sociaal	10	16	8		8	
Maatschappelijk				1		
Investering	2.119	3.214	1.321	359	1.037	1.978
Subsidie	0	140	0	0	0	0
Onrendabel BW	1.015	1.466	564	162	255	1.561
Onrendabel MW	9990	1.484	546	225	363	In PMC
Huurprijs	598	555/605	540/575	750	429	25
IRR (BW)	2,70%	2,84%	2,36%	-1,28%	0,96%	-6,23%
Fase	Realisatie	Realisatie	Planning II	Planning II	Onderzoek	Realisatie
Doelgroep	Vanaf 35	Vanaf 35	Vanaf 35	Jeugd	Vanaf 23	NVT
Aannemer	EAB	EAB	N.N.B.	N.N.B.	N.N.B.	De Toekomst
Sloopdatum	01-11-17	01-11-17	NVT	NVT	NVT	NVT
Start bouw	01-12-17	01-12-17	01-09-19	01-05-19	01-09-19	01-09-18
Oplevering	01-10-19	01-10-19	01-07-20	01-12-19	01-02-20	01-06-19
Architect	RGB architecten	RGB architecten	E. Blok	E. Blok	N.N.B.	NVT

Project Bedragen x € 1.000	Hofje Romein- Davidstraat 33	Prinsenstraat 4 Pekelsteiger 6 113	Reigerweg 112	Westerstr.153 118	Westerstraat 9 Nieuwstraat 2,3,4 119	Westerstr.217 120
	EGW	MGW	MGW	MGW	MGW	MGW
Sloop	18	0	0	0	0	0
Sociaal	15	5	17	0	9	0
Zorg	0	0	0	5	0	11
Parkeren	0	0	17	0	0	0
Investering	2.945	784	3.111	894	1.805	2.495
Subsidie	225	0	0	0	90	0
Onrendabel BW	1.089	268	1.630	414	643	940
Onrendabel MW	1.143	350	1.292	513	812	970
Huurprijs	598	530	607	425	607	565

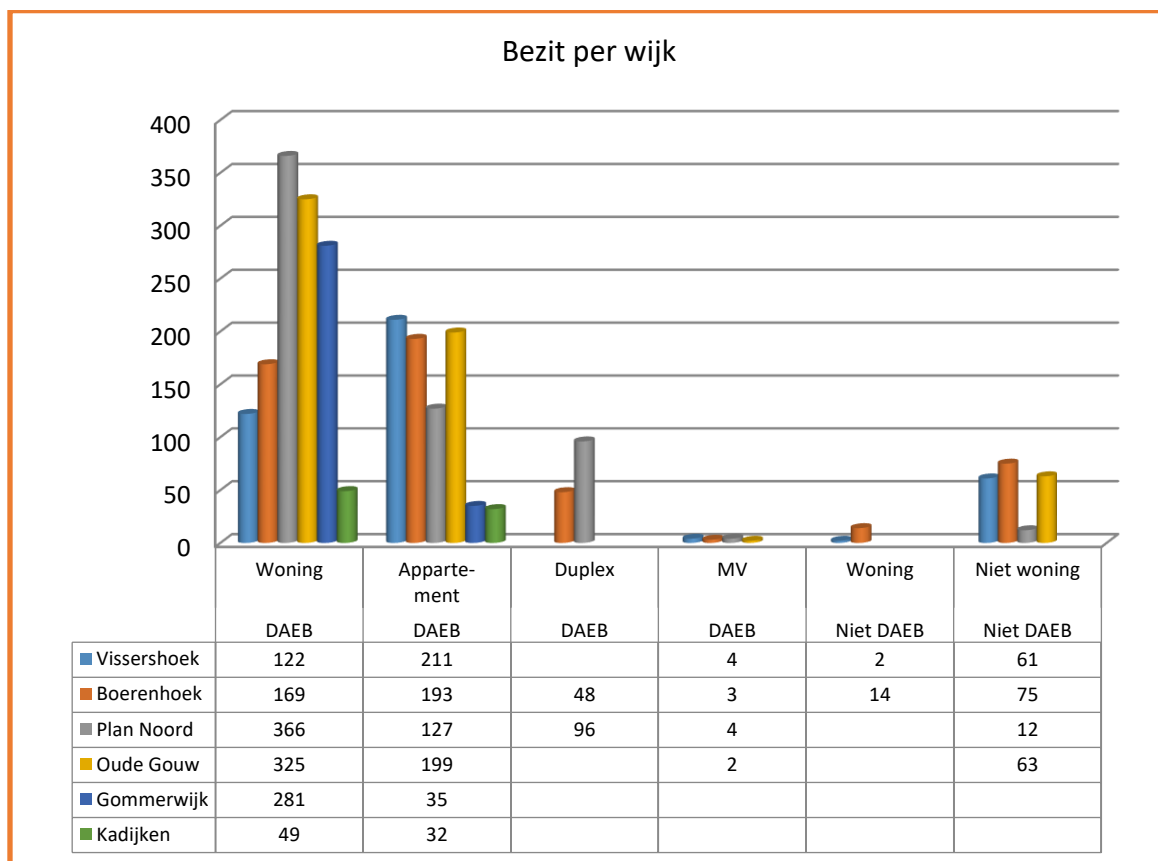
IRR (MW)	2,64%	3,51%	2,35%	2,77%	3,05%	3,13%
Fase	Gereed 2018	Realisatie	Planning II	Planning II	Planning II	Planning II
Doelgroep	Vanaf 23	Vanaf 23	Vanaf 23	Vanaf 18	Vanaf 65	Vanaf 65
Aannemer	EAB	EAB	N.N.B.	Toekomst	EAB	EAB
Sloopdatum	01-02-17	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT
Start bouw	01-10-17	01-12-18	01-09-19	01-05-19	01-04-19	01-08-19
Oplevering	15-07-18	01-05-19	01-09-20	01-12-19	01-04-20	01-08-20
Architect	INBO/ R. Bakker	NVT	INBO/ R. Bakker	Sjaak Schouten	TPHPG	TPHPG

Project Bedragen x € 1.000	Plan Noord fase 1	Plan Noord fase 1	Plan Noord fase 2	Plan Noord fase 2	Plan Noord fase 3	Plan Noord fase 3
	EGW	MGW	EGW	MGW	EGW	MGW
Sloop	18	23	19	8	18	8
Sociaal	16	24	10	32	10	32
Investering	2.854	4.075	1.798	5.137	1.798	5.201
Subsidie	0	0	0	0	0	0
Onrendabel BW	1.268	1.664	786	2.003	786	2.153
Onrendabel MW	1.073	1.645	634	1.756	1.756	1.683
Huurprijs	607	607	607	607	607	607
IRR	2,31%	2,56%	2,44%	2,63%	2,44%	2,46%
Fase	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek
Doelgroep	Vanaf 23	Vanaf 23	Vanaf 23	Vanaf 23	Vanaf 23	Vanaf 23
Aannemer	N.N.B.	N.N.B.	N.N.B.	N.N.B.	N.N.B.	N.N.B.
Sloopdatum	01-01-20	01-03-20	01-06-22	01-06-22	01-03-24	01-03-24
Start bouw	01-03-20	15-06-20	01-09-22	01-09-22	01-06-24	01-06-24
Oplevering	01-10-21	15-12-21	01-12-23	01-12-23	01-12-25	01-12-25
Architect						

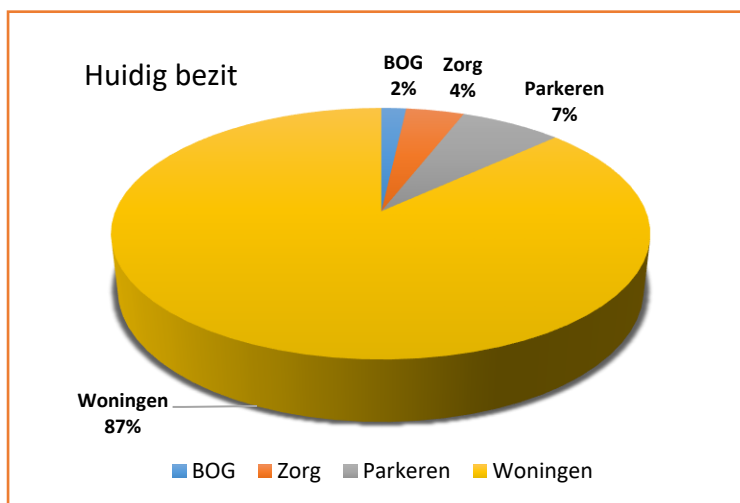
In de 1^e naoorlogse wijk Plan Noord willen we in 2020 starten met een grootschalige herstructurering van ruim 120 woningen met parkeervoorzieningen. Het eenzijdige karakter willen we doorbreken met verschillende bouwtypes, variërend in hoog- (4 lagen) en laagbouw. Wij voegen veel woonkwaliteit, duurzaamheid en levensloopbestendigheid toe aan deze wijk. Op dit moment worden de samen met de bewoners gerealiseerde conceptplannen besproken met de gemeente.

Project Bedragen x € 1.000	Plan Noord Fase 4-1 16	Plan Noord Fase 4-2 39/46	Plan Noord Fase 4-3 39/46	Plan Noord Fase 4-4 38/41/46	Plan Noord Fase 4-5 7/16
Sociaal					
Renovatie	29	22	35	20	16
Investering	1.893	1.380	2.099	1.231	824
Subsidie	0	0	0	0	0
Onrendabel BW	1.687	1.224	1.851	1.089	737
Onrendabel MW	In complex	In complex	In complex	In complex	In complex
Huurprijs	35	35	35	35	35
IRR	-8,13%	-7,95%	-7,74%	-7,86%	-7,98%
Fase	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek
Doelgroep					
Aannemer	N.N.B.	N.N.B.	N.N.B.	N.N.B.	N.N.B.
Sloopdatum	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT
Start bouw	01-06-23	01-06-24	01-04-25	01-04-26	01-04-27
Oplevering	01-11-23	01-11-24	01-11-25	01-11-26	01-09-27
Architect					

Ons huidige bezit is als volgt onder verdeeld. Het beleid van Stichting Woondiensten Enkhuizen is om het toch al geringe niet DAEB-bezit zoveel mogelijk af te bouwen.



Hierna ziet u de verdeling van het huidige bezit in aantallen volgens de indeling van de marktwaarde. Wij voeren het beleid om losse parkeerplaatsen zoveel mogelijk op het huur - contract van de naast- of nabijgelegen woning te plaatsen. Dit doen we sowieso na mutatie van de huurwoning. Wij voegen per 1-1-2019 de resterende 19 woningen uit PMC 92 in Kadijken en de 122 woningen uit PMC 10 en 19 in de Oude Gouw toe aan ons te verkopen bezit.



2.1.1 De verschillende woningtypes

Ons woningaanbod bestaat uit grondgebonden woningen, appartementen met en zonder lift en duplexwoningen. Delen van ons bezit zijn specifiek gelabeld voor bijzondere doelgroepen:

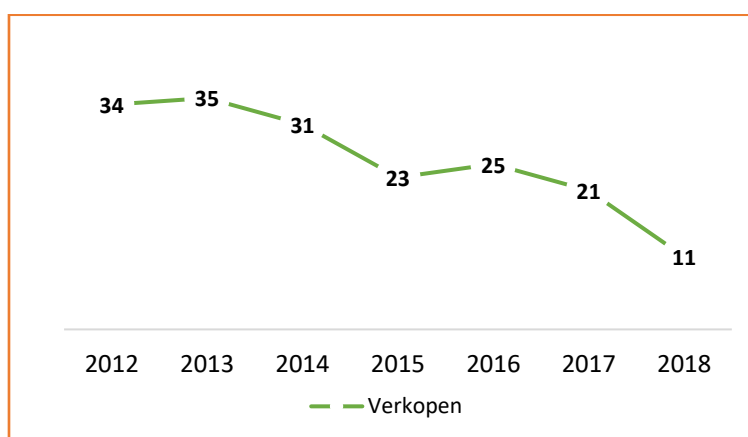
Type	2018	2017	2016	2015
Gehandicaptenwoning op collectief huurcontract	103	103	103	107
Gehandicaptenwoning op individueel huurcontract	15	13	12	12
0 treden woningen	482	496	498	490
Seniorenwoningen	308	308	308	267
Jongerenwoningen*	17	25	25	17

*Doelenstraat/Peperstraat 5/Prinsenstraat

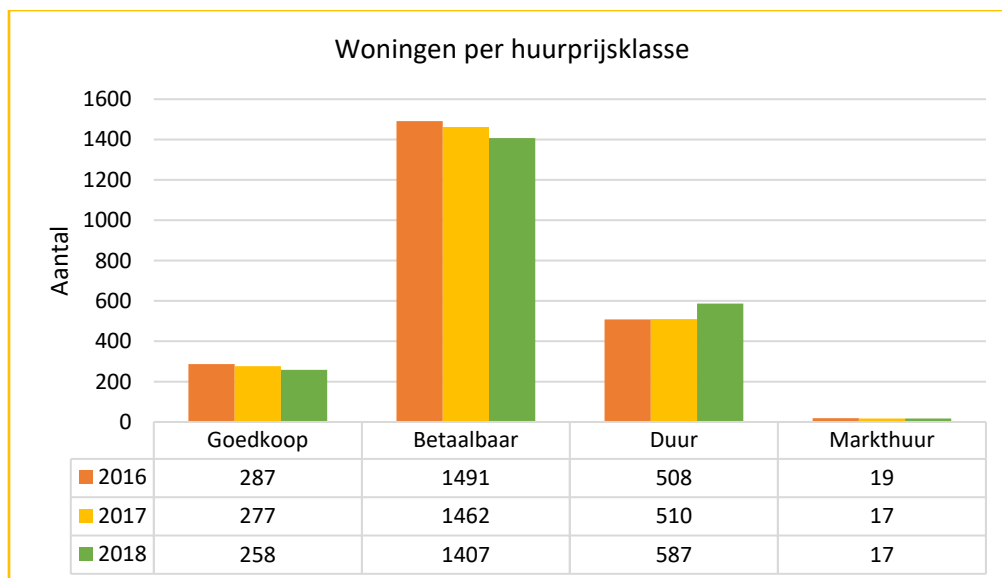
Voor jongeren zijn nog 254 extra 1-2 kamer woningen geschikt. Deze zijn niet specifiek gelabeld, omdat er ook andere doelgroepen in gehuisvest kunnen worden.

1. Verkoop bestaand bezit

Vanaf 1996 hebben wij 1.018 woningen gelabeld voor verkoop. Daarvan zijn er tot en met 2017 713 verkocht. In 2018 hebben wij 11 sociale huurwoningen verkocht. We hadden er 15 begroot. In 2018 zijn geen woningen verkocht onder 90% van de NWWI-taxatieprijs.



In 2019 zijn er tot 31 maart 5 woningen verkocht. Voor het nieuw aangeboden bezit blijkt een redelijke interesse, uitgaande van het aantal taxatieopdrachten.



Huurprijscategorie prijspeil 01-01-2018:

Goedkoop < € 417,34

Betaalbaar > € 417,34 - € 597,30

Duur > € 597,30 - € 710,68

Markt > € 710,68

2.1.2 De kwaliteit

Wij hebben bezit in zes verschillende wijken. Deze hebben hun eigen karakter en woonmilieu dat bijdraagt aan woondiversiteit van de stad. We voegen naast bouwkundige kwaliteit ook vooral energetische kwaliteit toe. Hiervan profiteren huurders door lagere energielasten.

Voor ons bezit gelden de volgende minimale kwaliteitseisen:

- Volledig voorzien van dubbelglas met hardhouten kozijnen;
- Optimale vloer, dak- en spouwisolatie;
- Een CV met Hr-ketel combiketel;
- Voldoende ventilatiemogelijkheden;
- Beveiligd hang- en sluitwerk;
- Minimaal gemiddeld energielabel B.

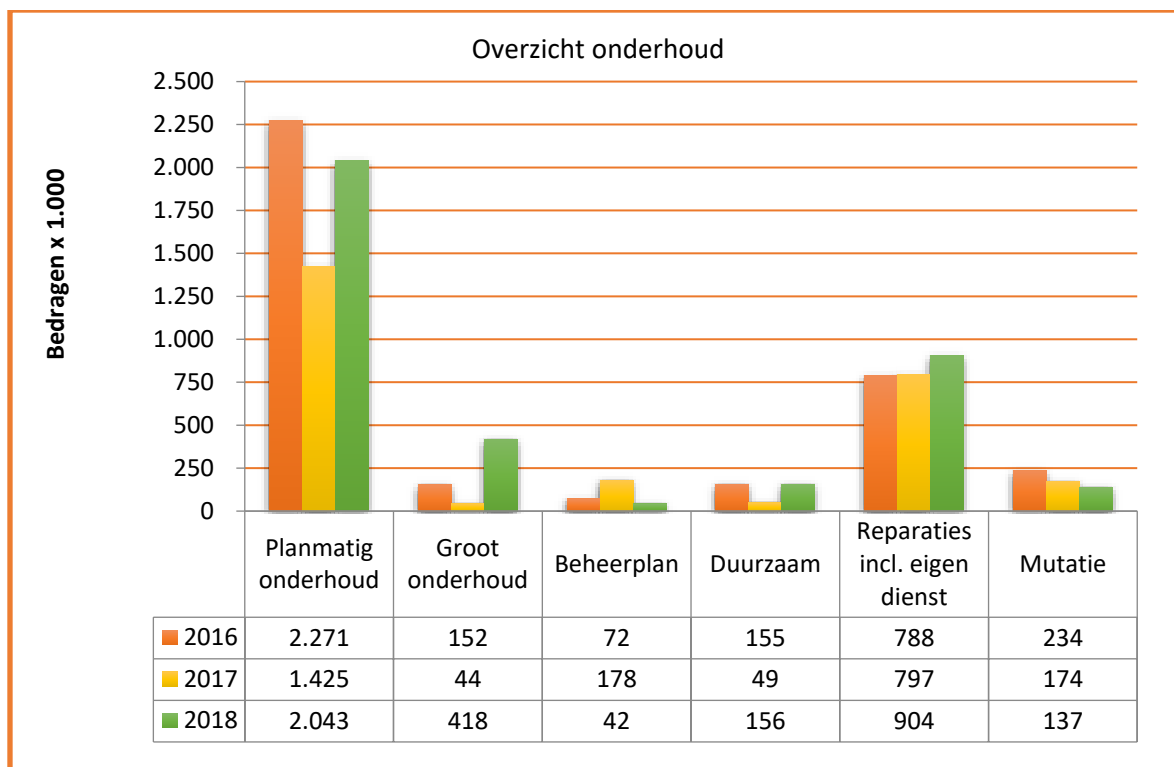
Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is afhankelijk van cycli. Hierdoor variëren jaarlijks de werkzaamheden. In 2018 is onder andere bij:

- 374 woningen het contractuele schilderwerk uitgevoerd;
- 123 woningen het glas vervangen;
- 114 woningen de cv-ketel vervangen (HR107) toestel;
- 31 woningen de badkamer gerenoveerd;

Groot onderhoud

Er zijn 7 reguliere woningen gerealiseerd voor totaal € 540.452, waarvan € 122.514 is geactiveerd. De werkzaamheden bestaan uit het vernieuwen van leidingwerk, aanpassing badkamer, vervangen boardplafonds en keuken, isoleren van de vloer, dak en spouw en het schilderen en stuken van de woning. Na mutatie wordt de huurprijs aangepast naar de marktconforme streefhuur. Dit betreft ook vloer-, keuken- en badkamerrenovaties van niet reguliere renovatiecomplexen.



Beheerplanmaatregelen

Dit betreffen werkzaamheden die niet onder het gangbare planmatig onderhoud vallen. Van 8 woningen is de badkamer gerenoveerd/gemoderniseerd. Deze werkzaamheden worden vanaf 1-1-2019 bij het groot onderhoud ondergebracht.

Reparatieverzoeken

Wij hebben 3.651 (2017: 3.764) reparatieopdrachten ontvangen. De kosten per gewogen VHE bedroegen € 285 (2017: € 245) per klacht.

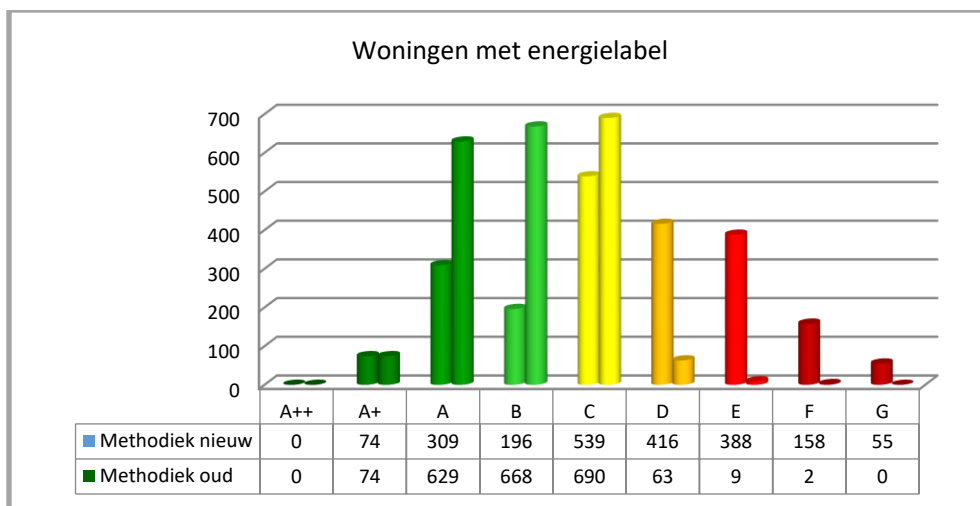
Mutatieonderhoud

Er zijn 155 (2017: 157) woningen gemuteerd. De gemiddelde mutatiekosten per woning bedroegen € 890 (2017: € 1.120). De mutatiegraad bedroeg in 2018 6,8% (2017: 5,7%).

Duurzaamheid

De labelmethodiek is gewijzigd. Vanaf 2008 werd het energielabel door 10 elementen bepaald; vanaf 2017 zijn dat 100 elementen geworden. Doordat bij onze corporatie na deze vernieuwingsslag niet direct alle elementen per woning zijn gevuld (geen personele capaciteit en zeer hoge externe kosten), lijkt het alsof we een enorm kwaliteitsverlies hebben geleden. In de praktijk is dat niet het geval. Voorzieningen van honderden renovaties die we in het verleden hebben gedaan worden nu eenvoudigweg niet meegerekend, omdat ze niet gedetailleerd genoeg zijn ingevoerd. Een energielabel is 10 jaar geldig. Dat houdt in dat woningen van 2008 zijn geherlabeld naar de nieuwe methodiek. De woningen van 2009 tot en met 2017 nog niet. Die worden nu jaarlijks geactualiseerd, waardoor we meer naar ons werkelijke huidige gemiddelde energielabel teruggroeien.

De gemiddelde EPI van alle 2.135 afgemelde woningen volgens de oude methodiek bedraagt 1,31 (label B). Volgens de nieuwe methodiek bedraagt dit 1,77 (label C). Reden hiervoor is dat de beoordeling per VHE van 10 naar 100 elementen is uitgebreid. Er is een nieuwe methodiek NTA8800 in voorbereiding. Die wordt mogelijk vanaf 2020 ingevoerd en vervangt de huidige Energie Prestatie Index (EPI). Door de herrekening van de EPI voor 2008 is de gemiddelde EPI gestegen van 1,84 naar 1,77.



Stand energiemaatregelen

Woningen met type verwarming	2018	2017
Gaskachel/lokale verwarming	71	49
VR ketel	0	14
HR ketel met natuurlijke ventilatie	236	236
HR ketel met mechanische ventilatie (MV)	821	843
HR ketel met gebalanceerde ventilatie (WTW)	1.002	1.002
HR ketel met mechanische ventilatie (MV) en zonneboiler	71	69
HR ketel met gebalanceerde ventilatie (WTW) en zonneboiler	5	5
PV met zonnepanelen	16	16
Warmtepomp	47	32
Totaal	2.269	2.266

*De zonnepanelen op de Willigenburg en Ridderstraat worden alleen gebruikt voor de collectieve ruimten



De nieuwe Romeinhof verwarmd met Hr-ketel en Luchtwarmtepomp



Beeld gevonden bij opgraving

3 Betrekken belanghouders bij beleid en beheer

3.1 Lokale belanghouders en hun positie

Woondiensten Enkhuizen heeft maatschappelijke en zakelijke belanghouders. Tot de eerste categorie behoren de Huurders Advies Raad (HAR) en de gemeente Enkhuizen. De HAR is actief betrokken bij het maken van volkshuisvestelijke prestatieafspraken met de gemeente. Bewonerscommissies praten mee over servicekosten en eventueel complexonderhoud. Maar zijn nadrukkelijk geen breed georiënteerde huurdersbelangenorganisaties.

Zorginstellingen zijn zakelijke belanghouders bijvoorbeeld voor de duur van voor hen te realiseren zorgwoningen. Zij hebben geen behoefte aan invloed op onze beleidsvoering en zijn feitelijk productafnemers. Overigens geldt dit ook voor andere organisaties, zoals GGZ, GGD, maatschappelijke opvang.

Wij overleggen regelmatig met Politie, vrijwilligersorganisaties, daklozenopvang, kerkelijke instellingen, scholen, natuur- en milieuorganisaties en collega-corporaties in PWW verband (Platform West-Friese Woningcorporaties).

3.2 Gemeente Enkhuizen

Met de gemeente Enkhuizen wordt periodiek bestuurlijk voortgangsoverleg gehouden over onze projecten, de woningtoewijzing, sociale woonproblematiek en wederzijdse prestatieafspraken. Hierover is meerdere keren apart overleg gevoerd met de gemeente Enkhuizen en de Huurder Advies Raad. Met regelmaat organiseren wij een verantwoordingsoverleg voor en met Raads- en commissie leden.

De prestatieafspraken met de gemeente Enkhuizen bevatten de volgende onderwerpen:

- De beschikbaarheid voor de doelgroep;
- Realiseren van een energiezuinige voorraad;
- Huisvesting van urgente doelgroepen;
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting;
- Liberalisatie en verkoop;
- Nieuwbouw en aankoop;
- Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed;
- Financiële paragraaf

3.3 Wonen en Welzijn

Door de personele Unie hebben we meer contact met mensen in de wijk door de hoeveelheid activiteiten die welzijn organiseert, zowel in als buiten ons maatschappelijk vastgoed. Er is een apart jaarverslag van Welzijnswerk Enkhuizen op onze website www.welwonen.nu. Onder het Tabje "Over Welwonen – organisatie – jaarrekeningen", waarin die activiteiten worden toegelicht.

Stichting voor Effies

Deze organisatie helpt en begeleidt vanuit een kerkelijke grondslag mensen die tijdelijk en wegens uiteenlopende oorzaken in een problematische fase van hun leven zitten. Na een "rustperiode" van ongeveer een jaar verlaten zij deze opvang weer voor een reguliere woning. Wij verhuren vier tot acht woningen via deze organisatie.

Stichting Een Nieuw Begin

Deze stichting vormt onderdeel van de stichting voor Effies en helpt kansloze- of arme jongeren weer aan (arbeids-)structuur in hun leven. Daarbij is het hebben van "een dak boven het hoofd" essentieel. Dit gebeurt via kamer-gewijze verhuur met begeleiding en toezicht van een beheerder. In 2019 realiseren wij hiervoor een pand aan de Westerstraat 153 met vier kamers en een beheerderskantoor.

3.4 Communicatie met de huurders

De huidige communicatie met huurders vindt op meerdere manieren plaats, in elk geval via:

1. Periodieke informatiebijeenkomsten met een of meerdere thema's;
2. Het digitale informatie-magazine Wel in Enkhuizen;
3. Periodiek een infopagina in een lokaal weekblad;
4. De website www.welwonen.nu
5. Het digitale klantportaal "Mijn Welwonen";
6. Sociale media met een twitter en een Facebookaccount;
7. Overleg met de Huurder Advies Raad en een tiental bewonerscommissies;
8. Een informatiemap bij nieuwe huurcontracten;
9. In het kantoor



complex 48

Collectieve verduurzaming van

4 Onze (toekomstige) huurders in beeld

4.1 Regionaal kwalitatief woningmarktonderzoek

In november 2018 is door Atrivé een Regionaal kwalitatief woningmarktonderzoek opgeleverd. Daarin staan ambities en ontwikkelingen van de regionale woningmarkt tot en met 2025.

Gemeente	Toename Opgave			Toename woningbehoefte		
	2017-2025	2025-2040	2017-2040	2017-2025	2025-2040	2017-2040
Drechterland	710	190	900	660	190	850
Enkhuizen	590	110	700	500	110	610
Hoorn	2.650	830	3.480	2.700	830	3.530
Koggenland	820	550	1.370	870	550	1.420
Medemblik	1.300	520	1.820	1.150	520	1.670
Opmeer	520	100	620	440	100	540
Stede Broec	730	270	1.000	600	270	870
West Friesland	7.320	2.570	9.890	6.920	2.570	9.490

Eind 2017 heeft Enkhuizen 8.506 huishoudens. Dat groeit naar verwachting naar 9.200 huishoudens in 2040. Het aandeel 1&2 persoonshuishoudens > 75 groeit van ± 12% naar bijna 22%. Dat is de enige doelgroep die groeit in Enkhuizen. De 1&2 persoonshuishoudens van 35 - 75 jaar nemen af, waarbij de daling van de groep tot 35 jaar het sterkst afneemt van ± 1.000 huishoudens naar ± 750 huishoudens. Het aandeel gezinnen blijft ongeveer gelijk op ± 2.750 huishoudens in deze gehele periode van 2017 - 2040.

Tot 2025 blijkt Enkhuizen een klein overschot aan sociale huurwoningen tot de liberalisatie - grens te hebben van 143. Dit transformeert echter in een tekort na 2025 tot 2040 van 267 woningen. Dit betekent dat we gefaseerd door kunnen gaan met realisatie van onze woningplannen. De focus ligt hierbij op woningen voor senioren, die op termijn echter ook voor meerdere doelgroepen geschikt gemaakt moeten kunnen worden. Een periode van 5-6 jaar (2019 - 2025) in de ontwikkeling van woningbouwplannen is een beperkte periode.

Bron: Rapport Atrivé: West-Fries vooruitdenken en tempo maken 21-11-2018

Huidig klantenbestand in zelfstandige woningen

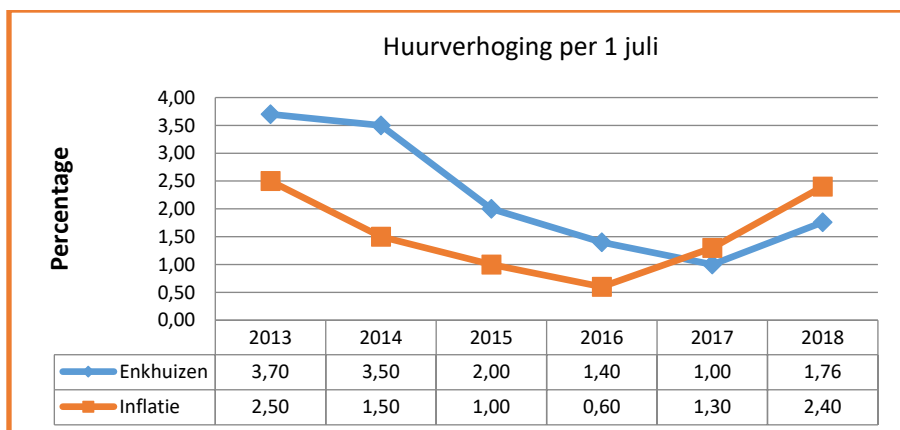
	Aantal 2018	In % 2018	Aantal 2017	In % 2017
Tot en met 23 jaar	17	0,8%	14	0,7%
Tussen 24 en 35	321	15,0%	355	16,6%
Tussen 36 en 50	484	22,7%	481	22,4%
Tussen 51 en 67	588	27,5%	584	27,2%
Tussen 68 en 80	461	21,6%	468	21,8%
Ouder dan 80	264	12,4%	243	11,3%
Totaal	2.135		2.145	100,0%

De gemiddelde leeftijd van onze huurders in zelfstandige woningen is 56,8 jaar

4.2 Huurbeleid

Woondiensten Enkhuizen volgt het wettelijk toegestane huurbeleid. De huurprijs van bestaande sociale huurwoningen laten wij niet door de liberalisatiegrens stijgen; die huurprijs wordt afgetopt. Van geliberaliseerde woningen wordt de huurprijs na mutatie zoveel mogelijk teruggebracht tot onder de sociale huurprijsgrens van € 710,68. De huursom mocht in 2018 met 2,40% stijgen (2017: 1,30%). De feitelijk gemiddeld in rekening gebrachte huurverhoging bedroeg 1,76% per 1-7-2018.

De huursom mag in 2019 stijgen met 2,6%. Wij zijn met de Huurder Advies Raad inmiddels een gemiddelde huurverhoging voor 2019 van 2,00% - 2,30% overeengekomen. De feitelijke berekening laat per 1 juli 2019 een huurstijging zien van 1,98%. De gemiddelde netto huurprijs van de woningen bedroeg € 540,51 (2017: € 533,88). De gemiddelde huurprijs is 1,25% gestegen. Het gemiddelde aantal WWS-punten voor de zelfstandige woningen bedroeg 160,97 (2017: 161,25).



4.3 Passende woningtoewijzing

In onderstaand overzicht ziet u het totale aantal woningtoewijzingen verdeeld naar inkomensklasse, leeftijdscategorie en huurprijscategorie.

Aantal eenpersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomensklasse	<= KK grens € 417,34	> KK grens <= LA grens € 417,34 - € 597,30	> LA grens € 597,30
< 66	<= 22.400,00	25	31	6
< 66	> 22.400,00	1	11	8
>= 66	<= 22.375,00	1	6	1
>= 66	> 22.375,00	0	1	2

Aantal tweepersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomensklasse	<= KK grens € 417,34	> KK grens <= LA grens € 417,34 - € 597,30	> LA grens € 597,30
< 66	<= 30.400,00	4	17	0
< 66	> 30.400,00	1	1	3
>= 66	<= 30.400,00	0	1	4
>= 66	> 30.400,00	0	0	4

Aantal drie- en meerpersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomensklasse	<= KK grens € 417,34	> KK grens <= HA grens € 417,34 - € 640,14	> HA grens € 640,14
< 66	<= 30.400,00	1	21	0
< 66	> 30.400,00	0	1	4
>= 66	<= 30.400,00	0	0	0
>= 66	> 30.400,00	0	0	0

KK: = Kwaliteitskortingsgrens Huurtoeslag

LA: = Lage aftoppingsgrens Huurtoeslag

HA: = Hoge aftoppingsgrens Huurtoeslag

Passendheidstoets

Woondiensten Enkhuizen hanteert de wettelijke regels voor passende woningtoewijzing. Jaarlijks wijzen wij minimaal 80% van onze vrijkomende woningen toe aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 36.798 (prijspeil 2018). 10% wijzen wij toe aan huishoudens met een inkomen tussen de € 36.798 en € 41.056. De overige 10% aan hogere inkomens, nadat eerst mensen met een medische of sociale urgentie voorrang hebben gekregen.

Een extra Passendheidstoets is om 95% van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens een huurwoning toe te wijzen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens. (In 2018 voor één - en twee persoonshuishoudens € 597,30 en drie- of meer persoons huishoudens € 640,14).

Jaar	Inkomen	Aantal	In %	Norm
------	---------	--------	------	------

2017	< 36.165	116	93,5%	80,0%
	<36.165 - < 40.349	3	2,4%	10,0%
	> 40.349	5	4,0%	10,0%
	Totaal	124		
2018	< 36.798	149	96,1%	80,0%
	<36.798 - < 41.056	6	3,9%	10,0%
	> 41.056	0	0,0%	10,0%
	Totaal	155		

Passendheidstabel inkomen in relatie tot huurprijs

Huishoudengrootte en inkomen		Huurprijzen		
		Tot € 597,30	€ 597,30 Tot € 640,14	€ 640,14 Tot € 710,68
1p	< € 22.400			
1p	€ 22.400 - € 36.798			
1p	€ 36.798 - € 41.056*			
2p	< € 30.400			
2p	€ 30.400 - € 36.798			
2p	€ 36.798 - € 41.056*			
3p	< € 30.400			
3p	€ 30.400 - € 36.798			
3p	€ 36.798 - € 41.056*			

*) hierbij mag gebruik worden gemaakt van 10% beleidsvrijheid

Inmiddels hebben wij deze tabel voor een aantal specifieke wooncomplexen uitgebreid met toewijzing op basis van leefstijl. Dat doen we door:

1. Ballotage bij woningtoewijzing op leefstijl;
2. Het aanmerken van woningen als Skaeve Huse;

In sommige complexen zoeken we bewoners met min of meer gelijk woongedrag. Dit versterkt het nabuurschap en draagt bij aan de Participatiesamenleving. Bewoners met sterk afwijkend woongedrag zetten wij ook bij elkaar in de door ons zelf aangewezen (quasi) "Skaeve Huse". Woondiensten Enkhuizen is volgens het huurcontract verantwoordelijk voor ongestoord woongenot. Wij proberen dat (naast handhaving) ook op deze manier te bewerkstelligen.

Wij geven speciale aandacht aan bijzondere doelgroepen van zorginstellingen als Leekerweide, Philadelphia, GGZ, Esdégé-Reigersdaal, Leviaan en stichting "Voor Effies", die woningen tijdelijk verhuurt aan personen die zich na een moeilijke periode moeten "herpakken".

Urgenties

Jaar	Aantal aanvragen regio West-Friesland	Woondiensten Enkhuizen	Toegewezen	Afgewezen	Aangehouden
2018	374	15	9	3	3
2017	307	15	11	3	1
2016	314	22	13	9	0
2015	319	26	22	4	0
2014	284	24	16	7	1

Huuropzegging

Type woning	2018	2017
Eengezinswoning	72	70
Appartement zonder lift	44	29
Appartement met lift	24	20
Duplexwoning	14	14
Totaal	154	194

Reden verhuizing	2018	2017
Reguliere doorverhuur	117	104
Verkoop gelabeld na huuropzegging	12	15

Woningruil	5	0
Sloop	12	9
Taakstelling	8	5
Totaal	154	194

Taakstelling statushouders

	Saldo 01-01	Taakstelling	Realisatie	Saldo 31-12
2018	4	26	24	6
2017	7	25	28	4
2016	0	47	40	7
2015	-11	33	22	0
2014	-10	17	18	-11
2013	-16	12	6	-10
2012	-2	6	20	-16

Op 1 januari 2019 moesten wij nog 6 personen vestigen uit de taakstelling van 2018.

Streefhuur

De gemiddelde streefhuur bedraagt 76,2% van de maximale huurprijs op basis van de woningwaarderingpunten. Afhankelijk van de kwaliteit, betaalbaarheid en populariteit verschilt de streefhuur per VHE. Dit wordt verder toegelicht in het hoofdstuk Financiën.

	2018	2017	2016
Huur in % van maximaal redelijke huurprijs	67,5	66,8	66,6

Huurderving wordt veroorzaakt door leegstand van woningen, parkeerplaatsen en garages door onder andere mutatieonderhoud, renovatie of verkoop. De leegstand bij parkeerplaatsen wordt veroorzaakt door een gebrek aan huurders. Dit proberen wij te verminderen door na een woningmutatie de nabij gelegen parkeerplaats op het contract van de huurwoning te plaatsen.

Huurachterstand

Woondiensten Enkhuizen hanteert een door het KWH beproefde incassomethode. Vanaf maart 2019 worden huurachterstanden via een WIK-brief (Wettelijke Incasso Kosten) direct aangemeld bij de deurwaarder. De huurder heeft dan 14 dagen de tijd om zonder kosten de huur alsnog te betalen. Doet hij dit niet dan wordt de vordering verhoogd met deze Wettelijke Incasso Kosten.

Het voordeel is dat ook huishoudens die altijd structureel te laat (aan het eind van de maand) betalen worden meegenomen in deze incassoprocedure. Deze wordt door meerdere woningcorporaties in West-Friesland gehanteerd.

Huur-achterstand	Bedrag	In %	Oninbaar
2016	117.865	0,76%	36.877
2017	128.244	0,81%	8.578
2018	117.210	0,76%	7.600

Hoewel een zorgvuldige huurincassoprocedure wordt gevoerd met de mogelijkheid van betalingsregelingen, een huisbezoek, budgetbeheer en bewindvoering kunnen we enkele ontruiming per jaar niet voorkomen.

	Ontruiming	huurachterstand	Hennep	Overlast	Opzegging
2018	6	2	1	2	1
2017	3	2	0	1	0
2016	6	3	2	0	1
2015	4	4	0	0	0
2014	5	4	1	0	0
2013	3	2	0	0	1

Woonlastenfonds

Huurders met een laag inkomen en een huur tot de huurtoeslaggrens kunnen aanspraak maken op een gemeentelijk Woonlastenfonds. Dit is een woonkostentoeslag boven op de huurtoeslag en wordt direct verrekend met de bruto huurprijs. In deze economisch slechte tijd is de bijdrage

bitter noodzakelijk een zeer welkom in deze gezinnen met een minimaal inkomen.

Periode	Aantal aanvragen	Aantal In % woningen	Toegekend	Toegekend In % woningen	Afgewezen
2018-2019*	263	11,6%	236	10,4%	27
2017-2018	253	11,2%	234	10,3%	19
2016-2017	241	10,5%	217	9,4%	24

*) Stand medio maart 2019; aanvraagperiode loopt tot juni 2019

De aanvragen worden vermeld voor de periode juli tot en met juni van het volgende jaar. Woondiensten Enkhuizen is uitvoerder van deze gemeentelijke regeling. Het aantal aanvragen van 2018-2019 is de stand per 31-12-2018 en wordt dus nog aangepast met de aanvragen van de 1^e helft van 2019.

4.4 Sociale Leefbaarheid

Op 1 april 2018 is de Woonmaatschappelijk werker uit dienst getreden. Deze functie is met enkele uren wijk- en buurtbeheer opgevuld. Dat heeft onder andere z'n weerslag gehad in het aantal huisbezoeken. Dat is meer dan gehalveerd. Het achter-de-voordeur-beleid komt daarmee onder grote druk te staan. De huurincasso medewerker gaat in verband met de veiligheid, maar ook vanwege de nodige integrale aanpak van probleemgezinnen niet alleen op huisbezoek. Voor een effectieve aanpak van schuldenproblematiek zijn frequente huisbezoeken noodzakelijk.

Reden huisbezoek	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Projecten	3	0	12	16	0	6	0
Huurachterstand/Financiën	33	57	61	47	20	19	15
Verwaarlozing van de tuin/woonomgeving	16	32	99	2	12	16	6
Illegale onderverhuur	4	9	1	0	4	4	4
Geluidsoverlast	28	67	95	52	27	36	37
Wietkwekerij	6	1	12	2	6	2	3
Burenruzie	19	34	51	56	13	10	9
Vervuiling in de woning	22	32	26	11	11	18	17
Stank	0	2	2	3			
Financiën	8	16	15	4			
Bedreiging	1	9	11	6			
Mishandeling	0	6	3	3			
Drugs gerelateerd	23	46	37	14			
Opvoedingsproblemen	0	25	8	5			
Psychiatrische problemen	39	81	80	19			
Pesten	0	7	17	10			
Eenzaamheid	5	14	15	11			
Overige overlast	2	2	20	10	16	14	18
Totaal	209	440	565	271	109	123	109

5 Personeel & organisatie

5.1 Personeelsbeleid

De Autoriteit Woningcorporaties is zich er inmiddels van bewust dat de overkill aan controlemaatregelen teruggedrongen moet worden naar wat echt nodig is. Er is een proces in gang gezet via SBR-wonen (de opvolger van Copodata) om meer digitaal, minder gegevens met elkaar uit te wisselen. Dit traject is gestart met de aanlevering van de dPi2018 via het SBR-portaal. Dat wordt voortgezet met de dVi2018 en waarschijnlijk met de jaarrekening voor 2019.

Het lukt onze organisatie nog steeds om de kerntaken uit te voeren door zoveel mogelijk werkzaamheden te digitaliseren. Wij verwerken de facturen volledig digitaal en koppelen de onderhoudsbonnen automatisch. Het digitaal facturenarchief is door eenieder te raadplegen. De fysieke archiefruimte wordt jaarlijks opgeschoond en is nog maar voor de helft gevuld.

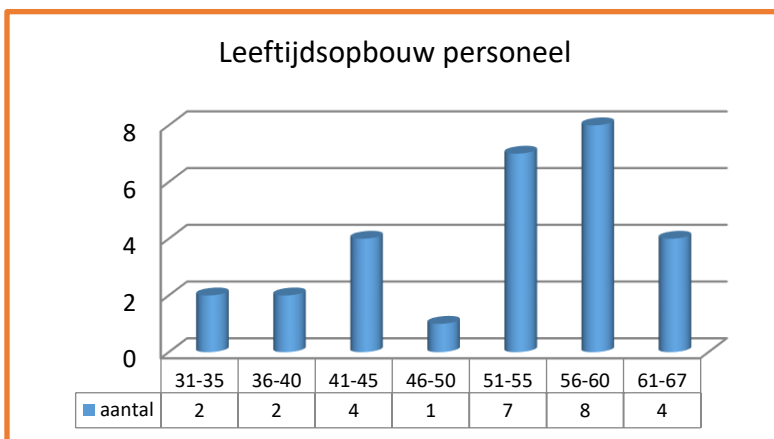
Het toekomstbestendig maken en houden van de interne organisatie vereist inzicht in de werkzaamheden voor de nabije toekomst. We hebben een behoorlijke stap genomen door onze gehele kantoorautomatisering per einde 2018 in The Cloud te plaatsen. Hierdoor is het mogelijk dat iedere collega ook kan thuiswerken. Het interne systeembeheer kan hierdoor met minder uren toe en wordt per 1-4-2019 formeel onderdeel van de afdeling Financiële zaken.

Eind 2018 zijn we ook gestart met de labeling van de resterende 127 objecten. Omdat dit veelal gaat om zorgboerderijen moeten hiervoor collectieve U(tiliteit)-labels worden gemaakt in plaats van individuele E-labels. Daarbij worden digitale tekeningen via het bureau Tekenplus door de NEN beoordeeld en NEN-2580 proef gemaakt. Dit houdt in dat de BVO 's van de woningen aansluiten bij de objecteisen van de marktwaarde.

Wij hebben een contract afgesloten voor BIM Made Easy. Via BIM kunnen wij alle tekeningen driedimensionaal bekijken en beoordelen. Er kunnen letterlijk met één druk op de knop selecties worden gemaakt om dak- of glasoppervlaktes van straten, wijken of zelfs het gehele bezit te selecteren. We proberen vanaf 2020 de meerjaren onderhoudsbegroting volledig op te bouwen vanuit de NEN-tekeningen, waardoor eventuele verschillen in aantallen en m2 tot een minimum worden beperkt.

In 2019 starten met de transformatie van ons BIS-NOA ERP systeem naar X-BIS. Dit is een gebruiksvriendelijker systeem van het BIS-NOA waarin bijvoorbeeld huurincasso-handelingen sneller kunnen worden verricht. Ook kan het Klantportaal beter functioneren voor informatie-uitwisseling met de huurders.

Woondiensten Enkhuizen blijft alert op digitale ontwikkelingen. We lopen hierbij niet (helemaal) voorop, maar beoordelen snel of toepassingen voor ons van toegevoegde waarde kunnen zijn. Bovenstaande ontwikkelingen vereisen wel aanvullende kwaliteiten van medewerkers. Via interne cursussen worden zij onderwezen in het optimaal gebruik van nieuwe software.



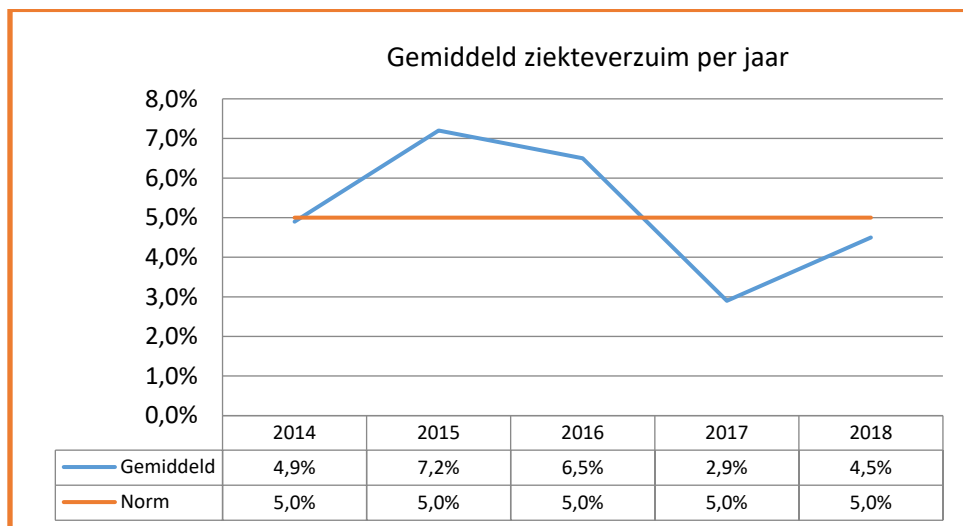
De gemiddelde leeftijd van het personeel is 52,5

In 2018 zijn vijf mensen uit dienst gegaan en zijn er vier in dienst gekomen. Twee collega's zijn met pensioen gegaan en drie vertrokken naar een andere werkgever. Op 31-12-2018 hadden

wij 28 medewerkers in dienst, bestaande uit 14 mannen en 14 vrouwen. Het aantal fulltimers versus parttimers bedroeg respectievelijk 13 om 15. In 2019 gaan er wederom twee collega's met pensioen, waarvan er één wordt vervangen.

Ziekteverzuim

Het gemiddelde ziekteverzuimpercentage bedroeg in 2018 4,5 % (2017 2,9 %). Dit is 1,6 % hoger dan vorig jaar. In 2018 waren twee collega's langdurig ziek. Een is volledig hersteld en de andere is op 1 maar 2019 met pensioen uit dienst gegaan.



*1 medewerker heeft een dubbele functie: zij voert het directiesecretariaat en is werkzaam op de Klantenservice. Het hoofd TZ en hoofd FZ zijn geen topfunctionarissen in het kader van de WNT.

Werkkostenregeling

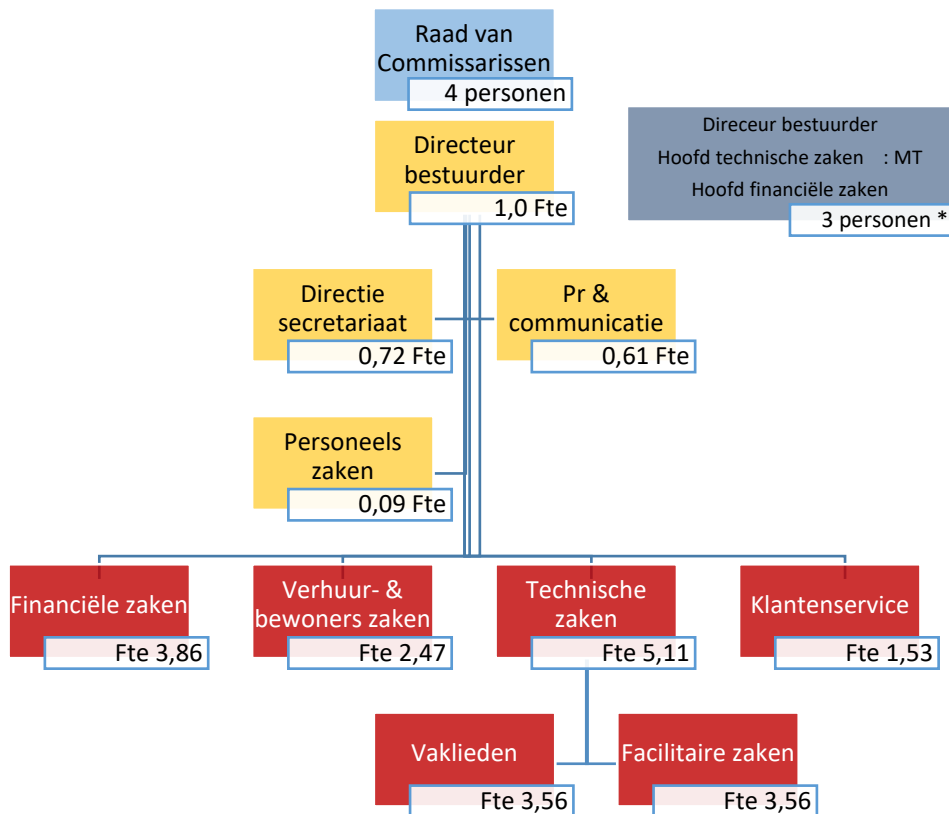
De werkkostenregeling is onder te verdelen in Intermediaire kosten; bijzondere verstrekkingen; gerichte vrijstellingen; nihil waarderingen en de vrije ruimte. Deze bedraagt € 13.943 en is 1,2% van de loonsom voor de loonheffing. De belaste vergoedingen die vóór invoer van de werk - kostenregeling golden zijn belast gebleven, behalve de maandelijkse vergoeding voor de zorgverzekering. Die wordt onbelast uitgekeerd. De vrije ruimte is in 2018 als volgt benut:

- Kerstpakketten € 1.640 (max. € 40 per (oud-)collega)
- Jubileumcadeaus € 625
- Fietsenregeling € 1.150 (max. vier fietsen per jaar)
- Zorgverzekering € 2.495 (€ 10 per collega per maand)
- Eindejaaruitkering (deels) € 7.725
- Totaal € 13.635

Hiermee is het fiscale grensbedrag van € 13.943 niet overschreden.

Personele bezetting	Bruto FTE	Netto FTE*	Per 100 VHE 's	Per 100 VHE 's
2018	22,2	15,4	0,90	0,62
2017	22,8	15,6	0,91	0,62
2016	23,1	15,9	0,90	0,62
2015	24,1	16,9	0,93	0,66
2014	23,4	17,1	0,90	0,66
2013	24,3	17,6	0,93	0,67

*Netto FTE is zonder vaklieden en gebouwenbeheer



Het gemiddelde aantal FTE over 2018 bedraagt 22,5

Opleidingen

Het opleidingsbudget bedroeg € 15.000 waarvan € 15.599 is uitgegeven. Collega's hebben de volgende cursussen bijgewoond:

AVG-privacywetgeving, training gedragsaanwijzingen, leergang Verhuur, training Huurincasso, Verdiepingsopleiding Financiële Meerjaren Planning, Training risicomanagement, herhalingscursus Bedrijfs Hulp Verlening, Financiële Meerjaren Planning in relatie tot de dPi, actualisatie Taxatie Management Systeem in relatie tot de marktwaarde, cursus techniek voor niet technici.

Loopbaanontwikkeling

Er geldt een loopbaanbudget van € 900 per medewerker op fulltime basis. Dit budget is opgebouwd van 2010 tot en met 2014. Voor nieuwe medewerkers wordt dit opgebouwd vanaf het jaar dat zij in dienst komen, ook tot een maximum van € 900 per jaar. In 2018 is hier beperkt gebruik van gemaakt. Een aantal personen van 55+ hebben dit budget op basis van de CAO omgezet in een aantal vrije uren. Die optie is met ingang van 2019 vervallen doordat er een generatiepact is ingesteld vanaf 63 jaar. Het generatiepact houdt in dat je vanaf 63 jaar de mogelijkheid krijgt om 80% te werken voor 90% salaris met een pensioenopbouw van 100%. Er is bij ons 1 medewerker die vanaf 1-4-2019 gebruik maakt van het generatiepact.

Arbeidsomstandigheden (ARBO)

Ter voorkoming van blessures bij medewerkers met repeterende (beeldscherm-) werkzaamheden kunnen zij tweewekelijks gebruik maken van een stoelmassage.

Er is een externe vertrouwenspersoon aangesteld, waar medewerkers eventuele organisatorische ongerechtigdheden kunnen melden, die zij niet aan hun leidinggevende willen/kunnen melden.

Beheerlasten

De bruto beheerlasten bestaan voor 67,1% uit “niet” beïnvloedbare personeelslasten. Voor beheerlasten was bruto in 2018 € 2.541.000 begroot en is werkelijk € 2.377.000 uitgegeven.

Kosten	2018	2017	2016	2015
Personeel	1.706	1.688	1.819	1.751
Huisvesting incl. afschrijving	137	125	137	162
Algemeen incl. afschrijving	474	260	221	238
Automatisering incl. afschrijving	332	263	271	285
	2.649	2.336	2.448	2.436
Af: vergoedingen	-108	-101	-86	-86
Bruto beheerlasten	2.541	2.235	2.362	2.350
Af: doorbelasting vaklieden	-352	-422	-560	-542
Netto beheerlasten	2.189	1.813	1.802	1.808
Kosten per VHE	930	757	747	755

Een van de meer substantiële oorzaken is de betaling van ruim € 150.000 saneringsheffing in 2018. De doorbelasting van de vaklieden is lager doordat een personeelslid met pensioen is gegaan en een is vrijgesteld van werk (en ook inmiddels per 1-3-2019 met pensioen is).

In 2018 is de automatisering in The Cloud gegaan, waarvoor een abonnement is afgesloten. De vrijval van personele kosten vervalt gedeeltelijk, omdat meer uren aan projecttoezicht en (badkamer-)renovaties worden besteed.

5.2 Ondernemingsraad

De ondernemingsraad is vanaf 1 januari 2016 gestopt. Het personeel wordt via bijeenkomsten geïnformeerd over de voortgang van projecten, gevolgen van wettelijke regelingen en (eventuele) organisatorische wijzigingen.

6 Financiën

6.1 Planning & controlecyclus

De financiële positie is het resultaat van het beleid dat wordt uiteen gezet in ons Koersplan. Uiteraard mag dat niet leiden tot verrassingen. Daarom voert Woondiensten Enkhuzen een planning & controlecyclus die periodiek wordt geactualiseerd.



6.2 Sturen op kasstromen

Ondanks het invoeren van de vastgoedwaardering op Marktwaarde blijven we sturen op kasstromen. De marktwaarde fluctueert enorm, terwijl de kasstromen een redelijk stabiel beeld laten zien. Verkoop van sociale huurwoningen geschiedt pas na een externe marktwaarde taxatie. Via het strategisch voorraadbeleid beoordelen we periodiek PMC 's op renovatie, sloop, herstructurering of verkoop. Dit vormt deels input voor ons periodiek te actualiseren Koersplan.

Om de sturing op kasstromen te volgen maken we gebruik van een aantal sturingsvariabelen:

- Beheerlasten van € 800 per VHE;
- Bedrijfslasten van € 1.000 per VHE;
- Sturen op Waarde met handhaving minimale normen;
 - ✓ ICR 1,55;
 - ✓ Lening versus bedrijfswaarde 75%;
 - ✓ Direct rendement minimaal gelijk aan vermogenskostenvoet.

6.3 Financiële kengetallen

Intrest Dekkingsratio	Norm	2019	2020	2021	2022	2023
Operationele kasstroom DAEB	Excl. rente	2.962	4.794	5.772	6.400	6.456
Operationele kasstroom Niet DAEB	Excl. rente	444	308	357	375	391
Operationele kasstroom totaal (A)		3.406	5.102	6.129	6.775	6.847
Betaalde rente (B)		-2.197	-2.434	-2.511	-2.454	-2.512
Interest dekkingsratio (ICR) A/B	> 1,55%	1,55	2,10	2,44	2,76	2,73
ICR + aflossing = DSCR	> 1,00%	1,39	1,66	1,92	2,07	2,10
Loan to value (marktwaarde)		25,4%	26,4%	25,5%	24,8%	22,9%
Solvabiliteit Marktwaarde	40,0%	72,5%	72,0%	72,6%	74,1%	76,2%
Solvabiliteit Beleidswaarde	20,0%	51,0%	49,4%	50,2%	52,8%	56,4%
Direct rendement (marktwaarde)	Handboek	2,75%	2,98%	2,88%	2,96%	2,97%
Totaal rendement (marktwaarde)	Handboek	-0,15%*	3,71%	4,48%	4,46%	3,59%
Marktwaarde DAEB	Handboek	248.981	257.778	267.568	269.807	279.603
Marktwaarde Niet DAEB	Handboek	9.696	9.945	10.192	10.422	10.658
Beleidswaarde DAEB		132.787	137.812	142.662	142.848	147.632
Beleidswaarde Niet DAEB		8.892	9.095	9.296	9.480	9.668

*Het

negatieve totaalrendement in 2019 wordt veroorzaakt door sloop van de 1^e fase Plan Noord.

Faciliteringvolume WSW

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw beoordeelt jaarlijks onze financiële positie. Uit deze beoordeling wordt een borgingsplafond berekend dat is gebaseerd op de door ons ingediende DPI. Het WSW kan aan de hand van nieuwe prognoses, feiten en omstandigheden het borgingsplafond bijstellen.

Overzicht Borgingsplafond WSW geborgde leningen Bedragen x € 1.000	2018	2019	2020
Geborgde leningenportefeuille WSW per 31-12-2017	66.347	0	0
Financieringsbehoefte DAEB*	7.073	6.059	11.161
Interne financieringsbronnen	-2.008	-2.248	-4.119
Correctie	0	0	0
Borgingstegoed**	-6.787	0	0
Borgingsplafond per jaar (naar boven afgerond op € 1.000)	64.625	68.436	75.478
Leningenportefeuille schuldrest	65.485	66.645	63.785

* Dit bedrag is nog niet opgenomen in het borgingsplafond

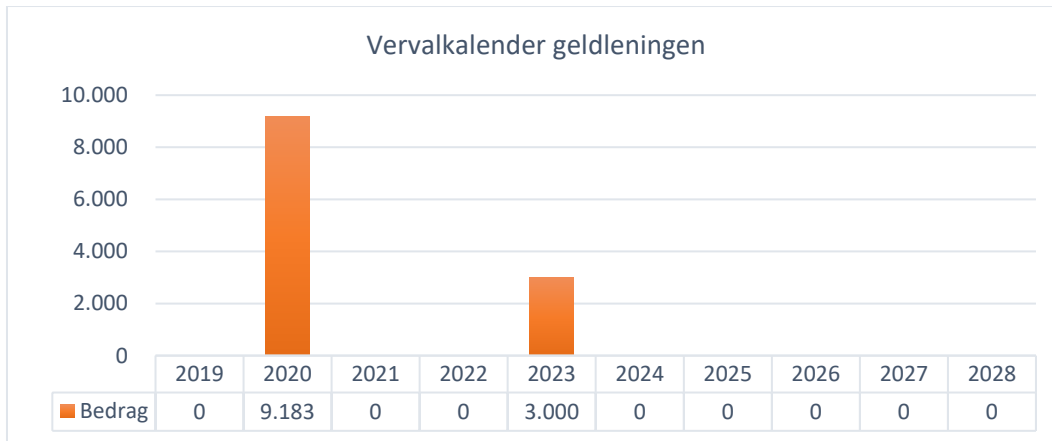
** Beschikbare liquide middelen minus een correctie van 10%

Het meest recente borgingsplafond dateert van juni 2018 en geldt voor 2018 - 2020.

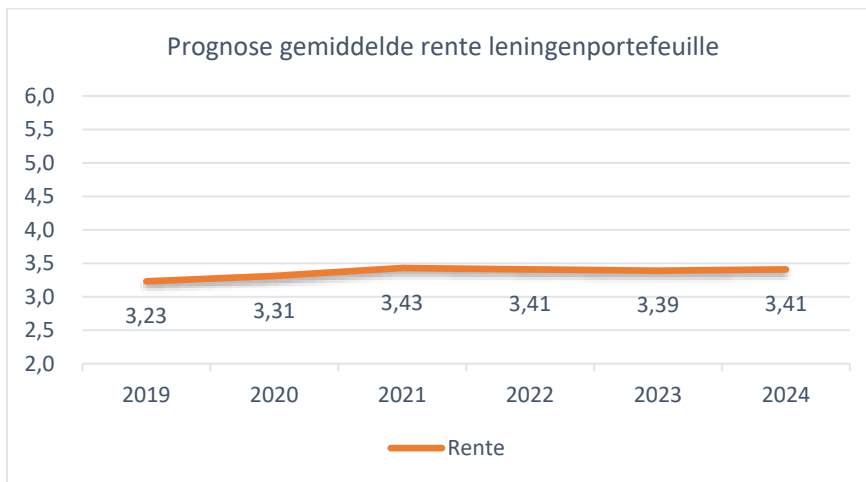
Leningenportefeuille

Door de lage rentestand trekken we nu leningen aan met een langere looptijd. We maken hierbij een combinatie van aflosbare, vaak lineaire leningen en aflossingsvrije fixe leningen. Deze laten we qua looptijd volgordelijk op elkaar aansluiten. De laatste zes leningen hebben een rente - percentage ruim onder de 2,0%. De gemiddelde betaalde rente in 2018 bedroeg 3,72%. Voor 2019 is dat geprognosticeerd op 3,23%.

In 2020 lossen we één fixe-lening af van € 7,0 miljoen. Het restant betreft een herfinanciering van een bestaande lening. De aflossing in 2023 betreft ook een fixe-lening. Voor beide fixe-leningen wordt weer een nieuwe lening aangetrokken, onder eventuele verrekening van overtollige liquide middelen.



De rente op de bestaande leningenportefeuille ontwikkelt zich volgens onderstaande grafiek. Aflossingen met herfinancieringen zijn ingerekend tegen de verplichte WSW discontering. In de praktijk lenen we goedkoper, waardoor het gemiddelde percentage nog daalt door nieuwe leningen als gevolg van herfinanciering of nieuwbouw.



6.4 Vennootschapsbelasting en latenties

De VPB-aangifte 2016 is bij Belastingdienst ingediend. De fiscale winst bedroeg € 8.461.138. Dit bedrag is verlaagd tot nihil vanwege een compensabel verlies. Per 1-1-2017 bedraagt het resterende compensabele verlies € 7.989.954. De aangifte is verzorgd door BDO Accountants & Belastingadviseurs B.V.

Voor 2017 is een voorlopige aanslag ontvangen en betaald van € 1.000.000. Nu we echter de WOZ-beschikkingen van 2018 hebben ontvangen, op basis waarvan de WOZ-waarde terugname per einde 2017 wordt berekend, zal deze voorlopige aanslag veel te laag blijken. De WOZ-waarde is gemiddeld ruim 12% gestegen. Hierdoor zal sneller het eerder afgeboekte WOZ-verlies worden gecompenseerd. We verwachten een aanvulling voor 2017 van € 1,9 miljoen.

Voor 2018 hebben we een voorlopige aanslag ontvangen en betaald van € 2.519.237. Wij verwachten geen (substantiële) aanvulling of vermindering op deze voorlopige aanslag.

Voor 2019 bedraagt de voorlopige aanslag € 2.693.256. Voor 2019 verwachten we wel een substantiële vermindering op de voorlopige aanslag van € 1,2 miljoen, doordat per einde 2018 de WOZ-waardeverminderingen geheel verrekend zijn.

Belastingjaar	Fiscale winst vóór verliesverrekening	Cumulatief verlies	Fiscale winst na verliesverrekening	Voorlopige VPB aanslag	Stand verrekende
---------------	---------------------------------------	--------------------	-------------------------------------	------------------------	------------------

					WOZ waarde vermindering
		16.451.092			26.009.905
2016	8.461.138	-8.461.138	0	0	19.927.993
2017	11.421.028	-7.989.954	3.431.074	1.000.000	10.952.473
2018	11.469.910	0	11.469.910	2.857.477	3.770.992
2019	10.821.028		10.821.028	2.648.069	0

Latente belastingen

In de RJ 272 is geregeld dat naast de acute VPB-verplichting ook belastinglatenties op de balans moeten worden opgevoerd, indien er sprake is van:

1. Verrekenbare tijdelijke verschillen tussen het commerciële en fiscale jaarresultaat;
2. Een beschikbare voorwaartse verliescompensatie;
3. Beschikbare fiscale verrekening mogelijkheden

De passieve en actieve latenties zijn op de balans gesaldeerd. Per saldo resulteert dit in een actieve belastinglatentie.

Latentie afwaardering WOZ-waarde

Vanaf 2008 zijn dalingen van de WOZ-waarde afgewaardeerd als fiscale verliezen. Hierdoor hebben we vanaf 2008 feitelijk geen VPB hoeven betalen. Die situatie is gewijzigd. Door flinke stijging van de WOZ-waarde betalen we vanaf het fiscale jaar 2017 vennootschapsbelasting en ook meer dan was ingeschat. De WOZ-beschikkingen 2019 met de peildatum 1-1-2018 zijn verwerkt in de fiscale positie. Hierdoor zullen we voor 2017 een aanvullende aanslag ontvangen. Voor 2019 zal de voorlopige VPB-aanslag echter worden verminderd.

Vanaf het fiscale jaar 2019 is het gehele WOZ-waarde verlies is verrekend en betalen we vennootschapsbelasting over het fiscale resultaat zonder rekening te hoeven houden met WOZ-waardeverschillen. Op 31-12-2018 is er een contante passieve latentie afwaardering WOZ-waarde van € 917.159

Latentie verkoop sociale huurwoningen

Woondiensten Enkhuizen heeft een passieve latentie opgevoerd voor het verschil tussen de commerciële winst en fiscale winst van de verkoopopbrengsten voor de 1^e vijf jaar. De commerciële waarde van de woningen is hoger dan de fiscale waarde. Hierdoor wordt bij verkoop een latent voordeel behaald. De commerciële verkoopwinst is hoger dan de fiscale, waardoor de VPB lager is dan fiscaal wordt berekend. De contante passieve latentie bedraagt eind 2018 € 100.111.

Latentie afschrijvingen

Woondiensten Enkhuizen heeft een actieve latentie opgevoerd voor het begrote vijfjaarlijkse verschil tussen de commerciële afschrijvingen (die er niet meer zijn) en de fiscale afschrijvingen. Fiscaal mag nog wel worden afgeschreven, waardoor sprake is van een lager resultaat vóór belastingen. De contante actieve latentie bedraagt eind 2018 € 383.416

Latentie leningen

Woondiensten Enkhuizen heeft een actieve latentie opgevoerd voor het verschil van de commerciële waarde van de leningenportefeuille en de fiscale waarde. Dit verschil ontstond doordat op de fiscale openingsbalans de leningenportefeuille werd berekend tegen een hoger rentepercentage dan ons gemiddelde rentepercentage op de leningenportefeuille. De contante actieve latentie bedraagt eind 2018 € 208.931

Latentie verliescompensatie

Uit onze fiscale meerjarenbegroting blijkt jaarlijks een fiscale winst. Die ontstaat uit een verschil tussen de berekeningsmethodiek van de commerciële winst en de fiscale winst. Enkele posten zoals de onrendabele top en de saneringsheffing mogen niet ten laste van het fiscale resultaat worden gebracht. De fiscale winst mag worden verrekend met in het verleden opgebouwde fiscale verliezen. Dat fiscale verlies is eind 2018 volledig opgesoupeerd. Er is dus geen latentie verliescompensatie. Dit betekent dat alle fiscale verliezen per einde 2018 met fiscale winsten zijn verrekend. Behalve de eerder afgeboekte WOZ-waarde dalingen.

De eerder afgeboekte WOZ verliezen worden, zoals de WOZ-waarde zich nu ontwikkelt, in het belastingjaar 2018 volledig verrekend.

6.5 Marktwaarde

Woondiensten Enkhuizen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Woondiensten Enkhuizen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed, intramuraal zorgvastgoed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom/de huursom van de DAEB-tak/de huursom van de niet-DAEB tak. Dit betreft 15 complexen van ons totale bezit en bestaat uit totaal 152 VHE 's. Dit is door een externe onafhankelijke en gekwalificeerd taxateur getaxeerd.

Marktwaarde in verhuurde staat	2018	2017	2016	2015	2014
Door-exploiteren DAEB	174.364	170.988	236.600	199.571	196.012
Door-exploiteren Niet DAEB	8.765	8.576	10.394	10.413	10.776
Totaal	183.129	179.564	246.994	209.984	206.788
Uitponden DAEB	248.135	228.166	253.157	225.875	215.779
Uitponden Niet DAEB	9.212	8.871	10.552	10.917	11.188
Totaal	257.347	237.037	263.709	236.792	226.967
Keuze uitponden of door-exploiteren DAEB	250.558	232.409	255.083	228.613	214.050
Keuze uitponden of door-exploiteren Niet DAEB	9.581	9.372	10.054	9.667	11.267
Totaal	*260.139	241.781	265.137	238.280	225.318

Inclusief taxaties ZOG/BOG/MOG

De marktwaarde stijgt met € 18.358.000; een stijging van 7,6%. De WOZ-waarde eind 2018 bedraagt € 356.362.000 (2017: € 317.929.000 geactualiseerd). De netto marktwaarde in verhuurde staat bij het keuzescenario bedraagt 66,2% (76% in 2017) van de WOZ-waarde. De WOZ-waarde stijgt met € 38.433.000; een stijging van 12,1%.

Beklemming eigen vermogen

Een beklemming op het eigen vermogen betekent dat een deel daarvan niet vrij besteedbaar is. Op dit moment gelden twee beklemmingen:

1. Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Er is sprake van een obligo aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw van € 2,46 miljoen. Dit kan het WSW maximaal opeisen in het geval er "noodsteun" moet worden verleend.

Woondiensten Enkhuizen heeft al haar bezit als onderpand ingezet ter borging van het afbetalen van de leningen. Grootschalige verkoop moet volgens de geldende regels aan het WSW en ook aan de gemeente Enkhuizen als generieke achtervang organisatie gemeld worden.

2. Verschil in huurpotentie marktwaarde in verhuurde staat

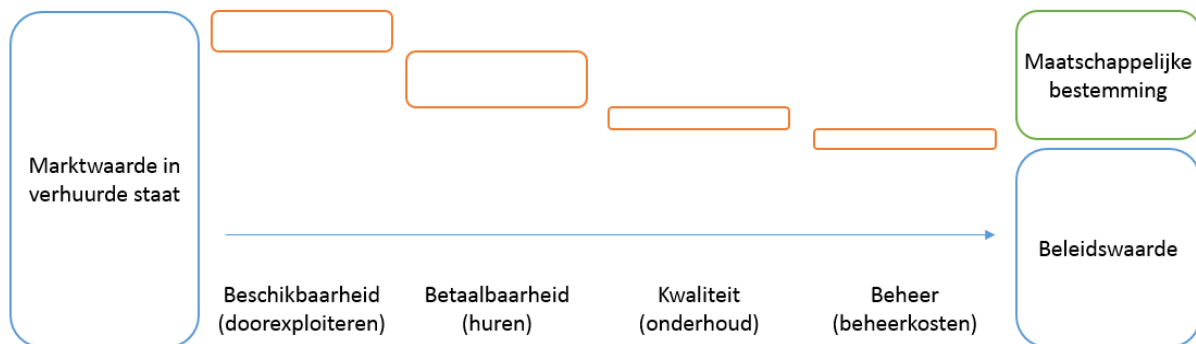
Op de realiseerbaarheid van het eigen vermogen zit een beklemming. De marktwaarde is berekend op basis van de markthuurl. Deze kunnen we echter niet volledig realiseren, omdat wij als sociale woningcorporatie, na mutatie, niet 100% van de markthuurl in rekening brengen. Wij streven naar een gemiddelde huuropbrengst van ±76% van de maximaal redelijke huur. In onderstaande toelichting op de Beleidswaarde is het bedrag voor de afslag van deze Betaalbaarheid berekend op € 13,7 miljoen (- 14.033 + 314)

6.6 Beleidswaarde

De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF-berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de 'Beleidswaarde'. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijke bestemming'. De tabel geeft de stappen weer van marktwaarde naar beleidswaarde.

Voor toepassing op basis van het type vastgoed wordt aangesloten bij de definities die zijn opgenomen in het handboek marktwaardering. De beleidswaarde is van toepassing op zelfstandige woongelegenheden (EGW, MGW en extramuraal zorgeenheden) en onzelfstandige woongelegenheden (studenteneenheden). Voor niet-woongelegenheden en intramuraal vastgoed wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde. Voor niet-woongelegenheden en intramuraal vastgoed is de marktwaarde dus de waarde die bedrijfswaarde vervangt in de LTV en solvabiliteit. Niet-woongelegenheden betreft de

categorieën: bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG), en parkeergelegenheden.



Stap 1 Beschikbaarheid

Voor de gehele portefeuille wordt het door exploitersscenario uit de marktwaardeberekening afgedwongen. Het verschil van de uitkomst van deze stap met de marktwaarde is de afslag voor beschikbaarheid.

Stap 2 Betaalbaarheid

Met deze uitkomst als uitgangspunt wordt vervolgens in het door exploitersscenario de markthuur vervangen door streefhuur (ook wel beleidshuur).

Stap 3 Kwaliteit

Ons onderhoudsbeleid wijkt af van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In deze stap worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud vervangen door een nominale (gecorrigeerd voor inflatie) eigen onderhoudsnorm.

Stap 4 Beheer

Deze stap vervangt de Beheerkosten, Belastingen, Verzekeringen en Overige zakelijke lasten met een beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF-periode. Het verwerken van deze stap resulteert in de Beleidswaarde. De afslag laat zich als volgt berekenen:

Marktwaaarde DAEB		€ 250.558
Afslag beschikbaarheid	-	€ 73.772
Afslag betaalbaarheid	-	€ 14.033
Afslag kwaliteit	-	€ 8.534
Afslag beheer	-	€ 19.542
Totale afslag	-	€ 115.881
Beleidswaarde DAEB		€ 134.677
Marktwaaarde Niet DAEB		€ 9.581
Afslag beschikbaarheid	-	€ 875
Afslag betaalbaarheid	+	€ 314
Afslag kwaliteit	-	€ 110
Afslag beheer	-	€ 110
Totale afslag	-	€ 780
Beleidswaarde Niet DAEB		€ 8.801
Totaal 31-12-2018		€ 143.478

- De beleidswaarde ultimo 2018 bedraagt € 143.477.739. De bedrijfswaarde ultimo 2017 bedroeg € 129.252.225. Het verschil bedraagt 11,01% en valt daarmee binnen de marge van 20%
- De gemiddelde ingerekende streefhuur afgezet tegen de sector benchmark van € 557,00 per maand levert een verschil op van 5,72% en valt daarmee binnen de marge van 10%.

De streefhuur van Woondiensten Enkhuizen voor de EGW/MGW bedraagt € 1.280.232. De streefhuur tegen € 557,00 per VHE bedraagt € 1.207.019.

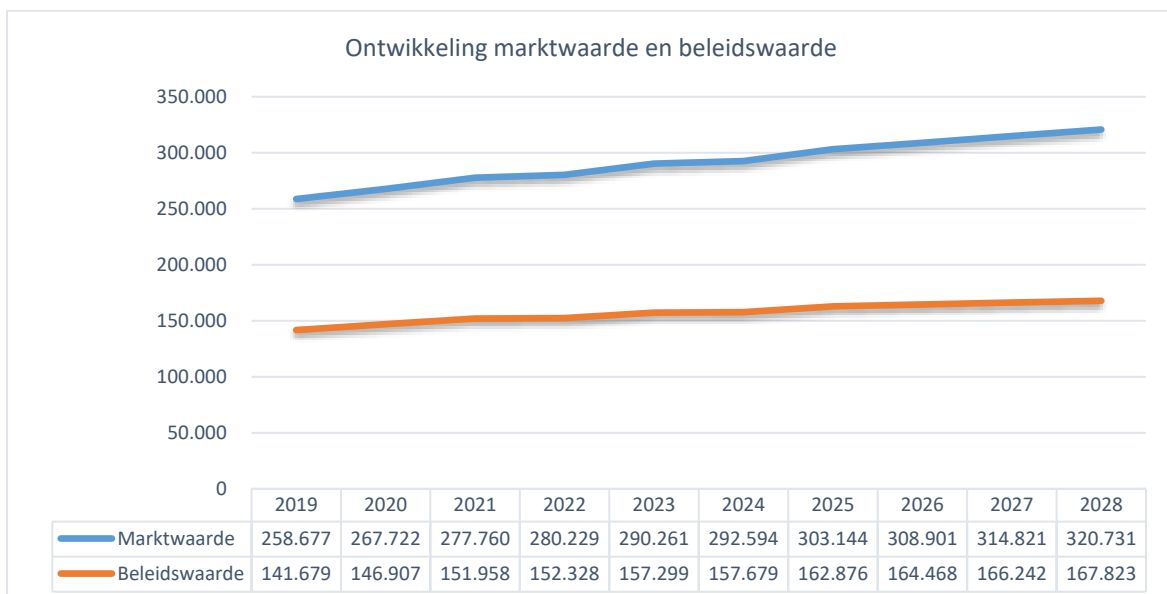
Sensitiviteitsanalyse

De DAEB-beleidswaarde vóór correctie van BOG/MOG/ZOG bedraagt € 141.192.535. Hierop is een sensitiviteitsanalyse toegepast die bestaat uit de volgende onderdelen. Per onderdeel wordt het effect van de maatregel op de beleidswaarde weergegeven.

Parameter	Mutatie	Beleidswaarde	Mutatie
Disconteringsvoet	+ 0,5%	130.971.410	-10.221.125
Streefhuur	+ 25,- per VHE per maand	146.958.915	5.766.380
Onderhoud	+ 100,00 per VHE per jaar	138.428.998	-2.763.537
Beheer	+ 100,00 per VHE per jaar	136.505.040	-4.687.495

6.7 Ontwikkeling financiële positie

Vanaf het boekjaar 2018 wordt de Bedrijfswaarde vervangen voor de Beleidswaarde. Dit betekent dat we voor beheer en onderhoud eigen kosten mogen invoeren in plaats van de voorgeschreven kosten in het Handboek modelmatig waarderen Marktwaaarde. De uitkomst van deze beleidswaarde is lager dan de marktwaaarde in verhuurde staat, omdat de kosten in het handboek naar ons inzicht te optimistisch worden ingeschat.

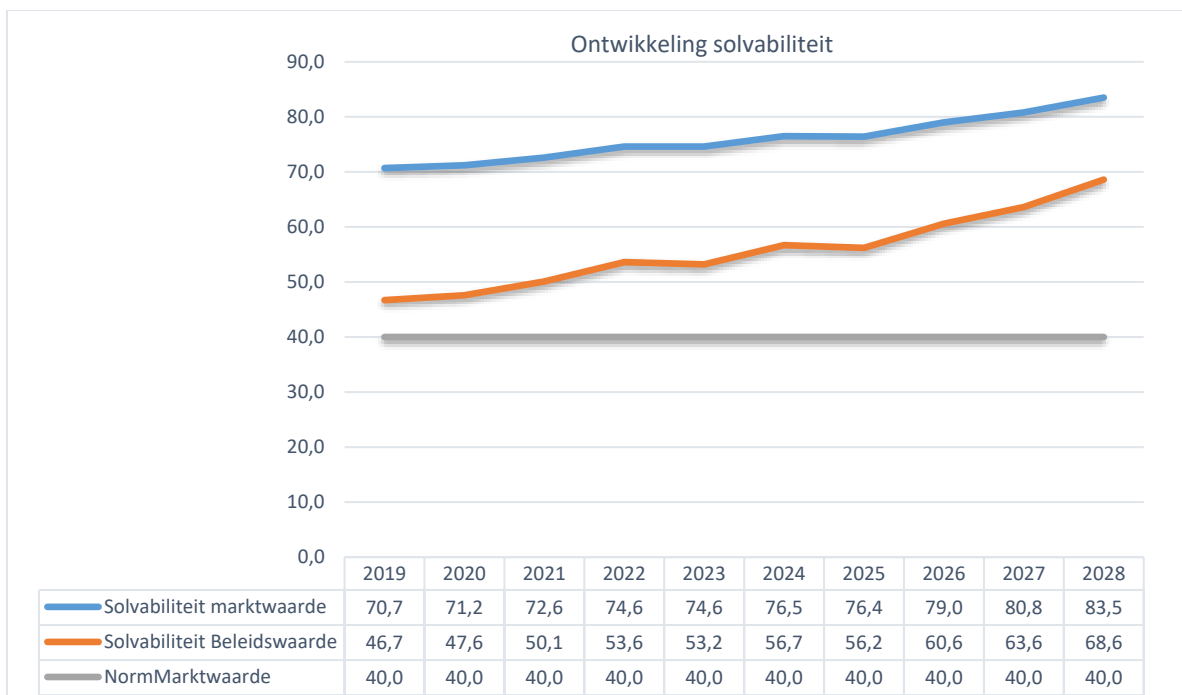


Op de tabellen in dit hoofdstuk heeft (net zoals alle voorgaande jaren) geen accountantscontrole plaatsgevonden.

Solvabiliteit

De Solvabiliteit wordt berekend door het eigen vermogen (overige reserve en herwaardering-reserve) te delen door het balanstotaal. Dit kengetal geeft aan in welke mate wij in staat zijn om op organisatieniveau onze schulden te betalen.

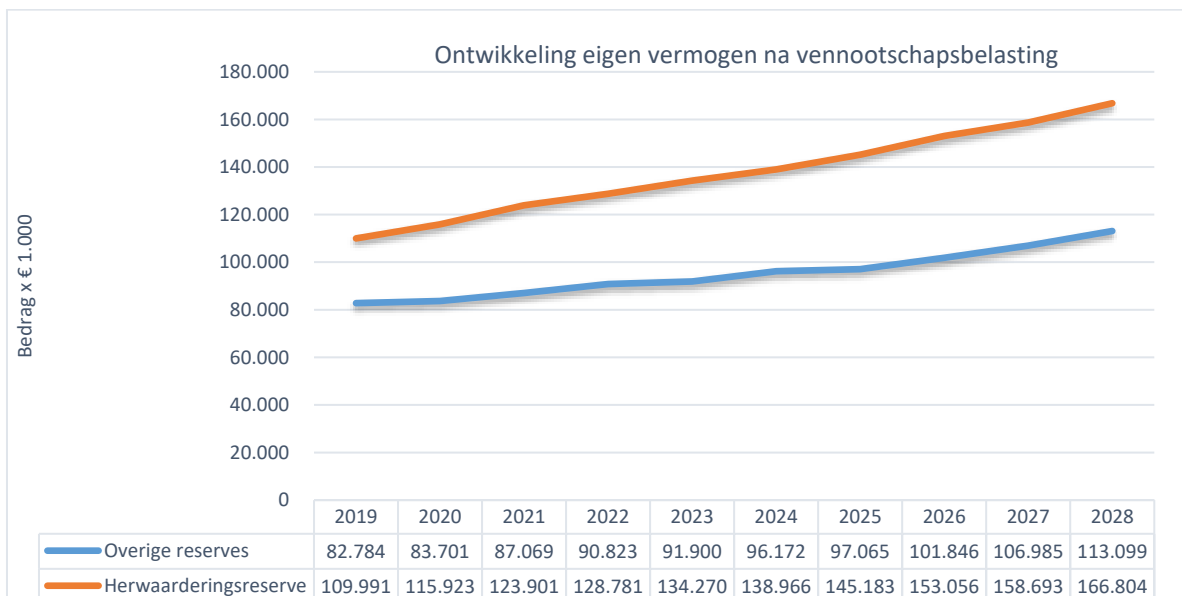
Door de huidige lage rente is het voordelig om nieuwe projecten te bouwen. De huuropbrengst weegt op tegen de financieringsrente inclusief de jaarlijkse onderhoud- en beheerlasten.



Eigen vermogen

Het eigen vermogen muteert met de toevoeging of onttrekking van de jaarresultaten. Wij hebben in de volgende grafiek het eigen vermogen na belastingheffing gepresenteerd en gesplitst in de Herwaarderingsreserve en Overige reserve.

De herwaarderingsreserve is ontstaan doordat de waarderingsgrondslag is gewijzigd van historische kostprijs (boekwaarde) naar marktwaarde in verhuurde staat. De herwaarderingsreserve muteert met verkoop, sloop en herwaardering van het bezit.



Kasstromen

De kasstromen bestaan uit de:

1. Operationele kasstroom;
2. Investeringskastroom;
3. Financieringskastroom

De operationele kasstroom wordt gevormd door dagelijkse activiteiten als onderhoud van woningen, verzekeringen, belastingen, automatisering, huisvesting, rente van de leningen

etc. Het is belangrijk dat deze kasstroom positief is. Als we geen activiteiten meer zouden ontplooiën, moeten alle kosten alleen uit deze kasstroom worden voldaan.

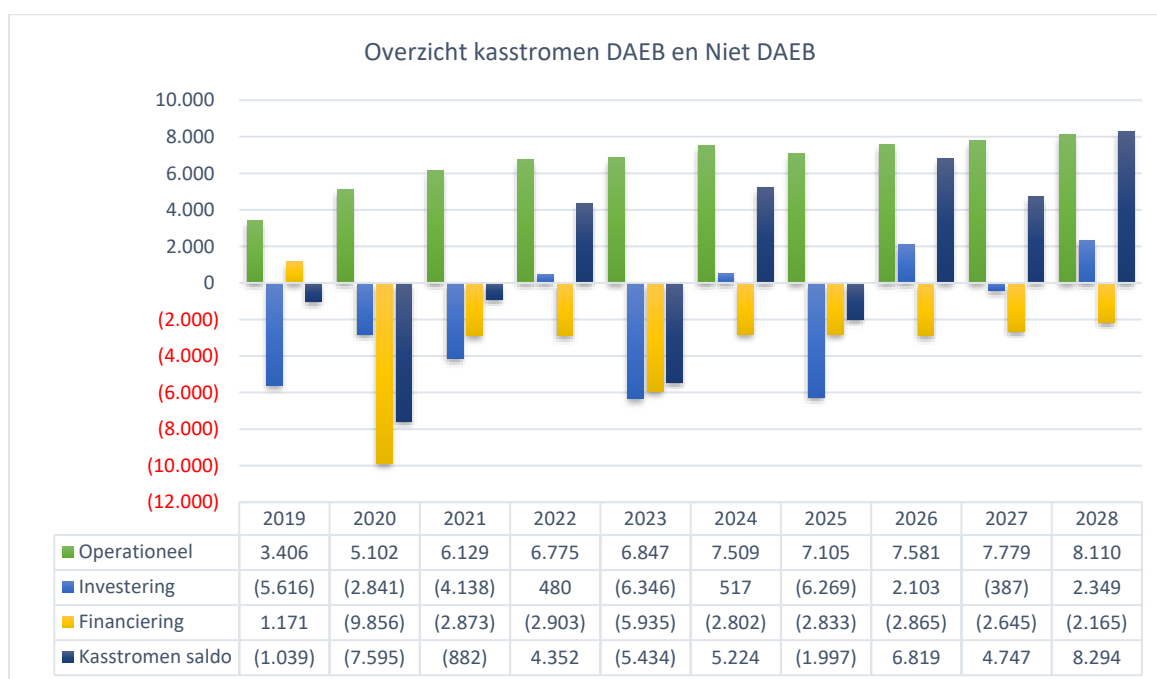
De investeringskasstroom geeft aan hoeveel projecten wij initiëren. Als deze kasstroom positief is betekent dit dat we in enig jaar meer hebben gedesinvesteerd dan geïnvesteerd. Dit is niet direct een probleem, omdat je voor sommige nieuwe projecten meerdere jaren verkoopopbrengst nodig hebt om deze deels te kunnen financieren. Vaak vallen projecten ook samen, waardoor een opgebouwde buffer dan goed uitkomt. De verkoop van sociale huurwoningen geschiedt alleen na mutatie en als een zittende bewoner interesse heeft. Dat laatste komt steeds minder voor onder andere door strengere hypotheekbeelden.

De financieringskasstroom geeft een beeld van de bestaande leningenportefeuille met de jaarlijkse aflossingsbedragen. In de vervalkalender geven wij aan in welk jaar een lening geheel vervalt of geherfinancierd moet worden. Eventuele overtollige middelen worden dan met de nieuwe financiering verrekend. Wij zorgen ervoor dat de aflossingen maandelijks evenredig over het jaar zijn verdeeld. Hierdoor ontstaan er geen pieken in de benodigde liquide middelen.

In de kasstroom van 2019 is de opname van een nieuwe lening van € 4.000 verwerkt. In de kasstromen van 2020 en 2023 zijn respectievelijk de aflossing van een fixe-lening van € 7.000 en € 3.000 verwerkt.

De vastgoedmarkt is oververhit. Dat merken wij aan de prijsstijgingen van nieuwe projecten. Wij kunnen ons geld maar één keer uitgeven en moeten ervoor waken dat we niet ten koste van alles nieuwe project willen bouwen. We mogen de financiële randvoorwaarden hierbij niet uit het oog verliezen.

Het blijft dus belangrijk om te sturen op kasstromen. Een gebrek aan liquide middelen op het juiste moment kan zorgen voor betalingsproblemen. Daarom blijft het belangrijk de integrale kasstroom af te stemmen op de projectportefeuille.



Beleggingen

Overeenkomstig onze beleidsuitgangspunten beleggen wij onze tijdelijke overtollige middelen voornamelijk op korte termijn (< 1 jaar). Deze liquide middelen dienen in eerste instantie voor aflossing van leningen en ten tweede als financiering voor nieuwbouwcomplexen, renovatie, herstructurering en beheerplanmaatregelen. Eind 2018 bedroegen deze korte beleggingen, inclusief de betaalrekening € 1.726.555.

7 Verslag van de Raad van Commissarissen (RvC)

De Raad van Commissarissen van Woondiensten Enkhuizen voert haar werkzaamheden uit op basis van externe en interne kaders voor het toezicht. Zij heeft in 2018 de drie rollen vervuld, die behoren bij de functie van toezichthouder: het geven van advies, het houden van toezicht en het vervullen van de rol van werkgever van het bestuur.

Het externe kader bestaat uit:

- De Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting;
- De Wet Normering Topinkomens;
- De Governancecode Woningcorporaties;
- Het integraal beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW);

Ons interne kader wordt gevormd door:

- De statuten;
- De reglementen van Raad van Commissarissen en bestuur;
- De profielschets van de Raad van Commissarissen;
- De koersnotitie van Welwonen, 2016-2019;
- De begroting, meerjarenramingen en de jaarrekening;
- Het reglement financieel beheer;
- Het investeringsstatuut;
- Het treasury en beleggingsstatuut;
- De integriteitscode.

7.1 Autoriteit Woningcorporaties

Op 4 oktober 2018 heeft de Autoriteit Woningcorporaties met het bestuur en de Raad van Commissarissen een gesprek gevoerd. Tijdens dit gesprek is onder andere ingegaan op de aanbevelingen van de AW naar aanleiding van de beoordeling van 2017/2018 en wat de Raad van Commissarissen hiermee heeft gedaan. In haar brief van 17 december 2018 stelt de AW: "Ik constateer dat uw Raad van Commissarissen inhoud heeft willen geven aan de aanbevelingen in de sfeer van het verder willen professionaliseren en versterken van het intern toezicht; i.c. het verrichten van een zelfevaluatie, het ontwikkelen van een toezichtvisie, meer oog voor stakeholdersmanagement en in de vergadering meer tijd en ruimte voor zelfreflectie". In deze beoordeling herkent de Raad van Commissarissen de eigen doelen en het beleid dat in 2018 op het gebied van Governance en toezicht is geëffectueerd.

7.2 Governancecode

De Governancecode kent een aantal "pas toe" bepalingen en een aantal bepalingen waarvan kan worden afgeweken als dat tot een beter maatschappelijk resultaat leidt. In één geval wijkt Woondiensten Enkhuizen hiervan af:

- De directeur bestuurder dient te worden benoemd voor een periode van vier jaar. De huidige directeur-bestuurder is op 1-3-1996 voor onbepaalde tijd benoemd.

Toezichtkader

Het eind 2017 ingezette proces voor de opzet van een toezichtkader is op 8-2-2018 afgerond. Hierin zijn onder andere de functies van de Raad van Commissarissen als werkgever, toezichthouder en adviseur/klankbord beschreven. Dit toezichtkader is vervolgens uitgewerkt in een toezichtkalender, op basis waarvan mede de agenda van de RvC-vergaderingen worden opgesteld.

Visitatie Raeflex

Gedurende het tweede deel van 2018 is door Raeflex het visitatietraject van Welwonen uitgevoerd. De Raad van Commissarissen is blij met de goede tot uitstekende beoordeling van diverse aspecten van de kernopdracht van Welwonen.

De visitatie had betrekking op de periode 2014-2017. In deze periode was een aantal zaken nog niet voldoende op orde. Veel zaken werden zeker uitgevoerd, maar niet altijd goed gedocumenteerd. Daarom is het intern toezicht met een onvoldoende gewaardeerd.

De Raad van Commissarissen betreurt deze waardering, maar weet dat in 2017 en zeker in 2018 meerdere stappen zijn gezet om aan de gestelde voorwaarden te voldoen.

De visitatiecommissie herkent deze ontwikkeling en heeft daarvan melding gemaakt in het rapport. De Raad van Commissarissen heeft dan ook tot een her-visitatie besloten over de jaren 2018 en 2019, die begin 2020 zal worden uitgevoerd.

7.3 Deskundigheidsbevordering en zelfevaluatie

Zoals ieder jaar heeft de Raad van Commissarissen tijd en aandacht besteed aan haar eigen functioneren in de vorm van een opleidingsprogramma. Samen met leden van de andere West-Friese woningcorporaties hebben de RvC-leden trainingen gevolgd bij de Wagner Groep. Daarnaast heeft een lid trainingen gevolgd op het gebied van duurzaamheid en effectieve communicatie. Ook is via de VTW deelgenomen aan een ledenbijeenkomst over 'lessons learned' uit de Governance inspecties.

De zelfevaluatie is in 2018 niet uitgevoerd. Deze vorm van kwaliteitsbeleid wordt qua planning en conform de toezichtagenda voortaan standaard opgenomen in de agenda van de eerste vergadering van de Raad van Commissarissen van elk kalenderjaar.

De directeur bestuurder heeft eind 2016 al geheel voldaan aan de 108 PE punten eis. In 2018 heeft hij regionale Raad van Commissarissenvergaderingen bijgewoond inzake het beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw; nu SBR-wonen.

Overzicht Raad van Commissarissen

Naam commissaris	Opleiding	Aanbieder	Datum	PE-punten
P.M. Huisman	Bijeenkomst over duurzaamheid en maatschappelijke opvang	Woonpalet en Patrimonium	05-04-2018	3
Idem	Workshop: van bedrijfswaarde naar beleidswaarde	Finance Ideas	25-06-2018	4
Idem	Themabijeenkomst: toezicht op duurzaamheid	VTW	28-06-2018	2
Idem	Congresuitval	VTW	28-09-2018	4
Idem	Masterclass: Effectieve communicatie in de boardroom	VTW	31-10-2018	5
Idem	Regionale ledenbijeenkomst: 'lessons learned' uit de Governance inspecties	VTW	16-11-2018	2
	Totaal punten			20
J.J. van Drunen	Bouwcontracten, Governance, en risico's voor bestuur en toezicht	Wagner groep	23-05-2018	4
Idem	Beoordelingskader AW en WSW	Wagner groep	14-11-2018	4
	Totaal punten			8
A. Sluis	Bouwcontracten, Governance, en risico's voor bestuur en toezicht	Wagner groep	23-05-2018	4
Idem	Beoordelingskader AW en WSW	Wagner groep	14-11-2018	4
	Totaal punten			8
E.J.H. Keijzer	Bouwcontracten, Governance, en risico's voor bestuur en toezicht	Wagner groep	23-05-2018	4
Idem	Beoordelingskader AW en WSW	Wagner groep	14-11-2018	4
	Totaal punten			8

7.4 Het bestuur

Op 24 maart 2009 heeft het Ministerie van WWI de personele unie tussen Woondiensten Enkhuizen en Welzijnswerk Enkhuizen formeel bekrachtigd en goedgekeurd, waarbij de Directeur-bestuurder van Woondiensten Enkhuizen ook Directeur-bestuurder van Welzijnswerk Enkhuizen is. Dit is zijn enige nevenfunctie.

De bestuurder werkt op basis van een uitgebreide functie- en taakbeschrijving. Rekening houdend met zowel landelijk als lokaal bepaalde volkshuisvestingsopgaven en wet- en regelgeving is het bestuur verantwoordelijk voor (strategische) beleidsontwikkeling, risicobeheersing, interne controle en (niet) financiële resultatenontwikkeling. Het bestuur legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen en aan maatschappelijke belanghouders.

De Remuneratiecommissie heeft in juni 2018 de prestaties met het bestuur geëvalueerd. De Raad van Commissarissen heeft naar aanleiding van het verslag van de commissie geconcludeerd dat de gestelde doelen voor 2017 voldoende zijn gehaald en dat de taken naar behoren zijn uitgevoerd en dat verbetertrajecten goed ingezet zijn.

De Raad van Commissarissen heeft vastgesteld dat het scholingsprogramma meer dan voldoende gevolgd is. Verder is aandacht besteed aan de relatie bestuurder en de Raad van Commissarissen en aan de procedure die gevolgd zal worden bij de werving en benoeming van een nieuwe bestuurder. Voorts is van gedachten gewisseld over de taken de bestuurder nog dient uit te voeren voor zijn pensionering. Omdat de bestuurder per 3 juni 2019 uit de functie treedt, is besloten in het najaar van 2018 geen voortgangsgesprek meer te plannen.

In 2018 hebben zich geen transacties, activiteiten of ontwikkelingen voorgedaan waarin sprake zou zijn geweest van tegenstrijdige belangen.

Het Bestuur bestond in 2018 uit **Harry Draaisma**, (1953) werkzaam vanaf 1 maart 1996 bij Woondiensten Enkhuzen. Benoemd tot directeur bestuurder op 1 mei 1999. De Wet Normering Topinkomens regelt de maximale hoogte van het salaris voor topfunctionarissen van publieke instellingen. Voor woningcorporaties geldt daarbij een staffel naar grootte van de organisatie en het hoofzakelijke werkgebied.

Definitie Topfunctionaris

1. Diegene die behoort tot de hoogste uitvoerende en toezichhoudende organen van een rechtspersoon of instelling, die daarmee automatisch aan het hoofd staan van de gehele organisatie of instelling;
2. Diegene die behoort tot de hoogste ondergeschikte of de leden van de groep hoogste ondergeschikten aan dat orgaan én in deze rol (gezamenlijk) verantwoordelijk is voor de gehele rechtspersoon of de instelling;
3. Diegene die is belast met de dagelijkse leiding van de gehele rechtspersoon of instelling.

Op basis van deze definitie heeft Woondiensten Enkhuzen één topfunctionaris, zijnde de Directeur-bestuurder H.J.B. Draaisma. Hoewel het Managementteam verder nog bestaat uit het hoofd Technische zaken en het hoofd Financiële zaken, dragen deze laatste twee functionarissen geen gezamenlijke eindverantwoordelijkheid voor de gehele organisatie.

Bezoldigingsmaximum 2018

Woondiensten Enkhuzen is ingedeeld in klasse C. Hierbij geldt:

1. Een gewogen gemiddeld aantal verhuureenheden van minder dan 2.500;
2. Werkzaam in een gemeente met 14.001 - 24.000 inwoners

De peildatum is twee jaar voorafgaand aan het feitelijke jaar van bezoldiging (31-12-2016). Voor de Directeur-bestuurder geldt een bezoldigingsmaximum van € 110.000

Voor de Raad van Commissarissen geldt de daarvan afgeleide maximale bezoldiging*:

1. Voor de Voorzitter van de RvC; 15,0% van € 110.000 = € 16.500;
2. Voor de leden van de RvC; 10,0% van € 110.000 = € 11.000

*) de feitelijke bezoldiging wordt vermeld op bladzijde 44 onder § 7.7.2

Het huidige salaris van de Directeur-bestuurder voldoet niet aan deze norm. Vanaf 1 januari 2014 geldt een overgangsregeling van vijf jaar tot en met 2018, waarbij reeds bestaande afspraken worden geëerbiedigd. Daarna wordt in drie termijnen de salariëring teruggebracht tot het voor de corporatie geldende niveau op basis van de Wet Normering Topinkomens.

7.5 Werving en selectie nieuwe bestuurder

Per 3 juni 2019 gaat de huidige bestuurder van Welwonen (zowel bestuurder van de woningcorporatie Woondiensten Enkhuizen als van welzijnswerk Enkhuizen) met pensioen. Vanwege de unieke combinatie van wonen en welzijn zijn twee Raden van Commissarissen als formele werkgevers verantwoordelijk voor de benoeming van een nieuwe bestuurder. Medio 2018 hebben beide Raden, zowel separaat als gezamenlijk, zich gebogen over het gewenste profiel van de nieuwe bestuurder en de procedure om tot deze benoeming te komen. Voorafgaand aan de vaststelling zijn diverse geledingen en belanghebbenden gehoord om adviezen te verstrekken over dit profiel, zoals het MT, medewerkers van wonen en welzijn en de Huurder Advies Raad (HAR). Het externe bureau Wesselo en Partners is aangetrokken om de procedure werving en selectie te begeleiden. Medio februari heeft deze procedure geleid tot een voorgenomen benoeming van een nieuwe bestuurder voor Welwonen.

Na goedkeuring door de Autoriteit Woningcorporaties (fit en proper test) en een positieve uitslag van een integriteitscheck zal dit besluit naar verwachting begin mei 2019 omgezet kunnen worden in een definitieve benoeming.

7.6 Auditcommissie

Op 28 september 2017 heeft de Raad van Commissarissen via een reglement een Auditcommissie ingesteld. Ofschoon vanwege de organisatieomvang dit niet verplicht is, willen we graag de transparantie richting Raad van Commissarissen optimaliseren. De Auditcommissie is betrokken bij zowel de planning- en controlecyclus en de werkafspraken die voorafgaand aan de jaarlijkse controle worden gemaakt met de externe accountant, als bij de uitvoering van dit proces. De Auditcommissie heeft in afwezigheid van de directeur-bestuurder overleg gevoerd met de Controller over de inhoud van de nieuwe meerjarenbegroting, waarbij vooral de financiële positie in relatie tot de mogelijkheid voor nieuwe projecten is besproken.

7.7 De Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de realisatie van de beleidskeuzes van het bestuur. Die worden vastgelegd in een Koersnotitie en is voor de Raad van Commissarissen het toetsingskader voor realisatie van de hierin genoemde opdrachten. De Directeur-bestuurder rapporteert via een kwartaalrapportage over de voortgang.

De Raad van Commissarissen bespreekt de financiële risico's met de controlerend accountant tijdens de jaarlijkse vergadering waarin de jaarrekening wordt behandeld. De auditcommissie houdt, indien gewenst of noodzakelijk geacht, een voorbespreking met het hoofd financiële zaken over de uitkomsten van de jaarrekening en de financiële risico's van de organisatie in afwezigheid van de directeur-bestuurder conform BTiV artikel 105 lid 1 sub i.

De Raad van Commissarissen ontvangt beoordelingen van het Waarborgfonds en de Autoriteit Woningcorporaties en heeft de gedane aanbevelingen nadrukkelijk besproken en waar nodig in uitvoering gebracht. Ook wordt zij ad hoc mondeling of schriftelijk geïnformeerd. Er is sprake van een collectief gedragen verantwoordelijkheid. Goedkeuringsbesluiten van de RvC worden zowel in de notulen als separaat vastgelegd.

De Raad van Commissarissen heeft in 2018 vier keer vergaderd aan de hand van een reguliere agenda. Belangrijkste onderwerpen van gesprek waren:

- Jaarrekening 2017 en bijbehorend accountantsverslag;
- Profiel en procedure nieuwe directeur/bestuurder per juni 2019;
- Benoeming mevr. P.M. Huisman;
- Herbenoeming dhr. E.J.H. Keijzer;
- Overleg met de leden van Huurders Advies Raad;
- Toetsingskader Raad van Commissarissen;
- Toezichtkalender Raad van Commissarissen;
- Visitatie;
- Project Xaveriuskerk, Westerstraat 107; 36 Psycho-geriatrische woningen;
- Project Nieuwstraat 2,4,6 & Westerstraat 9; Samen(t)huis;
- Renovatie/ sloop-nieuwbouw Plan Noord;
- Jongerenhuisvesting in hotel Van Puffelen, Westerstraat 153;

- Aanschaf en verbouwing Gitaarsalon, Westerstraat 217;
- Managementletter interim-controle;
- Bemensing Remuneratiecommissie;
- Aanwijzen nieuwe voorzitter Raad van Commissarissen;
- Financiële Meerjarenbegroting 2019-2028;
- Bestuurlijke voortgangsrapportages;

De Raad van Commissarissen is samengesteld op basis van een aantal specifieke deskundigheden die van belang zijn om op het gehele organisatorische terrein als sparringpartner van de Directeur-bestuurder te kunnen fungeren.

De verdere professionalisering van de Raad van Commissarissen wordt gerealiseerd door:

- Het volgen van cursussen (behalen van Permanente Educatie punten) op terreinen waarop een Raad van Commissarissen lid geen of onvoldoende ter zake kundigheid heeft;
- Periodieke actualisatie van het reglement voor de Raad van Commissarissen;
- Een formele werving- en selectieprocedure voor Raad van Commissarissen leden;
- Vaststelling van het Raad van Commissarissenprofiel; welke specialismen zijn benodigd;
- Het actualiseren van het functieprofiel voor Raad van Commissarissen leden.

De organisatiestructuur is plat en er heerst een open cultuur. Dat uit zich mede in het feit dat in iedere Raad van Commissarissenvergadering het voltallige managementteam aanwezig is. Dat bestaat uit de directeur-bestuurder, hoofd Technische - en hoofd Financiële zaken.

Op de website www.welwonen.nu zijn de volgende documenten gepubliceerd: Toezichtkader; Klokkenluiderregeling; Integriteitsprotocol; Functieprofiel; Reglement Raad van Commissarissen; Rooster van aftreden; Governancecode.

Onafhankelijkheid leden Raad van Commissarissen

De leden van de Raad van Commissarissen zijn ook in 2018 in staat geweest om op onafhankelijke wijze de toezichtfunctie uit te voeren.

Overleg met belanghebbenden

In het toezichtkader is overleg met stakeholders opgenomen. Overleg met de Huurder Advies Raad vindt al plaats. Een oriëntatie op andere stakeholders heeft plaatsgevonden. Gedurende de eerste maanden van 2019 zal dit onderwerp verder worden uitgewerkt tot een jaarlijks terugkerend onderdeel van de toezichtkalender van de Raad van Commissarissen.

7.7.1 Functieprofiel RvC leden:

- Beschikken over algemene strategische en toezichthoudende kwaliteiten;
- Affiniteit hebben met de sociaal-maatschappelijke taakstelling van de woningcorporatie en deze bewaken;
- De ontwikkelingen volgen in de omgeving van de corporatie en het (voorgestelde) beleid van de woningcorporatie aan deze ontwikkelingen toetsen;
- Aspecten en ontwikkelingen beoordelen die de continuïteit van de onderneming bepalen, vooral vanuit de financiële, markttechnische en positiebepalende invalshoek. Daarnaast schatten zij de lange termijn risico's, maar ook de bedrijfsmogelijkheden die daarmee verbonden zijn;
- De kwaliteit van adviezen van derden/adviseurs op velerlei terreinen beoordelen;
- Integer zijn en bewust van de voorbeeldfunctie van toezichthouders in de sector;
- Een analytisch en beleidsmatig vermogen hebben, c.q. hoofd- en bijzaken kunnen scheiden;
- Nieuwe ontwikkelingen binnen de volkshuisvesting kunnen volgen en toetsen of deze operationeel adequaat worden vertaald;
- Beschikken over goede relationele vaardigheden;
- Aantoonbaar actief zijn op het gebied van permanente educatie;
- Kunnen fungeren als lid van een team.

Aanvullende deskundigheden

Naast deze kenmerken dienen binnen de Raad van Commissarissen aanvullende kennis en deskundigheid aanwezig te zijn, zoals financieel/ bedrijfseconomisch, volkshuisvestelijk, zorg en welzijn, Governance, dan wel van de plaatselijke en regionale omgeving.

De RvC toetst gemaakte keuzes aan de prestatiedoelen, beleidsuitgangspunten en de bedrijfs - mogelijkheden en -risico's die de keuzes vormen voor de toekomst van de woningcorporatie. Het is evident dat niet elk individueel lid alle gewenste kwaliteiten in zich heeft en alle benodigde deskundigheid bezit. Binnen de RvC als geheel moeten deze kwaliteiten en deskundigheden bij de leden complementair aanwezig zijn. In 2018 hebben zich geen transacties, activiteiten of ontwikkelingen voorgedaan waarbij sprake is geweest van tegenstrijdige belangen.

7.7.2 Beloning (fiscaal inclusief vergoedingen)

Naam	Functie	Raad van Commissarissen vergoeding	Raad van Commissarissen vergoeding	Overige Kosten vergoeding	Overige Kosten vergoeding
		2018	2017	2018	2017
A. Sluis	Voorzitter	4.097	3.682		
Drs. T.R.A. van der Weide	Voorzitter	2.598	5.197	726	595
J.J. van Drunen	Lid	3.783	3.682		
E.J.H. Keijzer	Lid	3.783	3.682	118	
Drs. P.M. huisman	Lid	2.283			
Totaal		16.544	16.243	948	595

7.7.3 Samenstelling en rooster van aftreden

Leden worden benoemd op basis van een profielschets voor een periode van vier jaar. Deze kan maximaal met vier jaar worden verlengd. Zij treden af volgens een vaststaand rooster.

Naam	Functie	Benoemd	tot	Beroep	Nevenfuncties
A. Sluis 20-05-1951	Voorzitter 2 ^e termijn	01-01-13 01-01-17	01-01-21	<ul style="list-style-type: none"> • Voormalig Voorzitter College van Bestuur Regionale scholengemeenschap Enkhuizen (RSG); • Projectmanager toekomst voortgezet onderwijs West-Friesland; 	<ul style="list-style-type: none"> • Voorzitter volleybalvereniging MADJOE; • Voorzitter Sport beweegt! Enkhuizen; • Voorzitter MAD House; • Voorzitter TEAM WF. Samenwerkingsverband regionale volleybalverenigingen
E.J.H. Keijzer 24-03-1970	Vicevoorzitter 2 ^e termijn	01-01-15 01-01-19*	01-01-19 01-01-23	<ul style="list-style-type: none"> • Chief Financial Officer Schavemaker Logistics & Transport. 	<ul style="list-style-type: none"> • Penningmeester kerkbestuur samenwerkingsverband MeerLiede
J.J. van Drunen 12-02-1945	Lid 2 ^e termijn	01-01-12 01-01-16	01-01-20	<ul style="list-style-type: none"> • Voormalig Directeur - Bestuurder Regionale Instelling voor Beschermende Woonvormen (RIBW) 	
Drs. P.M. Huisman	Lid	01-07-18	01-07-22	<ul style="list-style-type: none"> • Eigenaar Dantzig Management: project- en interim management 	<ul style="list-style-type: none"> • Voorzitter bestuur Cinema Oostereiland en Cinema Enkhuizen; • Lid bestuur VVE2 Vijverstaete Avenhorn; • Vicevoorzitter woningstichting Centrada Lelystad; • Vicevoorzitter Kennemer Wonen Alkmaar

*Medio 2018 is de herbenoemingsprocedure voor de heer Keijzer gestart. De formele herbenoeming vindt plaats na goedkeuring door de Autoriteit Woningcorporaties.

7.8 Controle financiële verslaglegging

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor de benoeming van de externe accountant en stelt de controleaanpak vast conform BTiV artikel 105 lid 1 sub k. Vanuit praktische overwegingen gaat dit in samenspraak met de directeur bestuurder en het Hoofd financiële

zaken. De Raad van Commissarissen benoemt jaarlijks speciale aandachtspunten. In 2018 betrof dat de planning & en controlecyclus van bouwprojecten.

Deze - en de algemene controleaanpak worden besproken in de vergadering van de Raad van Commissarissen van april, waarin ook de jaarrekening van het voorafgaande boekjaar wordt besproken. Hierbij zijn de controlerend accountant en het hoofd financiële zaken aanwezig om het proces en inhoud van de jaarrekening nader toe te lichten. Het accountantsverslag wordt gebruikt als advies voor (procesmatige) verbeteringen in de algehele bedrijfsvoering.

Vanaf het boekjaar 2018 wordt de accountantscontrole voor de tweede periode van drie jaar verzorgd door BDO. De Raad van Commissarissen wordt per kwartaal geïnformeerd via een voortgangsrapportage die de opdrachten uit de Koersnotitie behandelt. Daarnaast worden belangrijke onderwerpen met een grote financiële impact zoals Vennootschapsbelasting, Verhuurderheffing en bouwprojecten tussentijds apart door het bestuur aan de Raad gerapporteerd.

In de vergadering waarin de jaarrekening wordt besproken is de onafhankelijke accountant altijd aanwezig. Het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening worden door de onafhankelijke accountant toegelicht en er wordt geadviseerd over nieuwe ontwikkelingen en mogelijke optimalisaties.

7.9 Bestemming jaarresultaat

Conform de geldende richtlijnen geeft dit jaarverslag zowel verantwoording over onze maatschappelijke prestaties als over de hiermee gemoeide financiële onrendabele investeringen. De jaarrekening is na accountantscontrole vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op 16 mei 2019. Het verslagjaar 2018 wordt afgesloten met een positief resultaat na vennootschapsbelasting van € 19.691.984.

A. Sluis

E.J.H. Keijzer

Voorzitter

Vicevoorzitter

J.J. van Drunen

Drs. P.M. Huisman

Lid

Lid

16 mei 2019

8 Jaarrekening

8.1 Balans voor resultaatbestemming

	31 december 2018	31 december 2017
<hr/> Bedragen in € 1,- <hr/>		
ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	250.347.762	232.408.957
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	9.791.007	9.371.907
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.979.551	822.888
Totaal vastgoedbeleggingen	263.118.320	242.603.752
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	608.977	611.058
Totaal materiële vaste activa	608.977	611.058
Financiële vaste activa		
Saldo latente belastingvorderingen	0	0
Totaal materiële vaste activa	0	0
Somvaste activa	<u>263.727.297</u>	<u>243.214.810</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Overige voorraden	87.722	93.973
Vorderingen		
Huurdebiteuren	111.349	121.832
Overheid	84.292	46.112
Overige vorderingen	84.981	91.923
Totaal vorderingen	280.622	259.867
Liquide middelen	1.726.555	8.347.600
Totaal vlottende activa	2.094.899	8.701.440
TOTAAL ACTIVA	265.822.196	251.916.250

	31 december 2018	31 december 2017
Bedragen in € 1,-		
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	112.408.072	99.868.543
Overige reserves	76.954.342	76.034.892
Resultaat van het boekjaar	<u>6.265.360</u>	<u>32.353</u>
Totaal eigen vermogen	<u><u>195.627.774</u></u>	<u><u>175.935.788</u></u>
VOORZIENINGEN		
Voorziening vakantie aanspraken	58.547	66.145
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureeringen	946.073	2.029.364
Saldo latente belastingverplichtingen	<u>424.923</u>	<u>2.605.025</u>
	<u><u>1.429.543</u></u>	<u><u>4.700.534</u></u>
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen kredietinstellingen	<u>62.655.247</u>	<u>58.484.636</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	2.829.389	9.712.916
Schulden aan leveranciers	757.441	541.165
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.327.640	987.519
Overige schulden	1.105.778	1.431.494
Overlopende passiva	<u>89.384</u>	<u>122.198</u>
Totaal kortlopende schulden	<u><u>6.109.632</u></u>	<u><u>12.795.292</u></u>
TOTAAL PASSIVA	<u><u>265.822.196</u></u>	<u><u>251.916.250</u></u>

8.2 Winst- en Verliesrekening

Rekening 2018	Rekening 2018	Rekening 2017
Bedragen x € 1,-		
Exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	15.410.567	15.256.960
Opbrengst servicecontracten	441.052	416.935
Lasten servicecontracten	-457.853	-446.676
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-914.197	-896.090
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.699.918	-2.667.509
Overige directe operationele opbrengsten exploitatie bezit	18.529	13.094
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.896.116	-2.457.168
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.902.064	9.219.546
Verkopen portefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.664.357	2.843.490
Toegerekende organisatiekosten	-80.096	-83.773
Boekwaarde verkocht vastgoed op moment van verkoop	-1.379.201	-2.518.935
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	205.060	240.782
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-186.276	-4.528.775
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.231.817	-18.421.155
Waardeverandering vastgoedportefeuille	16.045.541	-22.949.930
Overige activiteiten		
Opbrengst overige activiteiten	143.827	107.321
Kosten overige activiteiten	-852.101	-737.546
Saldo overige activiteiten	-708.274	-630.225
Leefbaarheid	-162.636	-196.041
Financiële baten en lasten		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	66.755	29.204
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.265.886	-2.576.124
Saldo financiële baten en lasten	-2.199.131	-2.546.920
Resultaat voor belastingen	21.082.624	-16.862.788
Belastingen	-1.390.640	-485.353
Resultaat na belastingen	19.691.984	-17.348.141

8.3 Kasstroomoverzicht (volgens directe methode)

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	15.430	15.213
Opbrengst servicecontracten	441	383
Overige bedrijfsontvangsten	88	90
Rente baten en soorgelijke opbrengsten	13	6
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	15.972	15.692
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	-1.291	-1.339
Onderhoudsuitgaven	-3.640	-2.006
Overige bedrijfsuitgaven	-2.309	-1.817
Rente uitgaven	-2.266	-2.692
Sector specifieke heffing	-167	0
Verhuurdersheffing	-1.741	-1.543
Leefbaarheid	-112	-145
Vennootschapsbelasting	-3.553	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-15.079	-9.542
Kasstroom uit operationele activiteiten	893	6.150
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten vastgoed	1.788	3.097
Verkoopontvangsten grond	2	0
Desinvestering overig	0	0
Ontvangsten in verband met vervreemding	1.790	3.097
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw	-6.211	-2.211
Woningverbetering	-135	-68
Investerings overig	-123	-126
Externe kosten verkoop	-123	-127
Kosten in verband met verwerving	-6.592	-2.532
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-4.802	565
FVA		
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
Kasstroom uit (des)investerings	-4.802	565

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	7.000	6.000
Nieuwe ongeborgde lening	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-9.574	-8.727
Aflossing ongeborgde leningen	-139	-280
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.713	-3.007
Mutatie van geldmiddelen	-6.622	3.708
Wijziging kortgeldmutaties		
Liquide middelen per 1-1	8.348	4.640
Liquide middelen per 31-12	1.726	8.348
Mutatie geldmiddelen	-6.622	3.708

8.4 Kengetallen in aantallen of euro's

Boekjaar per 31 december	2018	2017	2016	2015
Gegevens bezit				
Aantal Daeb verhuureenheden in exploitatie				
- Woningen en woongebouwen	2.150	2.147	2.185	2.200
- Zorgwoningen	103	103	103	107
- Maatschappelijkonroerendgoed	17	16	15	9
Totaal aantal Daeb verhuureenheden in exploitatie	2.270	2.266	2.303	2.316
Aantal Niet Daeb verhuureenheden in exploitatie				
- Woningen en woongebouwen	16	16	17	20
- Bedrijfsonroerendgoed	25	25	25	23
- Parkeren	181	195	209	219
Totaal aantal Niet Daeb verhuureenheden in exploitatie	222	236	251	262
Totaal	2.492	2.502	2.554	2.578
Mutaties is het aantal verhuureenheden	-10	-52	-24	-21
- Aantal opgeleverd / aangekocht	15	0	24	30
- Aantal verkocht	-25	-33	-29	-34
- Aantal gesloopt	0	-18	-18	-16
- Aantal samengevoegd	0	-2	-2	-1
- Aantal overig	0	1	1	0
Gemiddelde boekwaarde per verhuureenheid				44.030
Gemiddelde marktwaarde per verhuureenheid	104.390	96.635	103.813	92.428
Gemiddelde beleidswaarde per verhuureenheid	57.575			
Gemiddelde bedrijfswaarde per verhuureenheid		51.660	53.934	56.040
Gemiddelde WOZ-waarde per verhuureenheid*	154.398	142.389	120.112	118.856
* 2018 geschatte Woz-waarde				
Aantal woningen naar huurprijsklasse				
Goedkoop: Lager dan € 417,34	241	259	270	281
Betaalbaar: € 417,34 tot € 597,30	1.360	1.417	1.438	1.419
Duur: € 597,30 tot en met € 710,68	548	470	476	499
Commercieel: hoger dan € 710,68	17	17	18	21
Zorgwoningen	103	103	103	107
	2.269	2.266	2.305	2.327
Toelichting aantal woningen naar huurprijsklasse	01-07-17	01-07-17	01-07-16	01-07-15
Kortingsgrens en maximale huurgrens jongeren < 23 jaar	417,34	414,02	409,92	403,06
Kortingsgrens 1 en 2 persoonshuishoudens	597,30	592,55	586,68	576,87
Kortingsgrens 3- en meerpersoonshuishoudens	640,14	635,05	628,76	618,24
Maximale huurgrens voor personen > 23 jaar	710,68	710,68	710,68	710,68

Boekjaar per 31 december	2018	2017	2016	2015
Kwaliteit per woning				
1. Aantal reparatieverzoeken	1,61	1,66	1,44	1,46
2. Kosten klachtenonderhoud	274	247	252	278
3. Kosten mutatieonderhoud	71	78	102	93
4. Kosten planmatig onderhoud	853	564	939	767
5. Overige onderhoudskosten	271	120	135	106
6. Totaalkosten onderhoud	1.469	1.009	1.429	1.244
7. Percentage woningverbetering	0,35	0,04	0,17	0,43
8. Kosten woningverbetering	540.452	55.540	47.611	54.763
Prijs- kwaliteitverhouding				
1. Gemiddeld aantal punten WWS	160,97	161,25	160,28	159,81
2. Gemiddelde netto huurprijs	540,58	533,88	527,09	519,71
3. Gemiddelde puntprijs	3,36	3,31	3,29	3,25
Het verhuren van woningen				
1. Mutatiegraad totaal aantal verhuureenheden in %	6,80	5,69	8,30	8,86
2. Percentage toewijzingen met inkomen < € 36.798	90,32	93,55	88,62	89,56
3. Percentage toewijzingen € 36.798- € 41.056	3,87	2,42	3,59	2,20
4. Percentage toewijzingen met inkomen > € 41.056	0,00	4,03	7,78	8,24
5. Percentage toewijzingen i.v.m. taakstelling	5,81			
6. Huurachterstand in % jaarhuur + servicevergoedingen	0,74	0,81	0,75	1,02
7. Huurderving in % jaarhuur + servicevergoedingen	0,69	0,57	0,77	1,27
Financiële continuïteit				
1. Solvabiliteit (vanaf 2015 op basis van marktwaarde)	73,6	69,6	70,9	68,2
2. Current ratio	34,3	0,7	0,6	0,4
3. Rentabiliteit eigen vermogen	10,1	9,9-	12,5	8,6
4. Rentabiliteit vreemd vermogen	3,2	3,4	3,6	3,8
5. Rentabiliteit totaal vermogen	8,3	5,8-	9,9	7,1
6. Interne financiering per woning	86.218	77.642	83.854	72.660
7. Cash flow per woning	394	2.714	1.965	1.670
8. Intrest dekking ratio	1,4	3,3	2,5	2,3
9. Exploitatierendement gemiddelde beleidswaarde in %	0,6	4,5	3,2	2,8
10. Loan to value (vreemd vermogen in % marktwaarde)	25,2	27,6	27,1	29,2
Balans- en winst en verliesrekening (x 1.000,-)				
1. Eigen vermogen	195.628	175.936	193.284	169.079
2. Voorzieningen	1.105	5.555	6.031	2.572
3. Huren	15.411	15.257	15.192	15.008
4. Vergoedingen	441	417	422	432
5. Jaarresultaat voor belastingen	21.083	-16.863	31.097	14.634
Bruto aantal formatieplaatsen per 100 woningen	0,99	1,00	1,00	1,03
Netto aantal formatieplaatsen per 100 woningen	0,68	0,69	0,69	0,70
Werkelijk aantal personeelsleden per 100 woningen	1,23	1,28	1,30	1,33

8.5 Waarderingsgrondslagen

Algemene toelichting

Woondiensten Enkhuizen is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de regio West-Friesland en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire – en feitelijke vestigingsplaats is Enkhuizen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

Stelselwijziging

In het boekjaar 2018 heeft geen stelselwijziging plaatsgevonden.

Schattingswijziging

Bij de totstandkoming van de cijfers in de jaarrekening is een schattingswijziging in de marktwaarde in verhuurde staat van de onroerende zaken in exploitatie geëffectueerd. Deze schattingswijziging betreft in plaats van de basis taxatie volgens het handboek 2017, de full-taxatie van de volgende complexen: 49, 84, 90, 93, 95, 100, 101, 102, 105, 106, 201, 202, 203, 205 en 502. Dit betreft in totaal 152 VHE 's in genoemde BOG/MOG en ZOG-complexen. De waardering volgens de full-versie leidt tot een hogere marktwaarde van € 2.285.204.

Toegepaste vrijheidsgraden full taxaties

De externe taxateur heeft voor de full taxaties bij BOG/MOG/ZOG-vrijheidsgraden gehanteerd voor:

- Markthuur(-stijging); hierbij is aansluiting gezocht bij gangbare huren in de markt, referentiehuren en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel;
- Disconteringsvoet; De gehanteerde bandbreedte is 4,0% tot 7,0%. Afhankelijk van een marktinschatting zijn percentages hiertussen gehanteerd;
- Exit Yield; Afhankelijk van de marktinschatting is de Exit Yield gelijk gehouden aan de gehanteerde disconteringsvoet;
- Onderhoud; Door strak regulier onderhoud is het percentage van 200% terug gebracht naar 100% voor op een na alle complexen. Voor het complex 201 Anjerstraat is het onderhoud aangepast doordat het dak zich in een matige staat van onderhoud bevindt.

Grondslagen van waardering Onroerende zaken in exploitatie

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Woondiensten Enkhuizen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Woondiensten Enkhuizen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed, intramuraal zorgvastgoed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom/de huursom van de DAEB-tak/de huursom van de niet-DAEB tak.

In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaardering reserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig-, maatschappelijk, en intramuraal zorg onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB-vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB-vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB-vastgoed omvat overeenkomstig de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Disconteringsvoet

Type vastgoed	Basis	Opslag markt- en objectrisico	Totaal
EGW	6,51%	*Toelichting	
MGW	6,25%		
BOG/MOG/ZOG	5,96%	2,50%	8,46%
Parkeren	5,96%	0,34%	6,30%

* Voor EGW en MGW-woningen kunnen opslagen plaatsvinden voor Bouwjaarklasse, Type verhuureenheid, COROP-gebied, waarderingsscenario en type gebied. Deze laatste bestaat uit Aardbevings- en of krimpgebied

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde- Actualisatie peildatum 31 december 2018, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flowmethode). Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Complexindeling

Om de marktwaarde van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingcomplexen. Dit 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 waarderingcomplex of zijn een afzonderlijk waarderingcomplex.

Door exploitier- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cashflow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van het door exploitiersscenario of het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het door exploitier- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. Het door exploitiersscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar in een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaardering stelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van door-exploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet.

Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig, maatschappelijk vastgoed, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het door-exploiteersscenario van toepassing. Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg, complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het door exploitiersscenario wordt de huur voor deze verhuur - eenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het eind van de 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woonegelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het door exploitiersscenario.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters die zijn opgenomen in het handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde per 31-12-2018. De belangrijkste uitgangspunten van dit handboek zijn:

- Aansluiting bij (inter)nationale richtlijnen opdat het Handboek aansluit bij de markt;
- Balans tussen uniformering van waardering en ruimte voor maatwerk;
- De marktwaarde is de hoogste van het door-exploiteer- en uitpondscenario;
- De waardering leidt tot een bruikbare DAEB- en niet DAEB-waarde op portefeuilleniveau;
- De waardering volgens het Handboek is niet geschikt voor professionele waarde-sturing;
- Maatwerk is alleen mogelijk door tussenkomst van een externe taxateur;
- Het Handboek is opgesteld om te komen tot een waardering voor de jaarrekening;
- De "leegwaarde" wordt gebruikt als synoniem voor "marktwaarde vrij van huur en gebruik";
- In geval van een overeengekomen verkoop met een levering na 31-12-2018 mag de verkoopprijs als marktwaarde worden opgenomen;
- Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd.

De Waarderingsmethodiek

Er bestaan verschillende mogelijkheden om de waardering van vastgoed uit te voeren. Zoals gebruikelijk is in de woningsector, volgt dit handboek de inkomstenbenadering, en meer specifiek de netto contante waarde methode, ook wel de DCF-methode genoemd. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een discontovoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Het handboek volgt voor de toepassing van deze methode de internationale definities. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen en betaald worden. Bij zowel het indexerende als het verdisconteren dient dit principe gehanteerd te worden.

Er zijn kasstromen die niet medio vallen, maar aan het eind (ultimo) of begin (primo) van een jaar.

- De eindwaarde valt aan het eind (ultimo) van het laatste jaar van de exploitatieperiode;
- Correctiefactoren zoals achterstallig onderhoud, moeten in mindering gebracht worden op de waarde en vallen dus aan het begin van het eerste jaar (primo) en niet halverwege een jaar. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex voor en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering

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

Onroerende zaken in ontwikkeling

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijging- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie ter zake het project heeft plaatsgevonden. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met de ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de rente van deze specifieke financiering gehanteerd.

Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro-economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Bijzondere waardevermindering

Woondiensten Enkhuizen beoordeelt op de balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort. Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengst-waarde en de bedrijfswaarde. Bijzondere waardeverminderingverliezen worden ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de bedrijfslasten als 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Terugname van bijzondere waardevermindering

Indien wordt vastgesteld dat een in het verleden verantwoorde bijzondere waardevermindering niet meer bestaat of is afgenomen, wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien geen bijzondere waardevermindering voor het actief was verantwoord. Het verschil in boekwaarde van het actief direct voor herbeoordeling van de bijzondere waardevermindering en direct na deze herbeoordeling wordt als terugname van eerdere afwaardering ten gunste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de bedrijfskosten als 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardevermindering. Woondiensten Enkhuizen heeft geen niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa. Zij worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen door verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekening mogelijkheden kunnen worden benut. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van de contante waarde.

Voorraden

Grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO-methode (First in, First out) of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

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

Liquide middelen

Deze bestaan uit kas en banktegoeden en zijn opgenomen tegen de nominale waarde.

Voorzieningen

Deze worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden ingeschat. Voorzieningen zijn tegen nominale waarde opgenomen.

Voorziening onrendabele investeringen

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

Voorziening latente belastingverplichtingen

De latente belastingsschuld is ontstaan door enerzijds een tijdelijk verschil tussen de commerciële – en fiscale boekwinst op verkopen en anderzijds door de afboeking van WOZ-waardeverminderingen op het totale vastgoed. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van de contante waarde.

Pensioenregeling

Woondiensten Enkhuizen heeft één pensioenregeling. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn: *Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties*. Woondiensten Enkhuizen heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde bijdrageregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, die voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Woondiensten Enkhuizen betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de

werknemer iets minder dan de helft betaald. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van eind december 2018 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 110,3%. (2017: 115,8%) Woondiensten Enkhuizen heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies. Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Woondiensten Enkhuizen. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugbetaling leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Langlopende schulden

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

Leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Woondiensten Enkhuizen ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2018 gold een inkomensafhankelijke huurverhoging.

- Voor inkomens < € 41.056 bedroeg dit inflatie + 2,5%
- Voor inkomens > € 41.056 bedroeg dit inflatie + 4,0%

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen.

Lasten servicecontracten

Dit betreffen kosten van nutsvoorzieningen en onderhoudscontracten die jaarlijks met de huurders worden verrekend.

Lasten verhuur - en beheeractiviteiten

Dit betreffen personele lasten van de relevante afdelingen.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Hieronder worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van cyclisch en niet cyclisch onderhoud verantwoord. Dit geldt ook voor de personele lasten van de eigen onderhoudsdienst.

Overige directe operationele opbrengsten en lasten exploitatie bezit

Bijdrage van de gemeente voor WMO-aanvragen en bijdragen/huuropbrengst voor de exploitatie IJsselzand. Onder de lasten zijn verantwoord: de gemeentelijke heffingen, verzekeringen,

saneringsbijdrage en de verhuurderheffing en overige bedrijfslasten bestaande uit exploitaties Bonte Veer, Cayen, Molenweg en het woningbezit.

Verkopen portefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Dit betreft de bruto-opbrengst van de verkochte huurwoningen. De woningen worden extern door een erkend NVM-makelaar getaxeerd op marktwaarde (leegwaarde). Woningen die in het boekjaar worden verkocht, maar waarvan de opbrengst in het nieuwe jaar plaatsvindt, worden meegeteld als verkochte woning in het nieuwe boekjaar.

Toegerekende organisatiekosten

Dit betreffen personele lasten van de relevante afdelingen

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de gerealiseerde waardeverandering door verkoop van sociale huurwoningen. Deze waardeverandering treedt op door vrijval uit de herwaarderingsreserve.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de afboekingen van verschillen tussen de kostprijs en het bedrag dat via de exploitatie wordt terugverdiend en de herwaardering op basis van de marktwaardeberekening.

Overige activiteiten

Opbrengst overige activiteiten

Dit betreft hoofdzakelijk uit beheervergoedingen onder andere voor drie VvE's.

Kosten overige activiteiten

Dit betreft toegerekende organisatiekosten en - afschrijvingen voor bedrijfsmiddelen.

Leefbaarheid

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

Saldo financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten bestaan uit de opbrengsten van spaarrekeningen die tijdsevenredig worden verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva.

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten bestaan uit rente op geldleningen. Hierbij wordt geen rekening gehouden met transactiekosten op ontvangen leningen. Deze worden verantwoord als kosten. Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van het actief. De te activeren rente wordt berekend op basis van de gewogen geldmarktrente in verhouding tot de uitgaven en perioden van vervaardiging.

Resultaat voor belastingen

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Woondiensten Enkhuizen integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). Hierin zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming. De belasting wordt berekend over het resultaat vóór belastingen in de winst -en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-

aftrekbare kosten. Ook wordt rekening gehouden met opgetreden wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Resultaat na belastingen

Hier wordt het uiteindelijke jaarresultaat verantwoord.

Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW 2 titel 9 opgesteld. De volgende waarderings - grondslagen zijn naar mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het management.

Analyse marktwaarde

Woondiensten Enkhuzen hanteert het “handboek modelmatig waarderen” voor berekening van de marktwaarde per 31-12-2018. Het handboek verplicht berekeningen met standaard voor - geschreven parameters. Mutaties buiten deze standaard kunnen zich voordoen door wijziging van WOZ-waarden, huurprijsaanpassing, reguliere huurverhoging, huurharmonisatie, renovatie, sloop/nieuwbouw, verkoop en aankoop van vastgoed. Op basis hiervan heeft Woondiensten Enkhuzen 2018 met 2017 op VHE-niveau met elkaar vergeleken. Afwijkingen zijn mede aan de hand van een externe analyse toegelicht. Een deel van het bezit is in 2018 op basis van een full taxatie gewaardeerd. Dit is toegelicht in het onderdeel Waarderingsgrondslagen.

Verkoopportefeuille bestaand bezit

In de beleidswaarde-berekening is rekening gehouden met de verkoop van 75 woningen voor de periode 2019-2023. De woningverkopten vormen een onzeker element in de berekeningen.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook verplichtingen verwerkt die worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake als uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeente en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en nieuwbouwprojecten. Een verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Woondiensten Enkhuzen een aantal standpunten ingenomen die bij vaststelling van de aangifte over de verslagjaren 2008 tot en met 2016 door de fiscus zijn getoetst.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- De waardebepaling van de ontwikkelrechten;
- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten.

De fiscale aanslag over 2017 moet nog worden vastgesteld. Dit kan gevolgen hebben voor de waarde van de belastinglatenties. Wij schatten in dat de eerder afgeboekte WOZ-waarden, in verband met de jaarlijks verwachte stijging, in 2019 geheel verrekend zijn met de jaarlijkse fiscale resultaten.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode worden alle inkomsten en uitgaven met elkaar gesaldeerd. Het resultaat daarvan is de mutatie van de post liquide middelen van het verslagjaar. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De kasstromen uit

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

8.6 Toelichting op de balans

ACTIVA

TOELICHTING OP DE BALANS

Vastgoedbeleggingen

	Daeb vastgoed in exploitatie	Niet Daeb vastgoed in exploitatie	Totaal
Onroerende zaken in exploitatie			
Verkrijgingsprijzen	157.737.235	12.127.336	169.864.571
Cumulatieve herwaardering	<u>74.671.722</u>	<u>-2.755.429</u>	<u>71.916.293</u>
Boekwaarde 31 december 2017	232.408.957	9.371.907	241.780.864
Mutaties:			
Investerings	1.684.250		1.684.250
Desinvesterings: grond	-2.250		-2.250
Verkopen bestaand bezit	-492.104	0	-492.104
Verschuiving Daeb / Niet Daeb			0
Mutatie marktwaarde i.v.m. afwaardering	-2.808.471	-461.124	-3.269.595
Mutatie marktwaarde i.v.m. herwaardering	17.734.090	880.224	18.614.314
In exploitatie genomen: overboeking investering	<u>1.823.290</u>		<u>1.823.290</u>
Totaal mutaties boekjaar	17.938.805	419.100	18.357.905
Verkrijgingsprijzen	160.750.421	12.127.336	172.877.757
Cumulatieve herwaardering	<u>89.597.341</u>	<u>-2.336.329</u>	<u>87.261.012</u>
Boekwaarde 31 december 2018	<u>250.347.762</u>	<u>9.791.007</u>	<u>260.138.769</u>
Beleidswaarde in exploitatie 31 december 2018	<u>134.676.966</u>	<u>8.800.773</u>	<u>143.477.739</u>

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken is per 2018 vervangen door de beleidswaarde. De waarde van de roerende en onroerende zaken in exploitatie gebaseerd op beleidswaarde bedraagt € 143.478.000. De bedrijfswaarde eind 2017 bedroeg € 129.252.225,- Dit is verder toegelicht in het volkshuisvestingsverslag.

De som van de herwaardering onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 88.810.012 Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de herwaardering toegenomen met € 16.893.719

Herclassificaties

Er heeft in 2018 geen herclassificering plaatsgevonden. Er zijn 11 Daeb-woningen verkocht, één woning is getransformeerd naar MOG en er zijn 15 woningen opgeleverd. Bij de N Daeb zijn 14 parkeerplaatsen verkocht.

Het financiële gevolg van deze herclassificatie op het resultaat is per saldo:

	2018	2017
Effect op resultaat	<u>0</u>	<u>0</u>

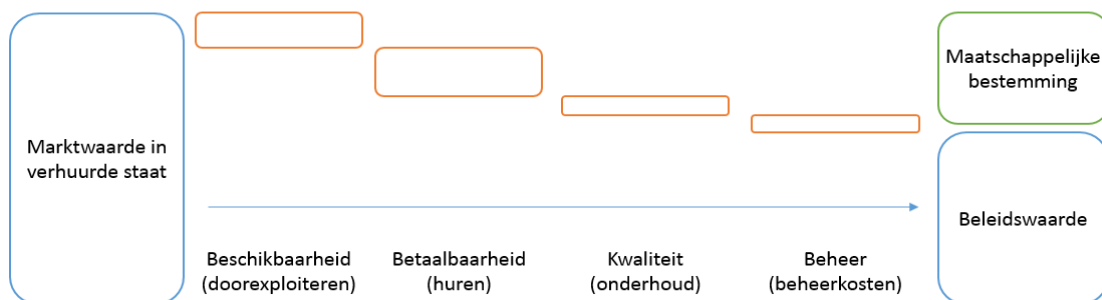
Totaal aantal woningen geormerkt voor verkoop: 434. De marktwaarde bedraagt € 48.632.923.

Parkeerplaatsen geormerkt voor verkoop: 12. De marktwaarde bedraagt € 129.218.

In 2019 verwachten wij 15 woningen te verkopen met een bruto opbrengst van € 2.002.000 en twee parkeerplaatsen voor € 20.000. De activa zijn verzekerd tegen brand- en stormschade.

Beleidswaarde toelichting

De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF-berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de 'Beleidswaarde'. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijke bestemming'. De tabel geeft de stappen weer van marktwaarde naar beleidswaarde. Voor toepassing op basis van het type vastgoed wordt aangesloten bij de definities die zijn opgenomen in het handboek marktwaardering. De beleidswaarde is van toepassing op zelfstandige woongelegenheden (EGW, MGW en extramurale zorgeenheden) en onzelfstandige woongelegenheden (studenteneenheden). Voor niet-woongelegenheden en intramuraal vastgoed wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde. Voor niet-woongelegenheden en intramuraal vastgoed is de marktwaarde dus de waarde die bedrijfswaarde vervangt in de LTV en solvabiliteit. Niet-woongelegenheden betreft de categorieën: bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG), en parkeergelegenheden.



Stap 1 Beschikbaarheid

Voor de gehele portefeuille wordt het door exploitatie scenario uit de marktwaardeberekening afgedwongen. Het verschil van de uitkomst van deze stap met de marktwaarde is de afslag voor beschikbaarheid.

Stap 2 Betaalbaarheid

Met deze uitkomst als uitgangspunt wordt vervolgens in het door exploitatie scenario de markthuur vervangen door streefhuur (ook wel beleidshuur).

Stap 3 Kwaliteit

Ons onderhoudsbeleid kijkt af van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In deze stap worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud vervangen door een nominale (gecorrigeerd voor inflatie) eigen onderhoudsnorm.

Stap 4 Beheer

Deze stap vervangt de Beheerkosten, Belastingen, Verzekeringen en Overige zakelijke lasten met een beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF-periode. Het verwerken van deze stap resulteert in de Beleidswaarde. De afslag laat zich als volgt berekenen:

Marktwaaarde DAEB			€ 250.558
Afslag beschikbaarheid	-	€ 73.772	
Afslag betaalbaarheid	-	€ 14.033	
Afslag kwaliteit	-	€ 8.534	
Afslag beheer	-	€ 19.542	
Totale afslag	-		€ 115.881
Beleidswaarde DAEB			€ 134.677

Marktwaaarde Niet DAEB			€ 9.581
Afslag beschikbaarheid	-	€ 875	
Afslag betaalbaarheid	+	€ 314	
Afslag kwaliteit	-	€ 110	
Afslag beheer	-	€ 110	
Totale afslag	-		€ 780
Beleidswaarde Niet DAEB			€ 8.801

Totaal 31-12-2018 **€ 143.478**

- De beleidswaarde ultimo 2018 bedraagt € 143.477.739. De bedrijfswaarde ultimo 2017 bedroeg € 129.252.225. Het verschil bedraagt 11,01% en valt daarmee binnen de marge van 20%
- De gemiddelde ingerekende streefhuur afgezet tegen de sector benchmark van € 557,00 per maand levert een verschil op van 5,72% en valt daarmee binnen de marge van 10%. De streefhuur van Woondiensten Enkhuizen voor de EGW/MGW bedraagt € 1.280.232. De streefhuur tegen € 557,00 per VHE bedraagt € 1.207.019.

Sensitiviteitsanalyse

De DAEB-beleidswaarde vóór correcties van het BOG/MOG/ZOG-bezit bedraagt € 41.192.535. Hierop is een sensitiviteitsanalyse toegepast die bestaat uit de volgende onderdelen. Per onderdeel wordt het effect van de maatregel op de beleidswaarde weergegeven.

Parameter	Mutatie	Beleidswaarde	Mutatie
Disconteringsvoet	+ 0,5%	130.971.410	-10.221.125
Streefhuur	+ 25,- per VHE per maand	146.958.915	5.766.380
Onderhoud	+ 100,00 per VHE per jaar	138.428.998	-2.763.537
Beheer	+ 100,00 per VHE per jaar	136.505.040	-4.687.495

TOELICHTING OP DE BALANS

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Daeb Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Niet Daeb Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
Boekwaarde 31 december 2017	822.888	0	822.888
Mutaties:			
Investeringsen	5.272.550	0	5.272.550
Verrekening ORT i.v.m. marktwaarde	-1.269.567	0	-1.269.567
Overboekingen van en naar vastgoed in exploitatie	-1.846.320	0	-1.846.320
Totaal mutaties 2018	2.156.663	0	2.156.663
Boekwaarde 31 december 2018	2.979.551	0	2.979.551

In het boekjaar werd voor onroerende zaken in ontwikkeling bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 1%, die is gebaseerd op de (korte) geldmarktrente. De in de MVA geactiveerde rente ultimo boekjaar wordt geboekt naar rato van de voortgang van het project.

Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	Totaal Onroerende en roerende zaken tdv de eigen exploitatie
Verkrijgingsprijzen	3.288.313
Cum. Waardeverminderingen/afschrijvingen	-2.677.255
Boekwaarde 31 december 2017	611.058
Mutaties:	
Investeringsen	134.986
Correctie i.v.m. afwikkeling investeringen	-470.351
Afschrijvingen	-137.067
Corr afschrijvingen i.v.m. afwikkeling	470.351
Totaal mutaties	-2.081
Verkrijgingsprijzen	2.952.948
Cum. Waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.343.971
Boekwaarde 31 december 2018	608.977
Afschrijvingstermijnen voor materiële vaste activa ten dienste van exploitatie:	
Kantoorgebouw	30 jaar
Meubilair	5-10 jaar
Machines	10-15 jaar
Auto's	5 jaar
Automatisering	5 jaar

TOELICHTING OP DE BALANS

Financiële vaste activa

VLOTTENDE ACTIVA

	31 december 2018	31 december 2017
Overige voorraden		
Onderhoudsmaterialen	87.722	93.973

Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	117.210	128.244
Af: voorziening dubieuze vorderingen	-5.861	-6.412
Totaal	<u>111.349</u>	<u>121.832</u>

Onder de huurdebiteuren zijn posten opgenomen tot een bedrag ad € 10.974 met een achterstand langer dan 6 maanden.

Overheid

Woonlastenfonds	47.155	37.828
Afrekening woningaanpassingen	13.924	8.284
Diverse vergoedingen	23.213	0
Totaal	<u>84.292</u>	<u>46.112</u>

Overige vorderingen

Kosten te verrekenen met huurders	5.060	19.203
Overige vorderingen	82.961	76.796
Subtotaal	88.021	95.999
Af: voorziening dubieuze vorderingen	-3.040	-4.076
Totaal	<u>84.981</u>	<u>91.923</u>

Onder de overige vorderingen zijn posten opgenomen tot een bedrag van € 24.492 met een looptijd van langer dan één jaar.

Liquide middelen

Direct opvraagbaar: kas, bank en spaarrekeningen	1.726.555	5.347.600
Op termijn uitgezet: deposito's	0	3.000.000
Totaal	<u>1.726.555</u>	<u>8.347.600</u>

Op 31 december 2018 waren geen deposito's afgesloten.
De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan stichting Woondiensten Enkhuizen

TOELICHTING OP DE BALANS

	<u>31 december 2018</u>	<u>31 december 2017</u>
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve		
Stand per 1 januari	99.868.543	118.897.195
Correctie voorgaande jaren		1.233.831
Realisatie door sloop		-1.847.907
Realisatie door verkoop	-887.097	-1.648.158
Mutatie door herwaardering	13.426.626	-16.766.418
Stand per 31 december	<u>112.408.072</u>	<u>99.868.543</u>
Overige reserves		
Stand per 1 januari	76.067.245	74.386.734
Realisatie door verkoop	887.097	1.648.158
Sub-totaal	76.954.342	76.034.892
Resultaat boekjaar volgens voorstel tot bestemming resultaat	6.265.360	32.353
Overige reserves 31 december	<u>83.219.702</u>	<u>76.067.245</u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018: **19.691.986** **-17.348.141**

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2018 ad € 19.691.986 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2018 ad € 6.265.360 wordt ten gunste van de overige reserves gebracht;
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 13.426.626 (bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) wordt ten laste van de herwaarderingsreserve gebracht;

Voorzieningen**Voorziening vakantie aanspraken**

Voorziening per 1 januari	66.145	0
Dotatie	0	66.145
Onttrekking	-7.598	0
Voorziening per 31 december	<u>58.547</u>	<u>66.145</u>

Voorziening is gevormd voor nog op te nemen vakantiedagen.
Voorziening is langlopend i.v.m. wettelijke rechten

TOELICHTING OP DE BALANS

	<u>31 december 2018</u>	<u>31 december 2017</u>
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		
Voorziening per 1 januari	2.029.364	1.564.019
Dotaties	219.542	1.566.870
Onttrekkingen	-33.266	0
Verrekening ORT i.v.m. marktwaarde	<u>-1.269.567</u>	<u>-1.101.525</u>
Mutatie onrendabele investeringen	<u>-1.083.291</u>	<u>465.345</u>
Voorziening per 31 december	<u><u>946.073</u></u>	<u><u>2.029.364</u></u>
Afboekingen ten laste van voorziening onrendabel:		
Pmc 109 Westeinde boerderij 10 woningen	539.200	
Pmc 112 Reigerweg 19 woningen	5.336	
Pmc 115 Westeinde schuur 16 woningen	<u>725.031</u>	
Totaal	<u>1.269.567</u>	

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

	<u>Latentie verkopen</u>	<u>Latentie WOZ- verliezen</u>	<u>Totaal</u>
Passieve latenties			
Latente belastingverplichting 1 januari	-12.977	3.459.381	3.446.404
Mutaties:			
Toename belastingverplichting	113.088	0	113.088
Afname belastingverplichting	<u>-2.542.222</u>	<u>-2.542.222</u>	<u>-2.542.222</u>
Totaal mutaties	<u>113.088</u>	<u>-2.542.222</u>	<u>-2.429.134</u>
Latente belastingverplichting 31 december	<u>100.111</u>	<u>917.159</u>	<u>1.017.270</u>
Vrijval na 1 jaar	33.663	917.159	950.822

De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen 2,79%
De nominale waarde van de latentie verkopen bedraagt -€ 459.511. Het verschil tussen de fiscale en commerciële waardering bedraagt contant gemaakt -€ 100.111. Deze wordt naar verwachting in vijf jaar verrekend.

De nominale waarde van de latentie WOZ-verliezen is € 942.748 en vervalt eind 2019.

	<u>Latentie afschrijvingen</u>	<u>Latentie geldleningen</u>	<u>Totaal</u>
Actieve latente belastingvorderingen			
Latenties 31 december 2017	-621.655	-219.724	-841.379
Mutaties:			
Toename belastingvordering			0
Afname belastingvordering	<u>238.239</u>	<u>10.793</u>	<u>249.032</u>
Totaal mutaties	<u>238.239</u>	<u>10.793</u>	<u>249.032</u>
Latenties 31 december 2018	<u>-383.416</u>	<u>-208.931</u>	<u>-592.347</u>
Vrijval na 1 jaar	-168.819	-27.043	-195.862

TOELICHTING OP DE BALANS

31 december 2018 **31 december 2017**

De nominale waarde van de afschrijvingen bedraagt € 1.759.886 ; de contante waarde bedraagt € 383.416.
Dit afschrijvingspotentieel van VHE's in exploitatie wordt naar verwachting in vijf jaar verrekend.
De nominale waarde van de latente geldleningen bedraagt € 1.041.523 . De contante waarde bedraagt € 208.931 en wordt in 8 jaar verrekend.

	Totaal
Saldo actieve en passieve latenties per 31 december 2017	2.605.025
Saldo actieve en passieve latenties per 31 december 2018	424.923

Langlopende schulden

Kredietinstellingen

Stand per 1 januari	68.197.552	71.204.454
Bij: nieuwe leningen	7.000.000	6.000.000
Af: aflossingen	-9.712.916	-9.006.902
	65.484.636	68.197.552
Stand per 31 december	65.484.636	68.197.552
Aflossingsverplichting komende jaar	-2.829.389	-9.712.916
	62.655.247	58.484.636
Resterende looptijd op 31 december > 1 jaar	62.655.247	58.484.636
Resterende looptijd op 31 december > 5 jaar	41.763.420	43.498.515

Van het saldo leningen kredietinstellingen ad € 65.484.636 is een bedrag van € 63.772.086 geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Hieronder zijn begrepen leningen met een gemiddelde rente van 3,72% (2017: 3,95%)
In 2018 zijn er geen leningen vervroegd afgelost. Ook zijn er geen renteconversies geweest. In 2018 is een fixe lening van € 3.000.000 met een percentage van 1,84% en een looptijd van 25 jaar afgesloten en een lineaire lening van € 4.000.000 met een percentage van 1,71% en een looptijd van 40 jaar afgesloten.

De duration van de portefeuille bedraagt 9,96 jaar (2017 was 8,97)
De marktwaarde van de leningen in 2018 bedraagt € 75.533.000 (Basis 30 jaar lineair 1,39%)
De marktwaarde van de leningen in 2017 bedraagt € 78.315.000 (Basis 30 jaar lineair 1,54%)

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	2.829.389	9.712.916
Schulden aan leveranciers	757.441	541.165
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.327.640	987.519
Transitorische rente	1.068.998	1.237.987
Transitorische onderhoud	26.999	176.621
Overige schulden	9.781	16.886
Overlopende passiva	89.384	122.198
Stand per 31 december	6.109.632	12.795.292
	6.109.632	12.795.292

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

TOELICHTING OP DE BALANS

	<u>31 december 2018</u>	<u>31 december 2017</u>
--	-----------------------------	-----------------------------

Niet in balans opgenomen rechten en verplichtingen**Leaseverplichtingen**

Vanaf 2014 is sprake van een operational lease-contract t.b.v. twee kopieer-apparaten bij Ricoh. De contracttermijn loopt van 1 december 2014 tot en met 30 november 2019.

Verplichtingen < 1 jaar	9.384	10.236
Verplichtingen > 1 jaar en < 5 jaar	0	9.384
Totaal verplichtingen	<u>9.384</u>	<u>19.620</u>

Investeringsverplichtingen

Pmc 33 - David- en Romeinstraat 18 sloop / 15 nieuwbouw woningen		1.558.600
Pmc 48 - Verduurzaming 86 woningen	646.000	
Pmc 109 - Westeinde boerderij 10 appartementen	1.261.100	1.553.100
Pmc 115 - Westeinde schuur 16 appartementen	1.944.100	2.364.000
Pmc 118 - Westerstraat 153 5 appartementen		<u>452.600</u>
Totaal verplichtingen	<u>3.851.200</u>	<u>5.928.300</u>

Borgstelling

Ten behoeve van 19 leningen met een schuldrestant van € 63.772.100 is WSW-garantie verkregen. Eén lening met een schuldrestant van € 1.712.500 wordt geborgd door de gemeente Enkhuizen. De obligo aan het WSW bedraagt 3,85% van het schuldrestant: € 2.455.200

Saneringsheffing

Woondiensten Enkhuizen moet van 2019 t/m 2023 naar verwachting € 160.400 per jaar bijdragen aan het door Waarborgfonds Sociale Woningbouw opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

Verhuurderheffing

Woondiensten Enkhuizen betaalt een Verhuurderheffing. Deze belasting is ingevoerd om 's Rijks schatkist van middelen te voorzien. Het tarief bedraagt een percentage van de WOZ waarde. Voor 2019; 0,561%, 2020 en 2021: 0,592%, voor 2022: 0,593, vanaf 2023 e.v. 0,567%

Overige verplichtingen

Voor de software geldt een contractverplichting tot juli 2025.

In september 2017 is een verplichting aangegaan om de software te outsourcen via Unified. Dat impliceert dat wij volledig in the Cloud gaan werken. De eenmalige investeringskosten bedragen € 59.990 excl. BTW. De overeenkomst heeft een looptijd van vijf jaar vanaf 2018 met een abonnementsprijs van € 50.000 excl. BTW per jaar.

TOELICHTING OP DE BALANS

	<u>31 december</u> <u>2018</u>	<u>31 december</u> <u>2017</u>
Verplichtingen < 1 jaar		
Verplichtingen > 1 jaar en < 10 jaar	178.837	251.525
Totaal verplichtingen	<u>832.352</u>	<u>1.011.188</u>
	<u>1.011.189</u>	<u>1.262.713</u>

Verbonden partijen

De directeur-bestuurder treedt ook op als directeur-bestuurder van Stichting Welzijnswerk Enkhuizen. Met deze stichting zijn geen financiële afspraken gemaakt. Vanaf 1 januari 2008 vormt Woondiensten Enkhuizen met Welzijnswerk Enkhuizen een geregelde personele unie. Deze verbinding is middels een brief van het ministerie van WWI van 25 maart 2009 goedgekeurd. Vanaf 1 november 2009 vormen Woondiensten Enkhuizen en Welzijnswerk Enkhuizen het samenwerkingsverband Welwonen. De transacties zijn steeds gebaseerd op de gebruikelijke contractuele afspraken, waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Het Treasurystatuut is op 14-02-2019 gewijzigd vastgesteld. Hierin is onder andere opgenomen dat het gebruik van derivaten niet is toegestaan.

Prijrisico

Woondiensten Enkhuizen beheerst het marktrisico door flexibiliteit aan te brengen in de leningenportefeuille en limieten te stellen.

Valutarisico

Woondiensten Enkhuizen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Woondiensten Enkhuizen loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de Leningen o/g als gevolg van wijzingen in de marktrente. Woondiensten Enkhuizen heeft ultimo 2018 geen variabele renteaftspraken.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat Woondiensten Enkhuizen loopt vanaf 31 december 2018 zijn als volgt (indicatief):

Liquide middelen vrij beschikbaar	€ 1.726.555
Kredietlimiet	- 250.000
Totaal	1.976.555
Belastingverplichtingen:	
Saneringsheffing 2019	- 154.290
Verhuurderheffing 2019	- 1.925.000
Vennootschapsbelasting 2019	- 2.693.000
Lopende investeringsverplichtingen	- 3.851.185
Nog niet benutte borgingsruimte WSW	- 4.000.000

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Woondiensten Enkhuizen zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt Woondiensten Enkhuizen gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Via de vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt het risico van herfinanciering constant gemonitord.

8.7 Toelichting op de Winst-en-verliesrekening

	Boekjaar 2018	Boekjaar 2017
Huuropbrengsten		
a. Zelfstandige woningen	14.024.392	13.872.453
Af: a. Huurderving wegens leegstand	-51.289	-50.474
b. Huurderving wegens oninbaarheid	-4.356	-3.572
c. Huurderving wegens betalingsverschil	-2.456	-626
Totaal huurderving	<u>-58.101</u>	<u>-54.672</u>
Totaal ontvangen huren	13.966.291	13.817.781
b. Onzelfstandige woningen	715.380	713.737
Af: a. Huurderving wegens leegstand	0	-4.218
b. Huurderving wegens oninbaarheid	0	0
c. Huurderving wegens betalingsverschil	0	0
Totaal huurderving	<u>0</u>	<u>-4.218</u>
Totaal ontvangen huren	715.380	709.519
c. Maatschappelijk en bedrijfstvastgoed	632.355	622.366
Af: a. Huurderving wegens leegstand	-1.570	-232
b. Huurderving wegens oninbaarheid	0	0
c. Huurderving wegens betalingsverschil	34	7
Totaal huurderving	<u>-1.536</u>	<u>-225</u>
Totaal ontvangen huren	630.819	622.141
d. Parkeren	129.215	138.498
Af: a. Huurderving wegens leegstand	-30.979	-30.952
b. Huurderving wegens oninbaarheid	0	0
c. Huurderving wegens betalingsverschil	-159	-27
Totaal huurderving	<u>-31.138</u>	<u>-30.979</u>
Totaal ontvangen huren	98.077	107.519
Totaal huuropbrengsten	<u>15.410.567</u>	<u>15.256.960</u>

Alle omzet is in Nederland behaald.

De "te ontvangen huur" is gewijzigd als gevolg van:

- gedifferentieerde huurverhoging voor woningen per 1 juli	204.700
- verkoop van huurwoningen	-101.000
- huurverhoging i.v.m. verbeteringen / renovaties	9.100
- huurverhoging i.v.m. mutaties / harmonisatie	8.100
- in exploitatie nemen van nieuwe woningen	48.600
- overige mutaties o.a. sloop	-15.800
Totaal	<u>153.700</u>

De huurderving in verband met verkoop wordt verrekend met de verkoopopbrengst.

Toelichting winst- en verliesrekening

	Boekjaar 2018	Boekjaar 2017
Opbrengst servicecontracten		
Abonnementen woningen	114.275	110.359
Overige goederen, leveringen en diensten	347.111	348.881
Totaal te ontvangen vergoedingen	461.386	459.240
Af: Vergoedingsderving	-1.929	-1.893
Te verrekenen met bewoners	-18.405	-40.412
Totaal opbrengst servicecontracten	441.052	416.935
De te ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van:		
- verhoging abonnementsprijs met 1,8% vanaf 1 juli 2018	1.450	
- uitbreiding aantal abonnementen tot 1.656	2.400	
Lasten servicecontracten		
Serviceabonnement	-122.657	-123.877
Servicekosten	-335.196	-322.799
Totaal lasten servicecontracten	-457.853	-446.676
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
Verdeling loonkosten verhuur- en beheer	-914.197	-896.090
Lasten onderhoudsactiviteiten		
Onderhoudsuitgaven cyclisch		
Planmatig onderhoud	-1.738.536	-1.138.542
Planmatig contracten	-304.359	-285.652
Renovatie	-417.938	-44.432
Totaal onderhoudsuitgaven cyclisch	-2.460.833	-1.468.626
Onderhoudsuitgaven niet cyclisch		
Klachtenonderhoud	-635.678	-585.932
Beheerplanmaatregelen	-41.741	-178.468
Duurzaamheid	-155.524	-49.448
Mutatieonderhoud	-136.854	-173.901
Totaal onderhoudsuitgaven niet cyclisch	-969.797	-987.749
Lasten loonkosten onderhoudsactiviteiten	-269.288	-211.134
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-3.699.918	-2.667.509
Overige directe operationele opbrengsten exploitatie bezit		
Overige bedrijfsopbrengsten exploitaties	18.529	13.094
Totaal overige directe operationele opbrengsten exploitatie bezit	18.529	13.094

Toelichting winst- en verliesrekening

	Boekjaar 2018	Boekjaar 2017
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	-741.271	-735.435
Verzekeringen	-68.063	-69.454
Sanerings- en AW bijdrage	-167.039	-11.771
Verhuurdersheffing	-1.740.572	-1.542.613
Overige bedrijfslasten	-179.171	-97.895
	-2.896.116	-2.457.168

Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
	-2.896.116	-2.457.168
Specificatie overige bedrijfslasten:		
- Overige beheer en exploitatiekosten: afboekingen, deurwaarder, overige	-131.781	
- Overige beheer en exploitatiekosten: geschil Lange Tuinstraat	-4.680	
- Overige beheer en exploitatiekosten: full taxaties t.b.v. marktwaarde	-31.400	
- Overige beheer en exploitatiekosten: afrekening met VvE Fruittuinen	-13.320	
- Overige beheer en exploitatiekosten: Oranjestraat 20	-2.670	

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Opbrengst verkopen huurwoningen	1.686.000	2.878.715
Af: verkoopkosten makelaars / taxatie	-75.676	-88.168
Af: overige kosten i.v.m. verkoop	0	0
Af: onderhoudskosten verkochte huurwoningen	-23.874	-1.940
Af: verhuiskostenvergoedingen	0	-1.500
Af: leegstand te verkopen huurwoningen	-24.207	-31.071
	1.562.243	2.756.036
Netto verkoopresultaat sociale huurwoningen		
Opbrengst verkopen niet-woningen	102.500	90.000
Af: verkoopkosten makelaars	-381	-623
Af: leegstand te verkopen niet-woningen	-5	-1.923
	102.114	87.454
Netto verkoopresultaat niet woningen		
	1.664.357	2.843.490

Toegerekende organisatiekosten

Verdeling loonkosten verkopen	-80.096	-83.773
-------------------------------	----------------	----------------

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaardes woningen	-1.226.617	-2.404.634
Boekwaardes niet woningen	-152.584	-114.301
	-1.379.201	-2.518.935

In 2018 zijn 11 woningen van het bestaande Daeb bezit verkocht. Er zijn geen woningen aan zittende huurders verkocht. In 2018 zijn 140 woningen woningen aan het verkoopbestand toegevoegd.

Op 31 december 2018 zijn nog 434 woningen geormerkt als zijnde "nog te verkopen".

In 2018 zijn 14 parkeerplaatsen uit Pmc 80 / Willigenburg verkocht.
Op 31 december 2018 zijn nog 12 parkeerplaatsen over voor de verkoop.

In 2018 zijn geen woningen van het Niet Daeb bezit verkocht.

Op 31 december 2018 zijn geen Niet Daeb woningen geormerkt als zijnde "nog te verkopen".

In 2019 verwachten wij de verkoop van 15 sociale huurwoningen en de verkoop van 2 parkeerplaatsen.
De verwachte opbrengst bedraagt € 1.989.900

Toelichting winst- en verliesrekening

	Boekjaar 2018	Boekjaar 2017
Waardeverandering portefeuille		
Overige waardeveranderingen portefeuille		
Waardeveranderingen door projecten:		
Correctie sloop voorgaande jaren pmc 29 en 35	0	-867.068
Pmc 33 Romeinhof: boekwaarde afwikkeling	0	-2.094.837
Pmc 33 Romeinhof sloop 18 / nieuwbouw 15	0	-390.743
Pmc 112 Reigerweg nieuwbouw hofje	-203.869	-284.995
Pmc 109 Westeinde boerderij 10 woningen	33.266	-383.012
Pmc 115 Westeinde schuur 16 woningen	-15.673	-508.120
	<u>-186.276</u>	<u>-4.528.775</u>
Totaal waardeverandering projecten	-186.276	-4.528.775
Totaal overige waardeveranderingen portefeuille	<u>-186.276</u>	<u>-4.528.775</u>
Niet- gerealiseerde waardeveranderingen portefeuille		
In exploitatie: niet gerealiseerd		
- Stijging van de marktwaarde	19.501.412	24.544
- Daling van de marktwaarde	-3.269.595	-18.445.699
	<u>16.231.817</u>	<u>-18.421.155</u>
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vast goedportefeuille	<u>16.231.817</u>	<u>-18.421.155</u>
Opbrengst overige activiteiten		
Mutatie voorziening debiteuren	1.587	580
Mutatie voorziening vakantie uren	7.598	
Geactiveerde productie m.b.t. projecten huurwoningen	0	0
Overige opbrengsten	26.574	6.056
Overige opbrengsten toegerekend	108.068	100.685
	<u>143.827</u>	<u>107.321</u>
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	143.827	107.321
Specificatie overige opbrengsten:		
- Korting betaling VPB 2018	26.020	
- Overige ontvangsten	555	
Kosten overige activiteiten		
Kosten financiering	-9.347	-9.040
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	0	0
Mutatie voorziening vakantie uren	0	-66.145
Overige bedrijfslasten	-29.383	-1.979
Loonkosten overige activiteiten	-64.905	-83.410
Overige toegerekende organisatiekosten	-611.399	-451.189
Overige toegerekende organisatiekosten afschrijvingen	-137.067	-125.783
	<u>-852.101</u>	<u>-737.546</u>
Kosten overige activiteiten	<u>-852.101</u>	<u>-737.546</u>
Specificatie overige bedrijfslasten:		
- Taxatie woning Mooiland	-6.350	
- Afwikkeling project Westerstraat 107	-23.000	

Toelichting winst- en verliesrekening

	Boekjaar 2018	Boekjaar 2017
Leefbaarheid		
Leefbaarheid vastgoed gerelateerd	-57.533	-69.002
Leefbaarheid sociaal	-52.626	-76.410
Loonkosten leefbaarheid	<u>-52.477</u>	<u>-50.629</u>
Totaal leefbaarheid	<u>-162.636</u>	<u>-196.041</u>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Geactiveerde rente materiële vaste activa		
-Onroerende zaken in ontwikkeling	58.354	19.204
Rente op vorderingen		
-Rente op liquide middelen	<u>8.401</u>	<u>10.000</u>
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>66.755</u>	<u>29.204</u>
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente langlopende schulden:		
-Leningen overheid		
-Leningen kredietinstellingen	-2.434.875	-2.692.436
-Mutatie transitorische rente	168.989	116.312
Rente kortlopende schulden:		
-Kredietinstellingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-2.265.886</u>	<u>-2.576.124</u>
Belastingen		
Acute belastingen	-2.857.477	-707.816
Mutatie acute belastingen 2017	-713.265	
Vervallen latentie geldleningen	-10.793	-9.979
Mutatie latentie verliezen door verliesverrekening	0	-1.409.774
Mutatie latentie WOZ-verlies	2.542.222	860.507
Mutatie latentie afschrijvingen	-238.239	621.655
Mutatie latentie verkopen	<u>-113.088</u>	<u>160.054</u>
Totale VPB-verplichting	<u>-1.390.640</u>	<u>-485.353</u>
Het belastbaarbedrag is als volgt bepaald:	2018	
Resultaat jaarrekening voor belastingen	21.082.624	
Tijdelijke verschillen	<u>-9.612.714</u>	
Fiscaal belastbaar resultaat	11.469.910	

Toelichting winst- en verliesrekening

	Boekjaar 2018		Boekjaar 2017
Cumulatieve verliesverrekening vennootschapsbelasting		Herziening i.v.m. aanslagen	
	2018		2017
Cumulatief verlies 1-1	0	-388.132	8.378.086
Verliescompensatie	0	435.896	-3.178.086
Verliescompensatie geschatte WOZ waarde 2018	0	-47.764	-5.200.000
Cumulatief verlies 31-12	0	0	0

Het wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. Vanaf 2018 is verliescompensatie niet meer mogelijk. Er kan alleen gebruik gemaakt worden van fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft ondermeer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare saneringsheffing.

Het effectieve belastingtarief voor 2018 is 8,3%. In 2017 was de effectieve belastingtarief 2,9%

Het cumulatieve verliessaldo bedraagt eind 2017 € 0. De correctie t.o.v. de jaarrekening 2017 betreft € -388.132 Dit wordt veroorzaakt door een definitieve aanslag vennootschapsbelasting 2016

Controlehonoraria

Op grond van art. 2:382a BW doen wij opgave van de kosten inzake onderzoek jaarrekening, honoraria, controle-opdrachten, honoraria adviesdienst op fiscaal terrein en honoraria voor niet-controlediensten, uitgevoerd op basis van art.1, lid 1 Wta door onafhankelijk accountant BDO Accountants & Adviseurs

- Controle van de jaarrekening	62.822		67.467
- Controlewerkzaamheden Wet en regelgeving	15.077		7.139
- Fiscale advisering	11.537		8.118
- Andere niet controle diensten: bijdrage Autoriteit Woningcorporaties	11.065		11.078
Totaal	100.502		93.802

Overige informatie

Personeelskosten

Lonen en salarissen	-1.188.378		-1.280.262
Sociale lasten	-188.357		-178.280
Pensioenlasten	-181.633		-183.522
Overige organisatiekosten	-982.198		-592.934
	-2.540.566		-2.234.998
Doorbelaste kosten	352.166		421.904
Totaal	-2.188.400		-1.813.094

Aantal werknemers per 31 december	28		30
Aantal FTE's per 31 december	22,5		23,0
Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.			

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Verdeling loonkosten verhuur- en beheer	-914.197		-896.090
Lasten loonkosten onderhoudsactiviteiten	-269.288		-211.134
Verdeling loonkosten verkopen	-80.096		-83.773
Loonkosten overige activiteiten	-64.905		-83.410
Loonkosten leefbaarheid	-52.477		-50.629
Overige opbrengsten toegerekend en geactiveerd	108.068		100.685
Overige toegerekende organisatiekosten	-611.399		-451.189
Saneringsheffing / bijdrage AW: zijn directe kosten	-167.039		-11.771
Overige toegerekende organisatiekosten afschrijvingen	-137.067		-125.783
Totaal	-2.188.400		-1.813.094

Toelichting winst- en verliesrekening

	Boekjaar 2018	Boekjaar 2017
Bestuurders en commissarissen		
Lasten ter zake van bezoldiging en pensioen:		
Aantal commissarissen	5	4
Bezoldiging Commissarissen inclusief BTW	17.492	16.837

De bezoldiging bestaat uit salarissen en premie volksverzekeringen.

Wet Normering Topinkomens

Definitie topfunctionaris:

1. Diegene die behoort tot de hoogste uitvoerende en toezichthoudende organen van een rechtspersoon of instelling, die daarmee automatisch aan het hoofd staan van de gehele organisatie of instelling;
2. Diegene die behoort tot de hoogste ondergeschikte of de leden van de groep hoogste ondergeschikten aan dat orgaan én in deze rol (gezamenlijk) verantwoordelijk is voor de gehele rechtspersoon of de instelling;
3. Diegene die is belast met de dagelijkse leiding van de gehele rechtspersoon of instelling.

Op basis van deze definitie heeft stichting Woondiensten Enkhuizen één topfunctionaris, zijnde de Directeur-bestuurder H.J.B. Draaisma. Hoewel het Managementteam verder nog bestaat uit het hoofd technische zaken en het hoofd financiële zaken, dragen deze laatste twee functionarissen geen gezamenlijke eindverantwoordelijkheid voor de gehele organisatie.

Bezoldiging topfunctionaris met dienstbetrekking

Bedragen x € 1		H.J.B. Draaisma
Functiegegevens		Directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling 2018		01-01 / 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking		Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding		134.460
Beloning betaalbaar op termijn		20.983
Subtotaal		155.443
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum		110.000
- / - onverschuldigd vetaald bedrag en nog niet terug ontvangen bedragen		
Totaal bezoldigng		155.443
Gegevens 2017		
Aanvang en einde functievervulling 2017		01-01 / 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking		Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding		150.333
Beloning betaalbaar op termijn		20.685
Subtotaal		171.018
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum		106.000
- / - onverschuldigd vetaald bedrag en nog niet terug ontvangen bedragen		
Totaal bezoldigng 2017		171.018

Toelichting winst- en verliesrekening

Bezoldiging toezichhoudende topfunctionaris

Bedragen x € 1	Drs. T.R.A. v/d weide voorzitter 01-01/30-06	A. Sluis Voorzitter 01-07/31-12	A. Sluis Vicevoorzitter 01-01/30-6
Functiegegevens Aanvang en einde functievervulling 2018			
Bezoldiging	2.432	2.256	1.841
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	8.182	8.318	5.455
- / - onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terug ontvangen bedragen	209 76		
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017			
Aanvang en einde functievervulling 2017	Voorzitter 01-01/31-12	lid 01-01/31-12	lid 01-01/31-12
Totale bezoldiging	4.553	3.682	3.682
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	15.900	10.600	10.600
Bedragen x € 1	E.J.H. Keijzer Vicevoorzitter 01-01/31-12	J.J. van Drunen Lid 01-07/31-12	Drs. P.M. Huisman Lid 01-07/31-12
Functiegegevens Aanvang en einde functievervulling 2018			
Bezoldiging	3.901	3.783	1.972
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	11.000	11.000	5.545
- / - onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terug ontvangen bedragen			
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017			
Aanvang en einde functievervulling 2017	lid 01-01/31-12	Lid 01-01/31-12	
Totale bezoldiging	3.682	3.682	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.600	10.600	

9 Verlicht Regime

9.1 Winst- en verliesrekening toelichting DAEB – Niet DAEB

Rekening 2018	Daeb	N Daeb	Eliminaties	Totaal
Bedragen x € 1,-				
Exploitatie vastgoedportefeuille				
Huuropbrengsten	14.823.752	586.816		15.410.568
Opbrengst servicecontracten	380.130	60.923		441.053
Lasten servicecontracten	-396.878	-60.975		-457.853
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-886.131	-28.066		-914.197
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.593.363	-106.554		-3.699.918
Overige directe operationele opbrengsten exploitatie bezit	16.363	2.165		18.529
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.821.112	-75.004		-2.896.116
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.522.760	379.304		7.902.065
Verkopen portefeuille				
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.562.243	102.113		1.664.357
Toegerekende organisatiekosten	-77.637	-2.459		-80.096
Boekwaarde verkocht vastgoed op moment van verkoop	-1.226.617	-152.584		-1.379.201
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	257.989	-52.930		205.060
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille				
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-186.276	0		-186.276
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.812.717	419.100		16.231.817
Waardeverandering vastgoedportefeuille	15.626.441	419.100		16.045.541
Overige activiteiten				
Opbrengst overige activiteiten	140.509	3.318		143.827
Kosten overige activiteiten	-827.130	-24.970		-852.101
Saldo overige activiteiten	-686.621	-21.653		-708.274
Leefbaarheid	-160.010	-2.625		-162.635
Financiële baten en lasten				
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	66.755	0		66.755
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.265.886	0		-2.265.886
Saldo financiële baten en lasten	-2.199.131	0		-2.199.131
Resultaat voor belastingen	20.361.429	721.197		21.082.626
Belastingen	-1.195.311	-195.329		-1.390.640
				0
Resultaat na belastingen	19.166.118	525.868		19.691.984

9.2 Kasstroomoverzicht toelichting DAEB – Niet DAEB

Bedragen x € 1.000	Daeb	N Daeb	Eliminatie	2018
Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huren	14.835	595		15.430
Opbrengst servicecontracten	380	61		441
Overige bedrijfsontvangsten	82	6		88
Rente baten en soorgelijke opbrengsten	13	0		13
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	15.310	662		15.972
Uitgaven:				
Betalingen aan werknemers	-1.251	-40		-1.291
Onderhoudsuitgaven	-3.550	-90		-3.640
Overige bedrijfsuitgaven	-2.149	-160		-2.309
Rente uitgaven	-2.266	0		-2.266
Sector specifieke heffing	-166	-1		-167
Verhuurdersheffing	-1.741	0		-1.741
Leefbaarheid	-109	-3		-112
Vennootschapsbelasting	-3.553	0		-3.553
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-14.785	-294		-15.079
Kasstroom uit operationele activiteiten	525	368		893
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten vastgoed	1.686	102		1.788
Verkoopontvangsten grond	2			2
Desinvestering overig	0			0
Ontvangsten in verband met vervreemding	1.688	102		1.790
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw	-6.211			-6.211
Woningverbetering	-135			-135
Investerings overig	-123			-123
Externe kosten verkoop	-123	0		-123
Kosten in verband met verwerving	-6.592	0		-6.592
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-4.904	102		-4.802
FVA				
Ontvangsten overig	0	0		0
Uitgaven overig	0	0		0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0		0
Kasstroom uit (des)investerings	-4.904	102		-4.802

Bedragen x € 1.000	Daeb	N Daeb	Eliminatie	2018
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	7.000	0		7.000
Nieuwe ongeborgde lening	0	0		0
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-9.574	0		-9.574
Aflossing ongeborgde leningen	-139	0		-139
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.713	0		-2.713
Mutatie van geldmiddelen	-7.092	470		-6.622
Wijziging kortgeldmutaties				
Liquide middelen per 1-1	8.348	0		8.348
Liquide middelen per 31-12	1.256	470		1.726
Mutatie geldmiddelen	-7.092	470		-6.622

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

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit Woning- corporaties goedgekeurde definitieve scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten instelling tussen de DAEB en Niet DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en Niet DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB of Niet DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast.

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten of kasstromen volledig toezien op DAEB- of Niet DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB respectievelijk Niet DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB als Niet DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het gewogen aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het gewogen aandeel Niet DAEB-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten of kasstromen uit hoofde van de vennootschapsbelasting die volledig toezien op DAEB- of Niet DAEB-activiteiten, zijn volledig aan de DAEB respectievelijk Niet DAEB-tak toegerekend; Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de take waarin sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB of Niet DAEB-tak op basis van het aantal gewogen verhuureenheden.

10 Overige gegevens

10.1 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die nog van invloed konden zijn op de jaarcijfers van het boekjaar 2018.

10.2 Statutaire regeling resultaatbepaling

In onze statuten is geen artikel opgenomen omtrent de resultaatbepaling. Wel is vastgelegd dat het bestuur en alle leden van de Raad van Commissarissen de jaarrekening en het jaarverslag dienen te ondertekenen.

10.3 Ondertekening bestuur

Conform artikel 25 lid 5 van de geldende statuten ondertekent de bestuurder de door de externe accountant gecontroleerde jaarrekening 2018.

Enkhuizen
16 mei 2019

H.J.B. Draaisma

Directeur-bestuurder

10.4 Ondertekening Raad van Commissarissen

Conform artikel 25 lid 5 van de geldende statuten ondertekenen alle Raad van Commissarissen leden de door de externe accountant gecontroleerde jaarrekening 2018.

A. Sluis

E.J.H. Keijzer

Voorzitter

Vicevoorzitter

J.J. van Drunen

drs. P.M. Huisman

Lid

Lid

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woondiensten Enkhuizen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Stichting Woondiensten Enkhuizen te Enkhuizen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woondiensten Enkhuizen op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2018;
2. de winst-en-verliesrekening over 2018; 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 rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening [op pagina 52 + 53]. Hierin staat beschreven dat Stichting Woondiensten Enkhuizen 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 (verslagjaar 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening [op pagina 61 + 62]. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ overige gegevens;

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij 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 en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Alkmaar, 16 mei 2019

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

G.P. Zonneveld-Hoogland RA

Colofon

© Woondiensten Enkhuizen 2019

Dit jaarverslag is een publicatie van Woondiensten Enkhuizen en is digitaal gepubliceerd op:

www.welwonen.nu

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van Woondiensten Enkhuizen.

Bij het samenstellen van dit verslag is de grootste zorg besteed aan de juistheid van de hierin opgenomen Informatie. Woondiensten Enkhuizen kan echter niet verantwoordelijk gehouden worden voor enige onjuist verstrekte informatie.