



Volkshuisvestingsverslag en jaarrekening 2019 Woondiensten Enkhuizen



Entree Westeinde 90

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	VOORWOORD	5
1.3	ALGEMEEN	5
1.4	BESLUITVORMING	6
1.5	BENCHMARK AEDES	6
1.6	REGIONALE GESCHILLENCOMMISSIE	7
1.7	RISICO'S EN ONZEKERHEDEN.....	7
1.8	IN CONTROLE VERKLARING	9
	VERKLARING AANWENDING MIDDELEN.....	9
2	WENSPORTEFEUILLE	10
2.1	STAND VAN ZAKEN PROJECTEN.....	10
2.2	PROJECTEN SOCIALE WONINGBOUW VANAF 2019.....	12
2.2.1	<i>De verschillende woningtypes</i>	<i>13</i>
3	ONDERHOUD	15
4	ONZE (TOEKOMSTIGE) HUURDERS IN BEELD	19
4.1	REGIONAAL KWALITATIEF WONINGMARKTONDERZOEK.....	19
4.2	HUURBELEID	19
4.3	PASSENDE WONINGTOEWIJZING.....	20
4.4	SOCIALE LEEFBAARHEID.....	24
5	PERSONEEL & ORGANISATIE	25
5.1	ORGANISATIE	25
5.2	BEHEERKOSTEN	25
5.3	PERSONEEL.....	26
6	FINANCIËN	30
6.1	PLANNING & CONTROLECYCLUS	30
6.2	STUREN OP KASSTROMEN	30
6.3	FINANCIËLE KENGETALLEN.....	31
6.4	VENNOOTSCHAPSBELASTING EN LATENTIES.....	33
6.5	MARKTWAARDE	34
6.6	BELEIDSWAARDE.....	35
6.7	ONTWIKKELING FINANCIËLE POSITIE	36
7	VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN (RVC)	39
7.1	BESCHOUWING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN OVER 2019.....	39
7.2	AUTORITEIT WONINGCORPORATIES	40
7.3	GOVERNANCE	40
7.4	PERMANENTE EDUCATIE.....	42
7.5	VERSLAG VANUIT DE WERKGEVERSROL	42
7.5.1	<i>Verslag vanuit de klankbordfunctie</i>	<i>44</i>
7.6	VERSLAG AUDITCOMMISSIE.....	44
7.7	BESTUREN EN TOEZICHTHOUDEN	45
7.7.1	<i>Verslag vanuit de toezichthoudende rol</i>	<i>46</i>
7.7.2	<i>Functieprofiel RvC leden:</i>	<i>49</i>
7.7.3	<i>Samenstelling en rooster van aftreden.....</i>	<i>50</i>
7.7.4	<i>Beloning (fiscaal inclusief vergoedingen)</i>	<i>51</i>
7.8	CONTROLE FINANCIËLE VERSLAGLEGGING.....	51
7.9	SLOTVERKLARING	51
8	JAARREKENING	53
8.1	BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING.....	53

8.2	WINST- EN VERLIESREKENING.....	55
8.3	KASSTROOMOVERZICHT (VOLGENS DIRECTE METHODE).....	56
8.4	KENGETALLEN IN AANTALLEN OF EURO'S.....	58
8.5	WAARDERINGSGRONDSLAGEN.....	60
8.6	TOELICHTING OP DE BALANS.....	71
8.7	TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING.....	79
9	VERLICHT REGIME.....	87
9.1	WINST- EN VERLIESREKENING TOELICHTING DAEB – NIET DAEB.....	87
9.2	KASSTROOMOVERZICHT TOELICHTING DAEB – NIET DAEB.....	88
10	OVERIGE GEGEVENS.....	90
10.1	GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM.....	90
10.2	STATUTAIRE REGELING RESULTAATBEPALING.....	91
10.3	ONDERTEKENING BESTUUR.....	91
10.4	ONDERTEKENING RAAD VAN COMMISSARISSEN.....	91
10.5	CONTROLEVERKLARING ACCOUNTANT.....	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.

Algemene gegevens

Gegevens rechtspersoon	
Naam	Stichting Woondiensten Enkhuizen
Handelend onder de naam	Welwonen
Adres	Rode Paard 5 1602 DG Enkhuizen Postbus 151 1600 AD Enkhuizen
Email	info@welwonen.nu
Website	www.welwonen.nu
Datum oprichting	1-1-1976
Werkgebied	Enkhuizen (regionale toelating voor West-Friesland)
Aantal woningen per 31-12-2019	2.247
Handelsregister KvK Alkmaar	36000577
Datum laatste wijziging statuten	9-4-2019
BTW nummer	0028.61.331.B.01
Nationaal Register Volkshuisvesting	NRV 15836
Instellingsnummer	L1737
Samenwerking	Vormt met Stichting Welzijnswerk Enkhuizen (kvk 37126631 een personele unie met ministeriële toestemming (01.01.2009) bekend onder de naam Welwonen.

1 Verslag van het bestuur

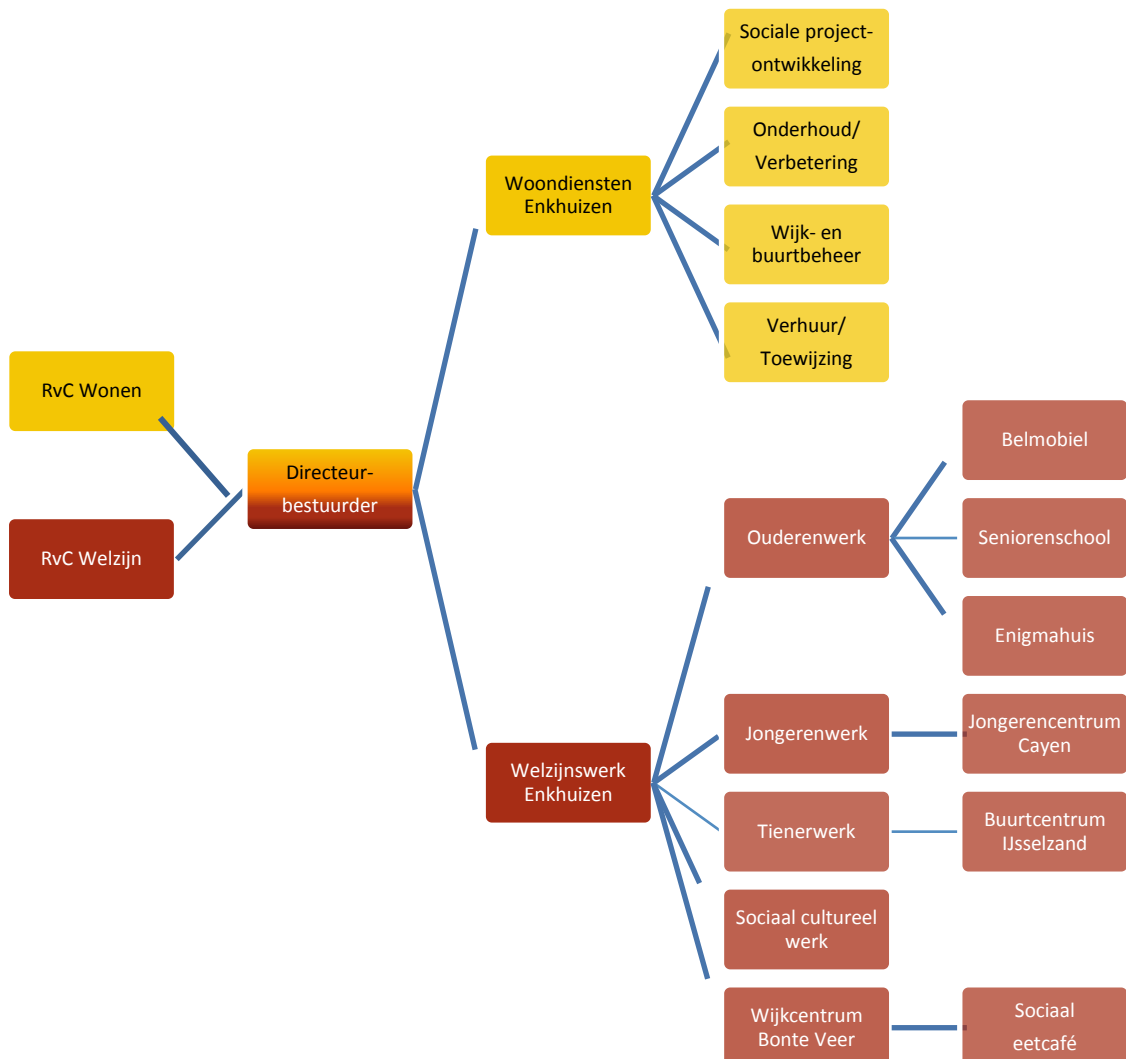
In dit jaarverslag verantwoordt Woondiensten Enkhuizen haar geleverde maatschappelijke en financiële prestaties en inzicht in risicobeheersing. Dit doen we in het bijzonder voor de huurders, de Huurders Advies Raad en de gemeente Enkhuizen als meest zwaarwegende (primaire) belanghouders. Maar uiteraard ook voor de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

1.1 Personele Unie Wonen en Welzijn

Stichting Woondiensten Enkhuizen en Stichting Welzijnswerk Enkhuizen werken sinds 2006 nauw samen en vormen sinds 1-1-2009 een Personele Unie met formele ministeriële toestemming. Beide organisaties versterken elkaar in het uitvoeren van de maatschappelijke opdracht. Uit efficiencyoverwegingen, zowel organisatorisch als financieel en vanwege beperkingen in de regelgeving, is gekozen voor deze samenwerkingsvorm.

Stichting Woondiensten Enkhuizen en Stichting Welzijnswerk Enkhuizen zijn eigen rechtspersonen met een eigen juridische zelfstandigheid en van elkaar gescheiden geldstromen. Sinds 2006 hebben zij dezelfde directeur-bestuurder. Voor Stichting Woondiensten Enkhuizen is het aantal leden van de RvC statutair (art 10:2) vastgesteld op minimaal 3 en maximaal 5 personen. Het directie-managementteam bestaat uit 3 personen. Ultimo 2019 bedraagt het aantal formatieplaatsen 22,1 ingevuld door 29 medewerkers.

Het organisatieschema van Welwonen ziet er ultimo 2019 als volgt uit:



1.2 Voorwoord

Het jaar 2019 was voor de organisatie een jaar van transitie: na 23 jaar ging de directeur-bestuurder met pensioen, trad een nieuwe directeur-bestuurder aan en kwam het richtinggevend Koersplan “De woningcorporatie als semi-overheidsorganisatie” tot een afronding. Tegelijkertijd is gestart met een intensief traject om te komen tot een nieuw koersplan inclusief een wensportefeuille. “Huiswaarts 2020-2025” is daarmee het resultaat van een breed gesprek met onze belanghebbenden. De opgedane ervaring en kennis binnen Woondiensten Enkhuizen is ingezet en de dialoog is gevoerd met belanghebbenden zoals de Huurders Advies Raad Enkhuizen. In de kern blijft onze opgave de komende jaren gelijk: passend en betaalbaar wonen bereikbaar maken in een buurt waar men zich thuis voelt.

Samenvatting activiteiten

In 2019 hebben wij de volgende maatschappelijke prestaties verricht:

- 10 nieuwbouwwoningen opgeleverd en verhuurd (op 9 januari 2020 nog eens 26);
- 33 woningen verkocht, waaruit een duidelijke vraag naar goedkope koop blijkt;
- 21 badkamerrenovaties en 39 keukenrenovaties uitgevoerd.
- In Plan Noord zijn, als onderdeel van de integrale verduurzaming 17 houten begane grond vloeren vervangen door betonnen geïsoleerde vloeren;
- De energie-index van een gemiddeld C-label werd bereikt;
- De gemiddelde huurprijs komt op 67,2% van de maximaal redelijke huurprijs waarmee deze aanzienlijk lager ligt dan het landelijk gemiddelde van 73%;
- Eind 2019 is gestart met een nulmeting huurderstevredenheid. Het onderzoek loopt in 2020 door en dient als graadmeter en uitgangspunt voor onze verbeteropgave.

Deze activiteiten liggen op, of zelfs iets boven het niveau van de begroting 2019. Er zijn 15 verkoopwoningen begroot en werkelijk 33 verkocht door extra labelling van ruim 100 woningen. In volgende hoofdstukken wordt gedetailleerder ingegaan op de verantwoording van onze activiteiten.

De inzet en bijdrage van de vrijwilligers namens de huurders heeft in het afgelopen jaar wederom haar meerwaarde laten zien. De Huurder Advies Raad Enkhuizen heeft zich in 2019 juridisch gevormd tot een stichting en deze heeft met Woondiensten Enkhuizen een overeenkomst gesloten waarmee de samenwerking wordt gecontinueerd en de invulling van de Wet overleg huurders verhuurders verder is vormgegeven.

Het jaarresultaat over 2019 bedraagt afgerond € 41,9 mln. inclusief een bedrag van € 38,0 mln. aan niet gerealiseerde waardeveranderingen. De operationele kasstroom inclusief verkoopopbrengsten lag op € 3,6 mln. en maakt het mogelijk dat wij vanuit de reguliere exploitatie kunnen blijven investeren in het woningbezit.

Dank aan alle medewerkers en betrokkenen voor het realiseren van deze mooie resultaten.

1.3 Algemeen

De strategie van Woondiensten Enkhuizen is vastgelegd in het Koersplan “De woning - corporatie als semi-overheidsorganisatie 2016-2019” waarin zelfopgelegde opdrachten zijn opgenomen.

Woningmarkt

De druk op de huurmarkt is in 2019 onveranderd hoog gebleven. De belangstelling voor betaalbare grondgebonden huurwoningen is groot, zo blijkt uit het aantal reacties van woningzoekenden op vrijkomende woningen. De huisvesting en toewijzing van bijzondere (urgente) aandachtsgroepen in de toekomst blijft aandacht vragen.

Regionale aangelegenheden

Het werkgebied omvat formeel de woningmarktregio West-Friesland en is daarmee groter dan de gemeente Enkhuizen waarin Woondiensten Enkhuizen feitelijk actief is. In 2017 is een nieuwe regionale woonvisie vastgesteld. Het Platform West-Friese Woningcorporatie (PWW) heeft een gezamenlijk bod op deze woonvisie uitgebracht aan gemeenten. Eind 2019 is in regionale samenwerking gestart met een pilot Spoedzoekers & Doorstromers in de

woonruimteverdeling. Tot slot kwamen ook andere volkshuisvestelijke thema's aan bod in het PWW en actuele zaken binnen de branchevereniging Aedes.

Prestatieafspraken

Met de gemeente Enkhuzen en de Huurders Advies Raad is overeengekomen de bestaande afspraken over 2019 een jaar te verlengen vanwege de ontwikkeling van een nieuw koersplan. Woondiensten Enkhuzen heeft frequent contact met de gemeente Enkhuzen, zowel op bestuurlijk als uitvoerend niveau.

1.4 Besluitvorming

Woondiensten Enkhuzen beschikt over een directie-managementstatuut dat als doel heeft bij te dragen aan een zorgvuldige totstandkoming en draagvlak van belangrijke beleidszaken en besluiten van aanmerkelijk belang in de werkorganisatie van de corporatie. In 2019 zijn 17 formele directiebesluiten genomen:

- Verbouw Prinsenstraat 4 / Pekelsteiger 6;
- Stopzetten ontwikkeling Westerstraat 107 (kerk);
- Mutatie ontwikkeling Nieuwstraat 2,4,6 / Westerstraat 9;
- Architectenselectie Bloemenbuurt;
- Verbouw Westerstraat 153;
- Prijsvorming en investeringsvoorstel verbouw Westerstraat 217;
- Aanleg Warmte Terug Winning (WTW) Molenweg;
- Verslag offerte geldlening;
- Huurverhoging 1-7-2019;
- ZAV-beleid zonnepanelen;
- Aanpak woningen Timmerwerf;
- Aanbesteding civiele werkzaamheden Westeinde 88-90;
- Aanpassing logische toegangsbeveiliging ICT-systeem;
- Duurzaamheidsaanpak 86 woningen complex 48;
- Gunning aanbesteding buitenschilderwerk;
- De vaststelling van de Jaarrekening 2018 en de Meerjarenbegroting 2020-2029;
- De vaststelling van de liquiditeitsplanning 2020-2022;

De verantwoording van deze directiebesluiten vindt tussentijds plaats in de voortgangsrapportage van de directeur-bestuurder aan de RvC.

1.5 Benchmark Aedes

Woondiensten Enkhuzen heeft in 2019 op de onderdelen Huurdersoordeel en Duurzaamheid niet deelgenomen aan de benchmark. Eind 2019 is een nulmeting klantwaardering uitgevoerd. Het voornemen is om daarna ook jaarlijks deel te gaan nemen aan het prestatieveld Huurdersoordeel binnen de benchmark.

Prestatieveld	Woondiensten	Referentie	Score
Bedrijfslasten	€ 593	€ 785	A
Duurzaamheid	1,68	1,57	
Onderhoud & verbetering	€ 1.612	€ 2.372	A
Beschikbaarheid en betaalbaarheid			
Ontwikkeling betaalbare voorraad	-1,8%	-0,9%	
Ontwikkeling voorraad tot liberalisatiegrens	0,1%	-0,3%	
Aandeel betaalbaar binnen vrijkomend aanbod	79,4%	85,8%	
Match voorraad en doelgroep huurtoeslag	83,3%	81,2%	
<i>Deelscore beschikbaarheid</i>			B
Huurprijs	€ 542	€ 531	
Verhouding huur/maximaal toegestane huur	67,2%	71,6%	
<i>Deelscore betaalbaarheid</i>			B
Toewijzingen < huurtoeslaggrens	76,1%	78,2%	
<i>Deelscore huisvesting doelgroepen</i>			B

Een Energie-index van 1,44 leverde in 2019 een A score op. Woondiensten Enkhuizen scoort energielabel C met een gemiddelde van 1.68. In 2016 is het systeem van energie labels geheel gewijzigd. In het oude systeem scoort Woondiensten Enkhuizen een 1.3 en in het nieuwe systeem een 1.68. Waar eerst op circa 10 punten per woning diende te worden gescoord, moet dat nu op circa 100 punten gebeuren. Een label is 10 jaar geldig. Tot en met 2026 zal Woondiensten Enkhuizen dus 'verouderde labels' hebben. Dat betekent niet direct dat de woningen minder duurzaam zijn. Ze zijn alleen niet getoetst op meerdere onderdelen en dat verlaagt het gemiddelde van de score. Voor 2020 zal Woondiensten Enkhuizen deelnemen aan het prestatieveld Duurzaamheid binnen de benchmark.

De netto bedrijfslasten van Woondiensten Enkhuizen vallen in de categorie A (hoogste) en ligt €192 lager dan het gemiddelde. Deze bedrijfslasten zullen anno 2020 oplopen door het aantrekken van extra vakmensen bij Technische Zaken.

Het prestatieveld Onderhoud & Verbetering gebruikt input uit de prestatievelden Huurdersoordeel en Duurzaamheid. Doordat Woondiensten Enkhuizen aan deze prestatie - velden niet heeft deelgenomen geeft Aedes geen totaalscore. De planmatige onderhoudskosten liggen substantieel lager dan gemiddeld in de sector. Meerjarig gemiddeld zijn de onderhoudskosten € 760 lager. Anno 2020 zullen deze kosten oplopen, voornamelijk door investeringen in duurzaamheid.

Woondiensten Enkhuizen scoort op beschikbaarheid een B, op betaalbaarheid een B en op huisvesten doelgroepen een B. De voorraad tot de hoge aftoppingsgrens is iets gedaald, de voorraad tot de liberalisatiegrens iets gestegen (0,1%).

In het nieuwe Koersplan Huiswaarts 2020 – 2025 streven we naar een uitbreiding van appartementen met lift en eengezinswoningen. Regionaal onderzoek vermeldt een groeiende behoefte aan deze woningtypes. Voor de betaalbaarheid volgen wij het Woonakkoord. Afschaffing van de verhuurderheffing zou hieraan positief kunnen bijdragen.

1.6 Regionale geschillencommissie

In de regio West-Friesland is een regionale geschillencommissie actief voor een aantal West-Friese woningcorporaties, waaronder Woondiensten Enkhuizen. Deze geschillencommissie brengt ieder jaar formeel verslag uit van de door haar uitgevoerde werkzaamheden. In 2019 zijn geen geschillen door huurders van Woondiensten Enkhuizen ingediend bij de geschillencommissie.

Huurcommissie

In 2019 is één geschil door huurders van Woondiensten Enkhuizen ingediend bij de Huurcommissie.

Maatschappelijk rendement

Woondiensten Enkhuizen stelt ruimten in een aantal panden om niet ter beschikking aan bewonerscommissies c.q. bewonersverenigingen ten behoeve van het organiseren van activiteiten die de leefbaarheid en saamhorigheid ten goede komen.

1.7 Risico's en onzekerheden

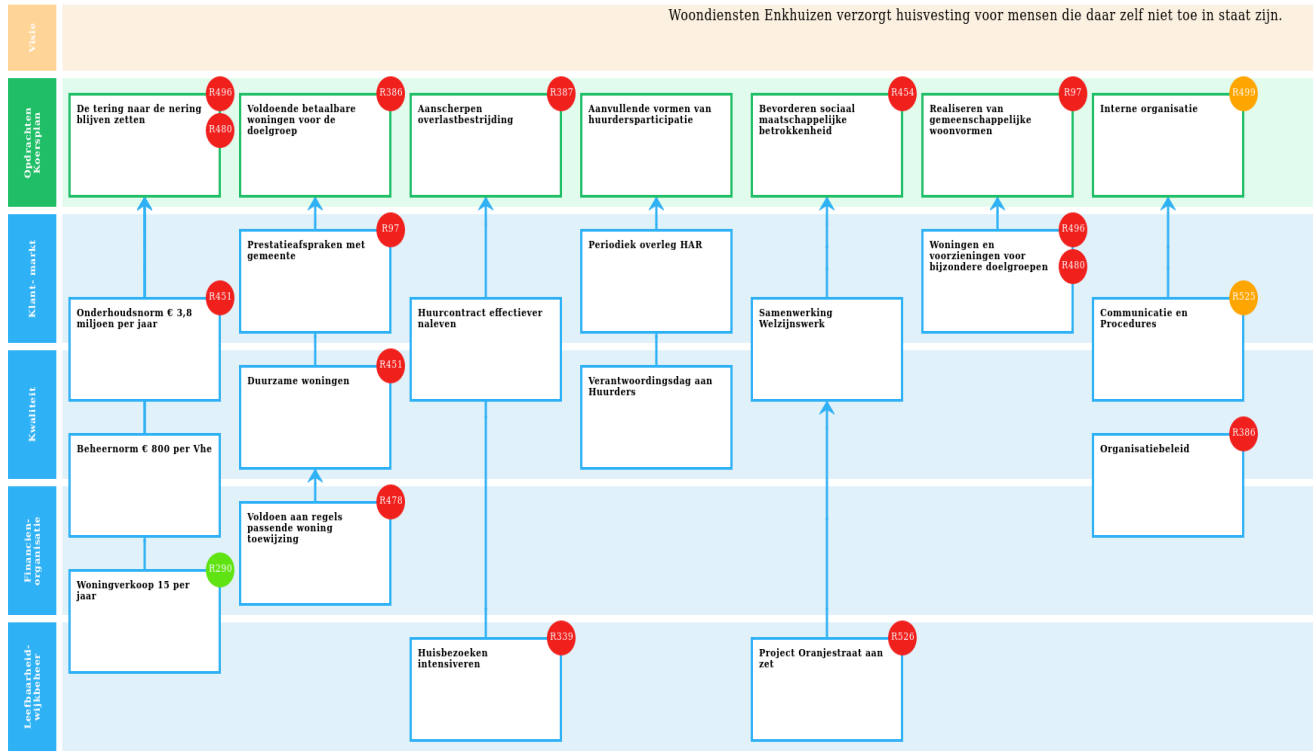
Organisatierisico's brengt Woondiensten Enkhuizen in beeld met het risicomanagement - pakket NARIS. Hierin wordt de kans van optreden en het mogelijke schadebedrag uitgedrukt in een totaal beslag op het vermogen. In 2019 is een wijziging doorgevoerd in het beoordelen en registreren van risico's.

Woondiensten Enkhuizen heeft samen met NARIS een strategiekaart ontwikkeld, opgebouwd vanuit het Koersplan met doelstellingen en de 24 business risk vragen van het WSW. Aan deze strategiekaart met doelstellingen zijn risico's gekoppeld.

De risico's worden per kwartaal beoordeeld en indien nodig geactualiseerd. De strategiekaart is dynamisch. Periodiek zullen risico's verdwijnen, maar kunnen zich ook nieuwe risico's voordoen. De opstelling van een nieuw koersplan heeft ongetwijfeld effect op de strategie -

kaart. Er worden nieuwe opdrachten geformuleerd met nieuwe doelstellingen en luiden waarschijnlijk nieuwe risico's in.

Voor Woondiensten Enkhuzen spelen een aantal risico's die nauwelijks beïnvloedbaar zijn. Het belangrijkste risico betreft onze liquiditeit. Op ieder moment moet Woondiensten Enkhuzen aan haar betalingsverplichting kunnen voldoen. Daartoe is een liquiditeitsbegroting opgesteld. De belastingheffing is echter dermate hoog dat we moeite hebben om op het juiste moment deze liquide middelen beschikbaar te hebben.



De tijdige beschikbaarheid van liquide middelen heeft gevolgen voor de sociale project -ontwikkeling en verduurzaming van ons woningbezit. Door de huidige lage rente kunnen we hiervoor kapitaalmarktleningen afsluiten.

De impact van de risicoscore is €4,0 miljoen per 31.12.2019 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, waarbij dit binnen het AW/WSW-normenkader kan plaatsvinden. Hiertoe berekent Woondiensten Enkhuzen de impact van nieuwe projecten in het softwarepakket WALS als onderdeel van de totale financiële meerjarenbegroting.

In ons nieuwe, door de RvC goedgekeurde investeringsstatuut is opgenomen wanneer en waarover wij de RvC informeren. Dat gebeurt sowieso over de nieuwe wensportefeuille die onderdeel is van ons nieuwe koersplan "Huiswaarts 2020-2025".

Actualiteiten 2019 tot datum verslag

Op 06-03-2020 heeft de Rijksoverheid de eerste publieke maatregelen genomen vanwege het Coronavirus. De uiteindelijke impact van het Coronavirus is nog niet bekend, maar de voorspelling is dat deze wereldwijd aanzienlijk zal zijn. Dat vertaalt zich begin 2020 reeds in verzoeken van aannemers om begrote werkzaamheden naar voren te halen en huurders die verzoeken een huurbetalingsregeling te treffen, omdat zij (tijdelijk) niet kunnen voldoen aan hun huurverplichting. Woondiensten Enkhuzen geeft gehoor aan de adviezen van de Rijksoverheid en heeft de bedrijfsvoering voor zover mogelijk op (thuiswerk) afstand georganiseerd en niet-spoedeisende werkzaamheden binnenshuis worden pas na het opheffen van de maatregelen verricht.

Risicocultuur

Woondiensten Enkhuizen streeft naar een open cultuur waarin medewerkers risico's signaleren, met elkaar delen, ethische onderwerpen met elkaar bespreken en indien nodig elkaar aanspreken. In 2019 heeft Woondiensten Enkhuizen daar in het AVG-traject expliciete aandacht aan besteed. Zo is op een luchtige wijze vorm aangegeven door het melden van een (vermeende) datalekken positief te belonen met taart voor de afdeling.

Obligo risico's

Over 2019 heeft Woondiensten Enkhuizen een oblige aan het WSW van € 2.505.963. Dit kan het WSW maximaal opeisen in het geval dat er noodsteun verleend moet worden.

Deelnemingen en verbindingen

Stichting Woondiensten Enkhuizen vormt met Stichting Welzijnswerk Enkhuizen een personele unie met ministeriële toestemming (01.01.2009) bekend onder de naam Welwonen. Stichting Woondiensten Enkhuizen en Stichting Welzijnswerk Enkhuizen zijn eigen rechtspersonen met een eigen juridische zelfstandigheid en van elkaar gescheiden geldstromen. Sinds 2006 hebben zij dezelfde directeur-bestuurder.

Verder is er sprake van participatie met andere verenigingen en partijen. Woondiensten Enkhuizen is deelnemer in een aantal Verenigingen van Eigenaren waar Woondiensten Enkhuizen onroerend goed bezit en voor de uitvoering van de woonruimteverdeling wordt gewerkt in een samenwerkingsverband (Platform West-Friese Woningcorporaties) met andere sociale verhuurders in de regio.

1.8 In controle verklaring

Het bestuur van Woondiensten Enkhuizen is verantwoordelijk voor de opzet, bestaan en werking van de risicobeheersing- en controlesystemen. Deze systemen hebben tot doel de realisatie van de strategische, operationele en financiële doelstellingen te monitoren en risico's te analyseren en te beoordelen. Verder dienen risicobeheersing- en controlesystemen zorg te dragen voor de naleving van relevante wet- en regelgeving.

Verklaring bestuur

De interne risicobeheersing- en controlesystemen zijn degelijk opgezet binnen de organisatie maar kunnen nooit absolute zekerheid bieden dat doelstellingen op het gebied van strategie, operationeel, berichtgeving en naleving van alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving zullen worden bereikt. Benadrukt wordt dat de aard van de werkzaamheden van Woondiensten Enkhuizen ervoor zorgt dat sommige risico's buiten haar invloedssfeer liggen zoals bijvoorbeeld demografische ontwikkelingen, ontwikkelingen op financiële markten en politieke ontwikkelingen. Bij het nemen van beslissingen kunnen menselijke beoordelingsfouten optreden en worden er steeds kosten-baten afwegingen gemaakt bij het aanvaarden van risico's en het treffen van beheersingsmaatregelen.

Rekening houdend met de voornoemde beperkingen en met inachtneming van de geïdentificeerde mogelijkheden tot verbetering daarvan verklaart ondergetekende, mede op basis van de uitgevoerde audits, met een redelijke mate van zekerheid dat:

- er voldoende inzicht is in de mate waarin de operationele, volkshuisvestelijke en financiële doelstellingen van Woondiensten Enkhuizen zijn gerealiseerd;
- Woondiensten Enkhuizen zich houdt aan de geldende wet- en regelgeving;
- de interne en externe financiële rapportages van Woondiensten Enkhuizen betrouwbaar zijn;
- er geen risico's zijn gelopen die in tegenspraak waren met het vooraf gedefinieerd en goedgekeurd beleid.

Verklaring aanwending middelen

Het bestuur en RvC verklaren dat de middelen van Stichting Woondiensten Enkhuizen in het verslagjaar uitsluitend zijn aangewend in het belang van de volkshuisvesting.

2 Wensportefeuille

Onze wensportefeuille geeft aan met welk woningaanbod wij aan de veranderende markt vraag tegemoet kunnen komen. Dit heeft een directe relatie met opdracht 2 van ons Koersplan: “zorgen voor voldoende beschikbare en betaalbare woningen ten behoeve van de doelgroep”.

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 Enkhuizen en Huurder Advies Raad.

Wij anticiperen op verdergaande gezinsverduunning. 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 € 38.035 (prijsspeil 1-1-2019)
- 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 Stand van zaken projecten

De jaarrekening als verantwoordingsdocument moet inzicht geven in de realisatie van de begroting en de opdrachten uit het bestaande Koersplan. Die verantwoording start in dit hoofdstuk met de stand van zaken over onze sociale bouwprojecten en de afwijkingen op het beheer en onderhoud.

De strategie van Woondiensten Enkhuizen is vastgelegd in het Koersplan “De woningcorporatie als semi-overheidsorganisatie 2016-2019” waarin zelfopgelegde opdrachten zijn opgenomen. De begroting 2019 bevat een aantal projecten die in 2019 zouden starten of worden afgerond. Hieronder is per project de realisatie aangegeven.

Westeinde 88-90

De oplevering van dit project zou op 01-06-2019 plaatsvinden, maar heeft uiteindelijk op 09-01-2020 plaatsgevonden. De vertraging werd veroorzaakt door externe factoren: de nutsbedrijven konden niet tijdig de aansluitingen verzorgen en door een gebrek aan ambtelijke capaciteit verliep de ruimtelijke ordeningsprocedure vertraging op aan de zijde van de gemeente. Het project wordt in de eerste helft van 2020 afgerekend, waarna de vermindering verhuurderheffing van € 140.000 wordt aangevraagd.

Anjerstraat appartementen

Sinds 2016 is het gesprek gevoerd met de gemeente Enkhuizen om een omgevingsvergunning te verkrijgen voor het realiseren van 8 kleine appartementen. Door meerdere wisselingen in de ambtelijke bezetting en verschillende inzichten in de toe te passen parkeernorm verliep de ruimtelijke ordeningsprocedure grote vertraging op. In juni 2019 is door Woondiensten Enkhuizen de omgevingsvergunningaanvraag ingetrokken:

de combinatie van het uitblijven van een vergunning en gewijzigd inzicht in de locatie en hebben hiertoe geleid.

Tiny Houses

Het toevoegen van Tiny Houses kan bijdragen aan de gevarieerdheid van het woningaanbod. De Anjerstraat is hiervoor een geschikte locatie: Woondiensten Enkhuizen bezit de grond, er kan op korte termijn gestart worden met de ontwikkeling en er kan de sociale verbinding gemaakt worden met het op de locatie aanwezige buurthuis. Gemeente Enkhuizen heeft echter slechts één locatie bestemd voor Tiny Houses en geeft geen toestemming voor de ontwikkeling op de Anjerstraat. De door de gemeente Enkhuizen bestemde locatie wordt door Woondiensten Enkhuizen niet gezien als een kansrijke ontwikkellocatie.

Verbouw jongeren centrum Cayen

De Autoriteit Woningcorporaties heeft Woondiensten Enkhuizen toestemming gegeven jongeren centrum Cayen uit te bouwen. Het vertrekpunt voor de uitbreiding was een verwachte toename in het gebruik van Cayen. De beheerder heeft medio 2019 echter aangegeven dat dit niet meer wordt voorzien, waarna Woondiensten Enkhuizen heeft besloten de uitbreiding niet te realiseren.

Poortland PMC 48

De verduurzaming van 30 woningen, de resterende woningen van het totaal van 86 woningen is in 2019 afgerond.

Westerstraat 153

In juli 2019 is de Westerstraat met 4 appartementen en een beheerderwoning opgeleverd. De appartementen zijn bestemd voor jongeren (18-23) die geselecteerd zijn door 'Nieuw Begin'. Een initiatief en coaching-traject van de stichting Voor Effies, de Protestantse Gemeente en de gemeente Enkhuizen. Het is de bedoeling dat de jongeren een jaar in 't Centrum blijven wonen en begeleid worden door Nieuw Begin. Nadat ze geleerd hebben om op eigen benen te staan stromen ze door naar een reguliere zelfstandige huurwoning van Woondiensten Enkhuizen.

Prinsenstraat 4

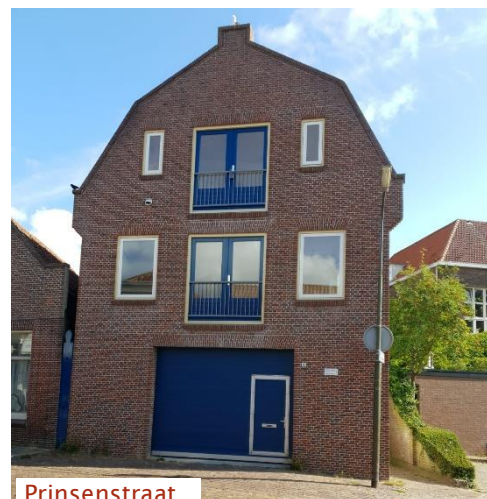
Het bestaande pand is door Woondiensten Enkhuizen aangekocht op 15 augustus 2018 onder de voorwaarde dat de verkoper erin mocht blijven wonen tot en met december 2018. De 5 appartementen zijn begin juni 2019 opgeleverd.

Westerstraat 217

In 2019 is Woondiensten Enkhuizen gestart met de verbouw van dit bestaande pand tot 11 appartementen voor zorginstelling Leviaan. De oplevering verwachten wij eind juni 2020.

Westerstraat 107

In samenwerking met zorginstelling Wilgaerden was voorzien om op deze locatie 32 appartementen te realiseren. De aankoop van het gebouw kon niet plaatsvinden door problemen aan de zijde van de verkopende partij (Parochie en het Bisdom). Na een verdere risico-inventarisatie waarna onder andere aanvullend inzicht in de onderhoudskosten ontstond heeft Woondiensten Enkhuizen besloten geen vervolg te geven aan dit project.



Prinsenstraat

Reigerweg Hofje

Analoog aan de realisatie van het Romeinhof in de Enkhuizer binnenstad was Woondiensten Enkhuizen voornemens op deze locatie een hofje te realiseren. Aan de zijde van de gemeente Enkhuizen is de ruimtelijke orderingsprocedure niet goed uitgevoerd hetgeen tot dusdanige vertraging heeft geleid dat in 2019 is besloten de aanvraag omgevingsvergunning

in te trekken. Vervolgens is het gesprek gestart met zorginstelling Wilgaerden voor het realiseren van de zorgwoningen die eerder in de Westerstraat 107 (kerk) bedacht waren.

Aankoop onroerend goed

Er hebben in 2019 geen aankopen onroerend goed plaatsgevonden, anders dan voor projectmatige doeleinden.

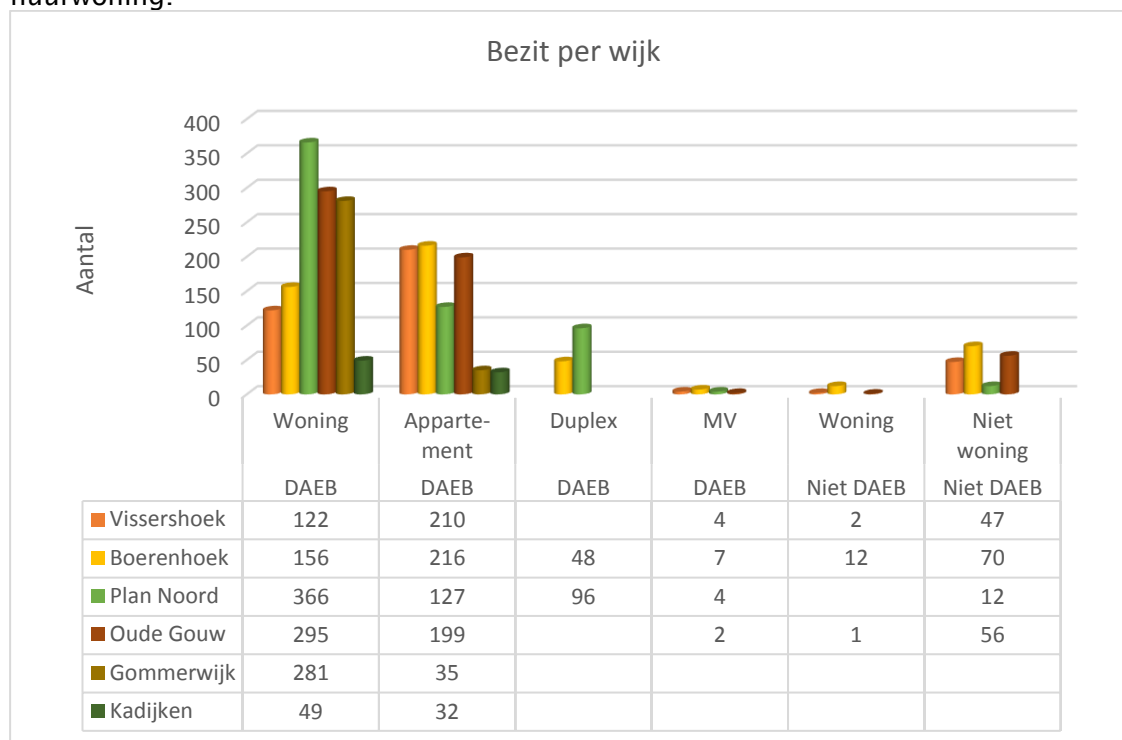
2.2 Projecten sociale woningbouw vanaf 2019

Project Bedragen x € 1.000	Westeinde 88 Boerderij	Westeinde 90 Bollenschuur	Tiny Houses	Westerstraat 217	Reigerweg	Westerstraat 9 Nieuwstraat 2,3,4
	MGW	MGW	EGW	MGW	MGW	MGW
Project:	109	115	116	120	112	119
Sociaal	10	16	4			9
Zorg				11	36	
Investering	2.121	3.213	345	1.975	6.216	1.800
Subsidie	0	140	40	0	0	45
Onrendabel MW	912	1.310	52	759	2.236	750
MW rendabel %	57,0%	59,2%	85,0%	61,6%	64,0%	58,3%
IRR %	2,14%	2,29%	0,45%	3,81%	3,87%	2,76%
Huurprijsindicatie	590	583	478	656	607	606
Fase	Realisatie	Realisatie	Onderzoek	Realisatie	Planning II	Planning II
Doelgroep	Vanaf 35	Vanaf 35	Vanaf 23	Vanaf 65	Vanaf 23	Vanaf 35
Aannemer	EAB	EAB	N.N.B.	EAB	N.N.B.	EAB
Sloopdatum	01-11-17	01-11-17	NVT	NVT	NVT	NVT
Start bouw	01-12-17	01-12-17	01-09-20	01-08-19	01-11-20	01-07-20
Oplevering	09-01-20	09-01-20	01-12-20	01-07-20	01-12-21	01-07-21
Architect	RGB architecten	RGB architecten	N.N.B.	TPHPG	INBO/ R. Bakker	TPHPG

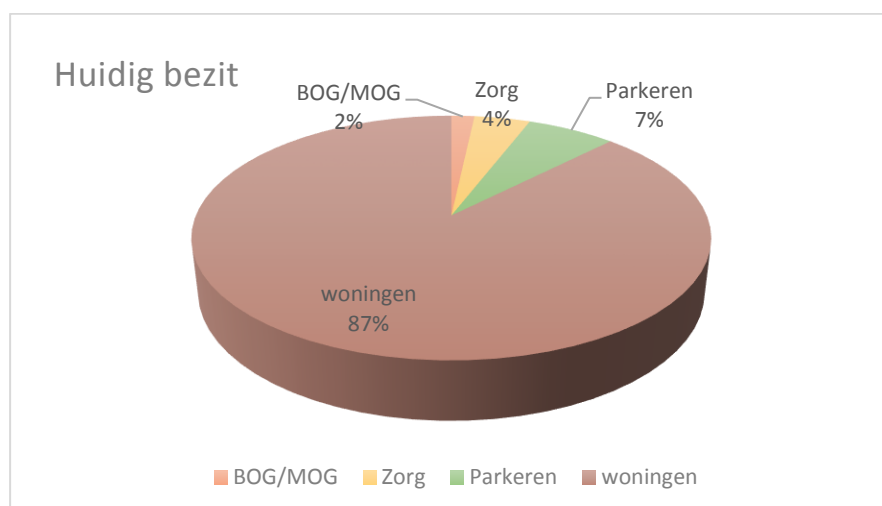
Project Bedragen x € 1.000	Plan Noord fase 1	Plan Noord fase 2	Plan Noord fase 3	Plan Noord fase 3	Plan Noord fase 4	Plan Noord fase 4
	EGW	MGW	MGW	EGW	MGW	EGW
Sloop	20	21	8	19	8	18
Sociaal	16	28	24	10	24	10
Investering	2.756	4.640	3.933	1.854	3.971	1.796
Subsidie	0	0	0	0	0	0
Onrendabel MW	597	921	616	372	596	256
MW rendabel %	78,4%	80,2%	84,3%	79,9%	85,0%	85,7%
IRR %	2,64%	2,72%	2,69%	2,43%	2,59%	2,56%
Huurprijs	646	625	623	653	616	653
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	01-09-20	01-05-23	01-05-25	01-05-25	01-05-27	01-05-27
Start bouw	01-10-20	01-09-23	01-09-25	01-09-25	01-09-27	01-09-27
Oplevering	01-10-21	01-12-24	01-12-26	01-12-26	01-12-28	01-12-28
Architect	KAW	KAW	KAW	KAW	KAW	KAW

In de 1^e naoorlogse wijk Plan Noord starten we vanaf 2020 met een herstructurering. Het eenzijdige karakter willen we doorbreken met verschillende bouwtypes, variërend in hoog- (4 lagen) en laagbouw. Wij voegen woonkwaliteit, duurzaamheid en levensloopbestendigheid toe aan deze wijk. Op dit moment wordt het samen met de bewoners bedachte conceptplan besproken met de gemeente.

In de tabel ziet u een overzicht van ons huidige bezit. Ons beleid is om het toch al geringe niet DAEB-bezit zoveel mogelijk af te bouwen. Ook willen we losse parkeerplaatsen op het huur - contract van de naast- of nabijgelegen woning plaatsen. Dit doen we sowieso na mutatie van de huurwoning.



Wij hebben 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 toegevoegd aan ons te verkopen bezit.



2.2.1 De verschillende woningtypes

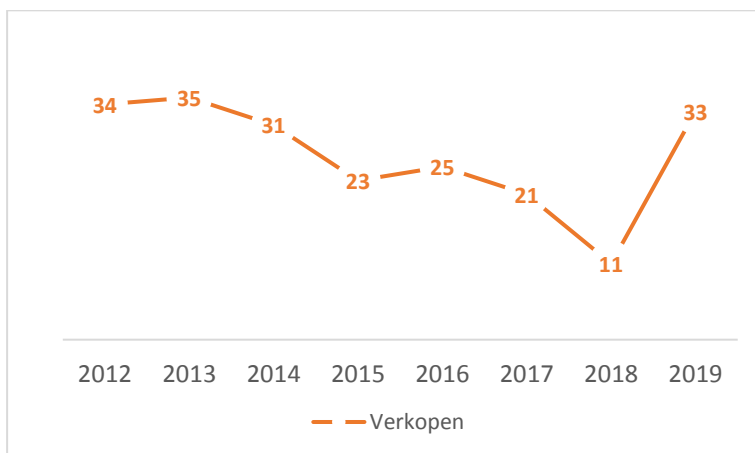
Ons woningaanbod bestaat uit grondgebonden woningen, appartementen met en zonder lift en duplexwoningen. Delen van ons bezit zijn specifiek gelabeld voor bijzondere doelgroepen:

Type	2019	2018	2017	2016
Gehandicaptenwoning op collectief huurcontract	102	103	103	103
Gehandicaptenwoning op individueel huurcontract	14	15	13	12
0 treden woningen	483	482	496	498
Seniorenwoningen	308	308	308	308
Jongerenwoningen	21	17	25	25

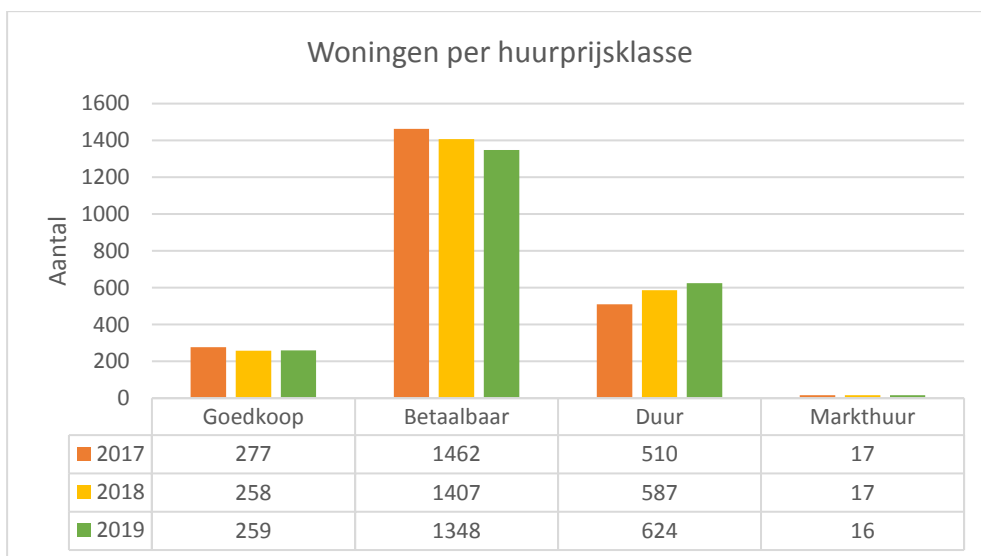
Voor jongeren zijn nog 254 extra 1-2 kamer woningen geschikt. Deze zijn niet specifiek gelabeld, omdat er ook andere doelgroepen in gehuisvest kunnen worden.

Verkoop bestaand bezit

Vanaf 1996 hebben wij 1.018 woningen gelabeld voor verkoop. Daarvan zijn er tot en met 2018 724 verkocht. In 2019 hebben wij 33 sociale huurwoningen verkocht. We hadden er 15 begroot. Deze stijging is te verklaren door de toevoeging van 141 woningen aan het verkoopbestand in 2019 en een gunstige markt. In 2019 zijn geen woningen verkocht onder 90% van de NWWI-taxatieprijs.



Ook in 2020 hebben wij 15 verkoopwoningen begroot. Er zijn inmiddels 6 woningen verkocht. Ook zijn de laatste 6 parkeerplaatsen van complex 80 verkocht.



Huurprijscategorie prijspeil 01-01-2019:

- Goedkoop < € 424,44
- Betaalbaar > € 424,44 - € 607,46
- Duur > € 607,46 - € 720,42
- Markt > € 720,42

3 Onderhoud

Woondiensten Enkhuizen neemt jaarlijks voorafgaand aan het opstellen van de begroting fysieke inspecties af. Daarnaast is er een digitaal Woning Informatie Systeem (WIS) waarin alle maatregelen van het gehele bezit zijn opgenomen. Het betreft hier een module van het ERP systeem BIS-NOA. Deze informatie wordt gebruikt bij het opstellen van de jaarlijks voortschrijdende meerjarenbegroting onderhoud.

Woondiensten Enkhuizen beschouwt inzicht in de kwaliteit van haar bezit niet als een statisch gegeven, maar als een continue proces. Normen worden aangepast, wetgeving volgt op voortschrijdend inzicht en ervaringen in de praktijk maken dat er steeds opnieuw een beeld van de kwaliteit bestaat.

Woondiensten Enkhuizen heeft in 2019 bijna haar gehele bezit voorzien van een energielabel (op circa 100 objecten na) en beschikt over digitale tekeningen van de woningen. Op dit moment loopt het project om alle tekeningen volledig NEN2580-proef te maken. Daarnaast loopt via VABI het BIM project (Bouw Informatie Module) waardoor we op ieder moment digitaal kennis hebben van ons gehele bezit.

De energie prestatieafspraken (energieneutraal in 2050) vullen wij in door verplicht gas-loos nieuw te bouwen in combinatie met zonnepanelen en warmtepompen. In bestaande woningen wordt na mutatie (ongeveer 150 per jaar) het koken op gas vervangen door elektrisch koken.

Wij zijn bezig om voor het gehele bezit duurzaamheidsmaatregelen veelal in combinatie met planmatig onderhoud door te rekenen om de kosten van de energieprestatieafspraken in beeld te brengen. De technische ontwikkelingen volgen elkaar zo snel op dat een juiste apparaat- of materiaalkeuze voor de middellange termijn lastig te maken is. Het is beleid om onderhoud en verduurzaming op elkaar af te stemmen.

Voor ons bestaande bezit gelden voorlopig de volgende minimale kwaliteitseisen:

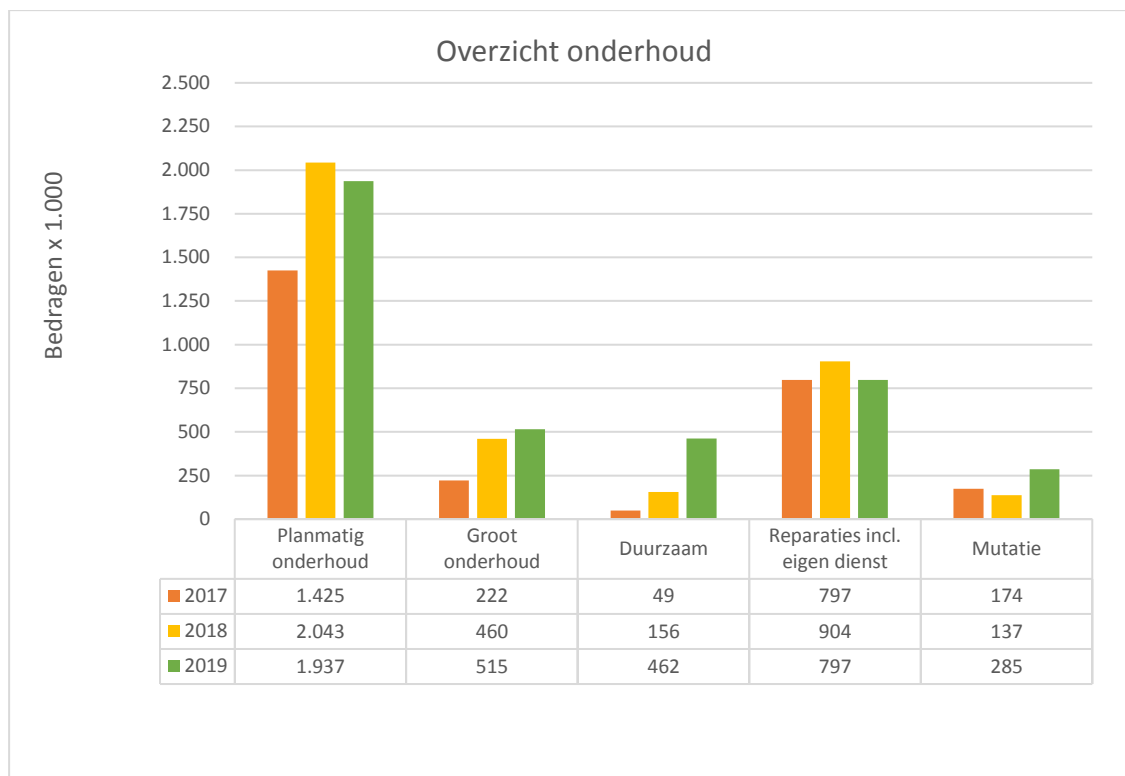
- Volledig voorzien van dubbelglas met hardhouten kozijnen;
- Optimale vloer, dak- en spouwisolatie;
- Een CV met Hr-ketel combiketel;
- Voldoende ventilatiemogelijkheden;
- Beveiligd hang- en sluitwerk;
- Minimaal gemiddeld energielabel B.

De afdeling Technische Zaken is belast met het uitvoeren van het dagelijks onderhoud. De afwijkingen in realisatie van de begroting zijn hieronder toegelicht.

Soort onderhoud	Begroot	Realisatie	Vershil	%
1. Klachtenonderhoud + serviceabonnement	746.700	928.934	-182.234	-24,41%
2. Mutatieonderhoud	269.500	284.904	-15.404	-5,72%
Planmatig onderhoud	1.555.900	1.598.200	-42.300	-2,72%
Contractonderhoud	420.000	338.635	81.365	19,37%
3. Totaal Panmatig onderhoud	1.975.900	1.936.835	39.065	1,98%
4. Leefbaarheid*	163.400	70.984	92.416	56,56%
5. Renovaties**	520.960	515.324	5.636	1,08%
6. Duurzaamheid	462.800	461.547	1.253	0,27%
Totaal onderhoud	4.139.260	4.198.528	-59.268	-1,43%

*Leefbaarheid wordt in de winst en verliesrekening apart verantwoord.

** De renovatiebegroting is verlaagd met 20% omdat ook 20% van de kosten worden geactiveerd.



Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is afhankelijk van cycli. Hierdoor variëren jaarlijks de werkzaamheden. In 2019 is onder andere bij:

- 228 woningen het contractuele schilderwerk uitgevoerd;
- 39 woningen het glas vervangen;
- 21 woningen de badkamer/toilet gerenoveerd;

In 2019 is de begroting planmatig onderhoud met € 36.000 overschreden. Er was € 1.103.000 begroot voor planmatig onderhoud en is € 1.139.000 uitgegeven. De grootste afwijkingen staan hieronder vermeld:

- Diverse complexen positief resultaat schilderwerk € - 50.000
- Minder aantal vervanging cv-ketels € 274.000

Wanneer planmatig onderhoud vanwege een calamiteit eerder dient te worden uitgevoerd wordt deze onder de noemer calamiteiten gedurende het jaar aan de planmatig onderhoudsbegroting toegevoegd. Over het jaar 2019 ging het om een totaalbedrag van € 333.000 waarbij de grootste afwijkingen (> €5.000) hieronder staan vermeld:

- Maatregelen i.v.m. problematiek Ferroli cv-ketels € 66.000
- Calamiteiten vervangen cv-ketels € 18.000
- Overloop werkzaamheden uit 2018 € 161.000
- Wel begroot, maar niet uitgevoerd € -233.000
- PMC 10 vervangen riolering voortuinen € 6.400
- PMC 11 Aanpassen balkonkozijnen 4 woningen € 16.450
- PMC 48 extra uitgaven verduurzaming €- 276.000
- 48 Aanpak gevels voegwerk i.c.m. verduurzaming € 45.300

Groot onderhoud

Er is groot onderhoud gepleegd aan 6 reguliere woningen, 17 begane grondvloeren vervangen en 21 badkamerrenovaties van niet reguliere renovatiecomplexen voor totaal € 753.000, waarvan € 237.000 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.

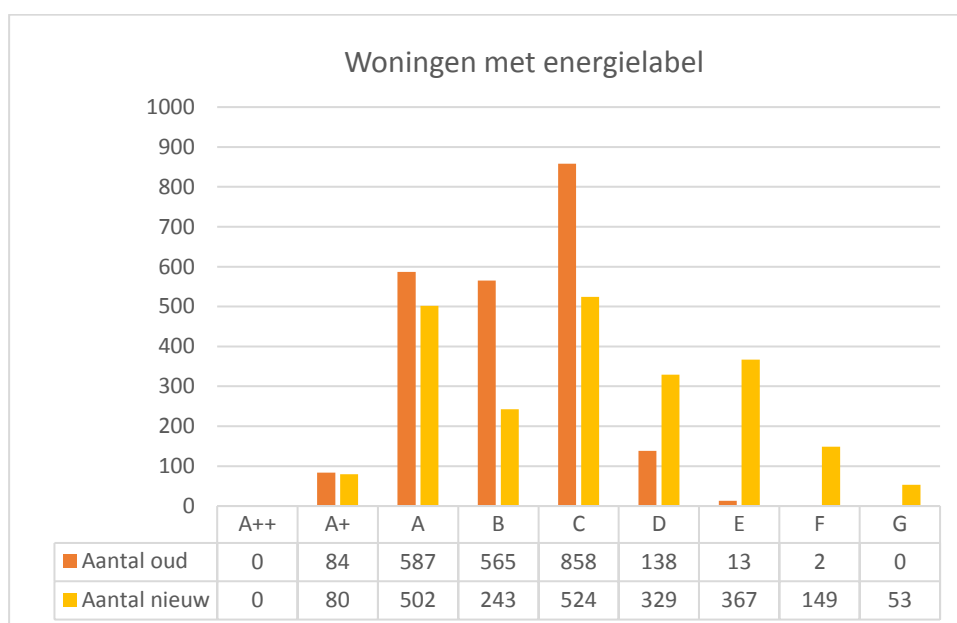
Duurzaamheid

In 2016 is het energielabel systeem gewijzigd. In het oude systeem scoort Woondiensten Enkhuizen een 1.3 (label B) en in het nieuwe systeem een 1.68 (label C). Waar eerst op circa 10 punten per woning werd gewaardeerd, is dit nu op circa 100 punten. Een label is 10 jaar geldig. Tot en met 2026 zal Woondiensten Enkhuizen dus 'verouderde labels' hebben. Dat betekent niet direct dat de woningen minder duurzaam zijn. Ze zijn alleen niet getoetst op meerdere onderdelen en dat verlaagt het gemiddelde van de score.

De methodiek wordt vanaf 2021 opnieuw gewijzigd naar de methode NTA8800. Er komt één methodiek die van toepassing is op bestaande bouw, nieuwbouw, woningbouw en utiliteitsbouw. Nederland stapt hiermee af van de huidige Energieprestatie-coëfficiënt (EPC) voor nieuwe gebouwen en de Energie-Index (EI) voor bestaande gebouwen.

De energie prestatieafpraak (energieneutraal in 2050) vult Woondiensten Enkhuizen onder meer in door gas-loos nieuw te bouwen in combinatie met zonnepanelen en warmtepompen. In bestaande woningen wordt na mutatie het koken op gas vervangen door elektrisch koken.

Eind 2019 bedroeg onze gemiddelde Energie-index 1,68 (2018: 1,77). Dat is gemiddeld label C.



In 2019 zijn onder andere de onderstaande werkzaamheden uitgevoerd welke een positieve invloed op de gemiddelde Energie-Index hadden:

- aanbrengen gevelisolatie bij 30 individuele woningen;
- plaatsen van 180 zonnepanelen op 30 woningen;
- 113 woningen de cv-ketel vervangen (HR107) toestel;
- oplevering van 10 nieuwbouwwoningen.

Stand energiemaatregelen

Woningen met type verwarming	2019	2018	2017
Gaskachel/lokale verwarming	71	71	71
VR ketel	0	0	14
HR ketel met natuurlijke ventilatie	224	236	236
HR ketel met mechanische ventilatie (MV)	635	821	822
HR ketel met gebalanceerde ventilatie (WTW)	1.090	1.002	1.002
HR ketel met mechanische ventilatie (MV) en zonneboiler	71	71	69
HR ketel met gebalanceerde ventilatie (WTW) en zonneboiler	5	5	5
PV met zonnepanelen	102	16	16
Warmtepomp	49	47	32
Totaal	2.247	2.269	2.266

Klachtenonderhoud

Het aantal klachten is licht gedaald van 3.651 in 2018 naar 3.606 in 2019. De kosten per klacht zijn echter gestegen van € 285 naar € 335. Hieraan ligt onder meer ten grondslag dat meer keukens zijn vervangen dan begroot (4), veel klachten in groepenkasten van zowel woningen als appartementen, meer lekkageklachten zijn verholpen, badkamerklachten zijn verholpen (renovatiebeleid voor wanneer de badkamer 20 jaar oud is) en herstel aan isolatieglas en dakramen.

Mutatieonderhoud

Het aantal mutaties is gedaald van 155 in 2018 naar 145 in 2019. De kosten per mutatie zijn echter gestegen van € 890 naar € 2.345 per mutatie. Reden hiervoor is het herstel van vijf woningen voor € 51.200 waaronder een zwaar beschadigde woning. De mutatiegraad bedroeg in 2019 7,5% (2018: 6,8%).

Leefbaarheid

De begroting is onderschreden door voornamelijk gebrek aan personele capaciteit. Het vertrek van de woonmaatschappelijk werker en het niet/nauwelijks opvullen van deze vacature heeft ervoor gezorgd dat de prioriteit alleen bij sociale leefbaarheidsaspecten ligt en minder bij de uitvoering van de fysieke leefbaarheidsbegroting.



Aanbrengen zonnepanelen op het Westeinde

4 Onze (toekomstige) huurders in beeld

4.1 Regionaal kwalitatief woningmarktonderzoek

Enkhuizen groeit. Over twintig jaar is het aantal huishoudens naar verwachting met ongeveer 700 gestegen tot 9.200. De stad groeit niet alleen, ook de samenstelling verandert. Zo verdubbelt het aantal 75+ terwijl het aantal 35- met een 25% afneemt. Het aantal gezinnen blijft gelijk en 70% van de Enkhuizers woont in 2040 in een een-of tweepersonshuishouden.

Het straatbeeld van Enkhuizen verandert de komende decennia sterk en de behoefte aan woningen wijzigt. Het meest recente woningbehoefte onderzoek dateert uit 2018 (Rapport Atrivé: West-Fries vooruitdenken en tempo maken 21-11-2018) en schetst het beeld dat in 2040 circa 270 extra eengezinswoningen nodig zijn en een behoefte bestaat aan 420 extra huurappartementen met een lift. Tegelijkertijd ontstaat er in de aanloop naar 2040 een overschot van 400 huurappartementen zonder lift.

Het huidige woningaanbod sluit qua aantal en type niet aan bij de huishoudprognose en de verwachte woonbehoefte in 2040. Woondiensten Enkhuizen heeft de opgave zich in te spannen om in de tussenliggende twintig jaar een betere aansluiting te realiseren tussen vraag en aanbod. In "Huiswaarts 2020-2025", het nieuwe koersplan van Woondiensten Enkhuizen, zal deze veranderopgave worden verwerkt.

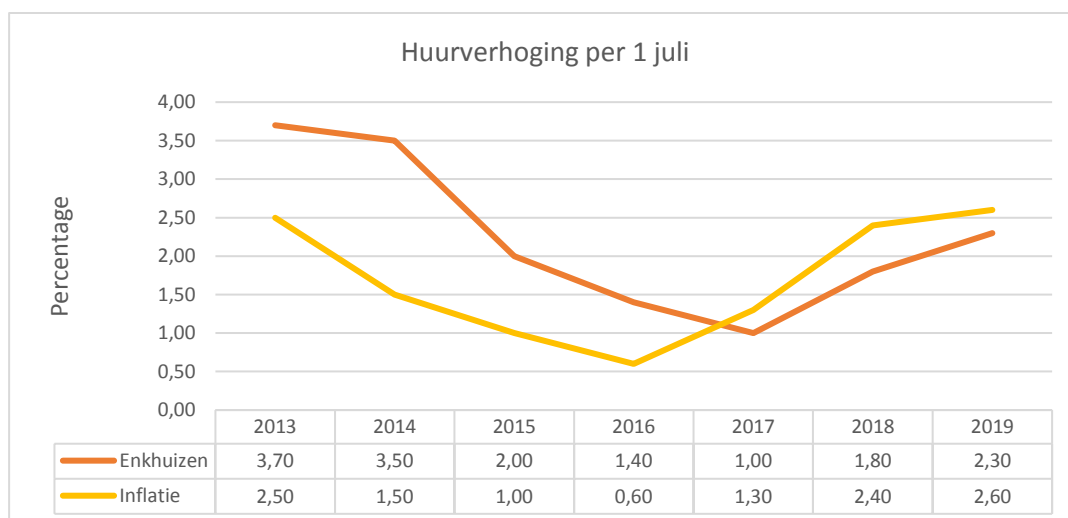
Huidig klantenbestand in zelfstandige woningen

	Aantal 2019	In % 2019	Aantal 2018	In % 2018
Tot en met 23 jaar	32	0,8%	17	0,8%
Tussen 24 en 35	319	15,0%	321	15,0%
Tussen 36 en 50	491	22,7%	484	22,7%
Tussen 51 en 67	583	27,5%	588	27,5%
Tussen 68 en 80	457	21,6%	461	21,6%
Ouder dan 80	264	12,4%	264	12,4%
Totaal	2.121		2.135	

De gemiddelde leeftijd van onze huurders in zelfstandige woningen is 57,9 jaar

4.2 Huurbeleid

Woondiensten Enkhuizen volgt het wettelijk toegestane huurbeleid. In 2019 is gestart met de herijking van het huurbeleid. De huurprijs van een klein luxer deel van de bestaande sociale voorraad stijgt door boven de liberalisatiegrens. Na mutatie wordt de huurprijs weer teruggebracht tot ten hoogste de liberalisatiegrens. Hierdoor blijft de woning behoren tot de sociale voorraad. De benodigde extra inkomsten worden gebruikt voor de verduurzaming van het bestaande bezit.



Huuraanpassing

De Huurders Advies Raad Enkhuizen is met Woondiensten Enkhuizen bij de jaarlijkse huuraanpassing op 01-07-2019 een gemiddelde huursomstijging van 2,3% overeengekomen voor 2019. De gemiddelde huursom inclusief harmonisatie, renovatie en nieuwbouw is gestegen met 2,9%.

Bij de jaarlijkse huuraanpassing heeft Woondiensten Enkhuizen de streefhuur van 73% als uitgangspunt genomen in combinatie met de aftoppingsgrenzen voor elke huurprijs - categorie. Op basis daarvan is een gedifferentieerde huuraanpassing gehanteerd waarmee de gemiddelde netto huurprijs € 556,25 (2018 : € 540,51) bedroeg. Het gemiddelde aantal WWS-punten voor de zelfstandige woningen bedroeg 161,79 (2018: 160,97).

Streefhuur

De gemiddelde huurprijs bedraagt 67,2% van de maximaal redelijke huurprijs op basis van de woningwaarderingpunten. Afhankelijk van kwaliteit en populariteit verschilt de streefhuur per VHE. Onze gemiddelde streefhuurdoel bedraagt 73% van de maximaal redelijke huurprijs.

	2019	2018	2017	2016
Huur in % van maximaal redelijke huurprijs	67,2	67,5	66,8	66,6

4.3 Passende woningtoewijzing

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

Aantal eenpersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomensklasse	<= KK grens	> KK grens <= LA grens	> LA grens
		€ 424,44	€ 424,44 - € 607,46	€ 607,46
< 66,4	<= 22.700,00	31	31	0
< 66,4	> 22.700,00	2	14	2
>= 66,4	<= 22.675,00	0	3	1
>= 66,4	> 22.675,00	0	2	3

Aantal tweepersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomensklasse	<= KK grens	> KK grens <= LA grens	> LA grens
		€ 424,44	€ 424,44 - € 607,46	€ 607,46
< 66,4	<= 30.825,00	0	14	2
< 66,4	> 30.825,00	0	0	1
>= 66,4	<= 30.800,00	0	5	0
>= 66,4	> 30.800,00	0	3	3

Aantal drie- en meerpersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomensklasse	<= KK grens	> KK grens <= HA grens	> HA grens
		€ 424,44	€ 424,44 - € 651,03	€ 651,03
< 66,4	<= 30.825,00	0	21	0
< 66,4	> 30.825,00	1	1	5
>= 66,4	<= 30.800,00	0	0	0
>= 66,4	> 30.800,00	0	0	0

KK: = Kwaliteitskortingsgrens Huurtoeslag

LA: = Lage aftoppingsgrens Huurtoeslag

HA: = Hoge aftoppingsgrens Huurtoeslag

Passend toewijzen

Over het geheel genomen verloopt de verhuur van vrijkomende woningen goed. In 2019 verliep de toewijzing van nieuwbouw jongerenappartementen in het centrum van de stad bij gebrek aan animo minder snel dan verwacht. Binnen het bezit zijn er wijken of complexen die sterker of zwakker dan gemiddeld zijn. Woondiensten Enkhuizen hanteert de wettelijke regels voor passende woningtoewijzing.

Passend toewijzen en toewijzingen volgens de EU-norm

Van alle toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens moet de woningcorporatie zich in minstens 95% van de gevallen houden aan de volgende huurprijzen:

- Bij één- en tweepersoonshuishoudens: maximaal € 607,46 netto huur
- Bij drie- en meerpersoonshuishoudens: maximaal € 651,03 netto huur

Van de 142 verhuringen sociale huur zijn 105 woningen (99,06%) verhuurd aan kandidaten met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag. Op één na alle woningen zijn passend verhuurd.

Toewijzing sociale huur aan kandidaten met hoog inkomen – Toewijzingen naar EU norm

De EU-norm is de zogenaamde 80%-10%-10% regel:

- minimaal 80% van alle verhuringen sociale huur moet toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen lager dan € 38.035;
- 10% mag worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tussen de € 38.035 en € 42.436;
- 10% is vrije toewijzingsruimte, waarbij wel geldt dat er prioriteit gegeven moet worden aan specifieke doelgroep (urgenten, mensen met psychische of lichamelijke beperkingen).

Woonmatch

Sociale verhuurders in de regio West-Friesland maken gebruik van een gezamenlijk systeem voor het aanbieden en toewijzen van huurwoningen (Woonmatch). Woningzoekenden kunnen zich inschrijven in dit systeem voor alle huurwoningen in de regio. Vanaf medio 2017 beantwoordt de afdeling Klant van De Woonschakel voor de gehele regio algemene vragen van woningzoekenden over Woonmatch. Slechts een beperkt deel van de geregistreerde woningzoekenden is actief op zoek naar een woning. Veel woningzoekenden staan passief in het systeem en reageren niet op een woning. Zij beschouwen hun inschrijving als een soort verzekering 'voor het geval dat'.

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".

Passendheidstabel inkomen in relatie tot huurprijs

Huishoudengrootte en inkomen		Huurprijzen		
		Tot € 607,46	€ 607,46 tot € 651,03	€ 651,03 tot € 720,42
1p	< € 22.700			
1p	€ 22.700 – € 38.035			
1p	€ 38.035 – € 42.436*			
2p	< € 30.800			
2p	€ 30.800 – € 38.035			
2p	€ 38.035 – € 42.436*			
3p	< € 30.825			
3p	€ 30.825 – € 38.035			
3p	€ 38.035 – € 42.436*			

*) hierbij mag gebruik worden gemaakt van 10% beleidsvrijheid

Toewijzingen 80-10-10 DAEB-woningen

Jaar	Inkomen	Aantal	In %	Norm
2019	< 38.035	138	96,5%	80,0%
	<38.035 - < 42.436	3	2,1%	10,0%
	> 42.436	2	1,4%	10,0%
	Totaal	143		
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		

Toewijzingen huurtoeslag ontvangers

Jaar		Aantal	In %	Norm 95%
2019				
< 65 1p. < € 22.700	< € 607,46	62	100%	0%
< 65 2p. < € 30.825	< € 607,46	15	93,33%	6,67%
< 65 3p. < € 30.825	< € 651,03	21	100%	95%
> 65 1p. < € 22.675	< € 607,46	3	100%	0%
> 65 2p. < € 30.800	< € 607,46	5	100%	0%
> 65 3p. < € 30.800	< € 651,03	0	100%	0%
	Passend	105	99,06%	
	Niet passend	1	0,94%	
2018				
< 65 1p. < € 22.700	< € 607,46	62	98,39%	1,61%
< 65 2p. < € 30.825	< € 607,46	21	100%	0%
< 65 3p. < € 30.825	< € 651,03	22	100%	0%
> 65 1p. < € 22.675	< € 607,46	8	100%	0%
> 65 2p. < € 30.800	< € 607,46	5	80%	20%
> 65 3p. < € 30.800	< € 651,03	0	100%	0%
	Passend	116	98,31%	
	Niet passend	2	1,69%	

Urgenties

Jaar	Aanvragen regio West-Friesland	Woondiensten Enkhuizen	Toegewezen	Afgewezen	Aangehouden
2019	524	51	18	15	18
2018	374	15	9	3	3
2017	307	15	11	3	1

Het aantal urgentie aanvragen voor Enkhuizen is ten opzichte van 2018 gestegen met 240%

De sociale woningnood in West-Friesland vertaalt zich mede in de schrikbarende toename van het aantal urgentie aanvragen. Dat is voor West-Friesland ten opzichte van 2018 gestegen met 40,1%. En in 2018 was er ook al een stijging van 21,8%. De urgentie aanvragen in West-Friesland worden ingedeeld naar 5 categorieën:

Sociaal	144 aanvragen
Medisch	118 aanvragen
Financieel	45 aanvragen
Echtscheiding	210 aanvragen
Mantelzorg	7 aanvragen

Jaar	Aanvragen regio West-Friesland	Toegewezen	Afgewezen	Aangehouden
2019	524	223	175	126

Huuropzegging

Type woning	2019	2018	2017
Eengezinswoning	90	72	70
Appartement zonder lift	36	44	29
Appartement met lift	33	24	20
Duplexwoning	11	14	14
Totaal	170	154	194

Reden verhuizing	2019	2018	2017
Reguliere doorverhuur	134	117	104
Verkoop gelabeld na huuropzegging	29	12	15
Woningruil	4	5	0
Sloop	2	12	9
Taakstelling	1	8	5
Totaal	170	154	194

Taakstelling statushouders

	Saldo 01-01	Taakstelling	Realisatie	Saldo 31-12
2019	6	14	16	4
2018	4	26	24	6
2017	7	25	28	4

Op 1 januari 2020 moesten wij nog 4 personen vestigen uit de taakstelling van 2019.

Huurderving

De huurderving bestaat uit leegstand en oninbaar afgeboekte huurbedragen. De leegstand bij parkeerplaatsen wordt veroorzaakt door een gebrek aan huurders. Na een woningmutatie wordt daarom een nabij gelegen parkeerplaats op het contract van de huurwoning geplaatst. De totale huurderving 2019 bedraagt € 108.386 en bedraagt 0,69% van de bruto huur.

Huurachterstand

Woondiensten Enkhuzen hanteert een door het KWH beproefde incassomethode. Huurachterstanden worden 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. Meerdere woningcorporaties in West-Friesland hanteren deze werkwijze. De oninbaar afgeboekte huur bedroeg € 9.532.

Het voordeel is dat ook huishoudens die structureel te laat (aan het eind van de maand) betalen worden meegenomen in deze incassoprocedure.

Huur-achterstand	Bedrag	In %	Oninbaar
2019	100.200	0,63%	9.532
2018	117.210	0,76%	7.600
2017	128.244	0,81%	8.578

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

	Ontruiming	huurachterstand	Hennep	Overlast	Opzegging
2019	1	1	0	0	0
2018	6	2	1	2	1
2017	3	2	0	1	0

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. De aanvragen betreffen de periode juli tot en met juni van het volgende jaar. Woondiensten Enkhuzen is uitvoerder van deze gemeentelijke

regeling. Het aantal aanvragen van 2019-2020 is de stand per 31-12-2019 en wordt dus nog aangepast met de aanvragen van de 1^e helft van 2020.

Periode Stand per 31-12-xx	Aantal aanvragen	Aantal In % woningen	Toegekend	Toegekend In % woningen	Afgewezen
2019-2020*	256	11,4%	227	10,1%	29
2018-2019	278	12,3%	249	11,0%	29
2017-2018	253	11,2%	234	10,3%	19

*) Stand begin maart 2020; aanvraagperiode loopt tot juni 2020

4.4 Sociale Leefbaarheid

De woningwet van 2015 heeft de activiteiten op het terrein van leefbaarheid door woningcorporaties afgebakend. Naast deze opgelegde wettelijke kaders worden de bijdragen aan leefbaarheid door getoetst aan de noodzaak. Woondiensten Enkhuizen stimuleert buurtinitiatieven en netwerken die een bijdrage leveren aan een schone, hele en veilige woonomgeving.

Overlastmeldingen

In 2019 heeft Woondiensten Enkhuizen in overleg met de gemeente Enkhuizen Buurtbemiddeling ingevoerd. Buurtbemiddeling wordt verzorgd door de stichting Netwerk in Hoorn en is een interventiemethodiek bij lichte vormen van woonoverlast. Het zorgt voor verminderen van woonoverlast, probeert escalaties te voorkomen, herstelt de onderlinge communicatie en bevordert het wederzijdse begrip en respect. De Buurtbemiddeling benoemt gezamenlijke belangen en werkt toe naar afspraken die voor beide partijen aanvaardbaar zijn. Woondiensten Enkhuizen betaalt hiervoor jaarlijks € 3.750.

In 2019 zijn er 6 zaken behandeld voor de woningcorporatie waarbij geluidsoverlast en diverse vormen van pestgedrag de overgrote aanleiding zijn.

Reden huisbezoek	2019	2018	2017
Projecten	0	3	0
Huurachterstand/Financiën	42	33	57
Verwaarlozing van de tuin/woonomgeving	23	16	32
Illegale onderverhuur	7	4	9
Geluidsoverlast	15	28	67
Wietkwekerij	4	6	1
Burenruzie	9	19	34
Vervuiling in de woning	14	22	32
Stank	4	0	2
Financiën	5	8	16
Bedreiging	2	1	9
Mishandeling	0	0	6
Drugs gerelateerd	17	23	46
Opvoedingsproblemen	1	0	25
Psychiatrische problemen	23	39	81
Pesten	4	0	7
Eenzaamheid	0	5	14
Overige overlast	1	2	2
Totaal	171	209	440

Sloop/nieuwbouw projecten

In 2019 zijn meerdere bijeenkomsten geweest met de bewoners in de Bloemenbuurt vanwege de beoogde wijkvernieuwing. Onder andere het tuinonderhoud is uitgebreid. In 2019 is gestart met de invulling van het sociaal plan. In 2020 volgen de individuele gesprekken met bewoners.

Bewonersverenigingen en commissies

Woondiensten Enkhuizen kent 12 bewonerscommissies en bewonersverenigingen. Zij ontvangen een bijdrage vanuit Woondiensten Enkhuizen voor het organiseren van activiteiten. In 2019 was de bijdrage per bewonerscommissie gemiddeld € 180.

5 Personeel & Organisatie

5.1 Organisatie

Het huidige koersplan "De woningcorporatie als semi-overheidsorganisatie 2016-2019" is afgelopen in 2019. De nieuwe directeur-bestuurder is samen met het MT een intensief traject gestart om een nieuw koersplan op te stellen. Daartoe is overleg gevoerd binnen de organisatie om de kennis en kunde te benutten en buiten de organisatie om de belanghebbenden goed te betrekken. Het richtinggevend conceptplan is positief ontvangen door de Huurders Advies Raad en de RvC. Naar verwachting wordt deze in mei definitief goedgekeurd.

Algemene Verordening Gegevensverwerking (AVG)

Woondiensten Enkhuizen heeft in 2019 onder externe begeleiding het gehele AVG-traject geïnventariseerd en gedocumenteerd. Er zijn meerdere voorlichtingsbijeenkomsten georganiseerd om hen bewust zijn te vergroten en medewerkers zijn op individuele basis gecoacht door de Privacy Officer. Op 19-12-2019 vond de AVG Clean Up Day plaats. Een dag waarin zowel aan de bewustwording is gewerkt als wel daadwerkelijk gezamenlijk AVG proof wordt gearchiveerd en vernietigd. Via een rollenspel is inzicht verkregen in AVG overtredingen en in groepen is een "ontdekt het AVG-lek" spel gespeeld. Daarnaast is door medewerkers op die dag AVG proof gearchiveerd en zijn bestanden geschoond. In de 2^e helft van 2019 zijn 10 kleinere AVG lekken gemeld die variëren van een document met persoonlijke gegevens op het bureau tot het bezorgen van één brief op een verkeerd adres. Dit waren geen lekken die gemeld moesten worden aan de Autoriteit Persoonsgegevens.

Na het "in the Cloud" plaatsen van de gehele kantoorautomatisering willen we de digitale communicatie met de huurder verder uitwerken. Dat willen we doen via een vernieuwde website met een up to date technische mogelijkheden. Huurders moeten via het vernieuwde klantportaal in onze digitale agenda hun klachten kunnen melden. Daartoe dienen zij via hun Email-adres lid te zijn van het klantportaal. Woondiensten Enkhuizen gaat dit in 2020 als project aanpakken. Via extra serviceverlening zullen wij digitaal niet onderlegde huurders hierbij behulpzaam zijn

5.2 Beheerkosten

De integrale realisatie van de beheerlasten wijkt 5% af van de begroting. Hieronder volgt een verklaring van de belangrijkste afwijkingen ten opzichte van de begroting.

Omschrijving	Totaal Begroting 2019	Totaal Realisatie 2019	Totaal Verschil	%	Totaal Realisatie 2018
1. Personeelskosten					
Salarissen	1.201	1.270	-65		1.297
Sociale lasten	176	194	-18		188
Pensioenlasten	172	184	-12		181
Overige personeelskosten	69	71	-16		40
Totaal personeelslasten	1.618	1.719	-101	-6,2%	1.705
2. Overige bedrijfslasten					
Huisvestingskosten	200	203	-3		137
Automatisering	367	337	30		332
Algemene kosten	258	342	-84		474*
Totaal Overige bedrijfslasten	825	882	-57	-6,9%	943
Vergoedingen	-106	-111	5	4,7%	-108
3. Totaal bruto Algemeen beheer	2.337	2.490	-153	-6,6%	2.540
Doorbetalde kosten	-357	-253	-104	-29,1%	-352
Totaal netto Algemeen beheer	1.980	2.237	-257	-13,0%	2.188
aantal verhuureenheden gewogen	2.358				
Aantal woningen	2.272				
Beheerkosten per verhuureenheid	948				
Beheernorm per verhuureenheid	800				

De werkelijke lasten ten opzichte van 2018 verschillen marginaal. Echter ten opzichte van de jaarbegroting 2019 zijn er de volgende afwijkingen:

- De verdeling van de contracturen van de nieuwe directeur waren tijde van de begroting nog niet bekend; deze zijn voor woondiensten Enkhuizen 3 uur lager dan begroot;
- De prijscompensatie is ingeschat 2,0%. In werkelijkheid is dit vanaf april tot en met december 2,44%;
- Op 1-7-2019 is een nieuwe medewerker op Klantenservice aangenomen. Ten tijde van het opstellen van de jaarbegroting 2019 was dit niet bekend;
- In verband met de overgang van de ICT-werkzaamheden naar de afdeling financiële zaken zijn de contracturen met drie uur toegenomen;
- De voormalig bouwkundig/ICT-medewerker bleef per 1 april 2019 28,8 uur werken in plaats van de begrote 18 uur;
- Een technisch medewerker is het laatste kwartaal 40 uur gaan werken in plaats van de begrote 36 uur. Grote drukte op de afdeling maakt dit noodzakelijk. Dit is in 2020 structureel opgelost;
- Door deze wijzigingen zijn ook de pensioen- en sociale lasten hoger dan begroot; daarnaast is ook sprake van lichte premiestijgingen die niet tijdig bekend waren.

De begroting Algemene kosten is met € 84.000 overschreden door hoofdzakelijk:

- De portokosten zijn € 8.000 hoger. De medewerker postbezorging is op 1-10-2018 met pensioen gegaan, waardoor op salariskosten is bespaard;
- De begrote accountantskosten van € 80.000 zijn met € 26.000 overschreden door meerwerk voor de jaarrekening 2018 en de VPB-aangifte voor 2017;
- Er is € 6.000 meer uitgegeven aan onderhoud voor vervoermiddelen;
- Door vervanging van de Directeur-bestuurder en zelfevaluatie van de RvC is er € 15.000 meer uitgegeven;
- Voor huurzaken als Bewonersparticipatie, Huurcommissie en Woningmatch is in totaal € 14.000 meer uitgegeven;
- Voor de werkzaamheden met betrekking tot de Algemene Verordening Gegevensverwerking (AVG) is € 30.000 uitgegeven. Dit was oorspronkelijk niet begroot, maar wel later via separate goedkeuring door het MT geaccordeerd.

5.3 Personeel

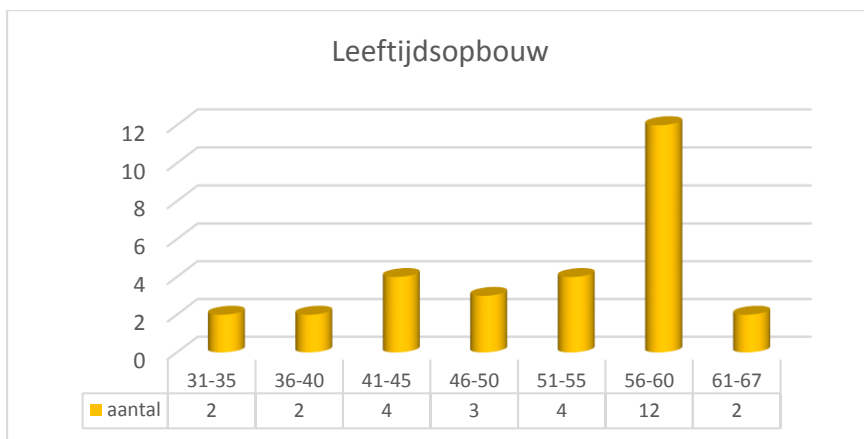
Uit een inventarisatie is gebleken dat wij de personele bezuiniging iets te ver hadden doorgevoerd. Uit de Aedes benchmark blijkt dat wij jaarlijks een A scoren op de beheerlasten. De onderhoudsafdeling was echter niet meer in staat de werkzaamheden, voornamelijk de afhandeling van klachten die niet met één bezoekje kunnen worden opgelost, volgens onze kwaliteitsmaatstaven af te wikkelen.

Eind december hebben we een vakman aangenomen, die een in maart 2019 met pensioen gegane vakman vervangt. Begin januari 2020 is daar een technisch binnendienst medewerker bijgekomen. Beiden zijn op dit moment nog gedetacheerd via een extern bureau.

Personele bezetting	Bruto FTE	Netto FTE*	Per 100 VHE 's	Per 100 VHE 's
2019	22,1	16,0	0,90	0,65
2018	22,5	15,4	0,90	0,62
2017	22,8	15,6	0,91	0,62

*Netto FTE is zonder vaklieden en gebouwenbeheer

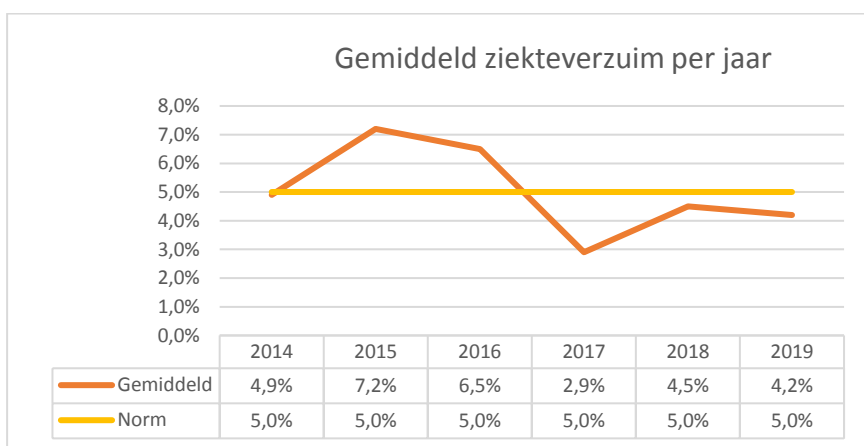
In 2019 zijn twee mensen via pensionering uit dienst gegaan en zijn er ook twee in dienst gekomen. Op 31-12-2019 hadden wij 29 medewerkers in dienst, bestaande uit 13 mannen en 16 vrouwen. Het aantal fulltimers versus parttimers bedroeg respectievelijk 12 om 17.



De gemiddelde leeftijd van het personeel is 52,1

Ziekteverzuim

Het gemiddelde ziekteverzuimpercentage bedroeg in 2019 4,2 % (2018 4,5 %). In 2019 waren twee collega's langdurig ziek. Beiden zijn weer volledig aan het werk.



Werkkostenregeling

De werkkostenregeling bestaat uit Intermediaire kosten; bijzondere verstrekkingen; gerichte vrijstellingen; nihil waarderingen en de vrije ruimte. Deze laatste bedraagt 1,2% van de loonsom voor de loonheffing. Die wordt onbelast uitgekeerd en is in 2019 als volgt benut:

- Kerstpakketten € 2.250 (max. € 50 per (oud-)collega)
- Jubileumcadeaus € 3.618
- Fietsenregeling € 350 (max. vier fietsen per jaar)
- Zorgverzekering € 2.430 (€ 10 per collega per maand)
- Eindejaaruitkering (deels) € 5.100

Totaal € 13.748

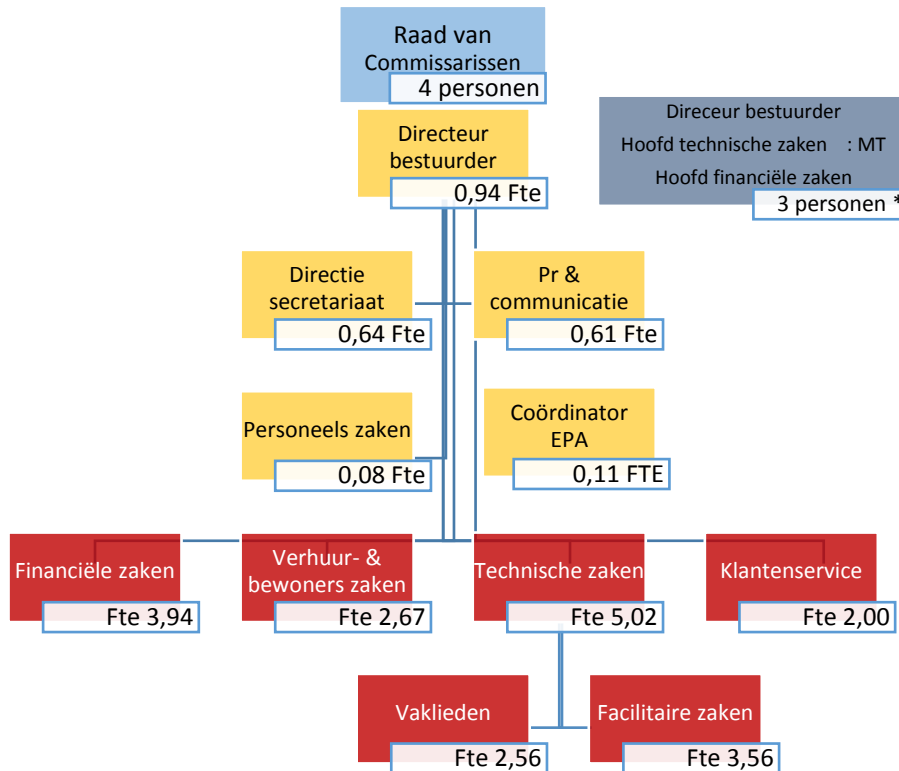
Hiermee is het fiscale grensbedrag van € 13.792 niet overschreden.

Opleidingen

Woondiensten Enkhuizen biedt medewerkers de mogelijkheid tot het volgen van opleidingen om zich verder te specialiseren in hun vakgebied of met het oog op zijn of haar toekomst zich op andere wijze te ontwikkelen. In september is de Lunch & Learn ingevoerd. Iedere medewerker die een opleiding volgt deelt tijdens de lunch aan de collega's de leerpunten voor de organisatie. Meerder succesvolle sessies hebben plaatsgevonden. In de 2019 hebben medewerkers zich ingetekend voor een verplichte stagedag in 2020. Doel ervan is de blik naar buiten richten en ook met elkaar stilstaan bij permanente ontwikkeling (als mens en als organisatie). Totaal werd in 2019 door Woondiensten Enkhuizen € 10.083 aan functie gebonden opleidingskosten uitgegeven. Dat is binnen het beschikbare budget.

Loopbaanontwikkeling

Wij hanteren een loopbaanbudget van € 900 per medewerker op fulltime basis. Dit budget is opgebouwd van 2010 tot en met 2014. Voor nieuwe medewerkers geldt dit vanaf het jaar dat zij in dienst komen, ook tot een maximum van € 900 per jaar. In 2019 is hier geen gebruik van gemaakt. Eén medewerker heeft vanaf 1-4-2019 gebruik gemaakt van het generatiepact. Ultimo 2019 bedroeg het restant budget € 62.758.



*1 medewerker heeft een dubbelfunctie en voert het directiesecretariaat en werkt op de Klantenservice. Het hoofd TZ en hoofd FZ zijn geen topfunctionarissen in het kader van de WNT. Het aantal FTE bedroeg eind 2019 22,13

De organisatieomvang is gedaald van 22,5 ultimo 2018 naar 22,1 formatieplaatsen. Ultimo 2019 waren 29 medewerkers in dienst. Het ziekteverzuim bedroeg 4,2%. Twee collega's waren langdurig ziek, maar zijn gelukkig inmiddels weer aan het werk.

Het managementteam van Woondiensten Enkhuizen bestaat uit drie personen:

- directeur-bestuurder
- hoofd Financiële Zaken
- hoofd Technische Zaken

De bezuinigingsopgave die gekoppeld is aan het koersplan "De woningcorporatie als semi-overheidsorganisatie 2016-2019" heeft ertoe geleid dat de afdeling Technische Zaken onvoldoende in staat was de afhandeling van klachten volgens de kwaliteitsmaatstaven van Woondiensten Enkhuizen uit te voeren. In september is daarom besloten de bezetting op de afdeling uit te breiden. Per 01-11-2019 is een nieuwe vakman begonnen bij Technische Zaken voor de buitendienst en per 01-01-2020 zal een vakman voor bij de binnendienst beginnen. Daarmee is de afdeling Technische Zaken versterkt en naar verwachting zal rond de zomer van 2020 het effect van het vergroten van de capaciteit zichtbaar zijn in een vermindering van achterstanden en een verlaagde werkdruk.

Op 05-09-2019 is de Woondiensten Enkhuizen Atelier dag georganiseerd waarbij alle medewerkers via workshops en brainstormsessies een bijdrage hebben geleverd aan de ontwikkeling van het nieuwe koersplan "Huiswaarts 2020-2025". Uit de medewerker enquête

komt naar voren dat ruim 80% met buitengewoon veel plezier samenwerkt met zijn of haar collega's. In 2019 zijn ook de voorbereidingen gestart voor het voeren van Lente-gesprekken met alle medewerkers in 2020. Het gesprek dient nadrukkelijk als positief startpunt. Wat zijn de ambities? Wat zijn de leerbehoeften?

Arbeidsomstandigheden (ARBO)

Het arbobeleid dient in totaliteit de veiligheid, gezondheid en welzijn van medewerkers binnen de bedrijfsactiviteiten van Woondiensten Enkhuizen te waarborgen. Medewerkers kunnen ter voorkoming van blessures, bijvoorbeeld bij repeterende beeldschermwerkzaamheden, of tweewekelijks gebruik maken van een stoelmassage of een gedeeltelijke vergoeding voor de sportschool ontvangen. Jaarlijks worden de kantoorplekken ARBO-technisch beoordeeld. Er is een externe vertrouwenspersoon aangesteld, waar medewerkers klachten kunnen melden, die zij niet aan hun leidinggevende willen/kunnen melden.

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad is vanaf 01-01-2016 gestopt. Het personeel wordt via bijeenkomsten geïnformeerd over de voortgang van projecten, gevolgen van wettelijke regelingen en (eventuele) organisatorische wijzigingen.

Ethiek & integriteit

Onderdeel van een permanent gesprek over ethiek en integriteit is de medewerkers gevraagd in 2019 een VOG aan te leveren, een geheimhoudingsverklaring te tekenen en geven (al dan niet) toestemming te geven voor het gebruik van hun portret.

In 2019 hoefde de directeur-bestuurder in het kader van integriteit of afwijkend gedrag geen corrigerende maatregelen jegens medewerkers te nemen.

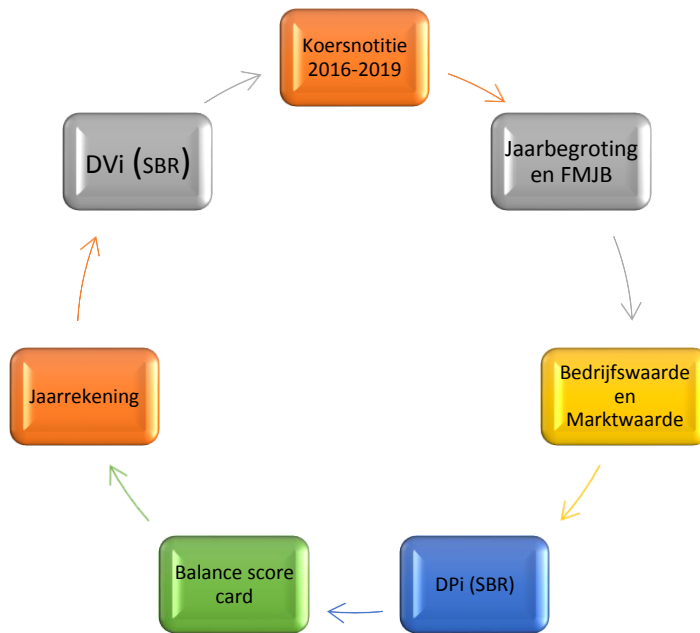
Communicatie

Via de diverse communicatiekanalen waaronder de weekmail, nieuwsbrieven kunnen medewerkers kennis nemen van organisatieverslagen, personeelszaken en tal van andere actuele items. Door de inzet van communicatie uitingen, waaronder persberichten, wordt ook verantwoording afgelegd aan klanten en woningzoekenden en de samenleving.

6 Financiën

6.1 Planning & controlecyclus

Woondiensten Enkhuizen voert een planning & controlecyclus met als beoogd resultaat de organisatie in controle te houden. Financiële continuïteit is essentieel voor het kunnen uitvoeren van de kerntaak. Het financiële resultaat is deels een afgeleide van de daarbij behorende primaire werkprocessen. En deels van overheidsmaatregelen die buiten onze invloedssfeer liggen.



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, behoudens enkele negatieve jaren, een stabiel beeld laten zien. De belangrijkste kasstromen zijn de huurinkomsten, verkoopopbrengst van sociale huurwoningen, onderhoudsuitgaven, belastingen en rente voor kapitaalmarktleningen. De overhead (beheerlasten) proberen wij te beperken, door onder andere verdere standaardisering en digitalisering van werkzaamheden.

Om de sturing op kasstromen te volgen maken we gebruik van een aantal sturingsvariabelen: Bij uitvoering van activiteiten geldt dat de financiële continuïteit gewaarborgd moet blijven.

- 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.

	Realisatie ultimo 2019	Norm
ICR (rentedekkingsgraad)	1,69	>1,55
LTV (schuldpositie t.o.v. beleidswaarde)	49,6%	<75,0%
Beheerlasten per VHE	€ 948	€ 800
Bedrijfslasten per VHE	€ 1.025	€ 1.000

De beheerkosten omvatten de totale organisatiekosten. De bedrijfslasten bestaan uit de beheerkosten, aangevuld met heffingen, belastingen en verzekeringen maar exclusief leefbaarheidsuitgaven.

6.3 Financiële kengetallen

Intrest Dekkingsratio	Norm	2019	2020	2021
Operationele kasstroom DAEB	Excl. rente	3.334	5.052	4.730
Operationele kasstroom Niet DAEB	Excl. rente	302	345	347
Operationele kasstroom totaal (A)		3.636	5.397	5.077
Betaalde rente (B)		-2.152	-2.110	-1.804
Interest dekkingsratio (ICR) A/B	> 1,55%	1,69%	2,56%	2,81%
Loan to value (marktwaarde)		22,3%	20,1%	19,9%
Loan to value (beleidswaarde)		49,6%	44,1%	43,4%
Solvabiliteit Marktwaarde	40,0%	77,8%	78,9%	79,6%
Solvabiliteit Beleidswaarde	20,0%	52,5%	54,2%	55,7%
Direct rendement (marktwaarde)	Handboek	1,21%	2,12%	1,89%
Totaal rendement (marktwaarde)*	Handboek	14,3%	0,50%	2,62%
Marktwaarde DAEB	Handboek	289.275	286.072	295.333
Marktwaarde Niet DAEB	Handboek	10.141	9.878	10.046
Beleidswaarde DAEB**		129.421	126.453	131.598
Beleidswaarde Niet DAEB		8.825	8.540	8.664

* lagere totaalrendementen ontstaan door de geplande sloop van bestaand bezit.

** 2019 is inclusief externe taxaties voor BOG/MOG/ZOG

Het totaalrendement wordt berekend door het jaarresultaat + betaalde rente te delen door het balanstotaal. WALSHanteert hiervoor mogelijk een andere berekeningswijze gezien de procentuele afwijking vanaf 2020. Dit wordt gecheckt bij WALSH.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het WSW is een privaatrechtelijke stichting. Als 'hoeder van de borg' draagt zij bij aan een optimale financiering van de volkshuisvesting. Het WSW zorgt dat deelnemende corporaties toegang hebben tot de kapitaalmarkt tegen zo optimaal mogelijke financieringskosten. Dat doet het WSW door borg te staan voor de rente- en aflossingsverplichtingen van door het WSW geborgde leningen van corporaties.

Deelnemers worden jaarlijks door het WSW beoordeeld en ontvangen een opgave van het maximale borgingsplafond van leningen waarvoor het WSW zich garant stelt. Daarbij wordt ook gekeken naar beschikbare eigen liquide middelen van de corporatie. Gedurende 2019 heeft het WSW verklaard dat Woondiensten Enkhuizen voldoet aan de eisen die het WSW stelt aan de corporatie als deelnemer. Op grond van deze verklaring kan Woondiensten Enkhuizen gebruik maken van de faciliteiten van het WSW tot een maximum borgingsplafond van € 71,961 miljoen ultimo 2019.

Borgingsplafond WSW geborgde leningen; bedragen x € 1.000	2019	2020	2021
Geborgde leningenportefeuille WSW per 31-12-2018	63.773	71.961	74.401
Financieringsbehoefte DAEB	11.026	6.545	10.342
Interne financieringsbronnen	-2.437	-4.105	-4.953
Borgingstegoed*	-401	0	0
Borgingsplafond per jaar (naar boven afgerond op € 1.000)	71.961	74.401	79.790
Leningenportefeuille schuldrest	66.656	63.800	60.917

* Beschikbare liquide middelen minus een correctie van 10%

Autoriteit Woningcorporaties (Aw)

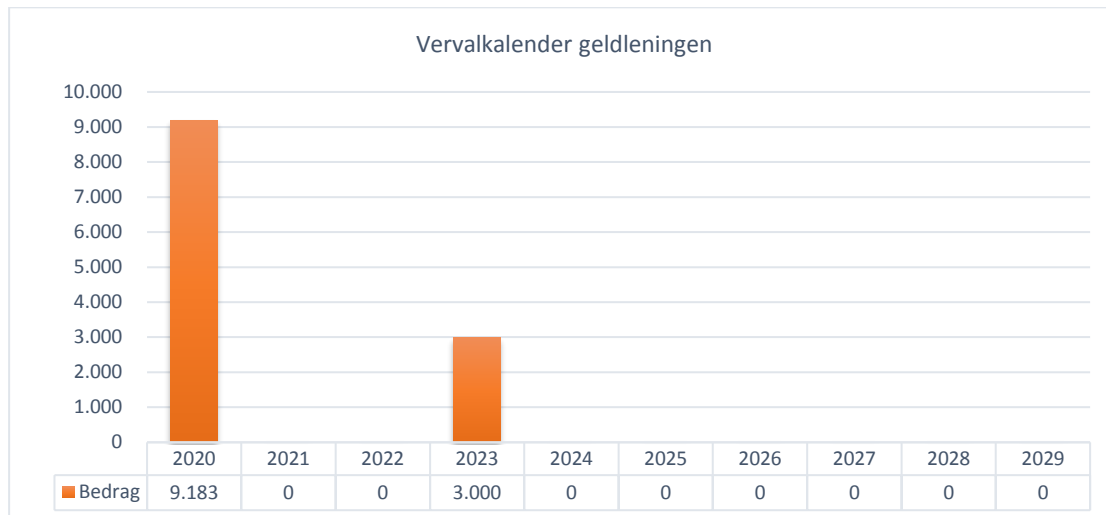
Vanaf 1 juli 2015 houdt de Autoriteit Woningcorporaties toezicht op alle woningcorporaties. De Aw valt onder de politieke verantwoordelijkheid van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en is onder gebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport

(ILT). De Aw heeft als opdracht om op basis van risico's en ook ter plaatse bij de woning - corporaties toezicht te houden. Het integrale toezicht door de Aw richt zich op de onderwerpen: rechtmatigheid, financiële continuïteit, Governance en integriteit. In 2019 is geen auditgesprek gehouden. De aanbevelingen uit de brief van 17-12-2018 zijn opgevolgd. De RvC heeft een zelfevaluatie gehouden; heeft een cursus stakeholder - management gevolgd en heeft een toezichtkader opgesteld. Begin 2020 hebben de account - managers van de Aw en het WSW kennis gemaakt met de per 01-06-2019 in dienst getreden nieuwe directeur-bestuurder. Dit resulteerde vanuit de Aw ook in een reeks vragen over de herontwikkeling van de bloemenbuurt naar aanleiding van vragen van een bewoners - commissie. De (gedetailleerdheid van de) vraagstelling is in de RvC vergadering van 04-02-2020 besproken. Vervolgens zijn deze vragen medio maart 2020 schriftelijk beantwoord.

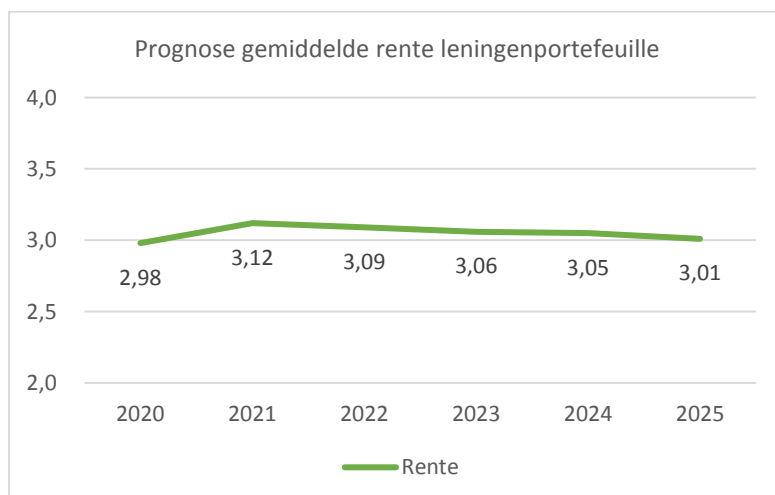
Treasury

Woondiensten Enkhuizen beschikt over een Treasurystatuut en een Reglement Financieel Beheer en Beleid. In 2019 is voor €4,0 miljoen aan nieuwe financieringen aangetrokken. De leningenportefeuille kent een relatief lange looptijd. Het renterisico is in het algemeen goed gespreid en valt binnen de risiconorm van het WSW.

In 2020 lossen we één fixe-lening af van € 7,0 miljoen. Hier willen we twee leningen met een hoofdsom van € 3,5 voor terug lenen. Verlaging van de hoofdsommen per lening verkleint het risico van herfinanciering. Het overige deel van bijna € 2,2 miljoen betreft een herfinanciering van een bestaande lening. De aflossing in 2023 betreft ook een fixe-lening.



De gemiddelde financieringsrente over het vreemd vermogen ultimo 2019 bedraagt 3,23% (2018: 3,72%). Voor 2020 is dat geprognosticeerd op 2,98%. Het gemiddelde percentage zal nog dalen door nieuwe goedkope leningen als gevolg van herfinanciering of nieuwbouw.



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.

6.4 Vennootschapsbelasting en latenties

De VPB-aanslag 2017 is door Belastingdienst definitief vastgesteld. De fiscale winst bedroeg € 18.161.866. Het resterende compensabele verlies ad € 7.989.954 is hiermee verrekend. Ultimo 2017 is het verrekenbare verlies dus nihil. De aangifte is verzorgd door BDO Accountants & Belastingadviseurs B.V.

Er bestond nog een opwaarderingspotentieel voor de WOZ van € 6.215.964. Dat is verwerkt in de voorlopige VPB-aanslag van het fiscale jaar 2018 ad € 2.519.237. Wij verwachten geen (substantiële) aanvulling of vermindering op deze voorlopige aanslag.

Voor 2019 bedroeg de voorlopige aanslag € 2.693.256. Die is verlaagd naar € 1.388.000, omdat per einde 2018 geen opwaarderingspotentieel voor de WOZ meer aanwezig is. Dit verschil met de voorlopige aanslagen komt tot stand door de feitelijke aangifteverwerking.

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	18.161.866	-7.989.954	10.171.912	2.532.977	6.215.964
2018	10.221.028	0	10.221.028	2.519.237	0
2019	5.600.000		5.600.000	1.388.000	
2020	5.400.000		5.400.000	1.363.750	

ATAD

De Anti Taks Avoidance Directive (ATAD) is in het leven geroepen voor multinationals met internationale vestigingen onder verschillende belastingregimes. Door verschuiving van rente op leningen konden zij vennootschapsbelasting ontwijken. En inmiddels geheel volgens overheidstraditie wordt deze extra belastingmaatregel ook van toepassing verklaard op sociale woningcorporaties met alleen een vestiging in Nederland. De regel behelst een maximale renteaftrek van 30% van de fiscale winst met een minimum van € 1,0 miljoen.

De maatregel heeft als negatief neveneffect dat rente op geldleningen voor nieuwe sociale woningbouwprojecten wellicht maar deels fiscaal aftrekbaar is. Over het niet aftrekbare deel moet extra Vennootschapsbelasting worden betaald. Daardoor zal (nog) minder worden geïnvesteerd. Zoals uit onderstaand overzicht blijkt ontspringen wij deze extra heffing nog.

Voordat extra Vennootschapsbelasting betaald moet worden is er nog ruimte voor geldleningen ter hoogte van ongeveer € 14,0 miljoen bij 1,0% rente. Dit heeft wel een cumulatief effect op de volgende jaren.

	2020	2021
Fiscaal resultaat ATAD (A)	4.808	4.365
Netto rentelasten (B)	1.859	1.721
Fiscaal resultaat excl. Rentelasten C= (A+B)	6.668	6.086
Maximaal fiscaal aftrekbare rentelasten (30% van C) (D)	2.000	1.826
Aftrekbare rentelasten (uit functionele V&W) (E)	1.859	1.721
Correctie ATAD beperking renteaftrek	0	0
Marge (D-E)	141	105

Latente belastingen

De richtlijn RJ 272 is met ingang van 1 januari 2019 gewijzigd onder andere voor wat betreft de waardering tussen het fiscale en commerciële resultaat. De belangrijkste aanname hierin is dat woningcorporaties hun vastgoed voor de (zeer) lange termijn exploiteren. Dit betekent dat een aantal "tijdelijke" verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering nooit tot een

feitelijke afrekening komen. Deze latenties hoeven ook niet meer in de balans opgenomen te worden. Dit betreft een stelselwijziging, waarvan het financiële resultaat wordt toegelicht in de Waarderingsgrondslagen. Het betreft de latenties voor opwaardering WOZ-waarde, afschrijvingspotentieel en verkopen.

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 2019 € 192.404. Deze enig resterende latentie loopt af in 2026.

6.5 Marktwaaarde

Woondiensten Enkhuizen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen Marktwaaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden en de full versie voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed, intramuraal zorgvastgoed. Dit vastgoed wordt door een externe onafhankelijke taxateur getaxeerd. De huursom van dit BOG/MOG/ZOG-vastgoed bedraagt meer dan 5% van de totale huursom. Het betreft 14 complexen van ons totale bezit en bestaat uit totaal 151 VHE 's.

Marktwaaarde in verhuurde staat	2019	2018
Door-exploiteren DAEB	225.174	174.364
Door-exploiteren Niet DAEB	9.012	8.765
Totaal	234.186	183.129
Uitponden DAEB	286.417	248.135
Uitponden Niet DAEB	9.504	9.212
Totaal	295.921	257.347
Keuze uitponden of door-exploiteren DAEB	289.275	250.558
Keuze uitponden of door-exploiteren Niet DAEB	10.141	9.581
Totaal	*299.416	*260.139

*Inclusief taxaties ZOG/BOG/MOG

De Marktwaaarde stijgt met € 39.277.000; een stijging van 15,1%. De WOZ-waarde eind 2019 bedraagt € 352.767.000 (2018: € 317.594.500 geactualiseerd). De netto marktwaaarde in verhuurde staat bij het keuzescenario bedraagt 84,9% (81,2% in 2018) van de WOZ-waarde. De WOZ-waarde stijgt met € 35.172.500; een stijging van 11,1%.

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 3,85% van het geborgde schuldrestant geldleningen. De obligo bedraagt € 2.505.963

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 marktwaaarde in verhuurde staat

Op de realiseerbaarheid van het eigen vermogen zit een beklemming. De marktwaaarde 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 ±73% van de maximaal redelijke huur. In onderstaande toelichting op de Beleidswaarde is het bedrag voor de afslag van deze Betaalbaarheid berekend op € 60.009.238.

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.

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 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 markthuurlaan vervangen door streefhuurlaan (ook wel beleidshuur).

Stap 3 Kwaliteit

Het eigen onderhoudsbeleid kan afwijken van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In deze stap worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud uit de DCF-berekening vervangen door een nominale (gecorrigeerd voor inflatie) eigen onderhoudsnorm. De norm is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding.

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:

	2019	2018
Marktwaarde DAEB	€ 289.275	€ 250.558
Afslag beschikbaarheid	-€ 51.260	€ 73.772
Afslag betaalbaarheid	-€ 59.911	€ 14.033
Afslag kwaliteit	-€ 24.987	€ 8.534
Afslag beheer	-€ 23.696	€ 19.542
Totale afslag	-	€ 115.881
Beleidswaarde DAEB	€ 129.421	€ 134.677
Marktwaarde Niet DAEB	€ 10.141	€ 9.581
Afslag beschikbaarheid	-€ 713	€ 875
Afslag betaalbaarheid	-€ 98	€ 314
Afslag kwaliteit	-€ 330	€ 110
Afslag beheer	-€ 175	€ 110
Totale afslag	€ 1.316	€ 780
Beleidswaarde Niet DAEB	€ 8.825	€ 8.801
Totaal 31-12	<u>€ 138.246</u>	<u>€ 143.478</u>

De beleidswaarde 2019 bedraagt € 138.246.294. De beleidswaarde 2018 bedroeg € 143.477.739. De daling van 5.231.445 wordt onder andere veroorzaakt door:

- De verkoop van 33 woningen voor € 3.770.214 (marktwaarde ultimo 2018);

- De toevoeging van € 4.536.000 duurzaamheid Bloemenbuurt aan verbetering bezit; die deels als onderhoudslast wordt verantwoord;
- Toevoeging van de complexen Prinsenstraat 4 en Westerstraat 153 voor € 580.948.

De gemiddelde ingerekende streefhuur afgezet tegen de sector benchmark van € 571,48 per maand levert een verschil op van 7,72% en valt daarmee binnen de marge van 10%. De streefhuur van Woondiensten Enkhuizen voor de EGW/MGW bedraagt € 1.328.411. De streefhuur tegen € 571,48 per VHE bedraagt € 1.225.829.

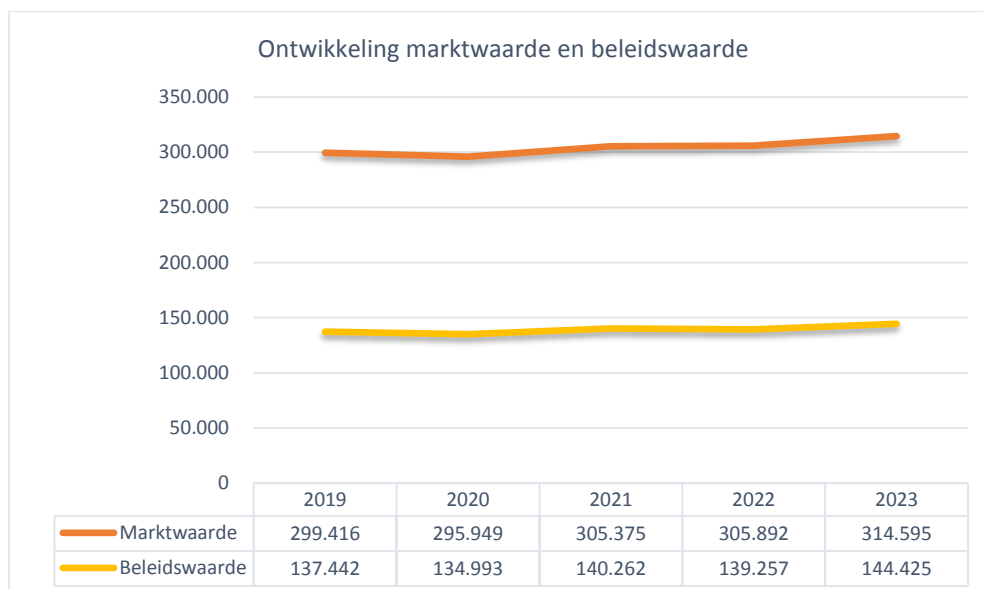
Sensitiviteitsanalyse

De beleidswaarde bedraagt € 138.246.294. 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%	128.643.270	-9.603.024
Streefhuur	+ 25,- per VHE per maand	142.334.948	4.088.654
Onderhoud	+ 100,00 per VHE per jaar	133.041.627	-5.204.667
Beheer	+ 100,00 per VHE per jaar	133.090.896	-5.155.398

6.7 Ontwikkeling financiële positie

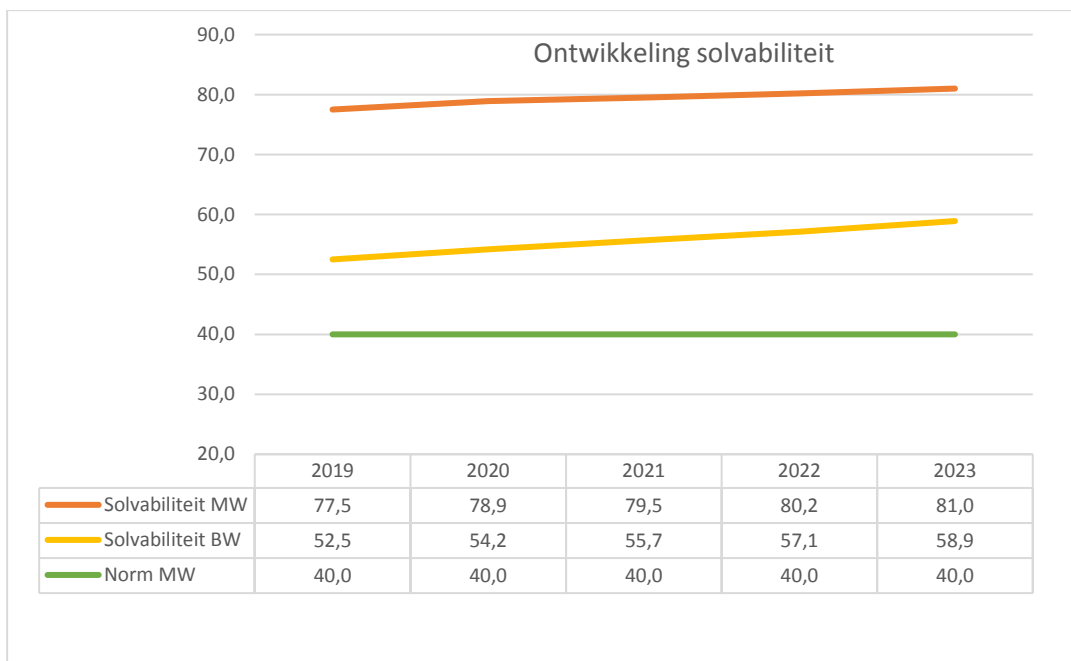
De financiële positie wordt bepaald door de Marktwaaarde, Beleidswaarde en de Kasstromen. In de Beleidswaarde mogen we voor beheer en onderhoud eigen kosten invoeren in plaats van de voorgeschreven kosten in het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaaarde. De uitkomst van de Beleidswaarde is lager dan de marktwaaarde in verhuurde staat, omdat de kosten in het handboek optimistisch worden ingeschat.



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.

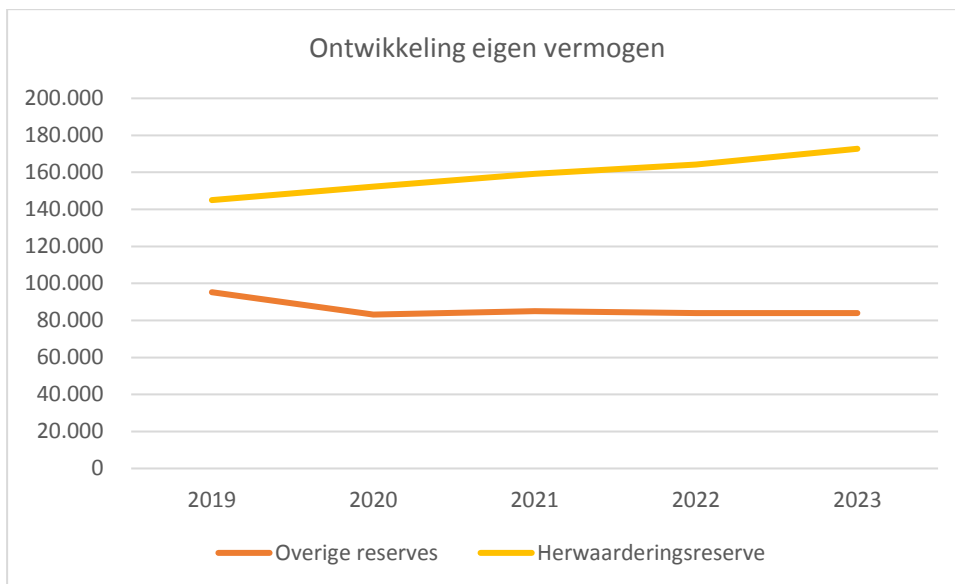
Door de huidige lage rente is het nu voordelig om nieuwe projecten te bouwen. De huur - opbrengst weegt op tegen de financieringsrente inclusief de jaarlijkse onderhoud- en beheerlasten.



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 de 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

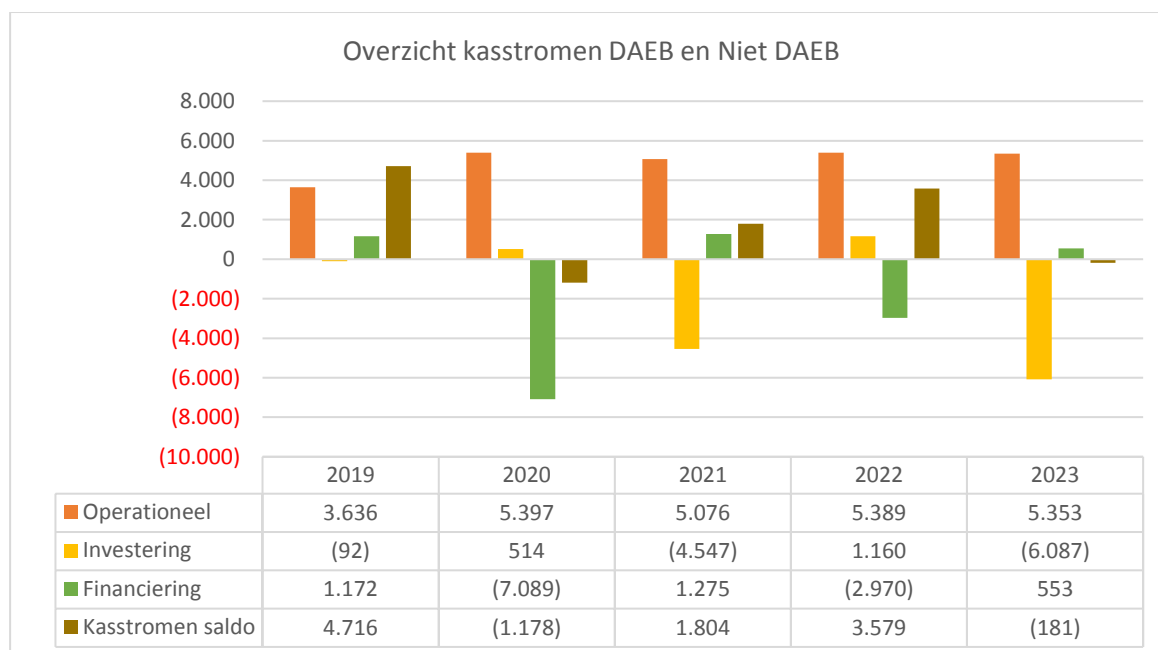
De operationele kasstroom wordt gevormd door dagelijkse activiteiten als onderhoud van woningen, verzekeringen, belastingen, automatisering, huisvesting, rente van de leningen

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 na mutatie of als een zittende bewoner interesse heeft.

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 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 houden rekening met de financiële randvoorwaarden uit het nieuwe investeringsstatuut. Het blijft 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 2019 bedroegen deze korte beleggingen, inclusief de betaalrekening € 4.289.252.

7 Verslag van de Raad van Commissarissen (RvC)

De RvC van Woondiensten Enkhuizen voert haar werkzaamheden uit op basis van externe en interne kaders voor het toezicht. Zij heeft in 2019 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 RvC en bestuur;
- De Profielschets van de RvC;
- De Koersnotitie van Woondiensten Enkhuizen, 2016-2019;
- De Begroting, Meerjarenramingen en de Jaarrekening;
- Het Reglement financieel beleid en beheer;
- Het Investeringsstatuut;
- Het Treasurystatuut;
- De Integriteitscode.

7.1 Beschouwing van de Raad van Commissarissen over 2019

Met dit verslag legt de RvC, verantwoording af over de wijze waarop de RvC in 2019 toezicht heeft gehouden en hoe de RvC zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid heeft ingevuld.

In de verslagperiode kent de RvC in haar bezetting geen wijzigingen. De heer E.J.H. Keijzer is per 01-01-2019 benoemd voor een tweede termijn en de heer J.J. van Drunen is per 01-01-2020 uitgetreden in verband met het bereiken van de maximale zittingsduur. Op 04-07-2019 is het Teamprofiel RvC geactualiseerd ten behoeve van het selectieproces voor uitbreiding van de RvC. Op 09-10-2019 heeft de RvC op voordracht van de Huurder Advies Raad (HAR) het voorgenomen besluit genomen mevrouw A. Schuitemaker per 01-01-2020 te benoemen tot commissaris. De RvC voldoet hiermee aan haar statutair vereiste niveau van minimaal drie leden.

De RvC kijkt met tevredenheid terug op het proces van werving en selectie van de nieuw directeur-bestuurder. In dialoog met de organisatie en de Raad van Toezicht van Stichting Welzijnswerk Enkhuizen is een profiel opgesteld. Wesselo & Partners, executive search bureau, is ingeschakeld voor de procesbegeleiding en ingezet als adviseur van de RvC. Het proces heeft geleid tot de aanstelling van mevrouw Van der Weide die op 01-06-2019 is gestart en voortvarend aan de slag is gegaan met organisatieopgave. Eind 2019 heeft de RvC als sparringpartner het gesprek gevoerd met de directeur-bestuurder en het management over het actualiseren van de strategische richting van de organisatie ter voorbereiding op een nieuw koersplan.

De RvC heeft in 2019 verdere invulling gegeven aan de follow-up van de Governance inspectie. Op 09-04-2019 zijn de statuten aangepast en op 16-05-2019 is het Reglement van de Auditcommissie geactualiseerd. De RvC heeft op 26-09-2019 (deels) in aanwezigheid van de directeur-bestuurder onder de externe begeleiding zijn zelfevaluatie gedaan. De RvC heeft drie gezamenlijke opleidingen gevolgd en voldoet daarmee aan de norm van permanente educatie. Daarnaast ontvangt de RvC in dialoog met de nieuwe directeur-bestuurder de voortgangsrapportage vanuit de organisatie in aangepaste vorm waarmee de RvC zijn informatiepositie verder heeft verbeterd en (nog) beter toezicht kan houden op de rationale achter de besluitvorming, uitvoering en verantwoording.

Ten slotte een woord van dank voor de uittredend commissaris Van Drunen; Woondiensten Enkhuizen is hem veel dank verschuldigd.

7.2 Autoriteit Woningcorporaties

In 2019 is er geen auditgesprek gehouden. De aanbevelingen uit de brief van 17-12-2018 zijn opgevolgd. De RvC heeft een zelfevaluatie gehouden; hebben cursussen stakeholder - management gevolgd en hebben een toezichtkader opgesteld.

Begin 2020 hebben de accountmanagers van de AW en het WSW-kennis gemaakt met de per 1-6-2019 in dienst getreden nieuwe directeur-bestuurder. Dit resulteerde vanuit de AW ook in een reeks vragen over de herontwikkeling van de bloemenbuurt naar aanleiding van vragen van een bewonerscommissie. De (gedetailleerdheid van de) vraagstelling is in de RvC vergadering van 4-2-2020 besproken. Vervolgens zijn deze vragen in maart 2020 schriftelijk beantwoord.

7.3 Governance

Woondiensten Enkhuizen onderschrijft de uitgangspunten van Good Governance, een transparante besturings- en besluitvormingswijze en wenst daarover ook adequaat verantwoording af te leggen. Binnen de organisatie wordt gewerkt met een governance kalender die daar sturing aan geeft. De in de sector geldende Governancecode wordt gevolgd. Voor de organisatie is een Integriteitcode en Klokkenluiderregeling opgesteld. Deze codes en regeling zijn op de algemene website van Woondiensten Enkhuizen weergegeven

Governancecode

Woondiensten Enkhuizen voldoet aan de Governancecode Woningcorporaties. Deze code met normen en gedragsregels gaat onder meer over goed bestuur en goed intern toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing. Als basis heeft de code een vijftal principes:

- leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht;
- bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af;
- bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak;
- bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen;
- bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

De principes van de code worden ook doorgetrokken in de rest van de organisatie. Cultuur en gedrag van medewerkers maken onderdeel uit van hoe de corporatie zich richting maatschappij opstelt.

Integriteitcode en klokkenluiderregeling

In 2019 behoefde de directeur-bestuurder in het kader van integriteit geen corrigerende maatregelen jegens medewerkers te nemen en er is in 2019 geen gebruik gemaakt van de klokkenluiderregeling.

Belanghebbendenparticipatie

De dialoog met belanghouders is voorwaardelijk om te weten wat er leeft, de haalbaarheid van ideeën te toetsen en om draagvlak te creëren voor de maatschappelijke opgaven. Woondiensten Enkhuizen besteedt veel aandacht aan de dialoog met de relevante belanghebbende partijen. Daarbij is de gemeenschappelijke basis het gedeeld belang en voor Woondiensten Enkhuizen de inzet het realiseren van haar doelstelling zoals verwoord in haar Koersplan.

Bewoners en overige klanten: De primaire belanghebbenden van Woondiensten Enkhuizen zijn de huurders van de sociale woningen, huurders van bedrijfs onroerend-goed, kopers en bewoners van een VvE-complex. Er is een directe zakelijke relatie met wederzijdse verplichtingen. Onze primaire belanghebbenden ervaren direct belang bij ons beleid en mogelijkheden om deze te beïnvloeden. In een samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd dat Woondiensten Enkhuizen op basis van de Wet op het overleg huurders verhuurder overleg voert met de Huurders Advies Raad Enkhuizen. De Huurder Advies Raad Enkhuizen heeft zich in 2019 juridisch gevormd tot een stichting en deze heeft met Woondiensten

Enkhuizen een overeenkomst gesloten waarmee de samenwerking wordt gecontinueerd en de invulling van de Wet overleg huurders verhuurders verder is vormgegeven. Er zijn 12 huurdersvertegenwoordigingsorganen waarmee Woondiensten Enkhuizen contact heeft op wijk- en buurtniveau.

Gemeente Enkhuizen: De gemeente heeft onder andere vanuit de woningwet een formeel toetsende rol als publiek orgaan. De gemeente heeft groot belang bij ons beleid en mogelijkheden om het beleid te beïnvloeden via o.a. de prestatieafspraken en de gemeentelijke en regionale woonvisie. Het belang is tweezijdig. Woondiensten Enkhuizen heeft groot belang bij het beleid van de gemeente, omdat wij in de gemeentelijke wijken en buurten ons werk in overleg uitvoeren. De contacten met de gemeenten vinden regelmatig (voortgangsgesprekken) en op verschillende niveaus plaats. Er is zowel bestuurlijk als ambtelijk overleg.

(Rijks)overheid: De ministeries Binnenlandse Zaken en Financiën en de toezichthouders Inspectie voor de Leefomgeving en Transport, Autoriteit Wonen, en Autoriteit Persoonsgegevens zijn voor Woondiensten Enkhuizen belangrijke onderdelen van de Rijksoverheid. De (rijks)overheid heeft als publiek orgaan formeel toetsende bevoegdheden. Het beleid van deze partijen is van groot belang voor Woondiensten Enkhuizen. In gezamenlijkheid met andere corporaties probeert Woondiensten Enkhuizen het beleid te beïnvloeden.

Maatschappelijke organisaties: Woondiensten Enkhuizen is veelal in dialoog met maatschappelijke organisaties. Meest in het oog springend is dat vanuit haar samenwerkingsverband met Stichting Welzijnswerk Enkhuizen. Daarnaast is er bijvoorbeeld contact met zorginstanties wanneer het gaat om huisvesting van bijzondere doelgroepen. Gezamenlijk zijn wij met deze organisaties bezig in de wijken en buurten en daarom heeft Woondiensten Enkhuizen vaak belang bij het beleid van de maatschappelijke organisaties.

Commerciële partijen: Woondiensten Enkhuizen maakt gebruik van commerciële partijen om haar beleid uit te voeren. In sommige gevallen is er sprake van een partnerrelatie waarbij Woondiensten Enkhuizen met een commerciële partij als coproducten gezamenlijke activiteiten uitvoert. In dat laatste geval is er een wederkerig belang om elkaars beleid te beïnvloeden en af te stemmen.

Sector: De koepelorganisaties als Aedes, de Vereniging voor Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en het borgingsinstituut Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn binnen de sector voor Woondiensten Enkhuizen belangrijk. Het (financiële) beleid wordt in grote mate beïnvloed door het WSW, omdat zij bepalen of Woondiensten Enkhuizen in aanmerking komt voor een geborgde lening. De koepelorganisaties spelen een rol bij de beïnvloeding van de gemeente, via de Vereniging Nederlandse Gemeenten en de (rijks)overheid. Woondiensten Enkhuizen heeft belang bij hun beleid, maar gezien de omvang van de organisatie beperkte invloed. Daarnaast is Woondiensten Enkhuizen lid van het Platform West-Friese Woningcorporaties, waar in regionaal verband afstemming plaatsvindt.

Woondiensten Enkhuizen zet verschillende middelen in om te communiceren met belanghebbende partijen. Het zichtbaar maken van onze prestaties en resultaten is de manier om onze meerwaarde te laten zien. Waar dat van toegevoegde waarde is, maakt Woondiensten Enkhuizen een selectie voor wie dat interessant zou zijn, anders is onze informatie vrijelijk beschikbaar. Woondiensten Enkhuizen maakt daarbij gebruik van:

- (Digitale) (bewoners)nieuwsbrieven
- Jaarverslag
- Bewonersavonden
- Persberichten
- Mediabeleid (het organiseren van interviews, reportages e.d. in de media).
- Sociale media
- (Periodiek) overleg

Toezichtkader

De RvC houdt toezicht op basis van een door hen in september 2018 vastgesteld kader. Dit geeft informatie over de rollen van de RvC als werkgever, klankbord en adviseur van het bestuur, de beoordeling van het eigen functioneren, kennis- en informatievergaring, de eindverantwoordelijkheid voor een aantal documenten en de contacten met belanghouders. De actiepunten uit het Toezichtkader komen periodiek op de agenda van de RvC.

7.4 Permanente Educatie

Toezichthouders van woningcorporaties zijn verplicht tot het volgen van permanente educatie (PE) waaraan punten worden gegeven. Alle leden van de RvC hebben deelgenomen aan bijeenkomsten als onderdeel van de permanente educatie. Leden van de RvC zijn persoonlijk verantwoordelijk voor het behalen van PE-punten en het bijhouden van de registratie. De scholingsactiviteiten worden afgestemd binnen de RvC. Voorstellen voor deelname worden doorgegeven aan de voorzitter RvC voor goedkeuring.

Overzicht RvC

Naam commissaris	Opleiding	PE-punten
P.M. Huisman	Workshop stakeholder management	5
	Themabijeenkomst middeninkomens	2
	Investeren bij nieuwbouw; een opgave met stakeholders	3
	Totaal punten	10
J.J. van Drunen	Investeren bij nieuwbouw; een opgave met stakeholders	3
	Totaal punten	3
A. Sluis	Investeren bij nieuwbouw; een opgave met stakeholders	3
	Totaal punten	3
E.J.H. Keijzer	Investeren bij nieuwbouw; een opgave met stakeholders	3
	Totaal punten	3

Het bestuur wordt gevormd door één directeur-bestuurder. Deze bestuurder is een vrouw. Wanneer er een vacature ontstaat, kan de RvC op grond van de omvang van het bestuur geen rekening houden met de verhouding mannen/vrouwen in de samenstelling van het bestuur. In 2020 is de verhouding man/vrouw binnen de RvC 50/50.

Ultimo 2019 kent de RvC die volgende aanwezige kennis en ervaring op basis van de geschiktheidsmatrix van de Autoriteit Wonen:

Naam	Governance	Volkshuis-vestelijk	Vastgoed ontwikkeling en beheer	Financiën en Control	Juridische Zaken	Overig
Dhr. A. Sluis	Hoog	Hoog	Midden	Midden	Midden	Lokale binding
Dhr. E.J.H. Keijzer	Midden	Hoog	Midden	Hoog	Midden	Kennis jaarrekening en begroting
Dhr. J.J. van Drunen	Midden	Hoog	Midden	Midden	Midden	Politieke kennis
Mevr. P.M. Huisman	Hoog	Hoog	Hoog	Midden	Midden	Breed regionaal netwerk

De nieuwe directeur bestuurder zal na een inwerkperiode vanaf 2020 periodiek cursussen gaan volgen om de jaarlijks verplichte PE punten te halen.

7.5 Verslag vanuit de werkgeversrol

Topstructuur, profiel bestuurder en benoeming

In 2019 is na 23 jaar directeur-bestuurder H. J.B. Draaisma met pensioen gegaan. Woondiensten Enkhuizen wordt geleid door een directeur-bestuurder die, aan de hand van een opgesteld profielschets, op 01-06-2019 is benoemd voor een periode van 4 jaar.

Naam bestuurder: W. van der Weide
Datum indiensttreding: 01-06-2019
Relevante nevenfuncties: Directeur-bestuurder Stichting Welzijnswerk Enkhuizen
RvC De Grote Clubactie, RvT Kenniscentrum Sport en Bewegen,
RvT Bibliotheken NWV, Voorzitter JFSC Utrecht (tot 02-2020),
Voorzitter Books4Life (tot 01-02-2020)

Verslag remuneratiecommissie

In verband met de bestuurswissel is geen voortgangsgesprek gevoerd met de scheidend directeur-bestuurder. Voorafgaand aan het beoordelingsgesprek met de nieuwe directeur-bestuurder heeft de remuneratiecommissie gesproken met de remuneratiecommissie van Stichting Welzijnswerk Enkhuizen, een afvaardiging van het managementteam, de controller en een personeelsvertegenwoordiging. De beoordeling van de directeur-bestuurder is positief bevonden. In 2020 zal de directeur-bestuurder een opleiding volgen in Bedrijfsprocessen en ICT ten behoeve van de organisatieontwikkeling.

Persoonlijke ontwikkeling bestuurder & permanente educatie (PE)

De directeur-bestuurder dient te voldoen aan de norm van permanente educatie (108 PE-punten over een periode van drie kalenderjaren). In 2019 heeft de nieuwe directeur-bestuurder drie PE behaald via Finance Ideas 'Investeren bij nieuwbouw; een opgave met stakeholders'. Daarmee voldoet de directeur-bestuurder aan de norm van permanent educatie.

Beloning en Wet Normering Topinkomens (WNT)

Woondiensten Enkhuizen maakte in 2019 voor directeur-bestuurder H.J.B. Draaisma gebruik van de overgangsregeling in de Wet Normering Topinkomens. In 2019 heeft een verdere verlaging van salariëring plaats gevonden voor directeur-bestuurder H.J.B. Draaisma. Deze bedroeg € 58.988 (2018: € 155.353). Bij accountantscontrole bleek het bedrag voor 2019 van € 58.988 te hoog vastgesteld met € 421. Dit bedrag is verhaald op de voormalig directeur-bestuurder.

Het salaris van de voormalig directeur-bestuurder voldeed in z'n algemeenheid niet aan de WNT norm. Vanaf 1 januari 2014 gold een overgangsregeling van vijf jaar tot en met 2018, waarbij reeds bestaande afspraken werden geëerbiedigd. Hij viel tot zijn pensionering in de driejarige afbouwregeling om zijn salariëring terug te brengen tot het voor de corporatie geldende niveau op basis van de Wet Normering Topinkomens.

Op Woondiensten Enkhuizen is bezoldigingsklasse C (maximaal € 114.000 in 2019) van toepassing. Op 01.06.2019 is directeur-bestuurder W. van der Weide aangetreden met een salariëring die voldoet aan de geldende WNT klasse C (2019: € 59.930). De vastgestelde bezoldiging in 2019 is hiermee passend binnen de voor Woondiensten Enkhuizen geldende bezoldigingsklasse C op grond van de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Bezoldigingsmaximum 2019

Woondiensten Enkhuizen 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 (31-12-2017). Voor de Directeur-bestuurder geldt een bezoldigingsmaximum van € 114.000

Voor de RvC geldt de daarvan afgeleide maximale bezoldiging*:

1. Voor de Voorzitter van de RvC; 15,0% van € 114.000 = € 17.100;
2. Voor de leden van de RvC; 10,0% van € 114.000 = € 11.400

*) de feitelijke bezoldiging wordt vermeld op bladzijde 51 onder § 7.7.4

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;

Op basis van deze definitie heeft Woondiensten Enkhuzen één topfunctionaris, zijnde de Directeur-bestuurder mevrouw W. van der Weide. 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.

7.5.1 Verslag vanuit de klankbordfunctie

Zowel individuele leden als de RvC als geheel fungeren als klankbord voor de directeur-bestuurder. Iedere maand heeft de voorzitter van de RvC een informeel overleg met de directeur-bestuurder. Naast ad hoc momenten komt de klankbordrol van de RvC in de vergaderingen met enige regelmaat aan de orde. In 2019 is de klankbordfunctie onder meer tot uiting gekomen bij de ontwikkeling van het nieuwe koersplan, de juridische positie en het functioneren van de Huurder Advies Raad, de planvorming van de Bloemenbuurt en de daar opgestane nieuwe bewonerscommissie.

Profielchets

Voor de samenstelling van de RvC is een Teamprofiel opgesteld met kwaliteitsprofielen die algemene en specifieke deskundigheden beschrijven. Het Teamprofiel is in dialoog met de Huurders Advies Raad Enkhuzen opgesteld om een diverse samenstelling van de RvC te bewaken. Het Teamprofiel beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de persoonlijke kwaliteiten waarover voorzitter en leden van de raad dienen te beschikken. Op 04-07-2019 is het Teamprofiel RvC geactualiseerd en openbaar gemaakt door plaatsing op de website van Woondiensten Enkhuzen.

(Her)benoeming

Per 01-01-2019 is de heer E.J.H. Keijzer na ontvangst van de positieve zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid van de Autoriteit Wonen herbenoemd als commissaris. Door omstandigheden is het niet mogelijk geweest de feitelijke herbenoeming vóór 1-1-2019 te laten plaatsvinden. De heer Keijzer heeft tot dat moment als adviseur van de RvC gefunctioneerd.

Introductieprogramma

Beoogd nieuwe leden van de RvC hebben na een voorgenomen besluit tot benoeming van de RvC een gesprek met het directie-managementteam en ontvangen na de positieve zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid van de Autoriteit Wonen en de formele benoeming een onboarding pakket met de belangrijkste organisatiestukken. Daarnaast inventariseert de RvC na de aantreding de leer-en ontwikkelbehoefte van de nieuwe commissaris. Jaarlijks legt de RvC een werkbezoek af waarbij verschillende projecten worden bezocht om daarmee de kennis van inzicht in het bezit verder te vergroten.

Lidmaatschappen

De leden van de RvC zijn (met uitzondering van 1) geen lid van de VTW.

7.6 Verslag Auditcommissie

Bij de organisatieomvang van Woondiensten Enkhuzen is een Auditcommissie niet verplicht. Op 28 september 2017 heeft de RvC een Auditcommissie ingesteld. Op 16.05.2019 is het Reglement van de Auditcommissie geactualiseerd. 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 volgende onderwerpen:

- Verbeteringen in het proces van het opstellen van de jaarrekening;
- Sturen op kasstromen mede naar aanleiding van sterk fluctuerende marktwaarden;

- De liquiditeitspositie met aandacht voor de substantiële belastingafdrachten;
- De analyse op de waardeverandering van de marktwaarde;
- De projectportefeuille in relatie tot de financiële middelen en de omvang van de organisatie.

7.7 Besturen en toezichthouden

Op 01-01-2020 is mevrouw A. Schuitemaker aangetreden als lid van de RvC op voordracht van de Huurders Advies Raad Enkhuizen. Zij geeft invulling aan het profiel Zorg.

Governancecode

Voor het functioneren van en verantwoording afleggen door de RvC en het bestuur over de resultaten is de Governancecode Woningcorporaties het uitgangspunt. De vijf principes van de code zijn uitgewerkt in een aantal bepalingen. Voor enkele bepalingen geldt dat de corporatie hiervan af mag wijken als er een duidelijke motivatie en onderbouwing voor is. Tot de pensionering op 1-6-2019 van de voormalig Directeur-bestuurder week Woondiensten af van de Governancecode. Het salaris was niet conform het profiel C. De overgangsregeling was echter op hem van toepassing. Bij Woondiensten Enkhuizen is nu geen sprake meer van afwijkingen. De code is in 2019 vertaald in een jaarlijkse RvC Governance-agenda.

Visie en toezichtkader

Het Toezichtkader is door de RvC op 01-09-2018 vastgesteld. De RvC ziet het als zijn opdracht om de effectiviteit van Woondiensten Enkhuizen te bewaken, te zorgen voor stabiliteit (continuïteit) en evenwicht en te zorgen dat de organisatie de beoogde maatschappelijke effecten bereikt. Er is een duidelijke taakverdeling binnen de RvC en ook tussen de RvC en de directeur-bestuurder. Deze taakverdeling heeft Woondiensten Enkhuizen vastgelegd in statuten en reglementen. Het hoofduitgangspunt is dat het bestuur bestuurt en de RvC daarop toezicht houdt. De RvC beperkt zich in zijn rollen tot uitspraken op hoofdlijnen en treedt niet in de bevoegdheid van het bestuur om zelfstandig, strategisch, tactisch en/of operationeel beleid te voeren.

Informatievoorziening

De RvC verwacht ten aanzien van de informatie van de directeur-bestuurder dat deze relevant, tijdig, juist en volledig is. Voor de uitoefening van zijn werkzaamheden kent de RvC externe en interne toezichtkaders:

Toezichtkader	Besturingskader	Beheersingskader
<u>Extern</u> Woningwet- BTIV Wet Normering Topinkomens Governancecode	Koersplan Meerjarenbegroting Jaarbegroting Faciliteringsvolume WSW Prestatieafspraken gemeente Investeringsstatuut Jaarevaluatie RvC/bestuur Samenwerkingsovereenkomst HAR	Financiële kengetallen Voortgangsrapportage (3x p/jaar) Contacten belanghebbenden Autoriteit woningcorporaties Managementletter accountant Aedes benchmark Visitatierapport
<u>Intern</u> Statuten Reglement RvC Reglement Auditcommissie RvC Remuneratiecommissie RvC Teamprofiel RvC Reglement Directie Reglement Financieel Beleid en Beheer Treasurystatuut Integriteitscode Klokkenluidersregeling		

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die voortkomen uit de statuten en de werkwijzen die voortkomen uit de reglementen. Vanuit de RvC kunnen commissies worden vastgesteld die voorbereidende werkzaamheden verrichten en de RvC adviseren. De besluitvorming blijft een verantwoordelijkheid voor de hele RvC.

De RvC heeft een tweetal permanente commissies benoemd, te weten de auditcommissie en de remuneratiecommissie. Voor werving- en selectieprocedures worden tijdelijke commissies samengesteld.

Vanuit het formele toetsingskader spreekt de RvC in ieder geval jaarlijks met het bestuur over de omgang, participatie en invloed van belanghebbenden door Woondiensten Enkhuizen. Hierbij wordt gekeken of de juiste randvoorwaarden voor een sterke huurdersvertegenwoordiging zijn gerealiseerd of in ieder geval is aangeboden. De RvC heeft overleg met belanghebbenden over het gehouden toezicht en de behaalde resultaten.

7.7.1 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Toezicht op strategie

De RvC houdt toezicht op de strategie van Woondiensten Enkhuizen en de wijze waarop dit wordt gerealiseerd. Op de lange termijn gaat Woondiensten Enkhuizen uit van een groei van haar woningbezit en zet zij in op het beter aan laten sluiten van de voorraad bij de huishoudprognoses van verwachte woonbehoeften.

Financiële en operationele prestaties

De RvC wordt drie keer per jaar via voortgangsrapportages door de directeur-bestuurder geïnformeerd over de financiële en operationele prestaties. De RvC wordt via haar reguliere vergaderingen en waar nodig tussentijds geïnformeerd over relevante actualiteiten. Daarnaast voert de voorzitter van de RvC maandelijks een gesprek met de directeur-bestuurder, ontvangt de RvC frequent een update van voor Woondiensten Enkhuizen relevante berichtgeving in de media en heeft de RvC met de directeur-bestuurder een WhatsApp groep.

Het jaarverslag 2018 werd besproken met de accountant en, na advies van de auditcommissie, vastgesteld door de RvC. De bevindingen van de accountant stemde de RvC tot tevredenheid.

Het financiële beleid van Woondiensten Enkhuizen is gebaseerd op sturing op kasstromen waarbij de financierbaarheid van activiteiten en beheersing van (liquide) risico's voorop staan.

Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De RvC is positief over de gerealiseerde prestaties in 2019 waarbij Woondiensten Enkhuizen naast de realisatie van 10 nieuwbouwwoningen (en 26 op 09-01-2020) heeft ingezet op verduurzaming van het verouderd bezit. Daarnaast heeft Woondiensten Enkhuizen met het project 'Westeinde 88-90' ervoor gekozen om toekomstige bewoners een motivatiebrief te laten schrijven om in aanmerking te komen voor een woning. Ook is met hen vooraf een persoonlijk gesprek gehouden om hun motivatiebrief toe te lichten. Waarmee Woondiensten Enkhuizen experimenteert met vernieuwende woonvormen.

Belanghouders dialoog

De RvC heeft in het verslagjaar rechtstreeks contact gehad of overleg gevoerd met de belangrijkste belanghouders. Twee keer per jaar voert een afvaardiging van de RvC overleg met de Huurders Advies Raad Enkhuizen. De huurdersvertegenwoordiging heeft zitting gehad in de adviescommissie bij de werving en selectie van de nieuwe directeur-bestuurder en maakte deel uit van de selectiecommissie voor het nieuwe lid van de RvC.

Een afvaardiging van de RvC heeft overleg gevoerd met een vertegenwoordiging van medewerkers van Woondiensten Enkhuizen ter voorbereiding op het beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder. Daarnaast heeft de RvC in 2019 een workshop Stakeholdermanagement gevolgd in het kader van haar permanente educatie en separaat in zijn vergadering stilgestaan bij hoe zij haar dialoog met belanghebbenden verder wil vormgeven. Dit beleid wordt in 2020 verder uitgewerkt.

Risicobeheersing

Zowel met de voltallige RvC als in de auditcommissie worden risico's besproken. Met voorziene risico's wordt zoveel mogelijk rekening gehouden op basis van aard, omvang en kans. Risico's op projectniveau worden in de voortgangsrapportage in factsheets expliciet benoemd inclusief beheersmaatregelen.

In 2019 zijn nieuwe afspraken gemaakt tussen RvC en Directeur-bestuurder om aan de hand van het nieuwe Investeringsstatuut de voortgang van risico's bij planvorming tot en met planrealisatie nog explicieter te vermelden.

Verbindingen

Stichting Woondiensten Enkhuizen vormt met Stichting Welzijnswerk Enkhuizen een personele unie met ministeriële toestemming (01-01-2009) bekend onder de naam Woondiensten Enkhuizen. Stichting Woondiensten Enkhuizen en Stichting Welzijnswerk Enkhuizen zijn eigen rechtspersonen met een eigen juridische zelfstandigheid en van elkaar gescheiden geldstromen. Sinds 2006 hebben zij dezelfde directeur-bestuurder.

Verder is er sprake van participatie met andere verenigingen en partijen. Woondiensten Enkhuizen is deelnemer in een aantal Verenigingen van Eigenaren waar Woondiensten Enkhuizen onroerend goed bezit en voor de uitvoering van de woonruimteverdeling wordt gewerkt in een samenwerkingsverband (Platform West-Friese Woningcorporaties) met andere sociale verhuurders in de regio.

Conclusie toezichthoudende rol

De RvC concludeert dat Woondiensten Enkhuizen haar opgave voor de komende jaren in 2019 duidelijk in kaart heeft gebracht. Daarbij zet Woondiensten Enkhuizen in op een betere kwaliteit woningen, verduurzaming, levendige wijken en tevreden bewoners. Woondiensten Enkhuizen is in staat gebleken over het algemeen doelen naar behoren weten te realiseren. Waar mogelijk is tijdig geanticipeerd op mogelijkheden en kansen in de woningmarkt.

Vergader- en besluitenschema

In 2019 is de RvC zes keer in een formele vergadering bij elkaar gekomen. Daarnaast heeft de RvC een zelfevaluatie bijeenkomst gehad, een gezamenlijk werkbezoek afgelegd aan lopende projecten van Woondiensten Enkhuizen, heeft een afvaardiging van de RvC twee keer een bespreking gehad met de Huurders Advies Raad en heeft een sparsessie plaatsgevonden met het directie-managementteam ten behoeve van de ontwikkeling van een nieuw koersplan.

Naast de formele onderwerpen ter goedkeuring/vaststelling kwamen onder meer de volgende onderwerpen aan de orde:

- Follow up Governance inspectie (o.a. verbeterpunten en verzoek her-visitatie)
- Profiel, procedure en opdrachtformulering nieuwe directeur-bestuurder
- Teamprofiel RvC en procedure vervanging RvC lid;
- Dialoog belanghebbenden (stakeholdersmemo)
- Voortgangsrapportages;
- Project Nieuwstraat 2,4,6 & Westerstraat 9;
- Overleg Huurders Advies Raad;
- Managementletter Interim controle;
- Bemensing Remuneratiecommissie;

Het besluitenschema van de RvC in 2019 was als volgt:

Onderwerp	Besluit Goedkeuring of vaststelling	Vergadering
Benoeming mevrouw W. van der Weide tot directeur-bestuurder van Woondiensten Enkhuizen	Goedkeuring	01-06-2019
Jaarrekening 2018	Goedkeuring	16-05-2019
Herontwikkeling van project Nieuwstraat 2, 4, 6 en Westerstraat 9.	Goedkeuring	
Besluit tot herbenoeming E.J.H. Keijzer als RvC lid WDE 1-1-'19 tot 1-1-'23.	Goedkeuring	16-05-2019
Bezoldigingsklasse C inzake WNT	Vaststelling	26-09-2019

Investeringsstatuut	Goedkeuring	26-09-2019
Treasurystatuut	Goedkeuring	26-09-2019
Reglement Auditcommissie	Goedkeuring	26-09-2019
Voordracht tot benoeming van twee RvC leden onder voorwaarde positieve zienswijze Autoriteit Woningcorporaties	Goedkeuring	9-10-2019
Aanpassing bezoldiging per 1-1-2020 voorzitter en leden RvC	Vaststelling	12-12-2019
Vervanging RvC leden van collega corporaties De Woonschakel en Het Grootslag na overleg bestuurders en Autoriteit Woningcorporaties	Vaststelling	12-12-2019
Begroting 2020 en meerjarenbegroting 2021-2029	Goedkeuring	12-12-2019

Naam	(onderdelen) Kwaliteitsprofiel	Beroep/ Nevenfunctie(s)
Dhr. A. Sluis	Bestuur, juridisch	Voormalig Voorzitter CvB RSG Enkhuizen Projectmanager Toekomst VO West-Friesland Voorzitter MADJOE Voorzitter Sport beweegt! Enkhuizen Voorzitter MAD House Voorzitter TEAM WF
Dhr. E.J.H. Keijzer	Financieel- economisch en fiscaal	CFO Schavemaker Logistics & Transport Penningmeester Meerliede
Dhr. J.J. van Drunen	Bestuur, maatschappelijk en zorg	Voormalig Directeur-Bestuurder RIBW
Mevr. P.M. Huisman	Volkshuisvesting, (her) ontwikkeling, ruimtelijke ordening, HR-management	Eigenaar Dantzig Management Voorzitter Cinema Oostereilanden/Enkhuizen Lid bestuur VVE Naamsloot 1 en 2 Avenhorn RvC Centrada Lelystad RvC Kennemer wonen Alkmaar

De RvC constateert dat bij de werving van nieuwe leden kennis van duurzaamheid en de competenties zoals geformuleerd binnen het kwaliteitsprofiel bestuur, maatschappelijk en zorg van toegevoegde waarde zijn binnen de RvC. Daarnaast zou een wat grotere spreiding van diversiteit gewenst zijn. Bij de werving van nieuwe kandidaten wordt hiermee rekening gehouden.

Functioneren - zelfevaluatie

De RvC heeft in 2019 verdere invulling gegeven aan de follow-up van de Governance inspectie. De RvC staat gedurende het jaar regelmatig stil bij haar eigen functioneren en neemt daarnaast eenmaal per jaar de tijd om uitgebreid naar het eigen functioneren te kijken. In 2019 vond een zelfevaluatie plaats onder de externe begeleiding van Blauw BV. Daarbij zijn de volgende onderwerpen besproken:

Afleggen van verantwoording: De kernvraag hierbij was de mate van onafhankelijke informatievergaring door de RvC. De RvC concludeert dat de ontwikkeling is ingezet om actiever, buiten de directeur-bestuurder om, informatie te vergaren bij onafhankelijke bronnen. Daarnaast gaat de RvC ter voorbereiding op de beoordeling van de directeur-bestuurder in gesprek met een personeelsvertegenwoordiging.

Taken van de RvC: De kernvraag hierbij was hoe nog zorgvuldiger om te kunnen gaan met het onderscheid van de taak van het toezicht en de taak van het sparren. De RvC gaat jaarlijks met de directeur-bestuurder sparren zonder besluitvorming over de bedrijfsvoering van de organisatie. Daarnaast voert de voorzitter maandelijks een gesprek met de directeur-bestuurder.

Kaders en rapportages: De RvC concludeert dat er de behoefte bestaat de toezichtkaders te vertalen in een nieuwe voortgangsrapportagevorm. Daarnaast wil de RvC dat in de verantwoording van een nieuw koersplan meer aandacht komt voor risicomanagement in de brede zin: niet alleen financiële risico's, maar bijvoorbeeld ook de maatschappelijke- of dienstverleningsrisico's. De directeur-bestuurder heeft al acties aangezet voor een nieuw koersplan en hierbij horen ook een nieuwe vorm van rapportages en de genoemde kaders. Eind 2019 zijn die in eerste aanzet besproken.

(Team)rollen binnen de RvC: De kernvraag is hoe een nog duidelijker onderscheid gemaakt kan worden in de fases Beeldvorming, Oordeelsvorming en Besluitvorming (BOB). De RvC concludeert dat actiever ingezet gaat worden op een goede afhandeling van BOB in de vergaderingen. De RvC wil in de eerste helft van 2020 aandacht besteden aan de onderlinge teamrollen, zodra de RvC compleet is in de samenstelling.

Deskundigheidsbevordering: De RvC concludeert dat zij in de eerste helft van 2020 een inventarisatie zal op stellen van de leerbehoeften, zowel voor het hele team als voor de leden individueel. Circa vier jaar geleden is het lidmaatschap van VTW opgezegd en nu spreekt de raad af om dit lidmaatschap te evalueren met de nieuwe samenstelling van de RvC in de tweede helft van 2020. De bijeenkomsten in de regio met andere RvC 's blijft een prettige en informele uitwisseling van kennis en ervaringen.

Integriteit en onafhankelijkheid

Leden van de RvC zijn onafhankelijk. De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de directeur-bestuurder en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. Nevenfuncties van leden worden gemeld binnen de RvC. De leden van de RvC hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Woondiensten Enkhuizen. De aspecten rondom integriteit, transparantie en onafhankelijkheid wegen bij de RvC zwaar en maken ook onderdeel uit van de werving- en selectieprocedure.

Aanspreekbaarheid

De RvC is aanspreekbaar en legt verantwoording af op het gehouden toezicht op het bestuur, waaronder de maatschappelijke en financiële prestaties van Woondiensten Enkhuizen. De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Een ieder is uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daar aanleiding toe is.

Meldingsplicht

De RvC heeft, op grond van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de BTIV, een brede meldingsplicht bij de Autoriteit Woningcorporaties. Bij onder meer financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie, rechtmatigheidskwesties of het niet behalen van normen, dient de RvC dit onverwijld te melden. In 2019 hebben geen meldingen plaatsgevonden.

Informatievoorziening & contacten

Om zijn toezichthoudende taak goed uit te kunnen oefenen ontvangt de RvC periodieke informatie. Zowel over de maatschappelijke prestaties en financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, als ook over relevante externe ontwikkelingen en wensen of behoeften van belanghebbenden. De RvC laat zich ook buiten de directeur-bestuur om informeren door relevante belanghouders binnen en buiten de organisatie. De RvC ervaart vooral de contacten met de Huurders Advies Raad Enkhuizen en het management daarin van groot belang omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen. Daarnaast zijn ook de eigen netwerken van de leden van de RvC waardevol evenals het raadplegen van openbare bronnen via internet.

Op de website [www.Woondiensten Enkhuizen.nu](http://www.WoondienstenEnkhuizen.nu) zijn de volgende documenten gepubliceerd: Toezichtkader; Klokkenluideregeling; Integriteitsprotocol; Functieprofiel; Reglement RvC; Rooster van aftreden; Governancecode.

Onafhankelijkheid leden RvC

De leden van de RvC zijn ook in 2019 in staat geweest om op onafhankelijke wijze de toezichtfunctie uit te voeren.

7.7.2 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 inschatten lange termijn risico's, maar ook kansen voor de organisatie;
- 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 RvC 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 bedrijfsmogelijkheden en -risico's die de keuzes vormen voor de toekomst van de woning - corporatie. 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 2019 hebben zich geen transacties, activiteiten of ontwikkelingen voorgedaan waarbij sprake is geweest van tegenstrijdige belangen.

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
A. Sluis	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;
E.J.H. Keijzer	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.
J.J. van Drunen	Lid 2 ^e termijn	01-01-12 01-01-16	01-01-20	<ul style="list-style-type: none"> • Voormalig Directeur Bestuurder Regionaal Instituut Begeleid Wonen (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

Leden van de RvC kunnen maximaal twee perioden van 4 jaar zitting nemen in de RvC. Twee leden van de RvC worden op voordracht van huurders als huurderscommissaris voorgedragen.

Vanuit de RvC zijn volgende commissies benoemd met de volgende samenstelling:

- remuneratiecommissie: Mevr. P.M. Huisman (voorzitter) en dhr. A. Sluis
- auditcommissie: Dhr. E.J.H. Keijzer

Bij de samenstelling van de RvC wordt rekening gehouden met de gewenste Teamprofiel van de RvC. Daarbij zijn, naast algemene kennis- en ervaringscomponenten, attitude en en vaardigheden, op 04-07-2019 vier kwaliteitsprofielen vastgesteld:

- financieel-economisch en fiscaal,
- volkshuisvesting, (her)ontwikkeling en duurzaamheid,
- juridisch, ruimtelijk ordening en HR-management, en
- bestuurlijk, maatschappelijk en zorg.

Het is evident dat niet elk individueel lid alle gewenste deskundigheden en kwaliteiten in zich heeft. Belangrijk is om aan de hand van de kwaliteitsprofielen te waarborgen dat binnen de RvC de verschillende deskundigheden aanwezig zijn, al dan niet verdeeld over meerdere leden. Binnen de RvC als geheel zijn de kwaliteiten en deskundigheden complementair aanwezig. Indien een specifieke deskundigheid ontbreekt kan deze eventueel worden ingehuurd. Het is van belang dat de leden in staat zijn de kwaliteit van de gevraagde expertise te beoordelen en zich in te werken op terreinen die niet direct binnen hun kennis- en ervaringsgebied liggen.

De RvC streeft bij het werven van nieuwe leden naar een diverse samenstelling qua leeftijd, geslacht en sociaal culturele achtergrond. De RvC bestaat ultimo 2019 uit 3 mannen (75 %) en 1 vrouw (25%).

Het bestuur wordt gevormd door één directeur-bestuurder. Deze bestuurder is een vrouw. Wanneer er een vacature ontstaat, kan de RvC op grond van de omvang van het bestuur geen rekening houden met de verhouding mannen/vrouwen in de samenstelling van het bestuur.

7.7.4 Beloning (fiscaal inclusief vergoedingen)

Naam	Functie	Raad van	Raad van	Overige	Overige
		Commissarissen vergoeding	Commissarissen vergoeding	kosten vergoeding	kosten vergoeding
		2019	2018	2019	2018
A. Sluis	Voorzitter	7.068	4.097		
Drs. T.R.A. van der Weide	Voorzitter	0	2.598		726
J.J. van Drunen	Lid	4.712	3.783		
E.J.H. Keijzer	Lid	4.712	3.783	176	118
Drs. P.M. huisman	Lid	4.954	2.283	120	104
Totaal		21.446	16.544	296	948

7.8 Controle financiële verslaglegging

De RvC 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.

Het controleproces wordt besproken in de vergadering van de RvC van mei, 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 is de accountantscontrole voor de tweede periode van drie jaar overgenomen door BDO. De opdrachtbevestiging voor 2018 is door de RvC getekend op 27-09-2018 en voor 2019 op 04-02-2020. De RvC wordt periodiek 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.

7.9 Slotverklaring

Vooruitblik 2020

In 2020 worden 37 wooneenheden toegevoegd aan de woningvoorraad, 20 woningen gesloopt en 15 woningen verkocht. De verkoop van sociale huurwoningen blijft een belangrijke herinvesteringsbron. Verkoop van 15-20 per jaar blijft nodig op basis van de huidige projectportefeuille. In 2020 wordt gestart met de uitvoering van een nieuwe koersplan "Huiswaarts 2020-2025".

Per eind 2020 bereikt voorzitter dhr. A. Sluis zijn maximale zittingsduur in de RvC. Medio 2020 zal gestart worden met de werving & selectie voor een nieuwe commissaris.

Dankwoord

De RvC spreekt zijn waardering uit voor de medewerkers en het directie-managementteam van Woondiensten Enkhuizen voor de inzet en resultaten van 2019.

Slotverklaring

Conform de bepalingen in artikel 25 van de statuten is het door het bestuur opgestelde volkshuisvestingsverslag 2019 door de RvC vastgesteld.

Daarbij is vastgesteld dat de middelen van Woondiensten Enkhuizen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed in overeenstemming met de statuten en vigerende wet- en regelgeving. De door de directeur-bestuurder opgemaakte jaarrekening 2019 omvat de balans, de resultatenrekening en de daarbij behorende toelichting. De jaarrekening is door BDO Audit & Assurance B.V. gecontroleerd en van een goedkeurende accountantsverklaring voorzien. De RvC kan zich met deze stukken verenigen en heeft de jaarrekening 2019 overeenkomstig vastgesteld.

Met de vaststelling op 27 mei 2020 van de jaarrekening verleent de RvC decharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid en beheer. Met de vaststelling van de jaarrekening van Stichting Woondiensten Enkhuizen en de in de jaarrekening voorgestelde resultaatbestemming bedraagt het jaarresultaat over het verslagjaar € 44.734.251 positief.

8 Jaarrekening

8.1 Balans voor resultaatbestemming

	31 december 2019	31 december 2018
Bedragen in € 1,-		
ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	289.274.900	250.347.762
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	10.141.351	9.791.007
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.733.839	2.979.551
Totaal vastgoedbeleggingen	304.150.090	263.118.320
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	548.699	608.977
Totaal materiële vaste activa	548.699	608.977
Financiële vaste activa		
Saldo latente belastingvorderingen	192.404	208.931
Totaal materiële vaste activa	192.404	208.931
Som vaste activa	304.891.193	263.936.228
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden		
Overige voorraden	97.030	87.722
Vorderingen		
Huurdebiteuren	95.160	111.349
Overheid	85.062	84.292
Overige vorderingen	91.330	84.981
Totaal vorderingen	271.552	280.622
Liquide middelen	4.289.252	1.726.555
Totaal vlottende activa	4.657.834	2.094.899
TOTAAL ACTIVA	309.549.027	266.031.127

	31 december 2019	31 december 2018
Bedragen in € 1,-		
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	141.407.620	112.408.072
Overige reserves	86.673.589	79.779.093
Resultaat van het boekjaar	<u>12.914.672</u>	<u>4.074.463</u>
Totaal eigen vermogen	<u><u>240.995.881</u></u>	<u><u>196.261.628</u></u>
VOORZIENINGEN		
Voorziening vakantie aanspraken	42.309	58.547
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	<u>0</u>	<u>946.073</u>
	<u><u>42.309</u></u>	<u><u>1.004.620</u></u>
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen kredietinstellingen	<u><u>56.799.580</u></u>	<u><u>62.655.247</u></u>
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	9.855.667	2.829.389
Schulden aan leveranciers	398.364	757.441
Belastingen en premies sociale verzekeringen	176.478	1.327.640
Overige schulden	1.144.654	1.105.778
Overlopende passiva	<u>136.094</u>	<u>89.384</u>
Totaal kortlopende schulden	<u><u>11.711.257</u></u>	<u><u>6.109.632</u></u>
TOTAAL PASSIVA	<u><u>309.549.027</u></u>	<u><u>266.031.127</u></u>

8.2 Winst- en Verliesrekening

	Rekening 2019	Rekening 2018
Bedragen x € 1,-		
Exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	15.653.324	15.410.567
Opbrengst servicecontracten	450.686	441.052
Lasten servicecontracten	-474.863	-457.853
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.220.965	-914.197
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.501.072	-3.699.918
Overige directe operationele opbrengsten exploitatie bezit	40.090	18.529
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-2.694.418</u>	<u>-2.896.116</u>
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.252.782	7.902.064
Verkopen portefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.531.769	1.664.357
Toegerekende organisatiekosten	-100.101	-80.096
Boekwaarde verkocht vastgoed op moment van verkoop	<u>-4.614.349</u>	<u>-1.379.201</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	817.319	205.060
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-488.612	-186.276
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>42.125.769</u>	<u>16.231.817</u>
Waardeverandering vastgoedportefeuille	41.637.157	16.045.541
Overige activiteiten		
Opbrengst overige activiteiten	16.812	143.827
Kosten overige activiteiten	<u>-359.342</u>	<u>-852.101</u>
Saldo overige activiteiten	-342.530	-708.274
Leefbaarheid	-258.268	-162.636
Financiële baten en lasten		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	13.631	66.755
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-2.147.942</u>	<u>-2.265.886</u>
Saldo financiële baten en lasten	-2.134.311	-2.199.131
Resultaat voor belastingen	46.972.149	21.082.624
Belastingen	<u>-2.237.898</u>	<u>-3.581.535</u>
Resultaat na belastingen	<u>44.734.251</u>	<u>17.501.089</u>

8.3 Kasstroomoverzicht (volgens directe methode)

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	15.698	15.430
Opbrengst servicecontracten	450	441
Overige bedrijfsontvangsten	74	88
Rente baten en soorgelijke opbrengsten	1	13
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	16.223	15.972
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	-1.397	-1.291
Onderhoudsuitgaven	-4.127	-3.640
Overige bedrijfsuitgaven	-2.212	-2.309
Rente uitgaven	-2.152	-2.266
Sector specifieke heffing	0	-167
Verhuurdersheffing	-1.701	-1.741
Leefbaarheid	-71	-112
Vennootschapsbelasting	-3.079	-3.553
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-14.739	-15.079
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.484	893
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten vastgoed	5.704	1.788
Verkoopontvangsten grond	0	2
Desinvestering overig	0	0
Ontvangsten in verband met vervreemding	5.704	1.790
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw	-4.458	-6.211
Woningverbetering	-1.068	-135
Investerings overig	-87	-123
Externe kosten verkoop	-183	-123
Kosten in verband met verwerving	-5.796	-6.592
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-92	-4.802
FVA		
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
Kasstroom uit (des)investerings	-92	-4.802

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	4.000	7.000
Nieuwe ongeborgde lening	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-2.682	-9.574
Aflossing ongeborgde leningen	-147	-139
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.171	-2.713
Mutatie van geldmiddelen	2.563	-6.622
Wijziging kortgeldmutaties		
Liquide middelen per 1-1	1.726	8.348
Liquide middelen per 31-12	4.289	1.726
Mutatie geldmiddelen	2.563	-6.622

8.4 Kengetallen in aantallen of euro's

Boekjaar per 31 december	2019	2018
Gegevens bezit		
Aantal Daeb verhuureenheden in exploitatie		
- Woningen en woongebouwen	2.130	2.150
- Zorgwoningen	102	103
- Maatschappelijk onroerendgoed	18	17
Totaal aantal Daeb verhuureenheden in exploitatie	2.250	2.270
Aantal Niet Daeb verhuureenheden in exploitatie		
- Woningen en woongebouwen	15	16
- Bedrijfsonroerendgoed	24	25
- Parkeren	162	181
Totaal aantal Niet Daeb verhuureenheden in exploitatie	201	222
Totaal	2.451	2.492
Mutaties is het aantal verhuureenheden	-41	-10
- Aantal opgeleverd / aangekocht	11	15
- Aantal verkocht	-41	-25
- Aantal gesloopt	0	0
- Saldo samengevoegd / ontkoppeld	-11	0
- Aantal overig	0	0
Gemiddelde marktwaarde per verhuureenheid	122.161	104.390
Gemiddelde beleidswaarde per verhuureenheid	56.404	57.575
Gemiddelde bedrijfswaarde per verhuureenheid		
Gemiddelde WOZ-waarde per verhuureenheid*	158.356	154.398
* 2019 geschatte Woz-waarde		
Aantal woningen naar huurprijsklasse		
Goedkoop: Lager dan € 424,44	243	241
Betaalbaar: € 424,44 tot € 607,46	1.301	1.360
Duur: € 607,46 tot en met € 720,42	585	548
Commercieel: hoger dan € 720,42	16	17
Zorgwoningen	102	103
	2.247	2.269
Toelichting aantal woningen naar huurprijsklasse per 1 juli		
Kortingsgrens en maximale huurgrens jongeren < 23 jaar	424,44	417,34
Kortingsgrens 1 en 2 persoonshuishoudens	607,46	597,30
Kortingsgrens 3- en meerpersoonshuishoudens	651,03	640,14
Maximale huurgrens voor personen > 23 jaar	720,42	710,68

Boekjaar per 31 december**2019****2018****Kwaliteit per woning**

1. Aantal reparatieverzoeken	1,60	1,61
2. Kosten klachtenonderhoud	304	274
3. Kosten mutatieonderhoud	128	71
4. Kosten planmatig onderhoud	819	853
5. Overige onderhoudskosten	435	271
6. Totaalkosten onderhoud	1.685	1.469
7. Percentage woningverbetering	1,96	0,35
8. Kosten per verbeterde woning	17.106	67.557

Vanaf 2019 inclusief beheerplanmaatregelen

Prijs- kwaliteitverhouding

1. Gemiddeld aantal punten WWS	161,79	160,97
2. Gemiddelde netto huurprijs	556,25	540,58
3. Gemiddelde puntprijs	3,44	3,36

Het verhuren van woningen

1. Mutatiegraad totaal aantal verhuureenheden in %	7,49	6,80
2. Percentage toewijzingen met inkomen < € 38.035	95,10	90,32
3. Percentage toewijzingen € 38.035 - € 42.436	2,10	3,87
4. Percentage toewijzingen met inkomen > € 42.436	1,40	0,00
5. Percentage toewijzingen i.v.m. taakstelling	1,40	5,81
6. Huurachterstand in % jaarhuur + servicevergoedingen	0,63	0,74
7. Huurderving in % jaarhuur + servicevergoedingen	1,04	0,69

Financiële continuïteit

1. Solvabiliteit	77,9	73,8	Eigen vermogen/1% v.h. Balanstotaal
2. Current ratio	39,8	34,3	Vlottende activa/Vlottende passiva
3. Rentabiliteit eigen vermogen	18,6	8,9	Jaarresultaat/ 1% v.h. Eigen vermogen
4. Rentabiliteit vreemd vermogen	3,1	3,2	Betaalde rente/1% v.h. Vreemd vermogen
5. Rentabiliteit totaal vermogen	15,1	7,4	Jaarresultaat + betaalde rente/1% v.h. Balanstotaal
6. Interne financiering per woning	107.252	86.497	Operationele kasstroom inclusief rente/aantal woningen
7. Cash flow per woning	660	394	Jaarresultaat/aantal woningen
8. Intrest dekking ratio	1,7	1,4	Operationele kasstroom inclusief rente/rente
9. Exploitatierendement gemiddelde beleidswaarde in %	1,1	0,6	Operationele kasstroom exclusief rente/1% v.d. gemiddelde beleidswaarde
10. Loan to value (vreemdvermogen in % marktwaarde)	22,3	25,2	Leningensaldo/ 1% v.d. marktwaarde

Balans- en winst en verliesrekening (x 1.000,-)

1. Eigen vermogen	240.996	196.261
2. Voorzieningen	42	1.105
3. Huren	15.653	15.411
4. Vergoedingen	451	441
5. Jaarresultaat voor belastingen	46.972	21.083

Bruto aantal formatieplaatsen per 100 woningen	0,98	1,01
Netto aantal formatieplaatsen per 100 woningen	0,71	0,68
Werkelijk aantal personeelsleden per 100 woningen	1,29	1,23

8.5 Waarderingsgrondslagen

Algemene toelichting

Woondiensten Enkhuizen, gevestigd aan het Rode Paard 5, 1602 DG Enkhuizen is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 36000577. 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.

Vergelijkende cijfers

Her rubricering van cijfers ten behoeve van de vergelijkbaarheid is in het verslagjaar 2018 daar waar nodig toegepast.

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging top-functionarissen 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 december 2019 is een handreiking gepubliceerd door Aedes welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, hebben wij in 2019 de verwerking van tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie hierop aangepast. Dit ziet toe op de volgende belastinglatenties:

- Het fiscaal afschrijvingspotentieel dat commercieel niet van toepassing is;
- De opwaardering van de WOZ-waarde van het fiscaal afgewaardeerde bezit tot lagere WOZ-waarde;
- Het vastgoed bestemd voor verkoop.

Doordat bij Woondiensten Enkhuizen sprake is van het zeer waarschijnlijk doorschuiven van de tijdelijke verschillen naar het opvolgende actief, hebben wij de berekening van de belastinglatenties hierop aangepast. Het effect van de gewijzigde waardering hebben we als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en het resultaat. Hierbij zijn de vergelijkende cijfers 2018 in de jaarrekening 2019 aangepast. Dit houdt in dat we deze hebben herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag al van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging is verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2018 en is € 633.854 positief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2018 hebben we in de individuele posten van de winst- en verliesrekening verwerkt door aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2018 en is in totaal € 2.190.895 negatief. In totaal is het cumulatief effect per 1 januari 2019 € 1.557.041. Dit effect en ook het resultaatteffect 2018, uitgesplitst naar de individuele posten, is als volgt:

Effecten 2019

	Eigen vermogen 31-12-2018
Vóór stelselwijziging	195.627.774
Belastinglatentie opwaardering WOZ waarde	-917.159
Belastinglatentie afschrijvingspotentieel	383.416
Belastinglatentie verkopen	-100.111
Na verwerking stelselwijziging	196.261.628

	Resultaat 2018
Vóór stelselwijziging	19.691.984
Belastinglatentie opwaardering WOZ waarde	-2.542.222
Belastinglatentie afschrijvingspotentieel	238.239
Belastinglatentie verkopen	113.088
Na verwerking stelselwijziging	17.501.089

Schattingwijziging

Met ingang van 1 januari 2019 heeft een schattingswijziging plaatsgevonden inzake de uitgangspunten voor de waardering van de belastinglatenties als gevolg van tijdelijke verschillen in het vastgoed bestemd voor exploitatie. In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door AEDES welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, hebben wij in 2019 de berekeningsperiode voor de waardering van tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie naar oneindig aangepast. Als gevolg van de schattingswijziging is het resultaat voor belastingen over 2019 € 1.557.041 hoger dan op basis van de in het voorgaand verslagjaar gehanteerde grondslag.

Corona

De onder gebeurtenissen opgenomen toelichting op de invloed van de coronacrisis op de stichting heeft bij het opstellen van de jaarrekening niet geleid tot een herziening van de schattingen.

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 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 waarderen 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 Niet DAEB-vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom.

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 marktwaarde van het vastgoed afwijkt van de marktwaarde 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 bedrijfsmatig 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).

Waarderingsgrondslagen 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.

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 markthuurlen vervangen door streefhuurlen (ook wel beleidshuur).

Stap 3 Kwaliteit

Het eigen onderhoudsbeleid kan afwijken van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In deze stap worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud uit de DCF-berekening vervangen door een nominale (gecorrigeerd voor inflatie) eigen onderhoudsnorm. De norm is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding.

De berekende gewogen gemiddelde onderhoudsnorm bedraagt € 1.911,47 per woning.

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 berekende gewogen gemiddelde beheernorm bedraagt € 1.173,53 per woning.

Disconteringsvoet

Type vastgoed	Basis	Opslag markt- en objectrisico	Totaal
EGW	5,78%	*Toelichting	
MGW	5,98%		
BOG/MOG/ZOG	5,96%	2,50%	8,46%
Parkeren	5,94%	0,34%	6,28%

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

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 2019, 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 waarderingscomplexen. 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 waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Door exploitateur- 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 exploitateurscenario 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 exploitateur- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. Het door exploitateurscenario 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-exploitateurscenario van toepassing. Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg, complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het door exploitateurscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden 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 eindwaarden 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 woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het door exploitateurscenario.

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 31-12-2019. 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 term “leegwaarde” wordt gebruikt als synoniem voor de situatie “marktwaarde vrij van huur en gebruik”;
- In geval van een overeengekomen verkoop met een levering na 31-12-2019 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 of begin van een jaar.

- De eindwaarde valt aan het eind 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 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).

Vastgoedbeleggingen

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 basistaxatie volgens het handboek 2019, de full-taxatie van de volgende complexen: 49, 84, 93, 95, 100, 101, 102, 105, 106, 118, 201, 202, 203, 205 en 502. Dit betreft in totaal 151 VHE 's in genoemde BOG/MOG en ZOG-complexen. De waardering volgens de full-versie leidt tot een hogere marktwaarde van € 3.058.427.

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 geldt het percentage van 100% voor op een na alle complexen. Voor het complex 201 Anjerstraat is achterstallig onderhoud verrekend doordat het dak zich in een matige staat van onderhoud bevindt.

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 marktwaarde. 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. 2019 is contant gemaakt tegen gewogen gemiddelde rente leningenportefeuille 2,84%.

VLOTTENDE ACTIVA

Vorraden

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 vakantie aanspraken

Het saldo wettelijke en bovenwettelijke verlofdagen wordt berekend tegen het bruto uurloon van de individuele werknemer met een saldo per 31-12-2019.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien 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.

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 ongeveer 2/3 en de werknemer ongeveer 1/3 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 2019 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 113,1%. (2018 : 110,3%) 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 basis premies 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

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

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2019 gold een inkomensafhankelijke huurverhoging.

- Voor inkomens < € 42.436 bedroeg dit inflatie (1,6%) + 2,5%
- Voor inkomens > € 42.436 bedroeg dit inflatie (1,6%) + 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 organisatorische en 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

Opbrengst verantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot het eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten worden verwerkt naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

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

Boekwaarde verkocht vastgoed op het moment van verkoop

Dit betreft de correctie van de marktwaarde.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen:

- Boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Woondiensten heeft geen verkopen onder voorwaarden

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (= marktwaarde in verhuurde staat). Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt alleen als verkoopopbrengst verantwoord als alle belangrijke economische rechten zijn overgedragen aan de koper.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de gerealiseerde waardeverandering door verkoop van sociale huurwoningen. Deze waardeverandering treedt op door vrijval uit de herwaarderingsreserve. Hieronder worden ook de waardeveranderingen geboekt die ontstaan uit nieuwbouw door vergelijking van de verkrijgingsprijs/kostprijs met de marktwaarde in verhuurde staat.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse herwaardering van het vastgoed via 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 afschrijvingskosten voor bedrijfsmiddelen.

Leefbaarheid

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

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, vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare 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 waarderingsgrondslagen 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 Enkhuizen hanteert het “handboek modelmatig waarderen” voor het berekenen van de marktwaarde per 31-12-2019. Het handboek verplicht berekeningen met standaard voorgeschreven parameters. Mutaties buiten deze standaard kunnen zich voordoen door wijziging van WOZ-waarden, huurprijsaanpassingen door reguliere huurverhoging, huurharmonisatie of renovatie, sloop/nieuwbouw, verkoop en aankoop van vastgoed. Op basis hiervan heeft Woondiensten Enkhuizen 2019 met 2018 op VHE-niveau met elkaar vergeleken. Afwijkingen zijn mede aan de hand van een externe analyse toegelicht. Een deel van het bezit is in 2019 op basis van een full taxatie gewaardeerd. Dit is toegelicht in het onderdeel Waarderingsgrondslagen.

Verkoopportefeuille bestaand bezit

Als onderdeel van de marktwaarde en beleidswaarde-berekening is rekening gehouden met de verkoop van in totaal 171 woningen voor de periode 2020-2029. De woningverkoop 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 herstructurerings- 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 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 Enkhuizen een aantal standpunten ingenomen die bij vaststelling van de aangifte over de verslagjaren 2008 tot en met 2017 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 2018 moet nog worden vastgesteld. Dit kan gevolgen hebben voor de waarde van de belastinglatenties. De eerder afgeboekte WOZ-waarden zijn per 31-12-2018 geheel verrekend met de jaarlijkse fiscale resultaten.

9 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

Vastgoedbeleggingen

	Daeb vastgoed in exploitatie	Niet Daeb vastgoed in exploitatie	Totaal
Onroerende zaken in exploitatie			
Verkrijgingsprijzen	164.720.894	12.127.336	176.848.230
Cumulatieve herwaardering	<u>85.626.868</u>	<u>-2.336.329</u>	<u>83.290.539</u>
Boekwaarde 31 december 2018	250.347.762	9.791.007	260.138.769
Mutaties:			
Investerings	1.066.085	2.239	1.068.324
Desinvesterings			0
Verkopen bestaand bezit	-1.780.168	-5.006	-1.785.174
Realisatie herwaardering door verkoop bestaand bezit	-2.873.142	-88.311	-2.961.453
Niet gerealiseerde herwaardering door verkoop bestaand bezit	141.420		141.420
In exploitatie genomen: overboeking investering	1.674.680		1.674.680
In exploitatie genomen: overboeking afwaardering	-986.086		-986.086
Verschuiving verkrijgings prijs Daeb / Niet Daeb	421.672	-421.672	0
Mutatie marktwaarde i.v.m. afwaardering	-506.801	-164.893	-671.694
Mutatie marktwaarde i.v.m. herwaardering	<u>41.769.478</u>	<u>1.027.987</u>	<u>42.797.465</u>
Totaal mutaties boekjaar	38.927.138	350.344	39.277.482
Verkrijgingsprijzen	166.103.163	11.702.897	177.806.060
Saldo cumulatieve herwaardering	<u>123.171.737</u>	<u>-1.561.546</u>	<u>121.610.191</u>
Boekwaarde 31 december 2019	<u>289.274.900</u>	<u>10.141.351</u>	<u>299.416.251</u>
Beleidswaarde in exploitatie 31 december 2019	<u>129.420.772</u>	<u>8.825.522</u>	<u>138.246.294</u>

De waarde van de roerende en onroerende zaken in exploitatie gebaseerd op beleidswaarde bedraagt € 138.246.294. De beleidswaarde eind 2018 bedroeg € 143.477.739
Dit is verder toegelicht in het volkshuisvestingsverslag.

De som van de inbegrepen herwaarderingen Daeb bedraagt € 139.540.251,- (2018: € 110.701.265,-)
De som van de inbegrepen herwaarderingen niet Daeb bedraagt € 1.867.369,- (2018: € 1.706.807,-)
De som van de cumulatieve herwaardering onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 121.610.191
Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is het saldo van de herwaardering toegenomen met € 43.003.885

Herclassificaties

Er zijn 33 Daeb-woningen verkocht, 15 woningen en 1 mog opgeleverd en 1 woning is ontstaan door transformatie vanuit de bog.
Bij de N Daeb zijn 8 parkeerplaatsen verkocht, 1 garage is ontkoppeld, 4 zijn gekoppeld aan de woning. 1 bog is getransformeerd naar Daeb woning.
Het financiële gevolg van deze herclassificatie op het resultaat is per saldo:

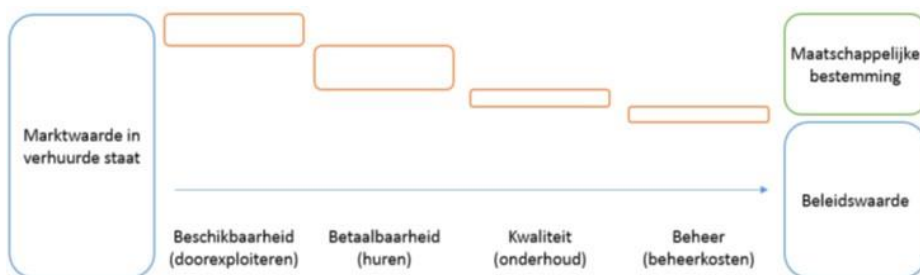
	2019	2018
Effect op resultaat	<u>0</u>	<u>0</u>

Totaal aantal woningen geoornd voor verkoop: 402. De marktwaarde bedraagt € 52.050.404.
Parkeerplaatsen geoornd voor verkoop: 6. De marktwaarde bedraagt € 66.890.
In 2020 verwachten wij 20 woningen en 2 parkeerplaatsen te verkopen met een netto opbrengst van € 3.017.000. De activa zijn verzekerd tegen brand- en stormschade.

Beleidswaarde toelichting

De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de 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 woonegelegenheden (EGW, MGW en extramurale zorgeenheden) en onzelfstandige woonegelegenheden (studenteneenheden). Voor niet-woonegelegenheden en intramuraal vastgoed wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde. Voor niet-woonegelegenheden en intramuraal vastgoed is de marktwaarde dus de waarde die bedrijfswaarde vervangt in de LTV en solvabiliteit. Niet-woonegelegenheden betreft de categorieën: bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOC), 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 beleids huur).

Stap 3 Kwaliteit

Het eigen onderhoudsbeleid kan afwijken van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In deze stap worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud uit de DCF-berekening vervangen door een nominale (gecorrigeerd voor inflatie) eigen onderhoudsnorm. De norm is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding.

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:

		2019		2018
<u>Marktwaarde DAEB</u>		289.275		250.558
Afslag beschikbaarheid	-51.260		-73.772	
Afslag betaalbaarheid	-59.911		-14.033	
Afslag kwaliteit	-24.987		-8.534	
Afslag beheer	-23.696		-19.542	
Totale afslag		-159.854		-115.881
Beleidswaarde DAEB		129.421		134.677
<u>Marktwaarde Niet DAEB</u>		10.141		9.581
Afslag beschikbaarheid	-713		-875	
Afslag betaalbaarheid	-98		314	
Afslag kwaliteit	-330		-110	
Afslag beheer	-175		-110	
Totale afslag		-1.316		-780
Beleidswaarde DAEB		8.825		8.801
Totaal 31-12-2019		138.246		143.478

Grondslagen berekening beleidswaarde:

De gewogen gemiddelde onderhoudsnorm per woning bedraagt in 2019	1.911,47
De gewogen gemiddelde beheernorm per woning bedraagt in 2019	1.173,53
De beleidswaarde ultimo 2019 bedraagt	138.246.294
De beleidswaarde ultimo 2018 bedroeg	143.477.739
daling	-5.231.445

De daling wordt veroorzaakt door:

- Toevoeging van de complexen Prinsenstraat 4 en Westerstraat 153; voor € 580.948
- De verkoop van 33 woningen voor -€ 3.770.214 (marktwaarde ultimo 2018);
- De toevoeging van € 4.536.000 duurzaamheid Bloemenbuurt aan verbetering bezit; die deels als onderhoudslast wordt verantwoord;

Sensitiviteitsanalyse

Parameter	Mutatie	Beleidswaarde	Mutatie
Disconteringsvoet	+0,5%	128.643.270	-9.603.024
Streefhuur	+€ 25 per VHE per maand	142.334.948	4.088.654
Onderhoud	+€ 100 per VHE per maand	133.041.627	-5.204.667
Beheer	+€ 100 per VHE per maand	133.090.896	-5.155.398

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 2018	2.979.551	0	2.979.551
Mutaties:			
Investeringsen	4.000.871	0	4.000.871
Verrekening ORT i.v.m. marktwaarde	-448.599	0	-448.599
Afboeking i.v.m. stoppen project	-123.304		
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie	-1.674.680	0	-1.674.680
Totaal mutaties 2019	1.754.288	0	1.877.592
Boekwaarde 31 december 2019	4.733.839	0	4.733.839

In het boekjaar werd voor onroerende zaken in ontwikkeling bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 0,5% 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 t.d.v. eigen exploitatie
Verrijgingsprijzen	2.815.881
Cum. Waardeverminderingen/afschrijvingen	-2.206.904
Boekwaarde 31 december 2018	608.977
Mutaties:	
Investeringsen	75.345
Correctie i.v.m. afwikkeling investeringen	0
Afschrijvingen	-135.623
Corr afschrijvingen i.v.m. afwikkeling	
Totaal mutaties	-60.278
Verrijgingsprijzen	2.891.226
Cum. Waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.342.527
Boekwaarde 31 december 2019	548.699

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

Actieve latente belastingvorderingen

Latente belastingverplichting

Mutaties:

Toename belastingvordering

Afname belastingvordering

Totaal mutaties

Latenties 31 december 2019

Vrijval na 1 jaar

De nominale waarde van de latentie geldleningen bedraagt € 936.287 . De contante waarde bedraagt waarde bedraagt € 192.404 en wordt in 7 jaar verrekend.

Saldo actieve en passieve latenties per 31 december 2018 208.931

Saldo actieve en passieve latenties per 31 december 2019 192.404

Contant gemaakt tegen gewogen gemiddelde rente leningportefeuille 2,84%

VLOTTENDE ACTIVA**Overige voorraden**

Onderhoudsmaterialen

Vorderingen**Huurdebiteuren**

Huurdebiteuren

Af: voorziening dubieuze vorderingen

Totaal

Onder de huurdebiteuren zijn posten opgenomen tot een bedrag ad € 8.256 met een achterstand langer dan 6 maanden.

Overheid

Woonlastenfonds

Afrekening woningaanpassingen

Diverse vergoedingen

Totaal

Overige vorderingen

Kosten te verrekenen met huurders

Overige vorderingen

Subtotaal

Af: voorziening dubieuze vorderingen

Totaal

Onder de overige vorderingen zijn posten opgenomen tot een bedrag van € 29.029 met een looptijd van langer dan één jaar.

Liquide middelen

Direct opvraagbaar: kas, bank en spaarrekeningen

Op termijn uitgezet: deposito's

Totaal

Op 31 december 2019 waren geen deposito's afgesloten.

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan stichting Woondiensten Enkhuizen

TOELICHTING OP DE BALANS

	Latentie geldleningen	Totaal
	208.931	208.931
		0
	<u>-16.527</u>	<u>-16.527</u>
	<u>-16.527</u>	<u>-16.527</u>
	<u>192.404</u>	<u>192.404</u>
	27.043	27.043
	<u>97.030</u>	<u>87.722</u>
	100.168	117.210
	<u>-5.008</u>	<u>-5.861</u>
	<u>95.160</u>	<u>111.349</u>
	49.815	47.155
	21.389	13.924
	<u>13.858</u>	<u>23.213</u>
	<u>85.062</u>	<u>84.292</u>
	26.270	5.060
	<u>69.796</u>	<u>82.961</u>
	96.066	88.021
	<u>-4.736</u>	<u>-3.040</u>
	<u>91.330</u>	<u>84.981</u>
	4.289.252	1.726.555
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>4.289.252</u>	<u>1.726.555</u>

TOELICHTING OP DE BALANS

	<u>31 december 2019</u>	<u>31 december 2018</u>
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve		
Stand per 1 januari	112.408.072	99.868.543
Realisatie door sloop		
Realisatie door verkoop	-2.820.033	-887.097
Mutatie door herwaardering	<u>31.819.581</u>	<u>13.426.626</u>
Stand per 31 december	<u><u>141.407.620</u></u>	<u><u>112.408.072</u></u>
Overige reserves		
Stand per 1 januari	83.853.556	76.067.245
Correctie resultaat voorgaande jaar		2.190.897
Correctie latenties voorgaande jaren		<u>633.854</u>
Aangepaste stand per 1 januari	83.853.556	78.891.996
Realisatie door verkoop	<u>2.820.033</u>	<u>887.097</u>
Sub-totaal	86.673.589	79.779.093
Resultaat boekjaar volgens voorstel tot bestemming resultaat	<u>12.914.672</u>	<u>4.074.463</u>
Overige reserves 31 december	<u><u>99.588.261</u></u>	<u><u>83.853.556</u></u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019:

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2019 ad € 44.734.251 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2019 ad € 12.914.250 wordt ten gunste van de overige reserves gebracht;
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 31.819.581 (bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) wordt ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht;
- In de statuten is geen passage opgenomen voor de bestemming van het resultaat.

Voorzieningen**Voorziening vakantie aanspraken**

Voorziening per 1 januari	58.547	66.145
Dotatie	0	0
Onttrekking	<u>-16.238</u>	<u>-7.598</u>
Voorziening per 31 december	<u><u>42.309</u></u>	<u><u>58.547</u></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 2019</u>	<u>31 december 2018</u>
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		
Voorziening per 1 januari	946.073	2.029.364
Dotaties	1.748.301	219.542
Onttrekkingen	-1.259.689	-33.266
Verrekening ORT i.v.m. marktwaarde	<u>-1.434.685</u>	<u>-1.269.567</u>
Mutatie onrendabele investeringen	<u><u>-946.073</u></u>	<u><u>-1.083.291</u></u>
Voorziening per 31 december	<u><u>0</u></u>	<u><u>946.073</u></u>

Afboekingen ten laste van voorziening onrendabel:

Pmc 109 Westeinde boerderij 10 woningen	53.796
Pmc 112 Reigerweg 19 woningen	-404.659
Pmc 113 Prinsenstraat 5 appartementen	412.081
Pmc 115 Westeinde 16 appartementen	40.626
Pmc 117 Westerstraat 217 11 appartementen	758.836
Pmc 118 Westerstraat 153 5 woningen en huiskamer	<u>574.005</u>
Totaal	<u>1.434.685</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>Latentie afschrijvingen</u>	<u>Totaal</u>
Passieve latenties				
Latente belastingverplichting	100.111	917.159	-383.416	633.854
Vervallen latenties 2018	-100.111	-917.159	383.416	-633.854
Latentie belastingverplichting 1 januari	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Mutaties:				
Toename belastingverplichting				0
Afname belastingverplichting				0
Totaal mutaties	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Latente belastingverplichting 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Vrijval na 1 jaar	0	0	0	0

Langlopende schulden**Kredietinstellingen**

Stand per 1 januari	65.484.636	68.197.552
Bij: nieuwe leningen	4.000.000	7.000.000
Af: aflossingen	<u>-2.829.389</u>	<u>-9.712.916</u>
Stand per 31 december	66.655.247	65.484.636
Aflossingsverplichting komende jaar	<u>-9.855.667</u>	<u>-2.829.389</u>
Resterende looptijd op 31 december > 1 jaar	<u>56.799.580</u>	<u>62.655.247</u>
Resterende looptijd op 31 december > 5 jaar	42.932.701	41.763.420

Van het saldo leningen kredietinstellingen ad € 66.655.247 is een bedrag van € 65.089.947 geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Hieronder zijn begrepen leningen met een gemiddelde rente van 3,23% (2018: 3,72%)
In 2019 zijn er geen leningen vervroegd afgelost. Ook zijn er geen renteconversies geweest. In 2019 is een fixe lening van € 4.000.000 met een percentage van 1,65% en een looptijd van 25 jaar afgesloten.

De duration van de portefeuille bedraagt 9,71 jaar (2018 was 9,96)

De marktwaarde van de leningen in 2019 bedraagt € 82.475.000 (Basis economie WAL5 4e kwartaal)

De marktwaarde van de leningen in 2018 bedraagt € 75.533.000 (Basis 30 jaar lineair 1,39%)

TOELICHTING OP DE BALANS

	31 december 2019	31 december 2018
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	9.855.667	2.829.389
Schulden aan leveranciers	398.364	757.441
Belastingen en premies sociale verzekeringen	176.478	1.327.640
Transitorische rente	1.064.676	1.068.998
Transitorische onderhoud	76.001	26.999
Overige schulden	3.977	9.781
Overlopende passiva	<u>136.094</u>	<u>89.384</u>
Stand per 31 december	<u><u>11.711.257</u></u>	<u><u>6.109.632</u></u>

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

Niet in balans opgenomen rechten en verplichtingen

Leaseverplichtingen

Vanaf 2016 is sprake van een operational lease-contract t.b.v. twee kopieer-apparaten bij Ricoh. De contracttermijn loopt van 1 september 2016 tot en met 31 augustus 2021.

Verplichtingen < 1 jaar	11.694	9.384
Verplichtingen > 1 jaar en < 5 jaar	7.796	0
Totaal verplichtingen	<u><u>19.490</u></u>	<u><u>9.384</u></u>

Investeringsverplichtingen

Pmc 48 - Verduurzaming 86 woningen		646.000
Pmc 109 - Westeinde boerderij 10 appartementen	-13.450	1.261.100
Pmc 115 - Westeinde 16 appartementen	36.142	1.944.100
Pmc - 117 Westerstraat 217 11 zorgappartementen	825.214	
Totaal verplichtingen	<u><u>847.906</u></u>	<u><u>3.851.200</u></u>

Borgstelling

Ten behoeve van 20 leningen met een schuldrestant van € 65.089.900 is WSW-garantie verkregen. Eén lening met een schuldrestant van € 1.565.300 wordt geborgd door de gemeente Enkhuizen. De obligo aan het WSW bedraagt 3,85% van het schuldrestant: € 2.506.000

Saneringsheffing

Woondiensten Enkhuizen moet van 2020 t/m 2024 naar verwachting € 154.100 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 2020; 0,562%, 2021: 0,562%, voor 2023: 0,563, vanaf 2023 e.v. 0,537%

Overige verplichtingen

Voor de software geldt een contractverplichting tot juli 2025.

Voor de outsourcing geldt een contractverplichting tot met 2022.

Verplichtingen < 1 jaar

Verplichtingen > 1 jaar en < 10 jaar

Totaal verplichtingen

178.837	178.837
<u>653.515</u>	<u>832.352</u>
<u>832.352</u>	<u>1.011.189</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.

Prijrsrisico

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

Valuta risico

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 renteafspraken.

Liquiditeitsrisico

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

Liquide middelen vrij beschikbaar	4.289.252
Kredietlimiet	<u>250.000</u>
Totaal	4.539.252
Belastingverplichtingen:	
Saneringsheffing 2019	-159.000
Verhuurdeheffing 2019	-1.938.000
Vennootschapsbelasting 2019	-1.364.000
Lopende investeringsverplichtingen	<u>-2.019.136</u>
	-5.480.136

Nog niet benutte borgingsruimte WSW

5.305.000

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.

De investeringsverplichtingen hebben een looptijd korter dan één jaar.

8.7 Toelichting op de Winst-en-verliesrekening

	Boekjaar 2019	Boekjaar 2018
Huuropbrengsten		
a. Zelfstandige woningen	14.272.513	14.024.392
Af: a. Huurderving wegens leegstand	-70.337	-51.289
b. Huurderving wegens oninbaarheid	-6.746	-4.356
c. Huurderving wegens betalingsverschil	-62	-2.456
Totaal huurderving	<u>-77.145</u>	<u>-58.101</u>
Totaal ontvangen huren	14.195.368	13.966.291
b. Onzelfstandige woningen	725.627	715.380
Af: a. Huurderving wegens leegstand	0	0
b. Huurderving wegens oninbaarheid	0	0
c. Huurderving wegens betalingsverschil	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal huurderving	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal ontvangen huren	725.627	715.380
c. Maatschappelijk en bedrijfsvastgoed	638.080	632.355
Af: a. Huurderving wegens leegstand	-304	-1.570
b. Huurderving wegens oninbaarheid	0	0
c. Huurderving wegens betalingsverschil	<u>0</u>	<u>34</u>
Totaal huurderving	<u>-304</u>	<u>-1.536</u>
Totaal ontvangen huren	637.776	630.819
d. Parkeren	125.490	129.215
Af: a. Huurderving wegens leegstand	-30.846	-30.979
b. Huurderving wegens oninbaarheid	-91	0
c. Huurderving wegens betalingsverschil	<u>0</u>	<u>-159</u>
Totaal huurderving	<u>-30.937</u>	<u>-31.138</u>
Totaal ontvangen huren	94.553	98.077
Totaal huuropbrengsten	<u>15.653.324</u>	<u>15.410.567</u>

Alle omzet is in Nederland behaald.

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

- gedifferentieerde huurverhoging voor woningen per 1 juli	285.600
- verkoop van huurwoningen	-138.200
- huurverhoging i.v.m. verbeteringen / renovaties	14.900
- huurverhoging i.v.m. mutaties / harmonisatie	26.800
- in exploitatie nemen van nieuwe woningen	80.500
- overige mutaties o.a. sloop	-4.950
Totaal	<u>264.650</u>

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

Toelichting winst- en verliesrekening

	Boekjaar 2019	Boekjaar 2018
Opbrengst servicecontracten		
Abonnementen woningen	119.855	114.275
Overige goederen, leveringen en diensten	<u>357.655</u>	<u>347.111</u>
Totaal te ontvangen vergoedingen	477.510	461.386
Af: Vergoedingsderving	-2.765	-1.929
Te verrekenen met bewoners	<u>-24.059</u>	<u>-18.405</u>
Totaal opbrengst servicecontracten	<u>450.686</u>	<u>441.052</u>
De te ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van:		
- verhoging abonnementsprijs met 2,5% vanaf 1 juli 2019	2.484	
- uitbreiding aantal abonnementen tot 1.706	3.130	
Lasten servicecontracten		
Serviceabonnement	-131.991	-122.657
Servicekosten	<u>-342.872</u>	<u>-335.196</u>
Totaal lasten servicecontracten	<u>-474.863</u>	<u>-457.853</u>
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
Toegerekende organisatiekosten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>-1.220.965</u>	<u>-914.197</u>
Lasten onderhoudsactiviteiten		
Onderhoudsuitgaven cyclisch		
Planmatig onderhoud	-1.598.204	-1.738.536
Planmatig contracten	-338.635	-304.359
Renovatie	<u>-505.873</u>	<u>-417.938</u>
Totaal onderhoudsuitgaven cyclisch	-2.442.712	-2.460.833
Onderhoudsuitgaven niet cyclisch		
Klachtenonderhoud	-796.943	-635.678
Beheerplanmaatregelen	-9.451	-41.741
Duurzaamheid	-461.547	-155.524
Mutatieonderhoud	<u>-284.904</u>	<u>-136.854</u>
Totaal onderhoudsuitgaven niet cyclisch	-1.552.845	-969.797
Toegerekende organisatiekosten onderhoud	-505.515	-269.288
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>-4.501.072</u>	<u>-3.699.918</u>
Overige directe operationele opbrengsten exploitatie bezit		
Overige bedrijfsopbrengsten exploitaties	<u>40.090</u>	<u>18.529</u>
Totaal overige directe operationele opbrengsten exploitatie bezit	<u>40.090</u>	<u>18.529</u>

Toelichting winst- en verliesrekening

	Boekjaar 2019	Boekjaar 2018
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	-778.870	-741.271
Verzekeringen	-59.857	-68.063
Sanerings- en AW bijdrage	0	-167.039
Verhuurdersheffing	-1.701.223	-1.740.572
Overige bedrijfslasten	-154.468	-179.171
	-2.694.418	-2.896.116

Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Specificatie overige bedrijfslasten:		
- Overige beheer en exploitatiekosten: afboekingen, deurwaarder, overige	-107.268	
- Overige beheer en exploitatiekosten: geschil Lange Tuinstraat	-5.500	
- Overige beheer en exploitatiekosten: full taxaties t.b.v. marktwaarde	-21.300	
- Overige beheer en exploitatiekosten: verhuiskosten vergoeding	-3.000	
- Overige beheer en exploitatiekosten: beheervergoedingen VVE's	-17.400	

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Opbrengst verkopen huurwoningen	5.639.517	1.686.000
Af: verkoopkosten makelaars / taxatie	-120.087	-75.676
Af: overige kosten i.v.m. verkoop	0	0
Af: onderhoudskosten verkochte huurwoningen	-3.782	-23.874
Af: verhuiskostenvergoedingen	0	0
Af: leegstand te verkopen huurwoningen	-57.638	-24.207
	5.458.010	1.562.243
Netto verkoopresultaat sociale huurwoningen		
Opbrengst verkopen niet-woningen	74.000	102.500
Af: verkoopkosten makelaars	-236	-381
Af: leegstand te verkopen niet-woningen	-5	-5
	73.759	102.114
Netto verkoopresultaat niet woningen		
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.531.769	1.664.357

Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten verkopen	-100.101	-80.096
---	----------	---------

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Marktwaares woningen	-4.521.032	-1.226.617
Marktwaares niet woningen	-93.317	-152.584

Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.614.349	-1.379.201
---	-------------------	-------------------

In 2019 zijn 33 woningen van het bestaande Daeb bezit verkocht. Er zijn 15 woningen aan zittende huurders verkocht. In 2019 is 1 woning aan het verkoopbestand toegevoegd.

Op 31 december 2019 zijn nog 402 woningen geoormerkt als zijnde "nog te verkopen".

In 2018 zijn 6 parkeerplaatsen uit Pmc 80 / Willigenburg verkocht en 2 garages.
Op 31 december 2019 zijn nog 6 parkeerplaatsen over voor de verkoop.

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

Op 31 december 2019 zijn geen Niet Daeb woningen geoormerkt als zijnde "nog te verkopen".

In 2020 verwachten wij de verkoop van 20 sociale huurwoningen en de verkoop van 2 parkeerplaatsen.
De verwachte netto opbrengst bedraagt € 3.017.000

Toelichting winst- en verliesrekening

	Boekjaar 2019	Boekjaar 2018
Waardeverandering portefeulle		
Overige waardeveranderingen portefeulle		
Waardeveranderingen door projecten:		
Pmc 109 Westeinde boerderij - 10 woningen	-3.379	33.266
Pmc 112 Reigerweg hofje - ontwikkeling gestopt	1.216.570	-203.869
Pmc 113 Prinsenstraat 4 - 5 appartementen	-412.081	0
Pmc 115 Westeinde schuur - 16 woningen	43.119	-15.673
Pmc 117 Westerstraat 217 - 11 zorgappartementen	-758.836	0
Pmc 118 Westerstraat 153 - 5 appartementen met huiskamer	-574.005	
	<hr/>	<hr/>
Totaal waarderverandering projecten	-488.612	-186.276
Totaal overige waardeveranderingen portefeulle	-488.612	-186.276
	<hr/>	<hr/>
Niet- gerealiseerde waarderveranderingen portefeulle		
In exploitatie: niet gerealiseerd		
- Stijging van de marktwaarde	42.862.464	19.501.412
- Daling van de marktwaarde	-736.695	-3.269.595
	<hr/>	<hr/>
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vast goedportefeulle	42.125.769	16.231.817
	<hr/>	<hr/>
Opbrengst overige activiteiten		
Mutatie voorziening debiteuren	0	1.587
Mutatie voorziening vakantie uren	16.238	7.598
Geactiveerde productie m.b.t. projecten huurwoningen	0	0
Overige opbrengsten	574	26.574
Overige opbrengsten toegerekend	0	108.068
	<hr/>	<hr/>
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	16.812	143.827
	<hr/>	<hr/>
Specificatie overige opbrengsten:		
- Overige ontvangsten	574	
Kosten overige activiteiten		
Kosten financiering	-12.269	-9.347
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-843	0
Mutatie voorziening vakantie uren	0	0
Overige bedrijfslasten	-123.303	-29.383
Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	-41.031	-64.905
Overige toegerekende organisatiekosten	-181.896	-611.399
Overige toegerekende organisatiekosten afschrijvingen	0	-137.067
	<hr/>	<hr/>
Kosten overige activiteiten	-359.342	-852.101
	<hr/>	<hr/>
Specificatie overige bedrijfslasten:		
- Afwikkeling project 112 Reigerweg hofje	-84.900	
- Afwikkeling project 116 Anjerstraat appartementen	-23.000	
- Afwikkeling project 203 Cayen verbouwing	-5.300	

Toelichting winst- en verliesrekening

	Boekjaar 2019	Boekjaar 2018
Leefbaarheid		
Leefbaarheid vastgoed gerelateerd	-67.834	-57.533
Leefbaarheid sociaal	-3.150	-52.626
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	<u>-187.284</u>	<u>-52.477</u>
Totaal leefbaarheid	<u>-258.268</u>	<u>-162.636</u>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Geactiveerde rente materiële vaste activa		
-Onroerende zaken in ontwikkeling	13.116	58.354
Rente op vorderingen		
-Rente op liquide middelen	<u>515</u>	<u>8.401</u>
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>13.631</u>	<u>66.755</u>
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente langlopende schulden:		
-Leningen overheid		
-Leningen kredietinstellingen	-2.152.264	-2.434.875
-Mutatie transitorische rente	4.322	168.989
Rente kortlopende schulden:		
-Kredietinstellingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-2.147.942</u>	<u>-2.265.886</u>
Belastingen		
Acute belastingen	-970.359	-2.857.477
Mutatie acute belastingen 2017	-1.251.012	-713.265
Vervallen latentie geldleningen	<u>-16.527</u>	<u>-10.793</u>
Totale VPB-verplichting	<u>-2.237.898</u>	<u>-3.581.535</u>

Het belastbaarbedrag is als volgt bepaald:	2019
Resultaat jaarrekening voor belastingen	46.972.149
Tijdelijke verschillen	<u>-40.213.649</u>
Fiscaal belastbaar resultaat	6.758.500

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 2019 is 24,7%. In 2018 was de effectieve belastingtarief 8,3%

Toelichting winst- en verliesrekening

	Boekjaar 2019	Boekjaar 2018
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	-76.230	-62.822
- Controlewerkzaamheden Wet en regelgeving	-15.548	-15.077
- Fiscale advisering	-7.270	-11.537
- Andere niet controle diensten: bijdrage Autoriteit Woningcorporaties	-6.709	-11.065
	<u>-105.757</u>	<u>-100.502</u>
Totaal	<u>-105.757</u>	<u>-100.502</u>
Overige informatie		
Beheerkosten		
Lonen en salarissen	-1.240.209	-1.188.378
Sociale lasten	-193.522	-188.357
Pensioenlasten	-184.359	-181.633
Overige organisatiekosten	-872.054	-982.198
	<u>-2.490.144</u>	<u>-2.540.566</u>
Doorbelaste kosten	253.352	352.166
	<u>-2.236.792</u>	<u>-2.188.400</u>
Totaal	<u>-2.236.792</u>	<u>-2.188.400</u>
Aantal werknemers per 31 december	29	28
Gemiddeld aantal FTE's	22,0	22,5
Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.		
De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:		
Toegerekende organisatiekosten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.220.965	-914.197
Toegerekende organisatiekosten onderhoud	-505.515	-269.288
Toegerekende organisatiekosten verkopen	-100.101	-80.096
Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	-41.031	-64.905
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	-187.284	-52.477
Overige opbrengsten toegerekend en geactiveerd		108.068
Overige toegerekende organisatiekosten	-181.896	-611.399
Saneringsheffing / bijdrage AW: zijn directe kosten		-167.039
Overige toegerekende organisatiekosten afschrijvingen		-137.067
	<u>-2.236.792</u>	<u>-2.188.400</u>
Totaal	<u>-2.236.792</u>	<u>-2.188.400</u>
Met ingang van 2019 worden niet alleen de loonkosten toegerekend maar ook de overige organisatiekosten.		
In het bedrag van € 2.236.792 is € 135.624 aan afschrijving MVA opgenomen		

Toelichting winst- en verliesrekening

Boekjaar 2019 **Boekjaar 2018**

Bestuurders en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en pensioen:

Aantal commissarissen

Bezoldiging Commissarissen inclusief BTW

	5		5
	21.742		17.492

De bezoldiging bestaat uit salarissen en premie volksverzekeringen.

WNT verantwoording Woondiensten Enkhuizen

De WNT is van toepassing op Woondiensten Enkhuizen. Het voor Woondiensten Enkhuizen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 € 114.000 volgens klasse C voor woningcorporaties

Leidinggevende topfunctionaris met dienstbetrekking

Gegevens 2019

bedragen x € 1	H.J.B. Draaisma	W. van der Weide
	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder
Functiegegevens	01-01/31-05	01-06/31-12
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1,0	0,944
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	ja	ja
Dienstbetrekking?		
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	49.866	51.114
Beloningen betaalbaar op termijn	8.701	8.816
<i>Subtotaal</i>	58.567	59.930
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	47.162	63.125
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	58.567	59.930
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Overgangs- regeling	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2018

bedragen x € 1	H.J.B. Draaisma	W. van der Weide
	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder
Functiegegevens	01-01/31-12	N.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1,0	N.v.t.
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	ja	N.v.t.
Dienstbetrekking?		
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	134.460	N.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	20.893	N.v.t.
<i>Subtotaal</i>	155.353	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	110.000	N.v.t.
Bezoldiging	155.353	N.v.t.

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2019

bedragen x € 1	A. Sluis	E.J.H. Keijzer	J.J. van Drunen	P.M. Huisman
Functiegegevens	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01-01 /31-12	01-01 /31-12	01-01 /31-12	01-01 /31-12
Bezoldiging				
Bezoldiging	7.068	4.888	4.712	4.712
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.100	11.400	11.400	11.400
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	7.068	4.888	4.712	4.712
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2018

bedragen x € 1	A. Sluis	E.J.H. Keijzer	J.J. van Drunen	P.M. Huisman
Functiegegevens	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01-01 /31-12	01-01 /31-12	01-01 /31-12	01-07 /31-12
Bezoldiging				
Bezoldiging	4.097	3.901	3.783	1.973
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.500	11.000	11.000	11.000

Leidinggevende topfunctionaris met een dienstbetrekking aangegaan na 1-1-2018 met een dienstbetrekking bij een andere WNT instelling

Gegevens 2019

bedragen x € 1

W. van der Weide

Naam andere WNT instelling

Is werkzaam in dienstbetrekking bij de volgende andere WNT plichtige instelling als topfunctionaris niet zijnde een toezichthoudende topfunctionaris

Stichting Welzijnswerk Enkhuizen

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

9 Verlicht Regime

9.1 Winst- en verliesrekening toelichting DAEB – Niet DAEB

Bedragen x € 1,-	Daeb	N Daeb	Eliminaties	Totaal
Exploitatie vastgoedportefeuille				
Huuropbrengsten	15.075.833	577.491		15.653.325
Opbrengst servicecontracten	392.293	58.394		450.687
Lasten servicecontracten	-407.841	-67.022		-474.863
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.185.619	-35.347		-1.220.965
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.391.936	-109.136		-4.501.072
Overige directe operationele opbrengsten exploitatie bezit	39.443	648		40.090
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.635.027	-59.390		-2.694.417
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.887.146	365.638		7.252.784
Verkopen portefeuille				
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.458.461	73.307		5.531.768
Toegekende organisatiekosten	-97.204	-2.897		-100.101
Boekwaarde verkocht vastgoed op moment van verkoop	-4.521.032	-93.317		-4.614.349
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	840.226	-22.907		817.318
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille				
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-488.612	0		-488.612
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	41.262.677	863.093		42.125.770
Waardeverandering vastgoedportefeuille	40.774.065	863.093		41.637.158
Overige activiteiten				
Opbrengst overige activiteiten	16.811	0		16.811
Kosten overige activiteiten	-352.898	-6.444		-359.342
Saldo overige activiteiten	-336.087	-6.444		-342.531
Leefbaarheid	-252.846	-5.422		-258.268
Financiële baten en lasten				
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	13.630	0		13.630
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.147.941	0		-2.147.941
Saldo financiële baten en lasten	-2.134.311	0		-2.134.311
Resultaat voor belastingen	45.778.193	1.193.958		46.972.151
Belastingen	-2.184.325	-53.573		-2.237.898
Resultaat na belastingen	43.593.868	1.140.385		44.734.253

9.2 Kasstroomoverzicht toelichting DAEB – Niet DAEB

Bedragen x € 1.000	Daeb	N Daeb	Eliminaties	2019
Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huren	15.108	590		15.698
Opbrengst servicecontracten	392	58		450
Overige bedrijfsontvangsten	73	1		74
Rente baten en soorgelijke opbrengsten	1	0		1
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	15.574	649		16.223
Uitgaven:				
Betalingen aan werknemers	-1.357	-40		-1.397
Onderhoudsuitgaven	-4.024	-103		-4.127
Overige bedrijfsuitgaven	-2.062	-150		-2.212
Rente uitgaven	-2.152	0		-2.152
Sector specifieke heffing	0	0		0
Verhuurdersheffing	-1.701	0		-1.701
Leefbaarheid	-71	0		-71
Vennootschapsbelasting	-3.025	-54		-3.079
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-14.392	-347		-14.739
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.182	302		1.484
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten vastgoed	5.630	74		5.704
Verkoopontvangsten grond	0			0
Desinvestering overig	0			0
Ontvangsten in verband met vervreemding	5.630	74		5.704
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw	-4.458	0		-4.458
Woningverbetering	-1.066	-2		-1.068
Investeringen overig	-87	0		-87
Externe kosten verkoop	-183	0		-183
Kosten in verband met verwerving	-5.794	-2		-5.796
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-164	72		-92
FVA				
Ontvangsten overig	0	0		0
Uitgaven overig	0	0		0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0		0
Kasstroom uit (des)investeringen	-164	72		-92

Bedragen x € 1.000	Daeb	N Daeb	Eliminatie	2019
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	4.000	0		4.000
Nieuwe ongeborgde lening	0	0		0
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-2.682	0		-2.682
Aflossing ongeborgde leningen	-147	0		-147
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.171	0		1.171
Mutatie van geldmiddelen	2.189	374		2.563
Wijziging kortgeldmutaties				
Liquide middelen per 1-1	1.256	470		1.726
Liquide middelen per 31-12	3.445	844		4.289
Mutatie geldmiddelen	2.189	374		2.563

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 geassocieerd 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

Op 06-03-2019 heeft de Rijksoverheid de eerste publieke maatregelen genomen vanwege het Coronavirus. De uiteindelijke impact van het Coronavirus is nog niet bekend, maar de voorspelling is dat deze wereldwijd aanzienlijk zal zijn. Voor Woondiensten Enkhuizen vallen de signalen vooralsnog mee.

- Waardering van het BOG/MOG en ZOG vastgoed.
De bedrijfsvoering van Woondiensten Enkhuizen is gericht op doorexplotatie van deze types vastgoed. We hebben van drie ondernemers een verzoek tot huuraanpassing ontvangen, welk verzoek wij hebben omgezet in een betalingsregeling. De overige grote zorgondernemers zijn in hun inkomsten niet afhankelijk van een dalend klantenbestand. Wij verwachten daarom bij ons niet een substantiële marktwaardevermindering van dit type vastgoed. Overigens hebben wij een beperkt BOG/MOG/ZOG bezit.
- De algehele verwachting is dat huizenprijzen zullen dalen. Dat is ook geen gekke aannahme omdat de prijzen de afgelopen drie jaar exorbitant zijn gestegen. Woondiensten Enkhuizen begroot haar verkopen per definitie conservatief. Indien door dalende prijzen en/of verkopen de begrote opbrengst negatief gaat afwijken, zullen wij direct maatregelen nemen in de wensportefeuille. Uiteraard volgen we dit nauwlettend.
- Wij hebben enkele verzoeken ontvangen om onderhoudswerk eerder aan te besteden. Hier gaan wij op in om werkgelegenheid te behouden, vanwege gunstige prijscondities en de werkzaamheden zijn begroot in 2020.
- Woondiensten Enkhuizen heeft besloten wel een huurverhoging door te voeren per 1-7-2020. Wij vragen echter geen huursom van 2,6%. Het huurbeleid resulteert in een huursom van $\pm 2,15\%$. De hoogste huurstijging voor een individuele woning bedraagt 3,6%. Dit zijn woningen die minder dan 60% huur betalen in relatie tot de maximaal redelijke huurprijs.
- Op dit moment loopt er één project bij Woondiensten Enkhuizen. De werkzaamheden gaan door en de oplevering is gepland op eind juni 2020.

Woondiensten Enkhuizen geeft gehoor aan de adviezen van de Rijksoverheid en heeft de bedrijfsvoering voor zover mogelijk op (thuiswerk) afstand georganiseerd en niet-spoedeisende werkzaamheden binnenshuis worden pas na het opheffen van de maatregelen verricht.

Wisseling RvC

Op 01-01-2020 is mevrouw A. Schuitemaker aangetreden als lid van de RvC op voordracht van de Huurders Advies Raad Enkhuizen.

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 RvC 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 2019.

Enkhuizen
27 mei 2020

Mevr. W. van der Weide

Directeur-bestuurder

10.4 Ondertekening Raad van Commissarissen

Conform artikel 25 lid 5 van de geldende statuten ondertekenen alle RvC leden de door de externe accountant gecontroleerde jaarrekening 2019.

A. Sluis

E.J.H. Keijzer

Voorzitter

Vicevoorzitter

drs. Mevr. P.M. Huisman

Mevr. A. Schuitemaker

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 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 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 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019. 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 61. 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 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

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 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten

transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ 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, 27 mei 2020

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,



G.P. Zonneveld-Hoogland RA

Colofon

© Woondiensten Enkhuizen 2019

Dit jaarverslag is een publicatie van
Woondiensten Enkhuizen

[www.Woondiensten Enkhuizen.nu](http://www.WoondienstenEnkhuizen.nu)

Redactie

Wiesje van der Weide en Ruud Maartens

Vormgeving

Wiesje van der Weide en Ruud Maartens

Fotografie

Anita Muskee

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
bested aan de juistheid van de hierin opgenomen
Informatie. Woondiensten Enkhuizen kan echter
niet verantwoordelijk gehouden worden voor enige
onjuist verstrekte informatie.