

**Woonstichting Gendt**

**Kloosterplein 2**

**6691 CX GENDT**

Tel. nr.: 0481-424383

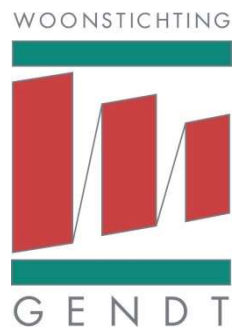
E-mail : [info@woonstichtinggendt.nl](mailto:info@woonstichtinggendt.nl)

Internet: [www.woonstichtinggendt.nl](http://www.woonstichtinggendt.nl)

KvK Nijmegen:

H 10022513

S 41085775



## **Jaarverslag 2019**

## INHOUDSOPGAVE

| Hoofdstuk       | Inhoud                                                             | blz. |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------|------|
|                 | <b><u>Voorwoord</u></b> .....                                      | 3    |
| <b><u>1</u></b> | <b><u>Bestuursverslag</u></b> .....                                | 4    |
|                 | 1. Inleiding.....                                                  | 5    |
|                 | 2. Projecten.....                                                  | 8    |
|                 | 3. Overleg.....                                                    | 8    |
|                 | 4. Samenwerking.....                                               | 9    |
|                 | 5. Personeel en organisatie.....                                   | 9    |
|                 | 6. Financiën.....                                                  | 10   |
|                 | 7. Reglement financieel beleid en beheer.....                      | 10   |
|                 | 8. Marktwaarde.....                                                | 10   |
|                 | 9. Beleidswaarde.....                                              | 11   |
|                 | 10. Verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde.....              | 12   |
|                 | 11. Risicoparagraaf.....                                           | 14   |
| <b><u>2</u></b> | <b><u>Verslag Raad van Commissarissen</u></b> .....                | 17   |
| <b><u>3</u></b> | <b><u>Volkshuisvestingsverslag</u></b> .....                       | 22   |
|                 | 1. Investeren in wonen .....                                       | 23   |
|                 | 2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid .....                         | 27   |
|                 | 3. Wonen, zorg en welzijn.....                                     | 30   |
|                 | 4. Bewoners en belanghouders.....                                  | 32   |
|                 | 5. Leefbaarheid .....                                              | 33   |
|                 | 6. Organisatie.....                                                | 35   |
|                 | 7. Financiën.....                                                  | 36   |
| <b><u>4</u></b> | <b><u>Jaarrekening + Overige gegevens</u></b> .....                | 40   |
|                 | 1. Balans per 31 december 2019 .....                               | 41   |
|                 | 2. Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2019.....           | 43   |
|                 | 3. Kasstroomoverzicht .....                                        | 46   |
|                 | 4. Algemene toelichting op de jaarrekening.....                    | 50   |
|                 | 5. Grondslagen voor de waardering van de activa en de passiva ...  | 52   |
|                 | 6. Grondslagen voor de bepaling resultaat.....                     | 56   |
|                 | 7. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht.. ... | 58   |
|                 | 8. Toelichting op de balans.....                                   | 59   |
|                 | 9. Toelichting op de winst- en verliesrekening.....                | 77   |
|                 | 10. Toelichting op posten van het kasstroomoverzicht .....         | 85   |
|                 | 11. Overige toelichtingen.....                                     | 86   |
|                 | 12. Goedkeuring bestuur en vaststelling raad van commissarissen.   | 88   |
|                 | 13. Overige gegevens.....                                          | 89   |

## Voorwoord

Het is een bijzonder en bewogen jaar geweest voor de huurders, belanghebbenden en medewerkers van Woonstichting Gendt. Het jaar 2019 was het eerste jaar, na de ontbinding van de personele unie met RijnWaal Zorggroep. Een jaar met bestuurswisselingen en een nieuwe toekomstvisie.

Onder leiding van Liesbeth van Beek, interim directeur-bestuurder, is de Koers voor de Toekomst geformuleerd. Na onderzoek is geconcludeerd dat het voor Woonstichting Gendt als kleine corporatie te risicovol is om zelfstandig te blijven. De tijd bleek echter nog niet rijp voor een fusie.

We vinden het belangrijk om nu te investeren in de professionalisering van de organisatie en de dienstverlening aan onze huurders, de ontwikkeling van vastgoedsturing en de realisatie van nieuwbouw en natuurlijk in de samenwerking met onze belanghebbenden. Daar zijn we in 2019 voortvarend mee aan de slag gegaan. In dit jaarverslag komt dat tot uitdrukking door op verschillende beleidsthema's een doorkijkje naar 2020 te geven, waaronder de ontwikkeling van de nieuwe portefeuillestrategie, nieuwbouwprojecten, regionale samenwerking en ontwikkeling van de organisatie.

Dit jaarverslag is ook gemaakt in een bijzondere periode. De uitbraak van het coronavirus en de maatregelen die vervolgens opgelegd zijn, hebben een behoorlijke impact op de bedrijfsvoering, maar ook op de wijze waarop dit jaarverslag tot stand is gekomen. Ondanks dat de gevolgen van de pandemie nog niet te overzien zijn, hebben we in dit jaarverslag scenario's uitgewerkt met mogelijke effecten van de corona uitbraak. Daaruit kunnen we voorzichtig concluderen dat Woonstichting Gendt de toekomst vol vertrouwen tegemoet kan zien.

Germa Knuver  
directeur-bestuurder

april 2020

# **1. Bestuursverslag**

## 1. Inleiding

Het jaar 2019 was weer een uitdagend jaar voor woningcorporaties. De optelsom van onze wensen ten aanzien van nieuwbouw, verduurzaming en huurmatiging overstijgen de (financiële) mogelijkheden. Nieuwbouw en verduurzaming staan op gespannen voet met elkaar. Elke euro kan maar een keer uitgegeven worden. Woonstichting Gendt heeft daar vooruitlopend op de portefeuillestrategie (lees: 1.3. Portefeuillestrategie) in 2019 duidelijke keuzes gemaakt die hun beslag krijgen in de periode 2020-2030.

In het eerste half jaar van 2019 heeft Woonstichting Gendt samen met interim bestuurder Liesbeth van Beek de koers voor de toekomst ontwikkeld en in tweede half jaar is daar een start mee gemaakt. Vanaf 1 november heb ik als nieuwe bestuurder een opdracht gekregen die voortvloeit uit deze koers.

In 2020 is er in de wereld een situatie ontstaan door het coronavirus die impact heeft op de totale samenleving en alles wat daarmee in verbinding staat. Deze crisis heeft voor de corporatiewereld naar verwachting de nodige impact, maar dit leidt niet tot ernstige twijfel over de continuïteit van de onderneming. We vinden het wel belangrijk de mogelijke consequenties goed te analyseren. In paragraaf 11 risicoparagraaf wordt een impactanalyse gegeven. Ook in de toekomstparagraaf wordt hier aandacht aan besteed. Verder wordt een toelichting in de jaarrekening opgenomen 8.11 "Gebeurtenissen na balansdatum".

### 1.1 Visie en missie

In ons meerjarenbeleidsplan 2017-2020 hebben we beschreven dat Woonstichting Gendt een laagdrempelige klantgerichte organisatie wil zijn met als doel een tevreden huurder. Woonstichting Gendt biedt de huishoudens met lage inkomens huisvesting in een woning die betaalbaar is en past bij hun levensfase, die een goede toekomstbestendige kwaliteit heeft en in een prettige woonomgeving ligt. Door een blijvend doelmatige uitvoering van haar taken handhaaft Woonstichting Gendt haar goede financiële positie en behoudt zij mogelijkheden om te investeren.

De aandacht gaat in eerste instantie uit naar de kern Gendt. We pakken kansen buiten Gendt alleen op als deze de Woonstichting versterken. We streven naar voldoende passende huurwoningen voor de huishoudens met lage inkomens en besteden speciale aandacht aan starters, ouderen en kwetsbare groepen als zorgbehoevenden en statushouders. We zien een meer duurzame woningvoorraad en een leefomgeving die schoon, goed onderhouden en veilig is en waar een grote mate van sociale cohesie bestaat als belangrijke doelen.

In 2020 gaan we een nieuw ondernemingsplan 2021-2024 schrijven, waarbij we belang hechten aan de inbreng van onze huurders en belanghebbenden. Het document "Koers voor de toekomst" is input voor het ondernemingsplan.

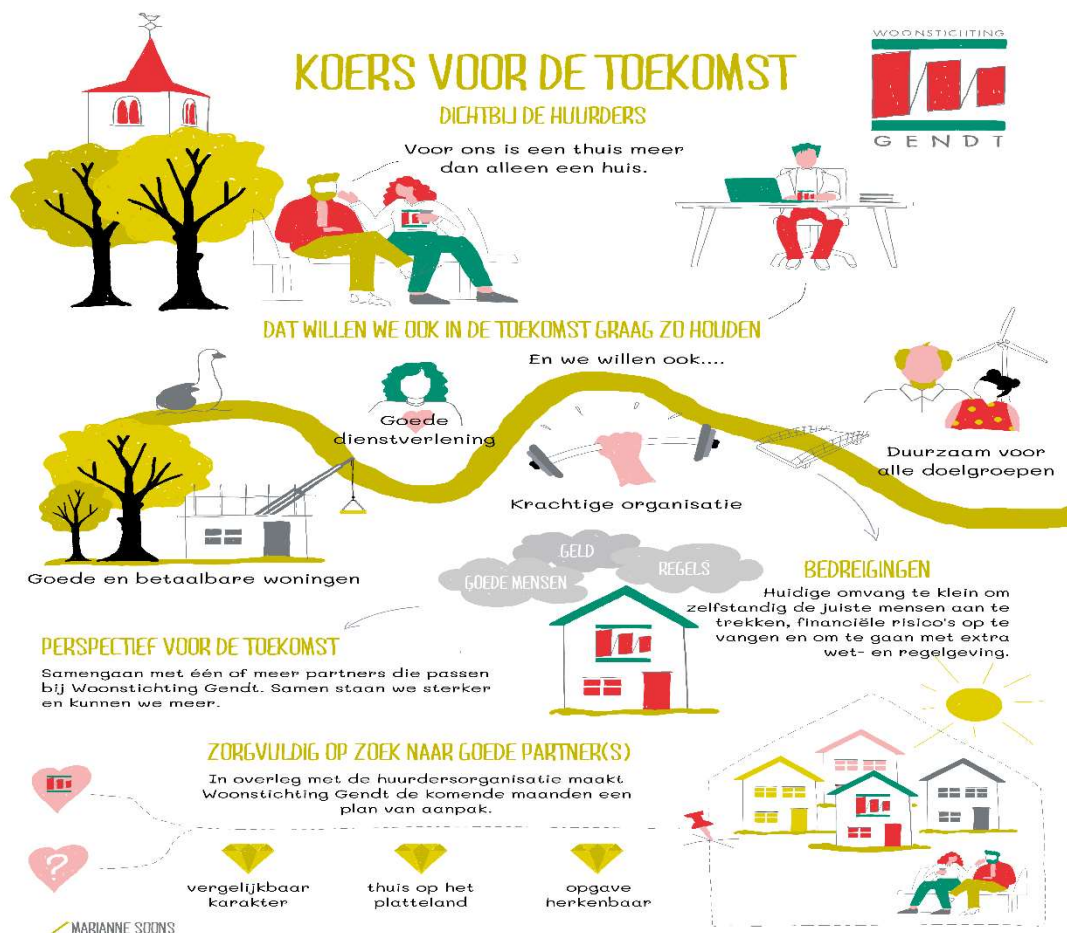
### 1.2 Koers voor de toekomst

In oktober 2019 is het document "Koers voor de toekomst" vastgesteld, waarmee interim-bestuurder Liesbeth van Beek haar onderzoeksresultaten naar de toekomstige levensvatbaarheid van Woonstichting Gendt rapporteert. Woonstichting Gendt wil graag behouden waar het voor staat. Om datgene te behouden is het essentieel dat ze beschikt over een stabiele, doelmatige en professionele organisatie, die de opgaven in Gendt kan verwezenlijken en die in staat is om te anticiperen op toekomstige ontwikkelingen. De conclusie is dat op basis van inzichten en ervaringen binnen en buiten Woonstichting Gendt in de huidige omvang als zelfstandige woningcorporatie hier niet in kan voorzien. Een opschaling door fusie met één of meerdere geschikte partners is noodzakelijk om ook op langere termijn het vertrouwen van huurders, gemeente, samenleving en financiers te kunnen behouden. Bij een corporatie als Woonstichting Gendt passen corporaties met een vergelijkbare visie op volkshuisvesting en organisatie die thuis zijn op het platteland in dezelfde woningmarktregio en voor wie de opgave van Woonstichting Gendt herkenbaar is vanuit de eigen praktijk.

Waardwonen, actief in dezelfde gemeente en hetzelfde netwerk als Woonstichting Gendt, zou hierbij een logische partner zijn. Op basis van gesprekken met Waardwonen, gemeente Lingewaard en de huurdersorganisatie was de conclusie dat het nog niet het geschikte moment is om te fuseren. Daarbij is er voor Woonstichting Gendt nog geen acute noodzaak om op korte termijn ingrijpende maatregelen te treffen.

Dat betekent dat Woonstichting Gendt enige tijd heeft om het proces richting schaalvergroting zorgvuldig in te richten, waarbij haar dromen, ambities en randvoorwaarden kunnen worden ingevuld en met andere corporaties in de regio kan worden onderzocht op welke terreinen en in welke vorm schaalvergroting kansen biedt voor de regio.

Er is geconstateerd dat het noodzakelijk is om op korte termijn maatregelen te treffen om de organisatie van WSG verder te optimaliseren. Het is vereist dat de capaciteit en kwaliteit op het gebied van Vastgoed en Wonen een impuls krijgen. Inzet is verbeteren continuïteit, voortgang en beheersing projecten en sturing vanuit strategie en beleid. Het benoemen van een nieuwe bestuurder, met een opdracht die hieruit voortvloeit, was hier een onderdeel van.



### 1.3 Portefeuillestrategie

In 2019 zijn we begonnen onze portefeuillestrategie te ontwikkelen voor de periode 2020-2030. In het portefeuilleplan, dat in het eerste kwartaal van 2020 gereed was, is op basis van de huidige portefeuille en toekomstige behoefte d.m.v. de stuurknoppen omvang woningvoorraad, kwaliteit, duurzaamheid en huur een wensportefeuille bepaald voor 2030.

In het portefeuilleplan wordt voor de eerste vijf jaar de keuze gemaakt om in te zetten op nieuwbouw boven verduurzamen van de bestaande voorraad. De reden hiervoor is dat nieuwbouw meer prioriteit heeft dan verduurzamen. De huidige gemiddelde energie-index van onze wensportefeuille is met 1,24 hoger dan de benchmark (B: 1,20-1,40). Daarbij willen we geen voorloper zijn in de energietransitie, zeker nu de technische ontwikkelingen op dit gebied zo snel gaan. Om tot de wensportefeuille te komen zijn we voornemens 92 woningen te slopen, +/-165 woningen nieuw bouwen en +/- 40 woningen verkopen. De uiteindelijke wensportefeuille biedt meer differentiatie in type, grootte en huurklassen van woningen. In eerste instantie beperken we ons tot de DAEB-tak.

### 1.4 Jaarlijkse huurverhoging

Eind 2018 is door Aedes en de Woonbond een Sociaal Huurakkoord gesloten voor een periode van drie jaar. Dit Sociaal Huurakkoord staat in het teken van betaalbaarheid. Inzet is een gematigde huurontwikkeling en maatwerk waar nodig. Op basis van dit akkoord hebben we in 2019 na positief advies van de huurdersvereniging besloten per 1 juli 2019 de huren van de DAEB-woningen te verhogen met gemiddeld 1,6%. Over heel 2019 zijn de huurprijzen op basis van de huursombenadering met 1,76% gestegen. Conform het landelijke beleid mocht de huurverhoging over heel 2019 gemiddeld maximaal 2,6% zijn. Individueel zijn de huren per 1 juli 2019 gestegen tussen 1,3% en 3,0%. De niet-DAEB-woningen zijn gestegen met 1,6%.

### **1.5 Prestatieafspraken**

In 2019 hebben we de prestatieafspraken van 2018 geëvalueerd en samen met huurdersorganisaties, de gemeente en Waardwonen nieuwe afspraken voor 2020 gemaakt. Hierbij zijn afspraken gemaakt over de omvang van de sociale huurwoningvoorraad, nieuwbouw, herstructurering en de bereikbaarheid en betaalbaarheid voor de doelgroepen. Dit geldt ook voor afspraken op het gebied van leefbaarheid, wonen en zorg en de aanpak van mensen met betalingsproblemen en huurachterstand.

### **1.6 Communicatie met huurders belanghouders**

We willen graag de huurders en belanghouders meenemen en informeren over waar wij mee bezig zijn. Elke maand ontvangen geabonneerden een digitale nieuwsbrief over actueel nieuws over onze corporatie en wat onze corporatie raakt. De nieuwsbrief bevat links naar de website, die periodiek van actuele informatie wordt voorzien.

Daarnaast hebben huurders en belanghouders in 2019 het magazine "Effe buurten" ontvangen. Een magazine met de column van de bestuurder, achtergrondinformatie, interviews etc. Vanaf 2020 zullen we deze communicatie op een andere wijze vorm geven.

De jaarlijkse belanghebbenden bijeenkomst heeft dit jaar niet in december, maar in februari 2020 plaatsgevonden. De opzet was dit jaar anders dan de voorgaande jaren. Dit keer was er een interactieve markt. Door middel van diverse informatieve marktkramen met verschillende thema's zijn wij in gesprek gegaan met huurders en overige belanghebbenden. Iedereen was vrij om binnen te lopen en de opkomst was uitstekend met +/- 100 belangstellenden.

### **1.7 ICT**

De ICT neemt een steeds belangrijkere positie in binnen onze samenleving. De communicatie verloopt steeds meer digitaal. Ook wordt de (verantwoordings)informatiebehoefte steeds groter. Woonstichting Gendt heeft in 2019 fors geïnvesteerd in ICT door de kantoorautomatisering te vervangen en een document management systeem (dynamische archief) aan te schaffen. De implementatie is eind 2019 gestart en in het tweede kwartaal van 2020 zal "het klantvenster" operationeel zijn. De manier van werken zal hierdoor ook anders worden. We hebben het doel om papierloos te gaan werken, maar de eerste stap is over te gaan naar papierarm. Deze ambitie zullen we vastleggen in ons nieuw ondernemingsplan 2021-2024.

Door de toename van transport over de digitale snelweg is beveiliging zeer belangrijk. We vinden het daarom ook belangrijk dat AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming) in acht wordt genomen. Woonstichting Gendt heeft de AVG routeplanner van Aedes als uitgangspunt genomen en werkt AVG-Proof

### **1.8 Ons netwerk**

Als woningcorporatie staan wij midden in de samenleving. Samenwerken met onze huurders, met onze belangrijke partners en belanghouders staat centraal in alles wat wij doen. Wij vinden het belangrijk actief te zijn in het sociale netwerk. We zoeken de samenwerking vanuit onze lokale verankering met lokale partners: de huurdersorganisatie, gemeente en zorg- en welzijnsorganisaties. Daarnaast werken we samen met andere woningcorporaties in de woningmarktregio in het samenwerkingsverband Woonkr8. We zoeken de samenwerking op diverse vakdisciplines. Zeker met het oog op toekomst is het van belang corporaties in de regio nog beter te leren kennen.

### **1.9 Governance**

In 2019 is uitvoering gegeven aan de nieuwe Woningwet en de Governancecode woningcorporaties. De reglementen en statuten die de afgelopen jaren zijn opgesteld worden ook in 2019 nageleefd dan wel toegepast.

In 2019 is een nieuwe procuratieregeling opgesteld, die aansluit op de statuten. De procuratieregeling is op 8-7-2019 goedgekeurd door de RvC.

In het afgelopen jaar is een nieuw investeringsstatuut ontwikkeld, waarin kaders en normen voor investeringen zijn vastgelegd. Het investeringsstatuut beschrijft de bevoegdheden, de besluitvorming, het proces en het toetsingskader. Dit nieuwe investeringsstatuut is goedgekeurd door de RvC op 19-11-2019

### **1.10 Toekomstparagraaf**

Woonstichting Gendt heeft in 2019 de koers voor de toekomst ontwikkeld. In 2019 is ook gestart deze koers in te zetten door:

- de vastgoedsturing te ontwikkelen;

- de organisatie verder de professionaliseren;
- met corporaties uit de regio samenwerkingsvormen te onderzoeken en ontwikkelen;
- nieuwe huisvesting waardoor de herkenbaarheid wordt verbeterd \*;

\* Medio 2020 gaan we verhuizen naar een andere locatie in het dorp. Alle medewerkers hebben zin om deze stap te maken. Het geeft iedereen veel energie en draagt bij aan de nieuwe koers voor de toekomst, die we samen met onze huurders en belanghouders willen inzetten.

Ons huidige kantoorpand, waarvan we 50% eigenaar zijn, willen we bij voorkeur verkopen of anders verhuren of een andere bestemming geven.

## 2. Projecten

### 2.1 Bestaande voorraad

In 2019 hebben wij op basis van niet-planmatig onderhoud in diverse complexen keukens en badkamers vervangen. Verder zijn in diverse woningen de rookmelders vervangen. Een grootschalige renovatie is in 2019 niet gedaan.

### 2.2 Duurzaamheid

In ons meerjarenavastgoedplan was het investeringsprogramma voor duurzaamheid opgenomen. Conform de begroting 2019 zouden op 40 woningen zonnepanelen gelegd en/of diversen dakpakketten worden uitgevoerd. Deze investeringen ad. € 361.000 zijn (nog) niet uitgevoerd.

Door de richting van de portefeuillestrategie is de planning op het gebied van duurzaamheid gewijzigd. Op basis van de huidige technieken hebben we voor onze wensportefeuille op basis van de Aedes routekaart doorerekend wat de totale investeringskosten zullen zijn om onze portefeuille CO2 neutraal te krijgen. Deze investeringskosten bedragen 42 mln. euro. De kans is echter aanzienlijk dat over vijf jaar de beschikbare technieken innovatiever en goedkoper zijn, waardoor het doel om in 2050 CO2 neutraal te zijn financieel haalbaar is.

### 2.3 Nieuwbouw

In 2019 zijn drie appartementen aan de Dorpstraat 16 opgeleverd, waarvan twee woningen een huur hebben onder de eerste aftoppingsgrens van (€ 607,46) en één daarboven.

Per 31-12-2019 zijn drie projecten in voorbereiding.

Woonstichting Gendt gaat 12 eengezinswoningen in het project **Vleumingen** turn-key afnemen van een ontwikkelaar. De planning is dat deze woningen in 2021 worden opgeleverd.

Verder is Woonstichting Gendt in gesprek met de Gemeente over de ontwikkeling van de **Bibliotheek** en de **grondpositie Kosterij en Villa Ganita**. Ten behoeve van de ontwikkeling van de Kosterij heeft Woonstichting Gendt in 2019 Nijmeegsestraat 25 aangekocht. De verwachting is dat in 2020 deze plannen concreter worden.

### 2.4 Herstructurering

Op 19 november heeft de RvC goedkeuring gegeven aan de sloop van de Staatsliedenbuurt. Deze wijk bestaat uit 77 eengezinswoningen (van Limburg Stirumstraat, van der Duyn van Maasdamstraat, van Hogendorpstraat en een gedeelte van de Schoolstraat) en 15 seniorenwoningen (Bernhardstraat).

Het plan is om op deze locatie circa 120 nieuwe woningen te bouwen. Het scenario voor een renovatie is tevens onderzocht, maar bleek financieel en volkshuisvestelijk niet haalbaar en wenselijk.

Sinds november 2017 zijn de bewoners en de huurdersvereniging betrokken bij de (mogelijke) plannen.

In december 2019 heeft 77% van de huurders aangegeven voor sloop te zijn.

Sinds 10 december 2019 is het sociaal plan van kracht. Huurders kunnen aanspraak maken op de verhuiskostenvergoeding en komen in aanmerking voor herstructureringsurgentie.

## 3. Overleg

### 3.1 Gemeente Lingewaard

In 2019 hebben met de gemeente Lingewaard drie bestuurlijke overleggen plaatsgevonden, waarbij de actuele organisatorische en volkshuisvestingsvraagstukken werden besproken. Daarnaast hebben we samen met de huurdersverenigingen en Waardwonen ambtelijke en bestuurlijke overleggen plaatsgevonden over de evaluatie prestatieafspraken 2018 en de nieuwe prestatieafspraken 2020.

In december is de regionale huisvestingsverordening 2020-2024 vastgesteld door de gemeenteraad.

### 3.2 Huurdersvereniging Gendt

Buiten de bovenstaande overleggen met de gemeente en Waardwonen over de prestatieafspraken hebben we met de huurdersvereniging in een constructief overleg weer overeenstemming bereikt over het huurbeleid. Verder hebben in 2019 diverse gesprekken en thema bijeenkomsten plaatsgevonden over de koers voor de toekomst van Woonstichting Gendt en de volledige overgang naar Entree, het regionale woonruimteverdeelsysteem.

Op basis van een jaarvergaderschema zijn vaste onderwerpen besproken, zoals het investeren in het vastgoed, duurzaamheid, interne ontwikkelingen, huurbeleid, jaarcijfers, begroting etc.

Verder is de huurdersvereniging per 1 januari 2019 financieel onafhankelijk. Samen is een financieel reglement opgesteld, waarin is afgesproken dat het bestuur jaarlijks verantwoording aflegt aan Woonstichting Gendt. Op basis van een overeengekomen begroting worden voorschotten uitbetaald.

### 3.3 Klachtencommissie

In 2019 is in overleg met de klachtencommissie besloten in 2020 te stoppen met de huidige opzet van de klachtencommissie. Per 1 januari 2020 is de Woonstichting aangesloten bij de regionale klachtencommissie Nijmegen e.o. Over het jaar 2019 zijn er géén klachten via de klachtencommissie binnengekomen.

### 3.4 Andere partijen

Op het gebied van het sociale domein hebben we veel contact met zorg- en welzijnsorganisaties, politie, Krachtige Regionale Leerkring ect. Wij vinden het zeer belangrijk te participeren in netwerken met deze organisaties om zo een veilige en prettige leefomgeving voor onze huurders te kunnen waarborgen en snel en adequaat te kunnen reageren als dit nodig is.

## 4. Samenwerking

### 4.1 RijnWaal Zorggroep

Per 21 december 2018 is de personele unie met de RijnWaal Zorggroep juridisch ontbonden. Dat betekent dat op die datum ook de statuten zijn gewijzigd. Vanaf 1 januari 2019 wordt geen gebruik meer gemaakt van elkaars personele diensten, behalve de functie van de receptie. Verder blijft de intentie om samen te werken op het gebied van wonen en zorg.

### 4.2 Corporaties in de (woningmarkt)regio

In 2019 is de samenwerking met de corporaties in de regio Arnhem/Nijmegen intensiever geworden. Thema's, zoals sociaal huurakkoord en de woondeal worden met de corporaties in onze woningmarktregio besproken. Zowel op bestuurlijk-, management- als op operationeel niveau is het belangrijk dat we elkaar weten te vinden.

## 5. Personeel en organisatie

Per 31-12-2019 heeft Woonstichting Gendt tien medewerkers in dienst, waarvan vier mannen en zes vrouwen. Daarnaast wordt een hoofd Vastgoed ingehuurd voor gemiddeld 24 uur per week. Sinds de pensionering van de onderhoudsmedewerker wordt het dagelijks onderhoud uitbesteed.

In 2019 zijn twee medewerkers in dienst getreden en één medewerker is met pensioen gegaan.

### Personeelsopbouw

| Afdeling                       | Aantal medewerkers | Formatie    |
|--------------------------------|--------------------|-------------|
| Directie en secretariaat       | 2                  | 1,44        |
| Financiële administratie       | 3                  | 2,44        |
| Afdeling Wonen                 | 3                  | 2,44        |
| Afdeling Vastgoed en onderhoud | 2                  | 2,00        |
| <b>Totaal</b>                  | <b>10</b>          | <b>8,32</b> |

### Nevenfuncties directeur-bestuurder

| Naam                    | Hoofdfunctie                                | Nevenfuncties                                                           | Benoemd    |
|-------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------|
| Mevr. G.M.F. Knuver MHD | directeur-bestuurder<br>Woonstichting Gendt | Lid werkveldadviesraad Avans Hogeschool, 's-Hertogenbosch (onbezoldigd) | 01-11-2019 |

## 6. Financiën

### 6.1 Behaalde omzetten en resultaten

In het boekjaar 2019 is een totale omzet behaald van € 6.448.000, bestaande uit opbrengsten vastgoedportefeuille € 5.614.000 (87%), verkoop vastgoedportefeuille € 776.000 (12%) en overige activiteiten € 58.000 (1%).

In het boekjaar 2018 is een totale omzet behaald van € 6.228.000, bestaande uit opbrengsten vastgoedportefeuille € 5.562.000 (89%), verkoop vastgoedportefeuille € 617.000 (10%) en overige activiteiten € 49.000 (1%).

Het behaalde resultaat in 2019 is € 13.002.000 incl. € 11.220.000 waardeveranderingen en € 354.000 resultaat verkoop vastgoedportefeuille en vastgoed in ontwikkeling.

Het behaalde resultaat in 2018 is € 12.037.000 incl. € 10.534.000 waardeveranderingen en € 100.000 resultaat verkoop vastgoedportefeuille en vastgoed in ontwikkeling.

### 6.2 De ontwikkelingen gedurende het boekjaar

In totaal zijn in 2019 drie sociale huurwoningen verkocht en zijn drie leegstaande woningen opgenomen onder voorraad. Deze woningen zijn in het eerste kwartaal van 2020 verkocht.

In 2019 is de koopgarantportefeuille met twee woningen afgenomen door het aangaan van een beëindigingsovereenkomst met de bewoners van deze woningen. De afname van de koopgarantportefeuille is conform het beleid van Woonstichting Gendt om de terugkoopverplichting te verkleinen.

### 6.3 De voornaamste risico's en onzekerheden

De voornaamste risico's en onzekerheden zitten in de projectontwikkeling. De stijgende bouwkosten, de stikstofproblematiek en wellicht de consequenties door het coronavirus kunnen de planontwikkeling duurder maken, vertragen of in het ergste geval onmogelijk maken.

Woonstichting Gendt probeert de risico's te verkleinen door:

- De risico's en verantwoordelijkheden zoveel mogelijk bij derden te leggen;
- Kwaliteit en capaciteit in te zetten op projectontwikkeling;
- Leveranciers en aannemers te screenen op kredietwaardigheid, inzicht te krijgen in bedrijfsinformatie en UBO.

De uitwerking zal plaatsvinden in een te ontwikkelen strategisch inkoopbeleid.

Verder blijft de fiscale onzekerheid met betrekking tot de verhuurdersheffing en de vennootschapsbelasting (Vpb).

### 6.4 De toestand op balansdatum (solvabiliteit)

De solvabiliteit in 2019 bedraagt op basis van de marktwaarde 75,1%. In 2018 was de solvabiliteit 70,9%

### 6.5 De kasstromen en financieringsbehoeften

De mutatie in geldmiddelen was in 2019 +/- € 729.700. Het beginsaldo van € 1.569.100 is in 2019 afgenomen naar € 839.400. De mutatie bestaat uit de operationele kasstromen € 703.100, de kasstroom uit (des) investeringen +/- € 232.700 en de kasstroom uit financieringsactiviteiten +/- € 1.200.100.

De financiële positie op lange termijn wordt periodiek gemonitord middels de Loan to Value (LTV) op basis van beleidswaarde. Per ultimo verslag jaar bedraagt de LTV op basis van de beleidswaarde 47%. De norm die het WSW (in 2018) hanteerde is 75%. Ultimo 2018 was de LTV 49% (o.b.v. marktwaarde).

## 7. Reglement financieel beleid en beheer

Woonstichting Gendt heeft in haar financieel reglement opgenomen dat conform het treasurystatuut risicovolle financiële instrumenten worden uitgesloten, zoals het in bezit hebben of aantrekken van beleggingen en derivaten. De financiële positie op korte termijn wordt periodiek gemonitord middels de Interest Coverage Ratio (ICR). In 2019 bedraagt deze 2,0. In 2018 was de norm 1,4. Voor 2019 is deze nog niet vastgesteld.

## 8. Marktwaarde

De marktwaarde en de beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek.

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

de woningportefeuille is met € 11,0 miljoen gegroeid naar een waarde van € 111,7 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 10,9 %. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin krapte door de toegenomen vraag resulteert in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2018 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

#### Verloopstaat marktwaarde 2018-2019 (bedragen x € 1.000)

|                                                                      | DAEB             | Niet-DAEB      | Totaal           |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|------------------|
| <b>Marktwaarde 2018</b>                                              | <b>€ 99.792</b>  | <b>€ 934</b>   | <b>€ 100.726</b> |
| 1. Voorraadmutaties                                                  | - 189            | - 345          | - 156            |
| 2. Methodische wijzigingen a.g.v. nieuwe regels in het handboek 2019 | - 2.925          | - 8            | - 2.933          |
| 3. Mutatie objectgegevens                                            | - 5.279          | - 31           | - 5.310          |
| 4. Mutatie waarderingsparameters                                     | - 2.626          | - 9            | - 2.617          |
| <b>Marktwaarde 2019</b>                                              | <b>€ 110.433</b> | <b>€ 1.310</b> | <b>€ 111.743</b> |

De mutatie van de marktwaarde is hoofdzakelijk te verklaren door:

- verkopen die hebben plaatsgevonden;
- regels in het handboek die zijn gewijzigd;
- prijzen van (markt)huren die zijn gewijzigd;
- WOZ-waarden die zijn gestegen;
- parameters die conform het handboek zijn aangepast.

Op pagina 59 is een uitgebreide toelichting met daarbij de effecten weergegeven.

## 9. Beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen. In 2018 en 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast.

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

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. Sinds 2019 valt de beleidswaarde binnen de spelregels van het handboek marktwaardering.

De Aw en WSW hanteren in 2019 nog dezelfde sectornormen voor de LTV als in 2018. Uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2019 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaalt. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

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

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

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

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Woonstichting Gendt van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2019 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Woonstichting Gendt actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

## 10. Verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

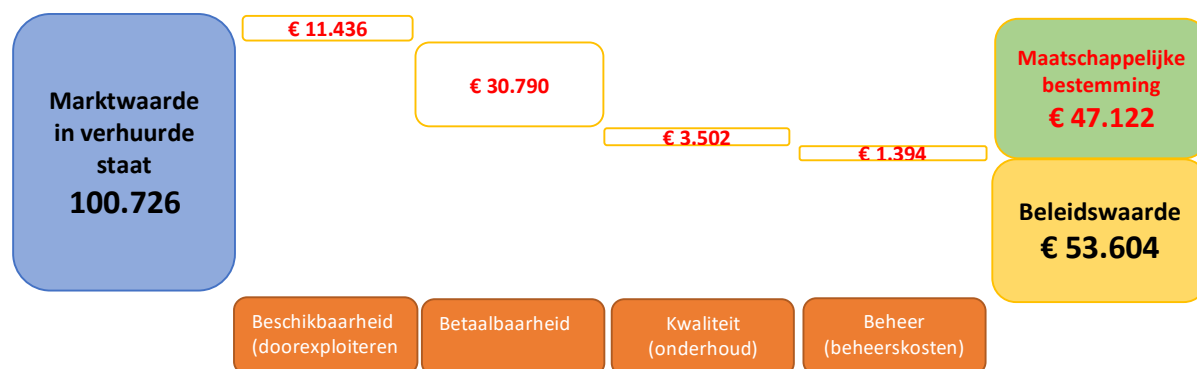
Woonstichting Gendt heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 52 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

**2019**



bedragen x € 1.000

2018



bedragen x € 1.000

Dit impliceert dat circa 66% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

### Verloopstaat beleidswaarde

|                                                                                                                                          | DAEB          | niet-DAEB    | Totaal        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|
| <b>Beleidswaarde 31-12 2018</b>                                                                                                          | <b>52.775</b> | <b>829</b>   | <b>53.604</b> |
| Mutatie marktwaaarde ( zie verloopstaat marktwaaarde 2018-2019)                                                                          | 10.641        | 376          | 11.017        |
| Beschikbaarheid (doorexpluiten)                                                                                                          | 12.475        | -8           | 12.467        |
| Overdrachtskosten 3% niet meer van toepassing                                                                                            |               |              |               |
| Betaalbaarheid (huren)                                                                                                                   | -19.098       | -110         | -19.207       |
| Bij mutatie is de beleidshuur* van toepassing i.p.v. de markthuur *                                                                      |               |              |               |
| De beleidshuur wordt geïndexeerd met de prijsinflatie                                                                                    |               |              |               |
| DAEB woningen beleidshuur eventueel afgetopt naar liberalistiegrens                                                                      |               |              |               |
| Type woning voor het huurbeleid is nu het handboektype                                                                                   |               |              |               |
| Huursombeleid o.b.v. eigen beleid corporatie                                                                                             |               |              |               |
| Door beleidshuur kan correctie voor erftpacht van toepassing zijn.                                                                       |               |              |               |
| Kwaliteit (onderhoud)                                                                                                                    | -3.604        | 111          | -3.493        |
| Instandhoudingsonderhoud vervangen door beleidsnorm onderhoud                                                                            |               |              |               |
| De onderhoudsnorm is gestegen van € 1.401 naar per vhe € 1.795                                                                           |               |              |               |
| Beleidsnorm onderhoud geldt nu ook voor de eindwaarde. Methodiek is nu gelijk aan beleidsnorm beheer.                                    |               |              |               |
| Beheer (beheerskosten)                                                                                                                   | -1.975        | 46           | -1.929        |
| Beheerslasten inclusief zakelijke lasten maar exculsief verhuurderheffing vervangen door beleidsnorm beheer. Definitie conform handboek. |               |              |               |
| De beheersnorm van een woning is gestegen van € 884 naar per vhe € 956                                                                   |               |              |               |
| <b>Beleidswaarde 31-12-2019</b>                                                                                                          | <b>51.214</b> | <b>1.244</b> | <b>52.458</b> |

## 11. Risicoparagraaf

In deze paragraaf wordt een beschrijving gegeven van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee Woonstichting Gendt wordt geconfronteerd, wat de impact en kans is en welke maatregelen zijn en worden getroffen wanneer de gebeurtenis zich voordoet.

### Impact coronavirus op continuïteit

Het COVID-19 virus (coronavirus) en de daartegen genomen maatregelen door de rijksoverheid, kunnen een significante impact hebben op Woonstichting Gendt. Hoe groot de impact daadwerkelijk zal zijn is onzeker, dat hangt onder andere af van de doorlooptijd van beperkende c.q. beschermende maatregelen en van de daaruit voortvloeiende sociaal maatschappelijke en economische gevolgen. In elk geval een periode van economische recessie lijkt onafwendbaar. In deze paragraaf zullen we de risicogebieden in kaart brengen en de gesignaleerde risico's vertalen naar de mogelijke consequenties voor de kasstroom voor 2020. Op basis van de impact op de kasstroomprognose kan dan een eerste beeld over de financiële continuïteit worden gevormd. Uiteraard volgen we de situatie op de voet.

| Risico                                                                                                                   | Impact/kans          | Maatregel                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De mogelijke gevolgen van een rentestijging op de financieringsverplichtingen.                                           | Redelijk/groot       | Jaarlijks bij het opstellen van de meerjarenbegroting wordt dit scenario doorgerekend. Nu renteprognoses bijstellen en publicaties van banken blijven volgen.                                   |
| Verkopen                                                                                                                 | Redelijk/klein       | Vooralsnog worden er geen grote prijsdalingen verwacht. Woningen kunnen langer te koop komen staan. Kasstroomprognoses aanpassen op uitstel inkomsten.                                          |
| Debiteuren, huurderving                                                                                                  | Redelijk/groot       | Samen met gemeente en Rijnstad passende oplossingen bieden voor huurders die in de problemen komen. Inzetten op vroegsignalering en huurders actief begeleiden.                                 |
| Uitstel/ vertraging van geplande nieuwbouw, renovatie en onderhoud door verstoringen in de supply chain en/of lockdowns. | Aanzienlijk/klein    | We verwachten, zolang de bouw doorgaat geen of beperkte vertragingen bij nieuwbouw. In bestaande bouw zullen werkzaamheden vertragen, wat een positief kasstroom effect heeft.                  |
| Daling huuropbrengsten                                                                                                   | Aanzienlijk/redelijk | Door maatwerk wordt een individuele oplossing voor huurders gezocht die direct getroffen worden door een inkomensval. Daarnaast zal vanaf 2021 mogelijk lagere huurinkomsten ingerekend worden. |

### Conclusie voor Woonstichting Gendt

Het COVID-19 (coronavirus) en de daartegen genomen maatregelen door de rijksoverheid, kunnen een significante impact hebben op Woonstichting Gendt. Hoe groot de impact daadwerkelijk zal zijn is onzeker, dat hangt onder andere af van de doorlooptijd van beperkende c.q. beschermende maatregelen en van de daaruit voortvloeiende sociaal maatschappelijke en economische gevolgen. De enige situatie in de hierboven beschreven scenario's die met grote moeite door Woonstichting Gendt is op te vangen is de situatie waarbij er geen financiering beschikbaar komt. De kans dat dit scenario zich voordoet zien wij als beperkt, gegeven de uitspraken van de ECB en de houding van de banken. Vooralsnog schatten wij de impact van de corona-pandemie op de financiële continuïteit van corporatie als (zeer) beperkt in. Dat betekent dat er geen sprake is van een materiele onzekerheid inzake de continuïteit.

### 11.1 Strategie

Mogelijke risico's en onzekerheden kunnen zijn dat businessplannen voor projectontwikkeling en investeringen door externe ontwikkelingen moeilijk te realiseren zijn. Deze risico's en onzekerheden hebben invloed op de lange termijn doelstelling van Woonstichting Gendt.

Hieronder een tabel met een risicomatrix:

| Risico                                                               | Impact/kans | Maatregel                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aanscherping bestemmingsplannen                                      | Groot/klein | Intensief contact met gemeente Lingewaard over knelpunten, zoals stikstofbeleid. Business cases aanpassen waar nodig. |
| Wijziging beleid gemeente in het kader van huisvesting statushouders | Groot/reëel | Toevoegen woningen door nieuwbouw, aankoop en herstructurering.                                                       |
| Niet realiseren van duurzaamheidsopgave in 2050.                     | Groot/klein | Energieplan opstellen met CO2-neutraal als uitgangspunt. Innovatieve oplossingen zoeken met aannemers/marktpartijen.  |
| Sterkere controle vanuit AW en WSW met minder tolerantie.            | Groot/reëel | In gesprek blijven met AW en WSW en transparant opereren.                                                             |

### 11.2 Operationele activiteiten

De risico's en onzekerheden die de effectiviteit en efficiëntie zouden kunnen beïnvloeden met betrekking tot de processen binnen Woonstichting Gendt zijn de optimalisatie van de interne organisatie en administratie. Op korte termijn zou dit invloed kunnen hebben op de kortetermijndoelstellingen.

| Risico                                                                                               | Impact/kans       | Maatregel                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kwetsbaarheid in kleine organisatie bij veranderingen of calamiteiten op personeelsgebied.           | Groot/reëel       | Basiskwaliteit personeel op hoog niveau houden/brengen door opleiding, werving nieuw personeel en inhuur. |
| Calamiteit met server of overige hardware en/of software                                             | Aanzienlijk/klein | Kantoorautomatisering tijdig vervangen en investeringen blijven consolideren.                             |
| Toewijzingsprocedure loopt langer door ongeschikte kandidaten of moeilijke verhuurbaarheid woningen. | Groot /reëel      | Gerichte publicatie en goede kwaliteit van oplevering van de woningen.                                    |

### 11.3 Financiële positie

De risico's en onzekerheden met betrekking tot de financiële positie van Woonstichting Gendt zijn klein. Het grootste risico blijft de koopgarantportefeuille en het opeisen van de obligoverplichting door het WSW. Met een ICR van 2,0 (norm = 1,4 (2018)) en een LTV van 47% (norm: max. 75% (2018)) ziet Woonstichting Gendt weinig risico om financiering aan te trekken.

| Risico                                                                        | Impact/kans       | Maatregel                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aanbieding terugkoop koopgarantportefeuille (20 woningen) ad. € 4.180.300.    | Aanzienlijk/klein | Eigenaren aanbieden volledig eigendom te krijgen en doorverkoop proces versnellen door juiste verkoopprijs vast te stellen. |
| Obligoverplichting WSW van € 796.000. (3,85% van schuldrestant op 31-12-2019) | Groot/zeer klein  | Snel anticiperen door kaspositie waar nodig te verhogen door verkopen of financiering.                                      |
| Toename verhuurdersheffing                                                    | Beperkt/klein     | Structureel inrekeningen van de verhuurdersheffing.                                                                         |

### 11.4 Financiële verslaglegging

De risico's en onzekerheden met betrekking tot de betrouwbaarheid van interne- en externe verslaglegging zijn gering. De beoordeling subjectiviteit van de marktwaarde kan extern een onzekerheid opleveren.

| Risico                                                                                  | Impact/kans        | Maatregel                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------|
| Interne rapportages ombouwen naar model jaarverslaglegging en verantwoording AW en WSW. | Beperkt/zeer klein | Benoemen en vaststellen nieuwe normen en indicatoren. |

### 11.5 Wet- en regelgeving

De risico's en onzekerheden vanuit de wetten en regels die direct invloed hebben op organisatie en bedrijfsprocessen zijn de hoeveelheid en de complexiteit van de regelgeving. Ook de steeds veranderde belastingwetgeving is een onzekerheid.

| <b>Risico</b>                                                                                      | <b>Impact/kans</b> | <b>Maatregel</b>                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Impact aanpassingen wet- en regelgeving                                                            | Beperkt/reëel      | Wijzingen in wet en regelgeving blijven volgen en gevolgen in kaart brengen.           |
| Impact op vermogenspositie door veranderende wet- en regelgeving m.b.t. de vennootschapsbelasting. | Beperkt/reëel      | Wet en regelgeving en juridische uitspraken blijven volgen in overleg met de adviseur. |

## **2. Verslag van de Raad van Commissarissen**

## **1. Toezicht en advisering van de Raad van Commissarissen**

### **1.1 Algemeen**

De RvC heeft als voornaamste taak het houden van toezicht op de directeur-bestuurder en de algemene gang van zaken binnen Woonstichting Gendt en de met haar verbonden ondernemingen. Tevens adviseert de RvC de directeur-bestuurder. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn in de statuten van Woonstichting Gendt vastgelegd en zijn in detail uitgewerkt in het reglement voor de RvC. Genoemde documenten zijn op te vragen bij Woonstichting Gendt.

### **1.2 Goedkeuring van operationele- en financiële doelstellingen en strategie**

De operationele en financiële doelstellingen van Woonstichting Gendt worden jaarlijks vastgelegd in de begroting. De directeur- bestuurder bepaalt het kader en de doelstellingen van deze jaarlijkse begroting. De begroting wordt vervolgens voorgelegd aan de RvC. De RvC heeft de begroting 2019 goedgekeurd. De doelstellingen van Woonstichting Gendt zijn erop gericht om maximaal maatschappelijk (volkshuisvestelijk) rendement te behalen onder de randvoorwaarden van financiële continuïteit. Het strategisch beleid wordt regelmatig geëvalueerd in afzonderlijke vergaderingen, waarbij de RvC evenals de directeur-bestuurder aanwezig zijn. Ontwikkelingen zowel lokaal als landelijk, met betrekking tot Woonstichting Gendt en in de branche, komen hierbij tevens aan de orde.

### **1.3 Toezichtkader**

Het toezichtkader van het interne toezicht wordt gevormd door het meerjarig beleidsplan en de begroting (incl. liquiditeitsbegroting). Aan Verstegen Accountants en Adviseurs is de opdracht gegeven voor een externe controle van de jaarrekening en bijbehorende gegevens. De RvC heeft de uitkomsten van het onderzoek met de onafhankelijke accountant besproken. De onafhankelijke accountant rapporteert haar bevindingen door middel van het accountantsverslag aan de RvC.

### **1.4 Financiële continuïteit**

De primaire doelstelling van het treasurystatuut is het waarborgen van de financiële continuïteit van Woonstichting Gendt. De RvC zitting heeft in 2019 diverse malen in haar vergaderingen erop toegezien dat er volgens het treasurystatuut is gehandeld.

### **1.5 Interne risicobeheersing en controlesysteem**

De RvC heeft kennis genomen van het door de organisatie gehanteerde systeem van interne risicobeheersing en interne controle. Voorts heeft zij de externe onafhankelijke accountant opdracht gegeven de jaarrekeningcontrole uit te voeren. Daarbij wordt de interne controle beoordeeld voor zover relevant in het kader van de jaarrekeningcontrole.

Verder zijn in 2019 geen investeringen van ten minste € 1.000.000 gedaan t.b.v. de volkshuisvesting, waar de RvC zijn goedkeuring voor moet geven.

### **1.6 Verbindingen**

Woonstichting Gendt heeft geen verbindingen.

### **1.7 Volkshuisvestelijke opgaven**

In 2019 is, mede op basis van de prestatieafspraken 2017-2021, de jaarafspraken 2019 tussen de Gemeente Lingewaard, Waardwonen, Woonstichting Gendt, Bewonersraad Lingewaard en Huurdersvereniging Woonstichting Gendt gemaakt. De RvC is hiervan op de hoogte gesteld en heeft kennis genomen van de gemaakte afspraken. De prestatieafspraken passen in de ambities en het beleid van Woonstichting Gendt.

### **1.8 Vergaderingen RvC**

In 2019 heeft de RvC zevenmaal regulier vergaderd in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Zowel de directeur-bestuurder als de leden van de RvC dragen agendapunten aan en doen in de vergaderingen mededelingen over van belang zijnde informatie en ontwikkelingen. Een vast punt is het vaststellen van de notulen van de vorige vergadering.

De periodieke verslaglegging door de directeur-bestuurder aan de RvC vindt plaats op basis van kwartaalrapportages. In de kwartaalrapportages worden zowel financiële als volkshuisvestelijke gegevens opgenomen. Daarnaast worden relevante ontwikkelingen en informatie, gevraagd en ongevraagd, door de directeurbestuurder en de RvC uitgewisseld.

Onderwerpen welke in 2019 tussen de directeur-bestuurder en de RvC onder meer zijn besproken:

- Onafhankelijk accountantsverslag over 2018;
- Meerjarenavastgoedplan;
- Procuratieregeling;
- “Koers voor de toekomst”;
- Kwartaal management rapportages;
- Ontwikkeling m.b.t. de organisatie van Woonstichting Gendt;
- Lange termijn visie m.b.t. Woonstichting Gendt;
- Prestatieafspraken;
- Projecten (nieuwbouw/renovatie/herstructurering Dorpsstraat, Staatsliedenbuurt en Vleumingen);
- Keuze van nieuwe bestuurder;
- Doorlopende kennisontwikkeling (PE-punten);
- Onderzoek en meerwaarde onderzoek samenwerking met Waardwonen;
- Fraudebeleid;

De RvC heeft in 2019 beslissingen genomen onder meer ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- Huurbeleid 2019;
- Goedkeuring begroting 2020;
- Koersbesluit “Koers voor de toekomst”;
- Procuratieregeling;
- Investeringsstatuut
- Aanstelling nieuwe bestuurder;
- Nieuwe commissaris;
- Vaststelling jaarrekening 2018.

Een (delegatie) van de RvC heeft meerdere gesprekken gehad met afgevaardigden van het personeel en huurdersvereniging.

## **2. Governance**

### **2.1 Governancecode**

De RvC hecht grote waarde aan een transparant bestuur waarin de belangen van alle betrokken partijen op correcte wijze worden meegewogen. De principes en best practice bepalingen uit de Governancecode Woningcorporaties worden door de directeur - bestuurder en de RvC onderschreven en toegepast.

### **2.2 Integriteitscode**

Woonstichting Gendt heeft een integriteitscode vastgesteld. De leden van de RvC onderschrijven deze integriteitscode (voor zover die voor hen van toepassing kan zijn).

### **2.3 Klokkenluidersregeling**

Woonstichting Gendt heeft een klokkenluidersregeling. Deze regeling biedt medewerkers, die vermoede misstanden binnen de organisatie willen melden, gepaste bescherming.

### **2.4 Meldpunt Integriteit Woningcorporaties**

Bij dit meldpunt kan iedereen terecht om signalen door te geven die te maken hebben met mogelijk niet integer handelen van medewerkers, management en directeur -bestuurders van corporaties.

### **2.5 Onafhankelijkheid**

Alle leden van de RvC zijn onafhankelijk van Woonstichting Gendt. Er bestaan geen overlappings met andere functies. Geen van de toezichthouders is of was in het verleden in dienst van Woonstichting Gendt, onderhoudt direct of indirect een band met leveranciers of afnemers van Woonstichting Gendt. Geen van de toezichthouders verleent andere diensten dan die welke voortvloeien uit zijn lidmaatschap van de RvC of onderhoudt banden met Woonstichting Gendt, hetzij direct, hetzij indirect, buiten zijn commissariaat.

## 2.5 Tegenstrijdige belangen

De leden van de RvC verklaren geen geschenken van commerciële waarde voor zichzelf of voor hun familieleden te hebben aangenomen, geen voordeel te hebben geboden aan derden ten nadele van Woonstichting Gendt en niet geprofiteerd te hebben van zakelijke kansen die Woonstichting Gendt toekomen.

## 2.6 Klachten

Aan Woonstichting Gendt is een klachtencommissie verbonden, welke onafhankelijk van de RvC en de directeur- bestuurder opereert. De samenstelling is in het afgelopen jaar niet gewijzigd. De heer Niels is voorzitter, de heer Van den Bergh secretaris en de heer Noy lid. In 2019 zijn er via de klachtencommissie geen klachten binnengekomen.

## 2.7 Samenstelling RvC

De RvC heeft in 2019 bestaan uit drie leden, die primair voor een periode van vier jaar worden benoemd en voor één volgende zittingstermijn van vier jaar kunnen worden herbenoemd.

De samenstelling van de RvC tot en met 31 december 2019:

| Naam                       | Functie                                     | Hoofd- en nevenfuncties                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | (her)be-<br>noemd | Aftreden |
|----------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| Dhr. Mr. H.J.P. van Wissen | Voorzitter                                  | Bestuurder Ons accountants en belastingadviseurs;<br>Voorzitter Stichting Gerrit Jeurissen Fonds;<br>Lid bestuur Stichting Vieren en Herdenken Huissen;<br>Lid bestuur Stichting Under the Milky Way;<br>Lid bestuur Stichting Sportpromotie Lingewaard;<br>Lid bestuur TLH Presents.<br>Lid bestuur Stichting Huissens<br>Carnavalsgezelschap De Kraonige Zwaone<br>Bestuurder VVE Tempeliersstraat 4-4a Huissen | 2017              | 2020     |
| Dhr. Drs. J.W.A. Wezendonk | Vice-voorzitter<br>Huurders-<br>commissaris | Directeur /bestuurder Nationaal Fonds Kinderhulp;<br>Bestuurslid Stichting Vriendenkring Nederland.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2016              | 2020     |
| Dhr. Ing. R.T.P.M. Seijger | Secretaris                                  | Coördinator Vastgoed Rijkswaterstaat West Nederland Zuid.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 2018              | 2021     |

## 2.8 Mutaties

Sinds begin 2016 bestaat de RvC van Woonstichting Gendt uit 3 personen.

De individuele leden hebben een verschillende achtergrond, een visie op wonen, maatschappelijke inbedding en een brede focus. Het zijn teamspelers met een goed inlevingsvermogen voor verhoudingen en voor de context, waarin Woonstichting Gendt opereert. In de profielschets worden de competenties, vaardigheden en kwalificaties van de individuele leden en de functie gebonden leden aangegeven. Om persoonlijke redenen heeft Drs. Ing R.T.P.M. Seijger ultimo 2019 zijn functie neergelegd. Hij is inmiddels in 2020 opgevolgd door de heer G. Ploeg.

## 2.9 Evaluatie functioneren RvC

De RvC is eind 2019 eenmaal zonder directeur-bestuurder bijeengekomen om het eigen functioneren te bespreken en te evalueren. Van de bijeenkomst is een verslag gemaakt. De belangrijkste conclusie is dat het gewenste basisprofiel bij alle leden aanwezig is en de benodigde deskundigheden in voldoende mate aanwezig zijn. De samenwerking binnen de Raad is in 2019 goed, stimulerend en constructief te noemen. De voorzitter heeft in 2019 zijn taak op een correcte en stimulerende wijze vervuld. Transparantie in het uitoefenen van toezicht en het afleggen van verantwoording is door de RvC volledig onderschreven.

## 2.10 Honorering RvC

In 2019 is de beloning voor de leden van de RvC vastgesteld op € 6.630 bruto per jaar, de beloning van de voorzitter is vastgesteld op € 9.945 bruto per jaar. De vastgestelde vergoedingen houden verband met de Staffel WNT (aangehouden is een max. van 65% van deze waarde) en het advies van de VTW (aangehouden is een max van 85% van het advies).

## 2.11 Permante educatie

De leden van de RvC willen zich ontwikkelen voor een goede uitvoering van hun taak. Het toezichthouderschap wordt als een vak gezien, waarvoor regelmatig bijscholing nodig is om effectief te zijn en te blijven. Zowel in de in de praktijk van good governance als in de ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting in het algemeen en de volkshuisvestelijke opgave van de corporatie in het bijzonder. Hierbij gaat het om het geheel van vakkennis, beroepsvaardigheden en houding en gedrag die nodig zijn om de verantwoordelijkheden en taken als interne toezichthouder effectief te kunnen uitvoeren.

De PE-activiteiten en de PE-punten die daaraan gekoppeld zijn, worden registreert. Per kalenderjaar worden minimaal 5 PE-punten behaald. De PE-verplichting voor commissarissen (en bestuurders) is ook opgenomen als 'pas toe bepaling' in de Governancecode Woningcorporaties 2015, die tevens bepaalt dat de in het verslagjaar behaalde PE punten worden vermeld in het jaarverslag.

Hieronder een overzicht per RvC lid met de behaalde PE-punten over 2019:

| Naam                       | Functie                                     | PE activiteit                                       | PE-aanbieder         | Aantal PE-punten |
|----------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------|
| Dhr. Mr. H.J.P. van Wissen | Voorzitter                                  | - Governance Uitdagingen Kleine Woningcorporaties   | VTW<br>Finance Ideas | 2                |
|                            |                                             | - Duurzaamheidsstrategie                            |                      | 4                |
|                            |                                             | Totaal                                              |                      | 6                |
| Dhr. Drs. J.W.A. Wezendonk | Vice-voorzitter<br>Huurders-<br>commissaris | - Governance Uitdagingen Kleine Woningcorporaties   | VTW<br>Finance Ideas | 2                |
|                            |                                             | - Duurzaamheidsstrategie                            |                      | 4                |
|                            |                                             | Totaal                                              |                      | 6                |
| Dhr. Ing. R.T.P.M. Seijger | Secretaris                                  | - Opleiding "de nieuwe commissaris" toezichthouders | VTW<br>Finance Ideas | 12               |
|                            |                                             | - Duurzaamheidsstrategie                            |                      | 4                |
|                            |                                             | Totaal                                              |                      | 16               |

## 2.12 Directeur- bestuurder

De functie van directeurbestuurder wordt van 21 december 2018 tot 7 januari 2019 tijdelijk ingevuld door de voorzitter van de RvC. Vanaf die datum wordt de functie van directeur-bestuurder ingevuld door de interim directeur-bestuurder mevrouw E.J.J. van Beek. Zij is per 1 november 2019 opgevolgd door directeur-bestuurder G.M.F. Knuver. Als basis voor de beloning geldt de in de sector gehanteerde beloningscode. Het bestuur is bevoegd te handelen binnen de kaders, zoals gesteld in de statuten, ondernemingsplan en begroting en is verantwoordelijk voor de strategie en dagelijkse gang van zaken van de organisatie.

De RvC houdt toezicht op de directeur-bestuurder. Toezicht wordt gedurende het jaar gehouden door alle toezichthouders op een onafhankelijke wijze.

## Waardering

De RvC heeft waardering voor de bereikte resultaten in 2019 en spreekt wederom zijn dank uit met betrekking tot inzet en betrokkenheid van de bestuurder en alle medewerkers van Woonstichting Gendt.

### **3. Volkshuisvestingsverslag**

## 1. Investeren in wonen

Woonstichting Gendt stemt haar beleid mede af op de ambities die Gemeente Lingewaard heeft op het gebied van de volkshuisvesting. In de Nota Wonen 2016-2020 zijn deze ambities gepresenteerd. In 2020 heeft de gemeente alle belanghouders in de volkshuisvesting weer opgeroepen mee te denken over de nieuwe Nota Wonen 2020-2025.

De nota vormt een kader om samen met de partners er zorg voor te dragen dat de inwoners van Lingewaard de juiste woning op de juiste plek en op het juiste moment beschikbaar hebben. Tevens geeft het handvatten voor het woningbouwprogramma voor nieuwe projecten. Ook geeft de nota aan welke thema's prioriteit krijgen en welke acties ondernomen worden om de doelen bij de thema's te bereiken. Voor inwoners, woningcorporaties, overige verhuurders en ontwikkelaars wordt het duidelijk wat ze van de gemeente mogen verwachten. Dit heeft geleid tot de volgende beleidsopgaven die concreet worden vastgelegd in prestatieafspraken met de corporaties:

*Gemeente Lingewaard streeft naar woningen en wijken in Lingewaard die hun toekomstwaarde houden en ook op lange termijn kunnen voorzien in de woonbehoefte. Er wordt daarom specifiek aandacht gegeven aan de kwaliteit van de bestaande voorraad, zowel uit oogpunt van duurzaamheid als levensloopbestendigheid.*

Woonstichting Gendt spreekt dit ook uit in haar meerjarenbeleidsplan 2017 – 2020 (zie website [www.woonstichtinggendt.nl](http://www.woonstichtinggendt.nl)). In 2020 wordt een nieuw ondernemingsplan 2021-2024 opgesteld, waarin de koers voor de komende jaren wordt beschreven.

Woonstichting Gendt wil diverse doelgroepen betaalbaar laten wonen in Gendt en omgeving, in een woning of appartement dat bij hen past en in een omgeving waar zij zich prettig voelen.

Doelgroepen waar Woonstichting Gendt zich op richt zijn starters, senioren en overige huishoudens met een inkomen tot € 38.035.

De samenstelling woningvoorraad van de voorraad **naar woningtype** is per 31-12-2019 als volgt:

| Woningen                              | huur         |             | Koopgarant  | totaal     | %     |
|---------------------------------------|--------------|-------------|-------------|------------|-------|
|                                       | DAEB         | Niet DAEB   |             |            |       |
| Eengezinswoning klein                 | 47           |             |             | 47         | 5,2%  |
| Eengezinswoning groot                 | 478          | 2           | 9           | 489        | 54,3% |
| HAT woning                            | 49           |             |             | 49         | 5,4%  |
| Senior woning                         | 158          |             |             | 158        | 17,6% |
| Multi functionele woning (nul treden) | 65           |             |             | 65         | 7,2%  |
| Appartement                           | 46           | 2           | 6           | 54         | 6,0%  |
| Aanleunwoning                         | 10           |             |             | 10         | 1,1%  |
| Patiowoningen                         |              |             | 5           | 5          | 0,6%  |
| Garages/parkeerplaatsen               |              | 23          |             | 23         | 2,6%  |
| <b>Totaal</b>                         | <b>853</b>   | <b>27</b>   | <b>20</b>   | <b>900</b> |       |
| <b>Percentage</b>                     | <b>94,8%</b> | <b>3,0%</b> | <b>2,2%</b> |            |       |

De kwaliteit van de bestaande voorraad heeft de permanente aandacht.

### **1.1 Ontwikkeling woningvoorraad**

Woonstichting Gendt heeft voor de periode 2020-2030 haar portefeuillestrategie ontwikkeld. In deze periode zal de portefeuille licht groeien naar 890 woonegelegenheden. Het woonbehoefte-onderzoek 2018-2033, opgesteld door Gemeente Lingewaard en beide woningcorporaties, laat zien dat het aantal huishoudens stijgt en kleiner wordt. Daarbij is er behoefte aan meer differentiatie binnen de portefeuille. De huidige voorraad bestaat voor 60% uit eengezinswoningen.

De komende 10 jaar willen we +/- 130 woningen afstoten door sloop en verkoop, waarvan 115 eengezinswoningen. Daartegenover staat de nieuwbouw van +/- 165 woningen.

Hieronder een totaaloverzicht van de ontwikkeling van de voorraad in 2019

| Omschrijving          | 1-1-2019   | mutaties  |          |           |          |           | 31-12-2019 |
|-----------------------|------------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|------------|
|                       |            | nieuwbouw | aankoop  | verkoop   | sloop    | voorraad  |            |
| DAEB-huurwoningen     | 856        | 3         |          | -3        |          | -3        | 853        |
| Niet-DAEB-woningen    | 3          |           | 1        |           |          |           | 4          |
| Koopgarant            | 22         |           |          | -2        |          |           | 20         |
| Commerciële ruimten   | 0          |           |          |           |          |           | 0          |
| Voorraad voor verkoop | 0          |           |          |           |          |           | 0          |
| Garages               | 1          |           |          |           |          |           | 1          |
| Parkeerplaatsen       | 22         |           |          |           |          |           | 22         |
| <b>Totalen</b>        | <b>904</b> | <b>3</b>  | <b>1</b> | <b>-5</b> | <b>0</b> | <b>-3</b> | <b>900</b> |

## 1.2 Duurzaamheid

Woonstichting Gendt heeft als doel dat al haar huurwoningen CO2-neutraal zijn in 2050. Dit betekent dat de energievoorziening van onze woningen dan CO2-neutraal is. In 2020 gaan we in ons duurzaamheidsbeleid uitwerken hoe we onze duurzaamheidsstrategie gaan realiseren. Bij het uitvoeren van het duurzaamheidsbeleid is samenwerking met onder meer andere corporaties, bewoners, gemeenten en marktpartijen essentieel.

Voor de bestaande voorraad hebben we tot op heden de Aedes-routekaart CO2-neutraal als spoorboekje genomen. Op basis van de huidige technieken hebben we voor onze wensportefeuille doorgererekend wat de totale investeringskosten zullen zijn om onze portefeuille CO2-neutraal te krijgen. Deze investeringskosten bedragen 42 mln. euro.

Het doel om in 2020 gemiddeld label B te realiseren is in 2017 al gehaald. Daar zijn we zeer trots op. Per 31-12-2019 is de gemiddelde energie-index van onze doorexploteer portefeuille 1,24 (B = 1,20-1,40). Dit is ruim boven het gemiddelde in de sector.

De portefeuillestrategie 2020-2029 heeft een wijziging in het duurzaamheidsprogramma opgeleverd. Waar in de begroting 2019-2019 nog forse duurzaamheidsinvesteringen zijn ingerekend voor periode t/m 2025, is nu gekozen in deze periode voorrang te geven aan nieuwbouw en herstructurering. De reden hiervoor is dat de behoefte aan toevoeging van de voorraad in vooral meergezinswoningen groot is. Daarbij komt dat onze woningen op dit moment gemiddeld een uitstekend energielabel hebben en we als kleine corporatie geen voorloper willen zijn in de energietransitie. De kans is aanzienlijk dat over vijf jaar de beschikbare technieken innovatiever en goedkoper zijn, waardoor de het doel om in 2050 CO2 neutraal te zijn, financieel haalbaar is.

Conform de begroting 2019 zouden op 40 woningen zonnepanelen gelegd en/of diversen dakpakketten worden uitgevoerd. Deze investeringen ad. € 361.000 zijn (nog) niet uitgevoerd.

## 1.3 Levensloopbestendig wonen

Op het gebied van levensloopbestendigheid probeert Woonstichting Gendt waar mogelijk huurders langer zelfstandig te laten wonen. Door aanpassingen in woningen is dit in veel gevallen mogelijk. In 2019 zijn in diverse woningen een tweede toilet, wandbeugels etc. geplaatst.

## 1.4 Verkopen

In totaal zijn in 2019 drie sociale huurwoningen verkocht en zijn drie leegstaande woningen opgenomen onder voorraad. Deze woningen zijn in het eerste kwartaal van 2020 verkocht.

Het beleid van Woonstichting Gendt was tot en met 2019 om alleen woningen te verkopen die gelabeld waren voor verkoop. Dit betroffen achttien DAEB woningen en twee niet DAEB woningen. Vanuit deze portefeuille zijn twee eengezinswoningen verkocht, t.w. Torenlaan 27 en van Halstraat 6. Vooruitlopend op de nieuwe portefeuillestrategie, waarbij de verkoopportefeuille wordt uitgebreid naar 41 woningen, heeft de Raad van Commissarissen goedkeuring gegeven voor de verkoop van een eengezinswoning, t.w. Burchtgraafstraat 25, die ook binnen deze verkoopportefeuille zou worden opgenomen.

## 1.5 Koopgarant

In 2019 is de koopgarantportefeuille met twee woningen afgenomen door het aangaan van een beëindigingsovereenkomst met de bewoners van deze woningen. De afname van de koopgarantportefeuille is conform het beleid van Woonstichting Gendt om de terugkoopverplichting te verkleinen.

### Koopgarantportefeuille

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Aantal woningen              | 20        |
| Marktwaaarde                 | 5.185.000 |
| Activa waarde                | 4.256.900 |
| Terugkoopverplichting        | 4.180.300 |
| Gemiddeld kortingspercentage | 17,4%     |
| Waardestijging               | 8,0%      |

### 1.6 Projectontwikkeling

Woonstichting Gendt heeft een forse opgave in nieuwbouw en herstructurering. In de komende vijf jaar worden 93 huurwoningen gesloopt en circa 140 huurwoningen gebouwd, verdeeld over vier projecten. In 2019 zijn deze projecten in voorbereiding gegaan of is een grondpositie verworven.

Bij de ontwikkeling van projecten zijn de risico's in het algemeen groter dan bij reguliere beheeractiviteiten. Wij zijn ons dat bewust en nemen maatregelen en ontwikkelen instrumenten om grip te krijgen op deze risico's om deze zo klein mogelijk te houden.

Hierbij willen we het besluitvormingsproces faseren, door fasedocumenten te introduceren en projectontwikkeling verder te professionaliseren. De juridische en fiscale aspecten zijn vaak bepalend in ontwikkelingsprojecten. Waar nodig maken we gebruik van belastingadviseurs en juristen.

We proberen door inhuur van expertise en opleidingen ook onze interne deskundigheid op een hoger niveau te brengen.

### 1.7 Nieuwbouw

In 2019 zijn drie appartementen aan de Dorpstraat 16 gerealiseerd, waarvan twee woningen een huur hebben onder de eerste aftoppingsgrens van (€ 607,46) en een daarboven.

Per 31-12-2019 zijn drie projecten in voorbereiding. Woonstichting Gendt gaat 12 eengezinswoningen turn-key afnemen van een ontwikkelaar. De planning is dat deze woningen in 2021 worden opgeleverd. Verder is Woonstichting Gendt in gesprek met de Gemeente over de ontwikkeling van de Bibliotheek en de grondpositie Kosterij en Villa Ganita. Ten behoeven van de ontwikkeling van de Kosterij heeft Woonstichting Gendt in 2019 Nijmeegsestraat 25 aangekocht. De verwachting is dat in 2020 deze plannen concreter worden.

In de prestatieafspraken met de gemeente Lingewaard is vastgelegd dat de gemeente zich zal inspannen om Woonstichting Gendt te betrekken bij projecten van ontwikkelaars in Gendt waarbij het gaat om sociale woningbouw. Ook zijn er afspraken gemaakt over de grondprijzen voor sociale woningbouw. Voor een grondgebonden woning geldt een grondprijs van € 17.160 en voor een appartement € 14.280 (prijsspeil 2019 exclusief btw).

### 1.8 Grondposities

#### De Kosterij

In december 2018 heeft Woonstichting Gendt Nijmeegsestraat 23 aangekocht voor € 385.000. Op 1 maart 2019 heeft de overdracht plaats gevonden. Dit perceel ligt naast de grondpositie van de Kosterij en kan als één ontwikkellocatie gezien worden van in totaal 1.850 m<sup>2</sup>.

Per 31-12-2019 is de waarde van de kosterij (1.300m<sup>2</sup>) € 385.000. Dit is een waardestijging van € 10.000 t.o.v. 31-12-2018. De totale waarde van het perceel bedraagt dus € 770.000.

Woonstichting Gendt is met de Gemeente in gesprek over de ontwikkelmogelijkheden op deze locatie.

### 1.9 Sloop

In 2019 zijn geen woningen gesloopt. Wel heeft de RVC op 19 november 2019 goedkeuring gegeven voor de sloop van 92 woningen, zijnde 77 eengezinswoningen in de Straatliedenbuurt en 15 senioren woningen in de Bernardstraat. De gemeente Lingewaard heeft haar akkoord gegeven op de onttrekking van deze woningen en ook het WSW heeft haar goedkeuring gegeven.

### 1.10 Herstructurering

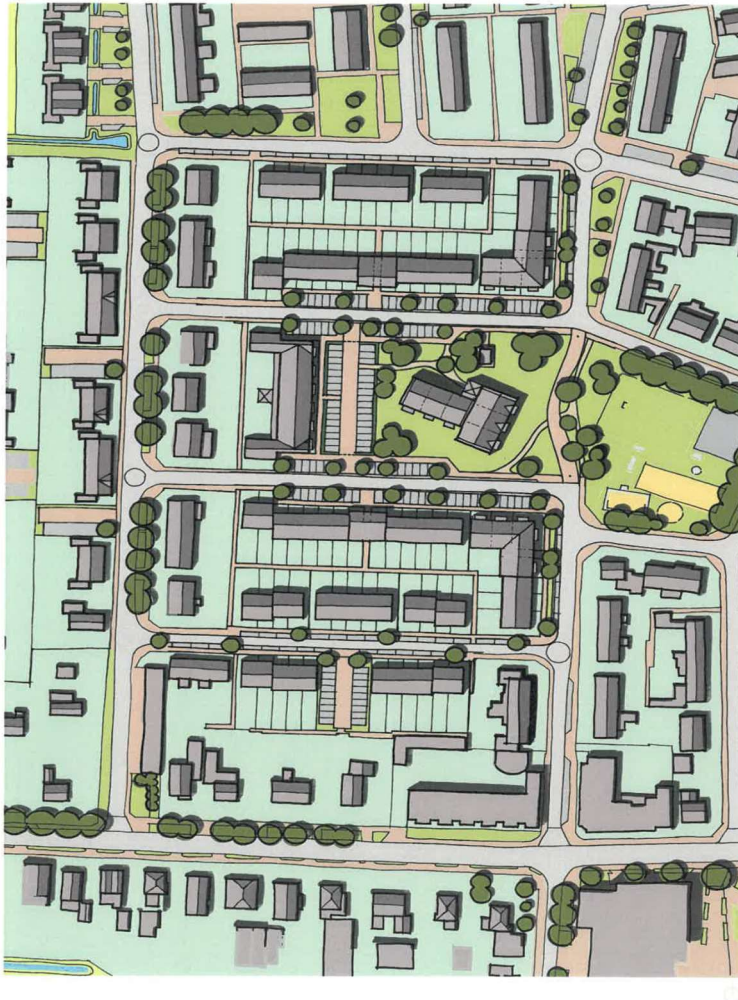
#### Staatsliedenbuurt

Op 19 november heeft de RvC goedkeuring gegeven voor de sloop van de Staatsliedenbuurt. Deze wijk bestaat uit 77 eengezinswoningen (van Limburg Stirumstraat, van der Duyn van Maasdamstraat, van Hogendorpstraat en een gedeelte van de Schoolstraat) en 15 seniorenwoningen (Bernhardstraat).

Het plan is om op deze locatie circa 120 nieuwe woningen te bouwen (zie afbeelding 1: *Schetsontwerp Staatsliedenbuurt*). Ook de scenario's voor een renovatie zijn onderzocht, maar financieel en volkshuisvestelijk niet haalbaar en wenselijk. Sinds november 2017 zijn de bewoners en de

huurdersvereniging betrokken bij de (mogelijke) plannen. In december 2019 heeft 77% van de huurders aangegeven voor sloop te zijn.

Sinds 10 december 2019 is het sociaal plan van kracht. Huurders kunnen sinds deze datum aanspraak maken op de verhuiskostenvergoeding en komen in aanmerking voor herstructureringsurgentie.



Afbeelding 1: Schetsontwerp Staatsliedenbuurt

### 1.11 Gebouwde en verbouwde woningen met vrije aanpassing

In 2019 zijn geen woningen gebouwd of verbouwd met een vrije aanpassing.

### 1.12 Onderhoud

Ons streven is erop gericht om de huidige voorraad zowel qua kwaliteit als qua uitrustingsniveau te laten voldoen aan de eisen van deze tijd. Hier is ons onderhoudsbeleid zowel planmatig als niet-planmatig op gericht. Het doel is bij planmatig onderhoud en mutatieonderhoud om de woningen in principe op onze gewenste streefqualiteit te brengen, waarmee naar verwachting het klachtonderhoud zal afnemen.

## **2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid**

Betaalbaarheid is een belangrijk speerpunt van Woonstichting Gendt. We willen dat iedere huurder een woning heeft die bij hem past, óók financieel. Al jaren sturen we hierop met ons huurbeleid. Naast de huurprijs kijken we ook naar de energiekosten van de huurders. We investeren in duurzaamheid om de energiekosten laag te houden.

Verder gaan we proactief om met huurachterstanden. We proberen bij huurachterstanden snel in contact te komen met de huurder, zodat we samen naar een oplossing kunnen kijken. In 2019 hebben we ons incassobeleid en de bijbehorende procedure aangepast, zodat (mogelijke) achterstanden eerder in beeld komen. Een onderdeel daarvan is het convenant Pilot Vroegsignalering huurschulden met de Gemeente Lingewaard en Waardwonen.

### **2.1 Huurbeleid**

Woonstichting Gendt conformeert zich aan het sociaal huurakkoord 2018-2021 gesloten door Aedes en de Woonbond. Het consistent gematigde huurbeleid van de afgelopen jaren ligt hier in lijn mee. Op 15 maart 2019 hebben we positief advies ontvangen van de Huurdersvereniging Gendt t.a.v. de jaarlijkse huuraanpassing. De huren van de DAEB-woningen zijn per 1 juli 2019 gemiddeld verhoogd met 1,6%. De individuele huurverhoging lag tussen de 1,3% en 3,0%. De huursom over 2019 bedroeg 1,76 terwijl 2,6% was toegestaan.

De huren van de niet DAEB-woningen en niet woongelegenheden zijn met 1,6% gestegen.

#### Huurbezwaren

Naar aanleiding van de aanzegging van de huurverhoging per 1 juli 2019 zijn geen bezwaren ontvangen.

#### Huurharmonisatie

Op basis van het strategisch voorraadbeheer is bij huurmutatie de huur van de woning geharmoniseerd tot het gewenste streefhuurpercentage van de maximale huurprijsgrens binnen de productgroep per wijk. Het gemiddelde streefhuurpercentage van het DAEB-bezit is 64%, terwijl gemiddelde gewenste streefhuurpercentage in 2019 op 65% ligt.

#### Aanwending huurverhoging

De jaarlijkse algemene huurverhoging is noodzakelijk voor dekking van de stijging van de exploitatielasten, onze investeringen en de handhaving en waar nodig uitbreiding van onze dienstverlening.

### **Huurprijzen per 31-12-2019**

Per 31-12-2019 had Woonstichting Gendt 857 woningen in haar bezit. De gemiddelde huurprijs was € 549. Per 31-12-2018 waren dit 859 woningen met een gemiddelde huurprijs van € 538.

Hieronder een tabel per huurcategorie:

|                | <b>Goedkoop</b> | <b>Betaalbaar</b> | <b>Middelduur 1</b> | <b>Middelduur 2</b> | <b>Duur</b>     |               |
|----------------|-----------------|-------------------|---------------------|---------------------|-----------------|---------------|
|                | <b>&lt; 424</b> | <b>424 - 607</b>  | <b>607 - 653</b>    | <b>653 - 720</b>    | <b>&gt; 720</b> | <b>Totaal</b> |
| Per 31-12-2019 | 43              | 685               | 93                  | 30                  | 6               | 857           |
| Per 31-12-2018 | 45              | 684               | 94                  | 31                  | 5               | 859           |
| Mutatie        | -2              | 1                 | -1                  | -1                  | 1               | -2            |

### **2.2 Woningtoewijzing**

#### Toewijzen op inkomen

De Europese Commissie heeft voorwaarden gesteld waaronder woningcorporaties in aanmerking kunnen komen voor staatssteun (compensatie). Met de Europese Commissie is overeengekomen dat vrijkomende sociale huurwoningen voor het overgrote deel worden toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen. Hiervoor wordt tot 1 januari 2021 de zogenaamde 80-10-10 norm gehanteerd.

Hierbij moet 80% van de woningen worden toegewezen aan huurders onder een inkomen van € 36.798, 10% mag vallen tussen € 38.035 en € 42.436 en 10% mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de € 42.436.

### Passend toewijzen

Kerntaak van een woningcorporatie is het huisvesten van mensen met lage inkomens. Een eenduidige en goed toetsbare norm zorgt ervoor dat de mensen met de laagste inkomens de woningen krijgen toegewezen met een voor hen betaalbare huur. Het gaat om huishoudens met een inkomen tot aan de maximuminkomensgrenzen voor de huurtoeslag (in 2019: € 22.700 voor eenpersoons huishoudens zonder AOW, € 22.725 voor eenpersoons huishoudens met AOW, € 30.825 voor meerpersoonshuishoudens zonder AOW en € 30.800 voor meerpersoonshuishoudens met AOW).

De norm zorgt ervoor dat huishoudens die hieraan voldoen worden gehuisvest in de voor hen betaalbare woningvoorraad (huurprijs tot en met de voor een huishouden toepasselijke aftoppingsgrens). De aftoppingsgrens is in 2019 voor een- en tweepersoonshuishoudens € 607,46 en voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 651,03. In 2019 moet tenminste 95% van de huishoudens passend worden toegewezen.

Woonstichting Gendt biedt na controle van de inkomensgegevens, door middel van een IBRI-formulier, de woning tot een huurprijs van € 651,03 in principe alleen aan huishoudens met een inkomen onder de € 38.035. Woningen met een huurprijs tussen € 651,03 en € 720,42 worden toegewezen tot € 42.436. Uitzonderingen zijn urgenties met een WLZ-indicatie of incidentele noodsituaties.

Conform regionale huisvestingsverordening worden de woningen toegewezen d.m.v. het regionale woonruimte verdeelsysteem van Entree. Daarnaast wordt een deel toegewezen d.m.v. lokaal maatwerk.

In de volgende gevallen worden woningen verdeeld volgens het lokale maatwerk:

1. een huur hoger dan de huurtoeslaggrens van € 720,46;
2. vanuit de taakstelling van de Gemeente Lingewaard aan statushouders;
3. in samenspraak met de Gemeente Lingewaard gelabeld voor geïndiceerde;
4. met verhuisverplichting bij sloop;
5. in het kader van de leefbaarheid in de wijk;
6. een andere specifieke reden.

### Toewijzingen Woonstichting Gendt

In 2019 zijn 66 nieuwe contracten voor DAEB-woningen gesloten. Hiervan vallen alle toewijzingen onder de staatssteunregeling. Hieronder de uitsplitsing naar inkomen.

Van de 66 toewijzingen van DAEB-woningen is in 96% van de gevallen de woning toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder € 38.035, 3% met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436 en 1% aan huishoudens met een inkomen boven € 42.436. Hiermee voldoet Woonstichting Gendt aan de norm 80-10-10. Daarnaast heeft Woonstichting Gendt 74% van de DAEB-woningen toegewezen aan huurtoeslagontvangers. Daarvan is 98% passend toegewezen en voldoet dus aan de norm van 95%.

Hieronder de verdeling van de toewijzingen in verschillende categorieën:

| Inkomensgroepen         | Aantal    | Type woning                       | Aantal    |
|-------------------------|-----------|-----------------------------------|-----------|
| Alleenstaanden          | 31        | HAT- woningen                     | 8         |
| Meerpersoonshuishoudens | 33        | Eengezinswoningen                 | 32        |
| Statushouders           | 2         | Senioren-, MF en woonzorgwoningen | 26        |
| Gehandicapten           | 0         | <b>Totaal</b>                     | <b>66</b> |
| <b>Totaal</b>           | <b>66</b> |                                   |           |

### **2.3 Huurderving**

In 2019 bedroeg het totaalbedrag aan huurderving door leegstand € 71.500. Dit is 1,3% van de huuropbrengst. Hiervan is € 10.800 veroorzaakt door een gezin die met de noorderzon vertrokken is, maar door het lopende juridische proces om het huurcontract te beëindigen de woning niet verhuurd mocht worden. In 2018 was het totaalbedrag € 39.200. Dit was 0,7% van de totale huuropbrengst.

### Leegstand en aansluitend verhuren

We willen woningen zoveel mogelijk aansluitend verhuren om woningen snel beschikbaar te hebben voor woningzoekenden. Daar waar we invloed kunnen uitoefenen op de leegstand, doen we dat. Verder zien we dat het verhuren van woningen in bepaalde tijd soms meer tijd kost. Ook woningen waar veel mutatie onderhoud in zit staan langer leeg. Andere redenen van leegstand zijn geweest een ontruiming en het benaderen van meerdere kandidaten om een woning te verhuren. In 2020 gaan we de mutatieprocedure herijken en digitaliseren, waarmee we als doel hebben het proces efficiënter en daardoor sneller te laten verlopen, wat moet resulteren in kortere periodes van leegstand.

## **2.4. Statushouders**

*De gemeente Lingewaard wil samen met Woonstichting Gendt en corporatie Waardwonen de komende jaren een substantiële bijdrage blijven leveren aan het huisvesten van de instroom van statushouders. De gemeente wil dit doen in de bestaande voorraad. Uitgangspunt is dat de regulier huurwoningzoekende ook een reële kans op een woning houdt.*

In de gemeente Lingewaard wordt in gezamenlijkheid gewerkt aan de huisvesting van statushouders. Het verdeelpercentage tussen de beide corporaties is gebaseerd op het aantal vhe's en is als volgt opgebouwd: Woonstichting Gendt 25%, Waard Wonen 75% en waar mogelijk helpt de Gemeente Lingewaard met bezit van de Gemeente zelf of particuliere mogelijkheden. In samenwerking met de Gemeente Lingewaard en Woonstichting Gendt wordt bekeken welke gezinnen als eerste woonruimte dienen te krijgen en worden woningen daarvoor uit het woonruimteverdeelsysteem onttrokken om hen te huisvesten. Op 31-12-2018 had Woonstichting Gendt een achterstand van 1 te huisvesten statushouder. De taakstelling voor de Gemeente Lingewaard in 2019 was slechts 32 personen door een beperkte instroom van statushouders. De opgave voor Woonstichting Gendt was het huisvesten van 8 personen. In 2019 zijn er twee gezinnen met in totaal 7 personen geplaatst. Hiermee hebben we bijna aan onze taakstelling voldaan.

In 2019 hebben 10 bijeenkomsten plaatsgevonden betreffende statushouders.

De onderwerpen van de bijeenkomsten zijn:

- aantal statushouders voor de Gemeente Lingewaard, eerste en tweede helft 2019;
- nareizigers en hun situatie;
- haalbaarheid plaatsingen;
- beschikbare woningen, huisvesting tijdelijk en permanent;
- plan kamerbewoning;
- overlastsituaties.

Stand van zaken besprekingen van diverse ontstane situaties en oplossingen hiervoor i.o.m. de aanwezigen.

Overleg werd gevoerd met de verantwoordelijke medewerkers van de Gemeente Lingewaard, beleidsmedewerkers, betrokken wethouders, vluchtelingenwerk Oost Nederland, beide woningcorporaties Rijnstad maatschappelijk werk, SWL jongencoaches en bestuurder, Buurtbemiddeling Lingewaard.

## **2.5 Huurachterstanden**

De huurachterstand bedroeg per 31 december 2019 € 34.800 (0,61% van de totale jaarhuursom). Dit is een daling ten opzichte van 2018. Toen was de achterstand € 45.800, 0,83% van de totale jaarhuursom. In 2019 hebben we drie vorderingen uit handen gegeven aan de deurwaarder en heeft één ontruiming plaats gevonden.

In 2019 is € 11.300 afgeboekt op huurschulden en overige vorderingen. In 2018 was dit € 7.000.

Van onze huurders maakt 88% gebruik van huurbetaling per automatische incasso. Dit is een kleine stijging ten opzichte van vorig jaar. Bij nieuwe verhuringen bieden wij standaard een machtiging voor automatische incasso aan.

### **3. Wonen, zorg en welzijn**

*Om voor de groeiende groep ouderen en de mensen met een zorgvraag de juiste woonruimte beschikbaar te hebben faciliteert de gemeente Lingewaard een aantal woningaanpassingen conform de WMO. Dit is geregeld in een convenant welke in 2020 moet worden geactualiseerd of worden vervangen. Ook onze corporatie wil het mogelijk maken om zo lang als mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Woonstichting Gendt zet hiervoor het project Langer Zelfstandig Wonen in. Dit betekent zorgen voor voldoende woningaanpassingen dan wel geschikte nieuwbouw in de nabijheid van voorzieningen. In samenwerking met het WMO-loket van de Gemeente Lingewaard wordt via het project Langer zelfstandig wonen uitgevoerd.*

In 2019 zijn 8 aanpassingen op verzoek van de huurders gedaan. Het gaat hier om aanvragen voor beugels, verhoogde toiletputten en douchezetjes. Het doel is huurders de mogelijkheid te geven langer zelfstandig in hun eigen en vertrouwde omgeving te kunnen wonen.

Ook kunnen huurders een beroep doen op de regeling aanpassing woningen gehandicapten bij de gemeente om de woning te doen aanpassen aan hun lichamelijke eisen c.q. gesteldheid. Gemeente Lingewaard verstrekt onder daartoe gestelde voorwaarden subsidie.

Vanaf 2012 worden alleen aanpassingen aan liften via ons uitgevoerd. Overige aanpassingen lopen rechtstreeks via de Gemeente Lingewaard.

#### **3.1 Lokaal Zorgnetwerk**

In 2003 is dit netwerk opgezet waar met korte lijnen maandelijks overleg, jaarlijks tien maal, plaatsvindt en men daadkrachtig en waar nodig acteert bij multi problemen en noodsituaties bij bewoners van de gemeente Lingewaard. Met de woningcorporaties en diverse lokale partners op sociaal gebied met regie van de Gemeente Lingewaard en de VVGM vindt dit overleg plaats. Per overleg worden gemiddeld 12 tot 20 cliënten besproken.

#### **3.2 Politie Gelderland Midden**

Er vindt regelmatig overleg plaats tussen de wijkagenten van de kern Gendt en de woonmaatschappelijk werkster. Bij noodsituaties, risicovolle huisbezoeken, ernstige overlastsituaties, het ontdekken van hennepplantages en het organiseren van buurtgesprekken wordt samengewerkt. Aanwezigheid bij gesprekken op kantoor bij precare situaties en het zichtbaar zijn samen met de corporatie in de wijken en adviseren in bepaalde situaties komt regelmatig voor. De politie is eveneens deelnemer aan het Lokaal Zorgnetwerk.

#### **3.3 Stichting Welzijn Lingewaard (SWL)**

Met de welzijnsorganisatie zijn de contacten veelvuldig en overleg vindt op diverse momenten plaats. Inzet van de ouderenwerkers, jongerencoaches en wederzijds meedenken vindt al jarenlang plaats. Inzet van hun vrijwilligers, o.m. de formulierenbrigade, hulp bij het inrichten van woningen voor noodsituaties, het kledingproject over en weer, het meedenken met beleid op gebied van wonen, zorg en welzijn, wordt door hen verzorgd. De begeleiding van de betrokken vrijwilligers na het opzetten van de participatiepunten, inzetten van taalmaatjes bij de statushouders, en onder meer verzorgen van begeleidingstrajecten wordt geïnitieerd via SWL. De lijnen zijn kort en er wordt daadkrachtig opgetreden. Ook zij zijn partner in het Lokaal Zorgnetwerk.

#### **3.4 Kerngroep Sociaal Domein overgang in Krachtige Regionale Leerkring ( was expertgroep sociaal domein) Lingewaard.**

In nauwe samenwerking met de Gemeente Lingewaard heeft Stichting Welzijn Lingewaard in 2014 een kerngroep opgericht om in kaart te brengen hoe de toekomstige kanteling van de AWBZ op een goede manier kan worden gerealiseerd. Samen met de Stichting Rijnstad, beide corporaties, SWL en de Gemeente Lingewaard, waarbij de Gemeente als regievoerder optrad, is destijds een plan opgezet om in elke kern participatiepunten op te zetten om zo een begin te maken met de uitvoering van de kanteling. Woonstichting Gendt wordt door de woonmaatschappelijk werkster hier vertegenwoordigd. De participatiepunten zijn inmiddels al werkzaam en het participatiepunt Gendt is al een bekend fenomeen en wordt veelvuldig gebruikt voor allerlei vragen van bewoners van Gendt. In 2018 heeft 14 maal overleg met het participatiepunt Gendt plaatsgevonden. In juni 2017 is gestart met de Nieuwe Route, een initiatief van de Gemeente Lingewaard waar op een andere wijze zal worden gewerkt en waarbij de zelfredzaamheid van de bewoners centraal staat. De burger aan zet is hier het motto. Er zullen afspraken worden gemaakt om op een horizontale wijze met organisatie overschrijdende afspraken te werken. In 2016 is een start gemaakt met het opzetten van woonkerngroepen.

In 2018 is een start gemaakt met organiseren van KRL (krachtige regionale leerkring) bijeenkomsten waarbij de corporaties samen met diverse maatschappelijke organisaties en de gemeente Lingewaard met ondersteuning van HAN studenten vorm is gegeven aan de gezamenlijke ambitie. Vanuit de regiegroep van de KRL worden er zowel bottom up projecten en activiteiten ontwikkeld die bijdragen aan de ambitie van de leerkring waarbij o.a. zelfregie bij en leefbaarheid voor bewoners centraal staan evenals het integraal samenwerken hierin en het ontwikkelen van het professionele handelen. Zo wordt er nu samengewerkt op het thema Armoede. Overige overleggen betreffen o.m. deelname aan de Nieuwe Route, meer en beter samenwerken. In april 2019 is gestart met de Pilot Vroegsignalering om huurschulden vroegtijdig aan te pakken. Een initiatief van de Gemeente Lingewaard, Rijnstad schuldhulpverlening, PLAN groep schuldhulpverlening en beide corporaties (*Zie afbeelding 2: proefproject vroegsignalering huurschulden*).

Per januari 2020 volgt een opschalen met signalen en matches vanuit de zorgverzekeraars en het waterbedrijf.

Daarnaast vinden regelmatig korte overleggen plaats met medewerkers van het WMO-loket, Werk en Inkomen en zijn er netwerkoeverleggen voor de statushouders 4 maal per jaar.

#### **Proefproject 'Vroegsignalering huurschulden'**

Op 1 april start het project 'Vroegsignalering huurschulden'. Woningcorporaties Waardwonen, Woonstichting Gendt en gemeente Lingewaard ondertekenden daarom op 25 maart het convenant "Vroegsignalering huurschulden Lingewaard".

Bij een achterstand in de huurbetaling leggen de woningcorporaties in eerste instantie zelf contact met de huurder. Blijkt het probleem groter dan een vergeten rekening, zijn er misschien meer achterstallige betalingen en kan ook een volgende maand de huur niet betaald worden? Dan wordt dit doorgegeven aan de gemeente. Het algemeen maatschappelijk werk, Rijnstad, neemt namens gemeente Lingewaard contact op met deze inwoners.



*Afbeelding 2: proefproject vroegsignalering huurschulden*

#### **4. Bewoners en belanghouders**

Bewoners en belanghouders nemen een prominente plaats in bij Woonstichting Gendt. We proberen ze zoveel mogelijk te betrekken bij ons beleid.

Op onze jaarlijkse belanghebbenden bijeenkomst leggen we verantwoording af over ons gevoerde beleid en geven wij een doorkijkje naar onze plannen voor de toekomst. Dit jaar hebben wij besloten dat de belanghebbendenbijeenkomst in een andere vorm zal plaatsvinden. Vanwege een bestuurswisseling heeft deze bijeenkomst pas begin 2020 plaatsgevonden. Dit keer op een interactieve manier waar huurders en belanghebbenden middels een kraampjesmarkt informatie kunnen ophalen en in gesprek kunnen gaan met alle medewerkers van Woonstichting Gendt. Er zijn ook andere partijen uitgenodigd deel te nemen zoals het participatiepunt Gendt met medewerkers (statushouders dames) van Goed Spul en deelnemers van het IGOP dorps ontwikkelplan van Gendt Vooruit.

Op bestuurlijk niveau heeft in 2019 drie maal een overleg plaatsgevonden. De agendapunten in deze overleggen waren:

- Stand van zaken bouwprojecten en herstructurering Staatsliedenbuurt;
- Woonruimteverdeling
- De prestatieafspraken;
- Taakstelling statushouders;
- Stand van zaken toekomst Woonstichting Gendt;
- Verkoopbeleid;

Op ambtelijk niveau heeft er vier maal een overleg plaatsgevonden. De onderwerpen die in de ambtelijke overleggen werden besproken zijn:

- Evaluatie en voorstel prestatieafspraken;
- Herstructurering Staatsliedenbuurt;
- Woonruimteverdeling Woonstichting Gendt.

Huurdersvereniging Gendt is een belangrijke gesprekspartner voor Woonstichting Gendt. Zij vertegenwoordigen de belangen van onze huurders. In 2019 hebben diverse overleggen plaatsgevonden over o.a. de volgende onderwerpen:

- Huurbeleid 2019;
- Meerjaren vastgoedportefeuille;
- Toekomst van de corporatie en ambities;
- Financiële onafhankelijkheid van de huurdersvereniging;
- Ontwikkelingen nieuwbouw en herstructurering Staatsliedenbuurt;
- Duurzaamheid.

In 2019 is door Woonstichting Gendt en de huurdersvereniging een jaarvergaderschema opgesteld waar vaste onderwerpen op de agenda een plaats krijgen, zoals het investeren in het vastgoed, duurzaamheid, interne ontwikkelingen, huurbeleid, jaarcijfers, begroting ect.

Vanaf 1 januari 2019 is huurdersvereniging Gendt financieel onafhankelijk. Op basis van een samen vastgestelde jaarbegroting wordt per kwartaal een bedrag overgemaakt door Woonstichting Gendt. Samen is een financieel reglement opgesteld, waarin is afgesproken dat het bestuur jaarlijks verantwoording aflegt aan Woonstichting Gendt.

#### **Herstructurering Staatsliedenbuurt**

Sinds november 2017 zijn onze bewoners en huurders vereniging meegenomen in onze plannen of te bezien of deze wijk, bestaande uit 77 eengezinswoningen en 15 seniorenwoningen zou kunnen worden opgeknapt. Op 16 mei 2018 heeft een eerste bewoners informatiebijeenkomst plaatsgevonden. In 2019 hebben wij onze bewoners geïnformeerd op 19 juni en 10 december met bij laatstgenoemde datum de mogelijkheid te stemmen voor of tegen herstructurering. Hierbij heeft meer dan 77% van de stemmers voor herstructurering gestemd. Voorafgaand en tijdens de plannen hebben 12 bijeenkomsten met de klankbordgroep gezorgd voor voldoende draagvlak in de wijk. Hieraan namen een 7 bewoners uit de diverse woningen plaats, een 2 bestuursleden van de huurders vereniging en een adviseur van de Woonbond. Sinds 10 december 2019 hebben wij deze bewoners de mogelijkheid gegeven om aanspraak te maken op de verhuiskostenregeling en de mogelijkheid per 10 december 2019 aanspraak te doen op hun herstructureringsurgentie om zo te kunnen reageren op reeds vrijkomende woningen niet alleen in Gendt maar ook in de regio via Entree.

## **5. Leefbaarheid**

*Leefbaarheid heeft te maken met prettig wonen. Wat prettig wonen is bepalen de buurtbewoners samen. Woonstichting Gendt investeert graag in leefbare buurten waarbij wij ons zeer betrokken voelen bij onze huurders. Waar mogelijk zal de leefbaarheid in de kernen en wijken bevorderd worden door bijdrages aan initiatieven van bewoners. Verbetering van de leefbaarheid vindt plaats met aandacht voor de fysieke en sociale woonomgeving samen met de bewoners, de corporatie, de welzijnsinstelling SWL en de wijkagenten.*

*Buurtinitiatieven van 2019 zijn buitenspeeldag in juni 2019, burendag, ondersteuning bewonerscomités van het Nest (Hof van Breunissen) en de Burchtgraafstraat. Ondersteuning bestaat uit regelmatig overleg en ondersteuning waar nodig op initiatieven vanuit de buurt.*

### **5.1 Aandacht voor diverse wijken**

Samen met bewoners uit de wijk, de wijkplatforms en waar mogelijk SWL worden ideeën en initiatieven opgepakt en uitgewerkt. In 2018 is op initiatief van de Gemeente Lingewaard begonnen met een wijkopbouwplan voor Gendt, genaamd "Gendt vooruit". Dit ontwikkelplan bestaat uit twee delen namelijk het wijk ontwikkelplan zelf en het deel accommodatie beleid. Als hoofdtak heeft de werkgroep om ideeën op te halen vanuit de gehele Gendtse gemeenschap en een integraal ontwikkelplan voor Gendt van nu tot 2030 te gaan schrijven. In februari 2019 zijn de eerste ideeën opgehaald en de resultaten worden verwerkt in een plan.

Ook Woonstichting Gendt neemt deel aan beide ontwikkelplannen om hierin haar bewoners te ondersteunen. Onderwerpen zijn onder meer Wonen en Woonomgeving, toekomst van Gendt, verkeer, voorzieningen, onderlinge betrokkenheid, natuur en ondernemerschap.

### **5.2 Financiële invulling leefbaarheid**

Voor verbetering van de leefbaarheid was binnen onze begroting voor 2019 een budget beschikbaar van € 75.000. In 2019 is daarvan € 53.900 uitgegeven. In 2018 is € 38.000 uitgegeven aan leefbaarheid.

### **5.3 Buurtpreventie**

De verlichtingen in portieken en galerijen zijn ook onder de noemer van een veiligere woonomgeving te brengen. Om die reden neemt Woonstichting Gendt de kosten van onderhoud en energie hiervan voor haar rekening.

### **5.4 Overlast**

Burenoverlast of onaangepast woongedrag kan omschreven worden als gedrag dat een voortdurende, opzettelijke en ernstige overlast betekent voor burens en/of buurt.

Om adequaat op burenoverlast te kunnen reageren, heeft Woonstichting Gendt een procedure "Burenoverlast" beschreven. Hierin is opgenomen welke acties op welk moment zullen worden ingezet. Door onze corporatie wordt overlast consistent aangepakt.

Het aantal, het verloop en de afhandeling is als volgt:

**Gemiddeld aantal klachten gericht naar één huurder:**

| Omschrijving                                                | 2018     | 2019     |
|-------------------------------------------------------------|----------|----------|
| <b>Stand nog af te handelen klachten per begin boekjaar</b> | <b>9</b> | <b>8</b> |
| Binnengekomen klachten                                      | 17       | 20       |
| af: Afgehandelde klachten                                   | 18       | 21       |
| <b>Stand nog af te handelen klachten per einde boekjaar</b> | <b>8</b> | <b>7</b> |

De klachten die worden gemeld zijn geluidsoverlast, ongepast gedrag, cultuurverschillen, vervuiling/tuin.

### **5.5 Woonmaatschappelijk werk**

De Woonmaatschappelijk werkster fungeert als aanspreekpunt voor bewoners van de Woonstichting die vragen hebben bijvoorbeeld bij het verhuizen naar een andere woning, bij problemen die ontstaan in de thuissituatie m.b.t. het wonen en als aanspreekpunt voor woningzoekenden die in aanmerking willen komen voor een urgentieverklaring of woningzoekenden/huurders met andere specifieke vragen. Ook participeert zij in diverse regionale werk-, project- en klankbordgroepen. Ze heeft een netwerk opgebouwd waar Woonstichting Gendt, de huurders en woningzoekenden baat bij hebben.

De aan deze inzet verbonden kosten komen ten laste van het budget leefbaarheid. In 2019 was dit € 19.200. In 2018 was dit € 18.600.

Voor de huurders, de huurdersvereniging Gendt, de woningzoekenden, de klachtencommissie, buurtverenigingen, de diverse bewonerscommissies, Enserve, Gemeente Lingewaard medewerkers

op het sociaal domein, VluchtelingenWerk Nederland, Rijnstad maatschappelijk werk, de participatiepunten en diverse maatschappelijke instellingen en klachtencommissie is de woonmaatschappelijk werkster eerste aanspreekpunt.

## 5.6 Activiteiten

Woonstichting Gendt probeert met de jaarlijkse burendag de sociale samenhang in buurten te vergroten. Medewerkers bezoeken dan de locaties in Gendt, waar buurtverenigingen iets georganiseerd hebben. De bereidheid en betrokkenheid van de bewoners speelt ook hier een belangrijke rol.

Met de burendag op zaterdag 28 september 2019 hebben diverse activiteiten van bewoners in onze wijken plaatsgevonden:

- Het thema was elkaar ontmoeten dit jaar voor het Hof van Breunissen. Door de buurtvereniging van het Hof, genaamd het Nest, werd dit jaar gezorgd voor de mogelijkheid om met elkaar een spelletje te doen, er werd samen met de bewoners van het zorgcentrum een lunch geserveerd waarbij de medewerkers van de Woonstichting ook een handje uit hebben gestoken om haar huurders te verwennen.
- Bij Huis te Gendt werd burendag voor de dertiende maal uitgebreid gevierd. In een gezellig samenzijn werd op het grasveld tussen de woningen de middag doorgebracht met een hapje en drankje;
- In de Burchtgraafstraat werd de beste buur van de wijk gekozen en werd er jeu de boules gespeeld, oud Hollandse spellen gedaan, gezellig samen koffie gedronken en gegeten.
- Bij de Raalt werd het 55 jarig bestaan gevierd met een interactief samenzijn met knutselen, samen eten met alle bewoners uit de straat, en de Syrische buren zorgden voor een heerlijk hapje.
- In de Staatsliedenbuurt werd een speelfeest voor de kinderen georganiseerd en een buurt bbq.



Burchtgraafstaat



Huis te Gendt



Hof van Breunissen



Staatsliedenbuurt



De Raalt

## **6. Organisatie**

Woonstichting Gendt is een klantgerichte organisatie. We willen zo dicht mogelijk bij de huurder staan. Huurders moeten weten wie wij zijn en wij kennen onze huurders. We gaan bij mensen op de koffie en met burendag laten medewerkers hun gezicht zien.

### **6.1 Personeelsbestand**

Per 31-12-2019 heeft Woonstichting Gendt tien medewerkers in dienst, waarvan vier mannen en zes vrouwen.

Daarnaast wordt een hoofd vastgoed ingehuurd voor gemiddeld 24 uur per week, wordt sinds de pensionering van de onderhoudsmedewerker (28 oktober 2019) het dagelijks onderhoud uitbesteed en is van januari t/m oktober een interim-bestuurder ingehuurd geweest.

In 2019 zijn twee medewerkers in dienst getreden en één medewerker is met pensioen gegaan.

#### **Personeelsopbouw**

| <b>Afdeling</b>                | <b>Aantal medewerkers</b> | <b>Formatie</b> |
|--------------------------------|---------------------------|-----------------|
| Directie en secretariaat       | 2                         | 1,44            |
| Financiële administratie       | 3                         | 2,44            |
| Afdeling Wonen                 | 3                         | 2,44            |
| Afdeling Vastgoed en onderhoud | 2                         | 2               |
| <b>Totaal</b>                  | <b>10</b>                 | <b>8,32</b>     |

### **6.2 Persoonlijke ontwikkeling**

De persoonlijke ontwikkeling van medewerkers vinden wij belangrijk. Een belangrijk speerpunt in “De Koers voor de toekomst” is de professionalisering van de organisatie. De ontwikkeling van de huidige medewerkers is daar een belangrijk onderdeel van. In 2019 is daarom ook fors geïnvesteerd in opleidingen en cursussen voor de medewerkers, waardoor stappen in hun ontwikkeling gemaakt kunnen worden die passen bij de ontwikkeling in hun functie en de ontwikkelingen binnen ons werkteerrein in het algemeen. De totale uitgaven aan opleidingskosten waren € 20.000. Dit is een verdubbeling van de kosten in 2018. De begrote kosten voor 2019 waren € 15.400.

Daarnaast hebben alle medewerkers die in dienst zijn een budget voor persoonlijke ontwikkeling, het loopbaanontwikkelingsbudget. Per 31-12-2019 is het saldo van dit budget € 22.400. In 2019 is € 7.500 opgenomen van dit budget en € 2.600 afgeboekt door een uitdiensttreding.

### **6.3 Ondernemingsraad**

De ondernemingsraad (OR) bestaande uit drie leden is per 19-9-2019 opgeheven vanwege gebrek aan juridische noodzaak en draagvlak.

### **6.4 Bedrijfshulpverlener**

Bedrijfshulpverleners (BHV'er) zijn nodig om de veiligheid in de organisatie en het gebouw te vergroten. Woonstichting Gendt is samen met de RijnWaalzorggroep en meer dan 100 bewoners gehuisvest in het Hof van Breunissen. Samen met de RijnWaal Zorggroep is er een hulpverlenersgroep incl. preventiemedewerker die jaarlijks herhalingscursussen doen. Woonstichting Gendt heeft één BHV'er.

### **6.5 CAO-woondiensten**

In het verslagjaar 2019 is de CAO-woondiensten 2019-2020 van kracht.

## 7. Financiën

### 7.1 Algemene uitgangspunten financieel beleid

Ons financieel beleid ligt vast in het Reglement Financieel Beheer en Beleid conform de Woningwet en Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Het Reglement geeft een feitelijke beschrijving van de financiële bedrijfsprocessen en de naleving hiervan. Doelstelling van ons financieel beleid en beheer is het ondersteunen van de realisatie van onze volkshuisvestelijke doelstellingen en het waarborgen van de financiële continuïteit.

Met ons financieel beleid voldoen we aan het normenkader van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het borgingsinstituut Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Op basis van ons financieel beleid zijn wij een financieel zeer gezonde organisatie. Deze kwalificatie behouden we ook als we alle ambities uit onze nieuwe ondernemingsplan doorrekenen in (meerjaren)begrotingen.

#### Overzicht totale waarden in de jaarrekening:

|                                 |                 |                         |
|---------------------------------|-----------------|-------------------------|
| Marktwaaarde in verhuurde staat | € 111,7 miljoen | (prijsspeil 31-12-2019) |
| Beleidswaarde                   | € 52,5 miljoen  | (prijsspeil 31-12-2019) |
| Leegwaarde                      | € 152,3 miljoen | (prijsspeil 31-12-2019) |
| WOZ-waarde                      | € 133,1 miljoen | (prijsspeil 1-1-2019)   |

#### Op basis van de jaarrekening zien onze financiële kengetallen er als volgt uit:

|               |     |                                                 |             |
|---------------|-----|-------------------------------------------------|-------------|
| ICR           | 2,0 | (norm: $\geq 1,4$ )                             | (2018: 2,2) |
| Solvabiliteit | 75% | (norm: $\geq 20\%$ ) op basis van marktwaaarde  | (2018: 71%) |
| Solvabiliteit | 51% | (norm: $\geq 20\%$ ) op basis van beleidswaarde | (2018: 49%) |
| Loan-to-value | 47% | (norm: $\leq 75\%$ ) op basis van beleidswaarde | (2018: 49%) |
| Dekkingsratio | 20% | (norm: $\leq 70\%$ ) op basis van marktwaaarde  | (2018: 26%) |

*\*de normen zijn uit 2018. In 2019 zijn deze nog niet definitief vastgesteld door de externe toezichthouders.*

#### **Toelichting financiële ratio's**

|                                         |                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ICR</b><br>(Interest Coverage Ratio) | in hoeverre de corporatie in staat is (geweest) de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten. O.b.v. 3-jarig gemiddelde. |
| <b>Solvabiliteit</b>                    | meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.         |
| <b>LtV – (Loan to value)</b>            | meet de verhouding tussen de onderpandwaarde van het bij WSW ingezet onderpand en het schuldrestant van door WSW geborgde leningen.                                            |
| <b>Dekkingsratio</b>                    | meet de omvang van het weerstandsvermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen. O.b.v. WOZ-waarden.                                                            |

De jaarrekening voldoet aan de kaders die de externe toezichthouders stellen. Hierdoor is de uitvoering van ons beleid financieel haalbaar en zijn de risico's voor de toezichthouders acceptabel.

### 7.2 Functioneel model

In het verleden rapporteerden we onze opbrengsten en kosten op basis van het categoriale model. Sinds de invoering van de Woningwet rapporteren we ook op basis van het functioneel model. Binnen het functioneel model splitsen we opbrengsten en kosten uit naar de volgende bedrijfsactiviteiten:

- Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille
- Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling
- Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille
- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille
- Nettoresultaat overige activiteiten
- Overige organisatiekosten
- Leefbaarheid
- Saldo financiële baten en lasten

Verantwoorden op basis van het categoriale model blijven we ook doen. Hierin brengen we opbrengsten en kosten onder in verschillende categorieën, zoals de huuropbrengsten en personeelslasten. Het verschil tussen het categoriale en functionele model is de wijze van presentatie. De resultaatbepaling in beide modellen is en blijft gelijk.

### 7.3 Scheiding DAEB en niet-DAEB

In de Woningwet staat onder andere dat wij onze activiteiten moeten scheiden in DAEB en niet-DAEB. Wij voldoen echter aan de voorwaarden van verlicht regime en ontvingen hiervoor ook een formele beschikking van de Aw. Wel splitsten we de winst en verliesrekening naar DAEB en niet-DAEB.

### 7.4 Marktwaaarde in verhuurde staat

Met ingang van het verslagjaar 2016 zijn we verplicht om het vastgoed te waarderen op marktwaaarde in verhuurde staat. Daarom hanteren we in deze begroting voor het vastgoed in exploitatie een waardering van marktwaaarde in verhuurde staat. De marktwaaarde is de verwachte prijs die wij voor een pand krijgen als we het verkopen op de vrije markt. In feite is hier sprake van een commerciële waardering van vastgoed.

In de praktijk verhuren we al onze woningen doorlopend. Daardoor is de marktwaaarde lager dan wanneer een woning vrij is van huur. Het vermogen zit in de stenen, waardoor we het niet direct kunnen uitgeven.

Wij maken voor de waardering gebruik van de basis versie uit het Handboek Marktwaaardering 2019.

### 7.5 Beleidswaarde

De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de 'Beleidswaarde'. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming'. De afslagen worden gedaan op beschikbaarheid, betaalbaarheid, onderhoud en beheer.

### 7.6 Inzet van middelen

*Woonstichting Gendt heeft haar middelen in 2019 als volgt ingezet: (bedragen x € 1.000)*

|                                            | 2019         | 2018         |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|
| 1. Personeelsuitgaven                      | 563          | 540          |
| 2. Onderhoudsuitgaven                      | 1.358        | 877          |
| 3. Overige bedrijfsuitgaven                | 1.220        | 882          |
| 4. Uitgaven rente en aflossing leningen    | 4.079        | 2.087        |
| 5. Verhuurders- en overheidsheffing        | 704          | 704          |
| 6. Vennootschapsbelasting                  | 126          | 367          |
| 6. Leefbaarheidsuitgaven                   | 35           | 19           |
| 7. Nieuwbouw uitgaven                      | 1.126        | 16           |
| 8. Verbeteringen woningen en niet woningen | 55           | 128          |
| <b>Totale uitgaven</b>                     | <b>9.266</b> | <b>5.620</b> |

#### 7.6.1 Personeelsuitgaven

De personeelsuitgaven bestaan voor € 293.000 uit netto salarissen, voor € 184.000 uit sociale lasten en voor € 86.000 uit pensioenen.

#### 7.6.2 Onderhoudsuitgaven

De onderhoudsuitgaven bestaan uit niet-planmatig onderhoud en planmatig onderhoud.

Het niet-planmatig onderhoud betreft onderhoudsactiviteiten die vooraf moeilijk zijn te plannen. Het gaat hierbij om reparatieverzoeken, mutatiekosten, fonds klein onderhoud, ongedierte bestrijding en onvoorziene activiteiten.

De uitgaven voor niet-planmatig onderhoud zijn € 900.000, bestaande uit € 431.000 (€ 503 per vhe) voor dagelijks onderhoud (incl. fonds kleinonderhoud) en € 469.000 (€ 7.091 per mutatie o.b.v. 66 mutaties) voor mutatie onderhoud. Bij diverse woningen is dit incl. badkamer, toilet en/of keukenvervanging.

De uitgaven voor planmatig onderhoud bedragen € 331.000 (incl. contractonderhoud CV).

### 7.6.3 De overige bedrijfsuitgaven

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Lasten servicecontracten                   | 73.000           |
| OZB                                        | 233.000          |
| Waterschapslasten                          | 33.000           |
| Bureaunkosten                              | 47.000           |
| Automatiseringskosten                      | 89.000           |
| Bestuurs- en toezichtkosten                | 28.000           |
| Huisvestigingskosten                       | 36.000           |
| Overige personeelskosten                   | 474.000          |
| Kosten controlewerkzaamheden en advisering | 142.000          |
| Bewonersparticipatie                       | 35.000           |
| Verzekeringen                              | 11.000           |
| Contributies                               | 7.000            |
| Overig                                     | 12.000           |
| <b>Totale overige bedrijfsuitgaven</b>     | <b>1.220.000</b> |

### 7.6.4 Uitgaven rente- en aflossing

De uitgave aan rente bedraagt € 1.028.000 en de uitgave aan aflossingen bedraagt € 3.050.000, waarvan € 2.000.000 een aflossing van een fix lening en 1.050.000 aan reguliere aflossingen.

### 7.6.5 Verhuurders-, overheids- en saneringsheffing

De uitgave voor de verhuurdersheffing en sector specifieke heffing, respectievelijk € 700.000 en € 5.000

### 7.6.6 Vennootschapsbelasting

Voor onze fiscale positie maken we gebruik van een actieve latentie voor het afschrijvingspotentieel activa in exploitatie, de verkoopvijver, de compensabele verliezen en een passieve latentie voor de onderhoudsvoorziening en commercieel hogere waardering vastgoed in exploitatie.

De opgenomen acute belastinglast in de jaarrekening is € 0, dit komt door een verliesverrekening op te slopen woningen.

In 2019 hebben we een voorlopige aanslag van € 344.000 ontvangen. Hiermee hebben we een vordering op de belastingdienst opgenomen van € 344.000. Ook in 2018 ontvangen we door deze verliesverrekening nog € 234.000 terug.

Verder hebben we in 2019 over de jaren 2016 t/m 2018 een bedrag van € 212.000 terugontvangen.

### 7.6.7 Leefbaarheidsuitgaven

De uitgave voor leefbaarheid bedraagt € 53.900.

### 7.6.8 Uitgaven nieuwbouw

In 2019 is € 1.126.000 aan vastgoed in ontwikkeling uitgegeven. Het grootste deel is uitgegeven aan het project Dorpstraat 16, t.w. € 718.000. Dit project met drie sociale huurappartementen is in oktober 2019 opgeleverd. De overige uitgaven waren voor de projecten de Kosterij, Staatsliedenbuurt en Vleumingen.

### 7.6.9 Verbeteringen woningen en niet woningen

De uitgaven van verbeteringen woningen en niet-woningen voor € 55.000 hebben betrekking op de verhuureenheden in exploitatie.

## 7.7 Treasurybeleid

Het treasurystatuut is bedoeld om vooraf te bepalen binnen welke grenzen het treasurybeleid (financiering- en beleggingsbeleid) wordt uitgevoerd. Met het statuut beogen wij het treasurybeleid vast te leggen en aan te geven welke taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden de Raad van Bestuur, de Raad van Commissarissen, de afdeling financiën & interne zaken daarbinnen hebben.

Vanaf 1 januari 2017 is het reglement financieel beleid en beheer van kracht en is per 1 januari 2018 aangepast naar de Veegwet die per 1 juli 2017 is ingegaan.

a. De doelstellingen op gebied van financieel beleid en beheer zijn ondersteunend aan de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen en financiële continuïteit. Omdat Woonstichting Gendt geen verbonden partijen heeft, heeft het beleid alleen betrekking op Woonstichting Gendt.

b. De opgestelde (meerjaren)begroting en jaarplan worden jaarlijks door de RvC goedgekeurd. De (meerjaren)begroting (2019-2028) is op 19 november 2018 goedgekeurd. In de (meerjaren)begroting worden ook streefwaarden en prestatie-indicatoren opgenomen.

Onder treasurybeleid verstaat Woonstichting Gendt dat alle uitgaven en inkomsten zodanig op elkaar afgestemd of gespreid worden dat de financiële lasten van het renterisico geminimaliseerd worden, waardoor een maximaal rendement wordt gehaald.

Uitgangspunten:

- Inzicht in financiering-/beleggingsbehoefte en liquiditeitspositie;
- Vorming rentevisie;
- Waarborgen toegang geld-/kapitaalmarkt en het optimaliseren van het renteresultaat;
- Geen beleggingen/aandelen;
- Cashmanagement;
- Kredietwaardigheid waarborgen.

Onder treasury-functie wordt verstaan het sturen van, het verantwoorden over en het toezicht houden op de financiële vermogenswaarden, de financiële geldstromen, de financiële posities en de hieraan verbonden risico's.

### **7.8 Oordeel Autoriteit Woningcorporaties (Aw)**

Aw houdt toezicht op alle woningcorporaties in Nederland. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt toezicht op alle woningcorporaties in Nederland. Ze beoordeelt elke corporatie risicogericht op haar beleid, beheer en functioneren. Deze beoordeling legt de Aw vast in de zogeheten oordeelsbrief. Tot en met 2017 bracht de Aw deze brieven in de laatste maanden van het jaar uit. Sinds 2018 voert de Aw haar beoordelingen risicogericht en gespreid in de tijd uit. Dit betekent dat de Aw een deel van de corporaties beperkt heeft onderzocht. De overige corporaties ontvingen in 2018 en begin 2019 een oordeelsbrief, die afhankelijk van de risicoselectie, meer of minder integraal van opzet was. Vanaf 2019 voldoen de oordeelsbrieven aan de eisen van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Op 6 juni 2019 heeft Woonstichting Gendt de oordeelsbrief 2019 ontvangen. De conclusie was dat de uitgevoerde basisbeoordeling op dat moment geen aanleiding gaf om een verdiepende beoordeling uit te voeren. De door de Aw beoordeelde onderdelen uit het gezamenlijk beoordelingskader geven geen verhoogd risico.

### **7.9 Oordeel Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)**

Op 3 juni 2019 heeft het WSW een borgbaarheidsverklaring afgegeven. Op basis van de Dpi 2018 heeft Woonstichting Gendt een nieuw borgingsplafond gekregen voor de periode 2019 t/m 2021.

Op 27 september 2019 heeft het WSW een oordeel gegeven over de financiële positie van Woonstichting Gendt. Op basis van onze investeringsplannen, onze financiële positie en een risicobeoordeling aan de hand van 24 kwalitatieve businessrisks zijn we door het WSW positief beoordeeld. Het risicoprofiel is gelijk gebleven. Vorig jaar was het risicoprofiel licht verhoogd vanwege de instabiliteit in de aansturing en het verschil van inzicht over de te varen koers richting de toekomst. Ook had Woonstichting Gendt behoefte aan versterking op het gebied van vastgoed om de transitieopgave uit te kunnen voeren.

## **4. Jaarrekening + overige gegevens**

# 1. Balans per 31 december 2019

na resultaatbestemming

|                                                                   | 31.12.2019         | 31.12.2018         |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                                   | €                  | €                  |
| <b>Actief</b>                                                     |                    |                    |
| <b>Vaste activa</b>                                               |                    |                    |
| 8.1 <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                    |                    |                    |
| 8.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie                                | 110.432.779        | 99.792.056         |
| 8.1.1 Niet DAEB vastgoed in exploitatie                           | 1.310.085          | 934.148            |
| 8.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                 | 4.256.900          | 4.378.500          |
| 8.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | 483.330            | 394.901            |
|                                                                   | 116.483.094        | 105.499.605        |
| 8.2 <b>Materiële Vaste Activa</b>                                 |                    |                    |
| 8.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 594.725            | 1.448.049          |
|                                                                   | 594.725            | 1.448.049          |
| 8.3 <b>Financiële vaste activa</b>                                |                    |                    |
| 8.3.1 Latente belastingvordering(en)                              | 1.406.644          | 204.644            |
|                                                                   | 1.406.644          | 204.644            |
| <b>Som der vaste activa</b>                                       | <b>118.484.463</b> | <b>107.152.298</b> |
| <b>Vlottende activa</b>                                           |                    |                    |
| 8.4 <b>Voorraden</b>                                              |                    |                    |
| 8.4.1 Overige voorraden                                           | 22.121             | 7.161              |
| 8.4.2 Voorraad koopwoningen                                       | 334.374            | 0                  |
|                                                                   | 356.495            | 7.161              |
| 8.5 <b>Vorderingen</b>                                            |                    |                    |
| 8.5.1 Huurdebiteuren                                              | 37.156             | 47.720             |
| 8.5.2 Gemeenten                                                   | 0                  | 0                  |
| 8.5.3 Overige vorderingen                                         | 29.726             | 11.136             |
| 8.5.4 Overlopende activa                                          | 743.889            | 367.250            |
|                                                                   | 810.771            | 426.107            |
| 8.6 <b>Liquide middelen</b>                                       | 839.384            | 1.569.054          |
| <b>Som der vlottende activa</b>                                   | <b>2.006.649</b>   | <b>2.002.322</b>   |
| <b>Totaal activa</b>                                              | <b>120.491.112</b> | <b>109.154.620</b> |

|                                                                                 | 31.12.2019                | 31.12.2018                |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                                                 | €                         | €                         |
| <b>Passief</b>                                                                  |                           |                           |
| <b>8.7 Eigen vermogen</b>                                                       |                           |                           |
| 8.7.1 Overige reserves                                                          | 19.036.729                | 16.664.044                |
| 8.7.2 Herwaarderingsreserve                                                     | <u>71.399.153</u>         | <u>60.769.944</u>         |
|                                                                                 | 90.435.882                | 77.433.988                |
| <b>8.8 Voorzieningen</b>                                                        |                           |                           |
| 8.8.1 Voorziening onrendabele investeringen                                     | 0                         | 259.793                   |
| 8.8.2 Voorziening loopbaanontwikkeling                                          | 22.054                    | 31.769                    |
| 8.8.3 Voorziening latente belastingverplichtingen                               | <u>211.746</u>            | <u>230.990</u>            |
|                                                                                 | 233.800                   | 522.552                   |
| <b>8.9 Langlopende schulden</b>                                                 |                           |                           |
| 8.9.1 Schulden/leningen overheid                                                | 1.568.750                 | 1.642.574                 |
| 8.9.2 Schulden/leningen kredietinstellingen                                     | 21.185.850                | 21.393.469                |
| 8.9.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | <u>4.180.300</u>          | <u>4.338.400</u>          |
|                                                                                 | 26.934.900                | 27.374.443                |
| <b>8.10 Kortlopende schulden</b>                                                |                           |                           |
| 8.10.1 Schulden aan overheid                                                    | 73.824                    | 73.824                    |
| 8.10.2 Schulden aan kredietinstellingen                                         | 2.057.621                 | 3.031.869                 |
| 8.10.3 Schulden aan leveranciers                                                | 315.591                   | 250.815                   |
| 8.10.4 Schulden aan RijnWaal Zorggroep                                          | 8.593                     | 15.416                    |
| 8.10.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen                             | 14.819                    | 11.886                    |
| 8.10.6 Schulden ter zake van pensioenen                                         | 8.637                     | 6.709                     |
| 8.10.7 Overlopende passiva                                                      | <u>407.444</u>            | <u>433.119</u>            |
|                                                                                 | 2.886.530                 | 3.823.638                 |
| <b>Totaal passiva</b>                                                           | <u><u>120.491.112</u></u> | <u><u>109.154.620</u></u> |

## 2.1 Winst-en-verliesrekening over 2019

| Functioneel model |                                                                                        | 2019       | 2018       |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                   |                                                                                        | €          | €          |
| 9.1               | Huuropbrengsten                                                                        | 5.529.407  | 5.479.268  |
| 9.2.1             | Opbrengsten servicecontracten                                                          | 84.152     | 82.337     |
| 9.2.2             | Lasten servicecontracten                                                               | 79.279     | 61.840     |
| 9.3               | Overheidsbijdragen                                                                     | 0          | 0          |
| 9.4               | Lasten verhuur- en beheeractiviteiten                                                  | 976.742    | 146.028    |
| 9.5               | Lasten onderhoudsactiviteiten                                                          | 1.464.043  | 940.641    |
| 9.6               | Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                  | 1.006.629  | 1.368.142  |
|                   | <b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                                 | 2.086.865  | 3.044.954  |
|                   | Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling                                                | 0          | 0          |
|                   | Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling                                               | 0          | 0          |
|                   | Toegerekende organisatiekosten                                                         | 0          | 0          |
|                   | Toegerekende financieringskosten                                                       | 0          | 0          |
| 9.7               | <b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>                                | 0          | 0          |
|                   | Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                                  | 775.538    | 617.182    |
|                   | Toegerekende organisatiekosten                                                         | 78.751     | 22.342     |
|                   | Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                                              | 342.577    | 494.737    |
| 9.8               | <b>Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                                     | 354.210    | 100.103    |
| 9.9.1             | Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                       | -847.153   | -346.700   |
| 9.9.2             | Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                            | 11.024.442 | 10.842.734 |
| 9.9.3             | Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 42.400     | 38.400     |
|                   | <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                                        | 10.219.689 | 10.534.434 |
|                   | Opbrengsten overige activiteiten                                                       | 58.251     | 49.026     |
|                   | Kosten overige activiteiten                                                            | 8.547      | 2.737      |
| 9.10              | <b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>                                             | 49.704     | 46.289     |
| 9.13              | <b>Overige organisatiekosten</b>                                                       | -175.768   | -443.116   |
| 9.14              | <b>Leefbaarheid</b>                                                                    | -53.866    | -37.996    |
|                   | Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten              | 0          | 0          |
|                   | Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten                                          | 6.975      | 6.687      |
|                   | Rentelasten en soortgelijke kosten                                                     | 943.238    | 996.126    |
| 9.15              | <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                                                | -936.263   | -989.440   |
|                   | <b>Resultaat voor belastingen</b>                                                      | 11.544.573 | 12.255.228 |
| 9.16              | Belastingen                                                                            | 1.457.321  | -218.516   |
|                   | <b>Resultaat na belastingen</b>                                                        | 13.001.894 | 12.036.713 |

## 2.2 Winst-en-verliesrekening over 2019 gesplitst in DAEB en Niet-DAEB

| Functioneel model                                                                            | 2019 Totaal       | 2019 DAEB         | 2019 Niet-DAEB |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
|                                                                                              | €                 | €                 | €              |
| 9.1 Huuropbrengsten                                                                          | 5.529.407         | 5.484.088         | 45.319         |
| 9.2.1 Opbrengsten servicecontracten                                                          | 84.152            | 82.997            | 1.155          |
| 9.2.2 Lasten servicecontracten                                                               | 79.279            | 79.268            | 11             |
| 9.3 Overheidsbijdragen                                                                       | 0                 | 0                 | 0              |
| 9.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten                                                    | 976.742           | 969.216           | 7.526          |
| 9.5 Lasten onderhoudsactiviteiten                                                            | 1.464.043         | 1.460.890         | 3.153          |
| 9.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                    | 1.006.628         | 1.005.288         | 1.340          |
| <b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                                       | <b>2.086.865</b>  | <b>2.052.421</b>  | <b>34.444</b>  |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling                                                      | 0                 | 0                 | 0              |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling                                                     | 0                 | 0                 | 0              |
| Toegerekende organisatiekosten                                                               | 0                 | 0                 | 0              |
| Toegerekende financieringskosten                                                             | 0                 | 0                 | 0              |
| 9.7 <b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>                                  | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>       |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                                        | 775.538           | 667.500           | 108.038        |
| Toegerekende organisatiekosten                                                               | 78.751            | 72.851            | 5.900          |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                                                    | 342.577           | 342.577           | 0              |
| 9.8 <b>Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                                       | <b>354.210</b>    | <b>252.072</b>    | <b>102.138</b> |
| 9.9.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                       | -847.153          | -847.153          | 0              |
| 9.9.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                            | 11.024.442        | 11.040.588        | -16.146        |
| 9.9.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 42.400            | 0                 | 42.400         |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                                              | <b>10.219.689</b> | <b>10.193.435</b> | <b>26.254</b>  |
| Opbrengsten overige activiteiten                                                             | 58.251            | 45.746            | 12.505         |
| Kosten overige activiteiten                                                                  | 8.547             | 8.477             | 70             |
| 9.10 <b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>                                              | <b>49.704</b>     | <b>37.269</b>     | <b>12.435</b>  |
| 9.13 <b>Overige organisatiekosten</b>                                                        | <b>-175.768</b>   | -174.327          | -1.441         |
| 9.14 <b>Leefbaarheid</b>                                                                     | <b>-53.866</b>    | -53.424           | -441           |
| Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten                              | 0                 | 0                 | 0              |
| Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten                    | 0                 | 0                 | 0              |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten                                                | 6.975             | 6.918             | 57             |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                                           | 943.238           | 935.507           | 7.731          |
| 9.15 <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                                                 | <b>-936.263</b>   | <b>-928.589</b>   | <b>-7.674</b>  |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                                                            | <b>11.544.573</b> | <b>11.378.857</b> | <b>165.715</b> |
| 9.16 Belastingen                                                                             | 1.457.322         | 1.445.378         | 11.944         |
| Resultaat deelnemingen                                                                       | 0                 | 0                 | 0              |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                                                              | <b>13.001.894</b> | <b>12.824.234</b> | <b>177.659</b> |

## Winst-en-verliesrekening over 2018 gesplitst in DAEB en Niet-DAEB

| Functioneel model                                                                            | 2018 Totaal       | 2018 DAEB         | 2018 Niet-DAEB |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
|                                                                                              | €                 | €                 | €              |
| 9.1 Huuropbrengsten                                                                          | 5.479.268         | 5.442.346         | 36.922         |
| 9.2.1 Opbrengsten servicecontracten                                                          | 82.337            | 81.538            | 799            |
| 9.2.2 Lasten servicecontracten                                                               | 61.840            | 61.624            | 216            |
| 9.3 Overheidsbijdragen                                                                       | 0                 | 0                 | 0              |
| 9.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten                                                    | 146.028           | 145.518           | 510            |
| 9.5 Lasten onderhoudsactiviteiten                                                            | 940.641           | 939.700           | 941            |
| 9.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                    | 1.368.142         | 1.363.998         | 4.144          |
| <b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                                       | <b>3.044.954</b>  | <b>3.013.044</b>  | <b>31.910</b>  |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling                                                      | 0                 | 0                 | 0              |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling                                                     | 0                 | 0                 | 0              |
| Toegerekende organisatiekosten                                                               | 0                 | 0                 | 0              |
| Toegerekende financieringskosten                                                             | 0                 | 0                 | 0              |
| 9.7 <b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>                                  | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>       |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                                        | 617.182           | 342.682           | 274.500        |
| Toegerekende organisatiekosten                                                               | 22.342            | 14.937            | 7.404          |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                                                    | 494.737           | 287.933           | 206.804        |
| 9.8 <b>Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                                       | <b>100.103</b>    | <b>39.812</b>     | <b>60.291</b>  |
| 9.9.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                       | -346.700          | -346.700          | 0              |
| 9.9.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                            | 10.842.734        | 10.775.695        | 67.039         |
| 9.9.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 38.400            | 0                 | 38.400         |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                                              | <b>10.534.434</b> | <b>10.428.995</b> | <b>105.439</b> |
| Opbrengsten overige activiteiten                                                             | 49.026            | 36.766            | 12.260         |
| Kosten overige activiteiten                                                                  | 2.737             | 2.718             | 18             |
| 9.10 <b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>                                              | <b>46.289</b>     | <b>34.048</b>     | <b>12.242</b>  |
| 9.13 <b>Overige organisatiekosten</b>                                                        | <b>-443.116</b>   | <b>-440.130</b>   | <b>-2.986</b>  |
| 9.14 <b>Leefbaarheid</b>                                                                     | <b>-37.996</b>    | <b>-37.740</b>    | <b>-256</b>    |
| Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten                              | 0                 | 0                 | 0              |
| Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten                    | 0                 | 0                 | 0              |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten                                                | 6.687             | 6.642             | 45             |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                                           | 996.126           | 989.414           | 6.712          |
| 9.15 <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                                                 | <b>-989.440</b>   | <b>-982.772</b>   | <b>-6.667</b>  |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                                                            | <b>12.255.228</b> | <b>12.055.256</b> | <b>199.972</b> |
| 9.16 Belastingen                                                                             | -218.516          | -217.043          | -1.472         |
| Resultaat deelnemingen                                                                       | 0                 | 0                 | 0              |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                                                              | <b>12.036.713</b> | <b>11.838.213</b> | <b>198.500</b> |

### 3.1 Kasstroomoverzicht over 2019

(Volgens de directe methode)

|                                                                    | 2019                | 2018                |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Ontvangsten</b>                                                 |                     |                     |
| <u>Huren</u>                                                       | € 5.587.252         | € 5.504.592         |
| Zelfstandige huurwoningen                                          | € 5.580.756         | € 5.499.070         |
| Onzelfstandige wooneenheden                                        |                     |                     |
| Intramuraal                                                        |                     |                     |
| Maatschappelijk onroerend goed                                     |                     |                     |
| Parkeervoorzieningen                                               | € 6.496             | € 5.523             |
| Vergoedingen                                                       | € 88.662            | € 87.269            |
| Overheidsontvangsten                                               |                     |                     |
| Overige bedrijfsontvangsten                                        | € 64.563            | € 132.310           |
| Renteontvangsten                                                   | € 1.823             | € 791               |
| <b>Saldo ingaande kasstromen</b>                                   | <b>€ 5.742.300</b>  | <b>€ 5.724.962</b>  |
| <b>Uitgaven</b>                                                    |                     |                     |
| Erfpacht                                                           |                     |                     |
| <u>Personeelsuitgaven</u>                                          | € -562.906          | € -540.397          |
| Lonen en salarissen                                                | € -292.921          | € -273.463          |
| Sociale lasten                                                     | € -184.140          | € -184.611          |
| Pensioenlasten                                                     | € -85.845           | € -82.323           |
| Onderhoudsuitgaven                                                 | € -1.358.465        | € -877.475          |
| Overige bedrijfsuitgaven                                           | € -1.219.785        | € -882.219          |
| Rente-uitgaven                                                     | € -1.028.454        | € -1.006.090        |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat           | € -5.032            | € -5.531            |
| Huurdersbijdrage woonbond                                          | € -3.895            | € -59.641           |
| Verhuurdersheffing                                                 | € -699.674          | € -686.048          |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden            | € -34.683           | € -19.384           |
| Vennootschapsbelasting                                             | € -126.330          | € -367.445          |
| <b>Saldo uitgaande kasstromen</b>                                  | <b>€ -5.039.223</b> | <b>€ -4.444.229</b> |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>                     | <b>€ 703.078</b>    | <b>€ 1.280.733</b>  |
| <b>MVA ingaande kasstroom</b>                                      |                     |                     |
| Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden | € 668.116           | € 339.702           |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop                | € 108.038           | € 271.500           |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden       |                     |                     |
| Verkoopontvangsten grond                                           |                     |                     |
| (Des)investeringsontvangsten overig                                | € 224.800           | € 98.190            |
| <b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>                        | <b>€ 1.000.953</b>  | <b>€ 709.391</b>    |
| Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden                    | € -1.125.730        | € -15.990           |
| Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden                  | € -54.823           | € 14.951            |
| Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden                      |                     |                     |
| Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden                            |                     |                     |
| Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden                  |                     |                     |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop                         |                     | € -206.804          |
| Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden                      |                     |                     |
| Aankoop grond                                                      |                     |                     |
| Investerings overig                                                | € -41.968           | € -1.574            |
| Externe kosten bij verkoop                                         | € -11.082           | € -4.350            |
| <b>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</b>                       | <b>€ -1.233.603</b> | <b>€ -213.767</b>   |

**FVA**

Ontvangsten verbindingen

Ontvangsten overig

Uitgaven verbindingen

Uitgaven overig

*Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA***Kasstroom uit (des) investeringen**

|   |          |   |         |
|---|----------|---|---------|
| € | -232.650 | € | 495.624 |
|---|----------|---|---------|

**Financieringsactiviteiten ingaand**

Nieuw te borgen leningen

Nieuw ongeborgde leningen

**Uitgave**

Aflossingen geborgde leningen

Aflossingen ongeborgde leningen

|   |           |   |   |
|---|-----------|---|---|
| € | 1.850.000 | € | - |
|---|-----------|---|---|

|   |            |   |          |
|---|------------|---|----------|
| € | -2.762.857 | € | -793.254 |
|---|------------|---|----------|

|   |          |   |          |
|---|----------|---|----------|
| € | -287.241 | € | -287.241 |
|---|----------|---|----------|

**Kasstroom uit financieringsactiviteiten**

|   |            |   |            |
|---|------------|---|------------|
| € | -1.200.099 | € | -1.080.495 |
|---|------------|---|------------|

**Mutatie geldmiddelen**

|   |          |   |         |
|---|----------|---|---------|
| € | -729.671 | € | 695.862 |
|---|----------|---|---------|

**Wijzigingen kortgeldmutaties****Liquide middelen per 1 januari**

|   |           |   |         |
|---|-----------|---|---------|
| € | 1.569.054 | € | 873.192 |
|---|-----------|---|---------|

**Liquide middelen einde periode**

|   |         |   |           |
|---|---------|---|-----------|
| € | 839.384 | € | 1.569.054 |
|---|---------|---|-----------|

### 3.2 Kasstroomoverzicht over 2019 gesplitst in DAEB en Niet-DAEB.

(Volgens de directe methode)

|                                                                    | 2019                |                     |                   | 2018                |                     |                   |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
|                                                                    | Totaal              | DAEB                | niet DAEB         | Totaal              | DAEB                | niet DAEB         |
| <b>Ontvangsten</b>                                                 |                     |                     |                   |                     |                     |                   |
| <u>Huren</u>                                                       | € 5.587.252         |                     |                   | € 5.504.592         |                     |                   |
| Zelfstandige huurwoningen                                          | € 5.580.756         | € 5.536.110         | € 44.646          | € 5.499.070         | € 5.460.576         | € 38.493          |
| Onzelfstandige wooneenheden                                        |                     |                     |                   |                     |                     |                   |
| Intramuraal                                                        |                     |                     |                   |                     |                     |                   |
| Maatschappelijk onroerend goed                                     |                     |                     |                   |                     |                     |                   |
| Parkeervoorzieningen                                               | € 6.496             |                     | € 6.496           | € 5.523             |                     | € 5.523           |
| Vergoedingen                                                       | € 88.662            | € 87.953            | € 709             | € 87.269            | € 86.658            | € 611             |
| Overheidsontvangsten                                               |                     |                     |                   |                     |                     |                   |
| Overige bedrijfsontvangsten                                        | € 64.563            | € 64.047            | € 517             | € 132.310           | € 131.383           | € 926             |
| Renteontvangsten                                                   | € 1.823             | € 1.808             | € 15              | € 791               | € 786               | € 6               |
| <b>Saldo ingaande kasstromen</b>                                   | <b>€ 5.742.300</b>  | <b>€ 5.689.918</b>  | <b>€ 52.383</b>   | <b>€ 5.724.962</b>  | <b>€ 5.679.403</b>  | <b>€ 45.559</b>   |
| <b>Uitgaven</b>                                                    |                     |                     |                   |                     |                     |                   |
| Erfpacht                                                           |                     |                     |                   |                     |                     |                   |
| <u>Personeelsuitgaven</u>                                          | € -562.906          | € -558.402          | € -4.503          | € -540.397          | € -536.614          | € -3.783          |
| Lonen en salarissen                                                | € -292.921          | € -290.577          | € -2.343          | € -273.463          | € -271.549          | € -1.914          |
| Sociale lasten                                                     | € -184.140          | € -182.666          | € -1.473          | € -184.611          | € -183.319          | € -1.292          |
| Pensioenlasten                                                     | € -85.845           | € -85.159           | € -687            | € -82.323           | € -81.747           | € -576            |
| Onderhoudsuitgaven                                                 | € -1.358.465        | € -1.347.597        | € -10.868         | € -877.475          | € -871.333          | € -6.142          |
| Overige bedrijfsuitgaven                                           | € -1.219.785        | € -1.210.027        | € -9.758          | € -882.219          | € -876.043          | € -6.176          |
| Rente-uitgaven                                                     | € -1.028.454        | € -1.020.226        | € -8.228          | € -1.006.090        | € -999.047          | € -7.043          |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat           | € -5.032            | € -5.032            |                   | € -5.531            | € -5.531            |                   |
| Saneringsheffing                                                   | € -3.895            | € -3.895            |                   | € -59.641           | € -59.641           |                   |
| Verhuurdersheffing                                                 | € -699.674          | € -699.674          |                   | € -686.048          | € -686.048          |                   |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden            | € -34.683           | € -34.405           | € -277            | € -19.384           | € -19.248           | € -136            |
| Vennootschapsbelasting                                             | € -126.330          | € -125.319          | € -1.011          | € -367.445          | € -364.873          | € -2.572          |
| <b>Saldo uitgaande kasstromen</b>                                  | <b>€ -5.039.223</b> | <b>€ -5.004.578</b> | <b>€ -34.645</b>  | <b>€ -4.444.229</b> | <b>€ -4.418.377</b> | <b>€ -25.851</b>  |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>                     | <b>€ 703.078</b>    | <b>€ 685.340</b>    | <b>€ 17.738</b>   | <b>€ 1.280.733</b>  | <b>€ 1.261.026</b>  | <b>€ 19.708</b>   |
| <b>MVA ingaande kasstroom</b>                                      |                     |                     |                   |                     |                     |                   |
| Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden | € 668.116           | € 668.116           |                   | € 339.702           | € 339.702           |                   |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop                | € 108.038           |                     | € 108.038         | € 271.500           |                     | € 271.500         |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenh.          |                     |                     |                   |                     |                     |                   |
| Verkoopontvangsten grond                                           |                     |                     |                   |                     |                     |                   |
| (Des)investeringsontvangsten overig                                | € 224.800           | € 222.756           | € 2.044           | € 98.190            | € 98.190            |                   |
| <b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>                        | <b>€ 1.000.953</b>  | <b>€ 890.872</b>    | <b>€ 110.081</b>  | <b>€ 709.391</b>    | <b>€ 437.892</b>    | <b>€ 271.500</b>  |
| Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden                    | € -1.125.730        | € -731.603          | € -394.127        | € -15.990           | € -15.990           |                   |
| Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden                  | € -54.823           | € -52.761           | € -2.062          | € 14.951            | € 14.951            |                   |
| Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden                      |                     |                     |                   |                     |                     |                   |
| Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden                            |                     |                     |                   |                     |                     |                   |
| Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden                  |                     |                     |                   |                     |                     |                   |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop                         |                     |                     | € -               | € -206.804          |                     | € -206.804        |
| Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden                      |                     |                     |                   |                     |                     |                   |
| Aankoop grond                                                      |                     |                     |                   |                     |                     |                   |
| Investerings overig                                                | € -41.968           | € -41.968           |                   | € -1.574            | € -1.574            |                   |
| Externe kosten bij verkoop                                         | € -11.082           | € -11.082           |                   | € -4.350            | € -4.350            |                   |
| <b>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</b>                       | <b>€ -1.233.603</b> | <b>€ -837.414</b>   | <b>€ -396.189</b> | <b>€ -213.767</b>   | <b>€ -6.963</b>     | <b>€ -206.804</b> |

**FVA**

Ontvangsten verbindingen  
 Ontvangsten overig  
 Uitgaven verbindingen  
 Uitgaven overig  
*Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA*  
**Kasstroom uit (des) investeringen**

|   |            |   |            |   |          |   |            |   |            |   |        |
|---|------------|---|------------|---|----------|---|------------|---|------------|---|--------|
|   |            |   |            |   |          |   |            |   |            |   |        |
| € | -232.650   | € | 53.458     | € | -286.108 | € | 495.624    | € | 430.928    | € | 64.696 |
|   |            |   |            |   |          |   |            |   |            |   |        |
| € | 1.850.000  |   |            |   |          | € | -          |   |            |   |        |
| € | -2.762.857 | € | -2.740.754 | € | -22.103  | € | -793.254   | € | -787.701   | € | -5.553 |
| € | -287.241   | € | -284.944   | € | -2.298   | € | -287.241   | € | -285.231   | € | -2.011 |
| € | -1.200.099 | € | -3.025.698 | € | -24.401  | € | -1.080.495 | € | -1.072.932 | € | -7.563 |
| € | -729.671   | € | -2.286.900 | € | -292.771 | € | 695.862    | € | 619.022    | € | 76.840 |
|   |            |   |            |   |          |   |            |   |            |   |        |
| € | 1.569.054  | € | 1.569.054  | € | -        | € | 873.192    | € | 873.192    | € | -      |
| € | 839.384    | € | 762.544    | € | 76.840   | € | 1.569.054  | € | 1.492.214  | € | 76.840 |

## 4. Toelichting op de jaarrekening

### Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

### Activiteiten

De activiteiten van Woonstichting Gendt, statutair en feitelijk gevestigd en kantoor houdende in Kloosterplein 2 te Gendt zijn erop gericht mensen te huisvesten en te werken aan vitale wijken.

**Het KvK-nummer van Woonstichting Gendt is 10022513.**

### 4.1 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2016, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2017) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

### 4.2 Stelselwijzingen

In de jaarrekening 2019 zijn geen stelselwijzingen toegepast.

### 4.3 Schattingswijzigingen

In het kader van de bepaling van de marktwaarde zijn schattingswijzigingen doorgevoerd. Deze zijn nader uiteengezet in de toelichting op de marktwaarde onder hoofdstuk 8.1 Vastgoedbeleggingen van deze jaarrekening.

### 4.4 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

#### Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

#### Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Afgeleide financiële instrumenten zoals derivaten zijn niet aanwezig.

### 4.5 Omrekening van vreemde valuta's

De omrekening van vreemde valuta's is niet van toepassing.

### 4.6 Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Woonstichting Gendt.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde. Uit marktonderzoek waarbij de verkoopprijs van verkochte objecten wordt vergeleken met de meest recente taxatie (onderzoek IPD en RICS) blijkt een gemiddeld verschil van 9 procent tussen de getaxeerde waarde en de opbrengstwaarde.

## 5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### 5.1. Vastgoedbeleggingen en Materiële Vaste Activa

#### 5.1.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, geliberaliseerde woningen die per balansdatum een huurprijs kennen lager dan de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

#### Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Vastgoed in exploitatie wordt ingaande de jaarrekening 2016 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Woonstichting Gendt waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019').

Woonstichting Gendt hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed bepaald op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

#### Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeente. Woonstichting Gendt hanteert in haar beleid een huidige streefhuur van gemiddeld 65% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Door het inrekenen van de werkelijke onderhoudslasten is de onderhoudsnorm voor het jaar 2019 gemiddeld € 1.795 per VHE.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten en overige directe operationele lasten minus de verhuurderheffing in plaats van marktconforme lasten ter zake.  
Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten en overige directe operationele lasten van de corporatie en zoals deze

worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' (9.4) en 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit' (9.6) in de resultatenrekening. Woonstichting Gendt hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

a.een norm voor toekomstig verhuur- en beheerslasten van gemiddeld € 956 per vhe.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Woonstichting Gendt heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde.

Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Op 4 juli zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en WSW nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud. Conform RTiV 2019 zijn deze definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening 2019. De beleidswaarde 2019 is gedaald met € 1.146.000 ten opzichte van 2018. Deels wordt dit veroorzaakt door de gewijzigde definities. Voor de bepaling van eventuele onrendabele top bij aangegane verplichtingen voor renovatie of verbetering is ultimo 2019 rekening gehouden met de nieuwe definities. De reden hiervoor is dat voor het bepalen van de eventuele onrendabele top van verplichtingen, de verslaggevingstechnische verwerking in de toekomst bepalend is. Voor de voorziening onrendabele top is dit in 2019 niet van toepassing.

#### **5.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

#### **5.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

#### **5.1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

##### Onderhoud

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

### **5.2. Financiële vaste activa**

#### **5.2.1 Latente belastingvorderingen**

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen *contante* waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente (2,75%) bestaat uit de voor Woonstichting Gendt geldende rente voor langlopende leningen (3,67%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (-0,92%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen. De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, beleggingen en langlopende schulden. Ultimo 2019 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling.

### **5.2.2 Overige vorderingen**

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

## **5.3. Voorraden**

### **5.3.1 Vastgoed bestemd voor verkoop**

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

### **5.3.2 Overige voorraden**

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de overige voorraden komt tot stand op basis van fifo prijzen.

## **5.4. Onderhanden projecten**

De onderhanden projecten in opdracht van derden betreffen onroerende zaken verkocht in aanbouw en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten.

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. De mate waarin de prestaties zijn verricht is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten/inspectie van het uitgevoerde deel van het project/de voltooiing van een fysiek onderscheidbaar projectonderdeel.

Onderhanden projecten waarvan het saldo een debetstand vertoont, worden gepresenteerd onder de vlottende activa. Onderhanden projecten waarvan het saldo een creditstand vertoont, worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

In het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de post omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling. De projectkosten zijn verwerkt in de lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling.

## **5.5. Vorderingen**

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

## **5.6. Liquide middelen**

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de stichting, voor zover niet anders vermeld.

## **5.9. Voorzieningen**

### **5.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”.

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende 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 de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

### **5.9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen**

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening worden in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie in mindering gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente (2,75%) bestaat uit de voor Woonstichting Gendt geldende rente voor langlopende leningen (3,67%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (-0,92%).

De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, beleggingen en langlopende schulden. Ultimo 2019 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling.

### **5.9.3 Overige voorzieningen**

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

Onder de overige voorzieningen is begrepen de verplichting van het loopbaanontwikkelingsbudget voortvloeiend uit de CAO-woondiensten 2019-2020.

## **5.10. Langlopende schulden**

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

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

Woonstichting Gendt heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Woonstichting Gendt maakt geen gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken.

## **5.11. Kortlopende schulden**

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

### *Investeringssubsidies*

Subsidies in verband met de aanschaf van (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

## **6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat**

### **6.1 Scheiding DAEB / niet DAEB in resultatenrekening**

In boekjaar 2019 dienen de opbrengsten en kosten van de DAEB en niet-DAEB activiteiten gesplitst te worden. De niet toewijsbare opbrengsten en kosten worden verdeeld op basis van de direct toewijsbare huuropbrengsten. Voor 2019 is dit 99,2% DAEB en 0,8% niet DAEB.

De Niet-DAEB activiteiten betreffen de verhuur van vier huurwoningen en 22 parkeerplaatsen alsmede de opbrengst voor beheeractiviteiten VVE's. Daarnaast is de opbrengst van VOV woningen als niet-DAEB gekwantificeerd.

### **6.2. Huuropbrengsten**

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2019 heeft Woonstichting Gendt de huren conform de huursombenadering gemiddeld met 1,6% verhoogd. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

### **6.3. Opbrengsten en lasten servicecontracten**

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

### **6.4. Overheidsbijdragen**

Overheidsbijdragen betreffen de vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen en overige overheidsbijdragen. De overheidsbijdragen hebben betrekking op specifieke regelingen en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid.

### **6.5. Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Het gaat hierbij om de personeelskosten van de afdeling Wonen.

### **6.6. Lasten onderhoudsactiviteiten**

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. De onderhoudslasten bestaan uit kosten voor planmatig onderhoud, mutatieonderhoud en klachtenonderhoud.

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

Woonstichting Gendt rekent de personeelslasten van onderhoudsmedewerkers direct toe aan deze kostenrubriek.

### **6.7. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

Aan deze posten worden de niet-direct toerekenbare lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten.

Onder andere de OZB, waterschapslasten, verhuurderheffing en bijdrage Aw zijn in deze lasten opgenomen. Op basis van omzetverdeling worden hier personeelskosten van de administratie, afschrijvingskosten en overige bedrijfslasten aan toe gerekend.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "6.17. Toerekening baten en lasten".

### **6.8. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling**

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

### **6.9. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille**

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

### **6.10. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

#### Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering. Daarnaast is hier ook de afwaardering van het eigen kantoorpand opgenomen.

#### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

#### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

#### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

### **6.11. Opbrengsten en kosten overige activiteiten**

Hieronder worden onder andere de vergoeding van administratiekosten, de opbrengsten van financieel beheer voor VVE's en doorberekeningen van personeelskosten opgenomen. De lasten bestaan uit de toerekening van de niet-direct toerekenbare kosten aan de hand van omzetverdeling.

### **6.12. Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie**

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "6.19. Toerekening baten en lasten" (omzetaandeel).

### **6.13. Lonen, salarissen en sociale lasten**

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten van onderhoudsmedewerkers worden direct aan onderhoud toegerekend, van de afdeling Wonen worden de personeelskosten aan lasten verhuur- en beheeractiviteiten toegerekend en de overige lonen, salarissen en sociale lasten worden op basis van omzetverdeling toegerekend aan de diverse activiteiten.

### **6.14. Pensioenlasten**

Woonstichting Gendt heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Behalve de betaling van premies heeft Woonstichting Gendt geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen.

Woonstichting Gendt heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2019 113,2% (ultimo 2018: 110,3%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2019 109,6% (ultimo 2018 115,9%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,0% die is voorgeschreven door De Nederlandse

Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 126,6% is er wel sprake van een reservetekort. SPW zal daarom jaarlijks, zolang er een reservetekort is, een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

#### **6.15. Overige organisatiekosten**

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in “6.19. Toerekening baten en lasten”.

#### **6.16. Leefbaarheid**

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

#### **6.17. Financiële baten en lasten**

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

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

#### **6.18. Belastingen**

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woonstichting Gendt heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2019 is de gesloten vaststellingsovereenkomst tussen woningcorporaties en de Belastingdienst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd.

Woonstichting Gendt heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2019 en het fiscale resultaat 2018 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Per 1 januari 2019 is de ATAD-1 regelgeving van kracht geworden. Tot maximaal 30% van de fiscale EBITDA zijn rentelasten aftrekbaar, het meerdere mag gesteld worden voor toekomstige verrekening. Hiervoor geldt wel een algemene drempel van € 1.000.000. Omdat de rentelasten van Woonstichting Gendt niet meer bedragen dan de drempel, treedt deze aftrekbeperking niet in werking.

#### **6.19. Toerekening baten en lasten**

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. De kosten die niet direct toerekenbaar zijn worden verdeeld op basis van een verdeelsleutel, Woonstichting Gendt hanteert als verdeelsleutel de verdeling van omzet.

### **7. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan bij Woonstichting Gendt enkel uit liquide middelen.

Winstbelastingen, ontvangen interest en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. De kasstromen zijn gesplitst naar DAEB en niet DAEB activiteiten.

## 8.1 Vastgoedbeleggingen

### 8.1.1 Vastgoedbeleggingen in exploitatie

Een overzicht van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is hierna opgenomen:

|                                                                      | DAEB-<br>vastgoed in<br>exploitatie<br>€ | Niet-DAEB-<br>vastgoed in<br>exploitatie<br>€ | Totaal<br>€        |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------|
| <b>1 januari 2019</b>                                                |                                          |                                               |                    |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs                     | 39.728.402                               | 703.238                                       | 40.431.640         |
| Cumulatieve herwaarderingen                                          | 60.063.654                               | 231.790                                       | 60.295.444         |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen                    | 0                                        | -880                                          | -880               |
| Boekwaarde per 1 januari 2019                                        | <u>99.792.056</u>                        | <u>934.148</u>                                | <u>100.726.204</u> |
| <b>Mutaties</b>                                                      |                                          |                                               |                    |
| Investerings – uitgaven na eerste verwerking                         | 38.231                                   |                                               | 38.231             |
| Ontvangen subsidie                                                   | -222.756                                 | -2.062                                        | -224.819           |
| Investerings – oplevering nieuwbouw                                  | 458.192                                  |                                               | 458.192            |
| Investerings – aankoop                                               |                                          | 394.127                                       | 394.127            |
| Buitengebruikstellingen en afstotingen marktwaarde                   | -673.531                                 |                                               | -673.531           |
| Buitengebruikstellingen en afstotingen naar kostprijs                | -80.954                                  |                                               | -80.954            |
| Aanpassing marktwaarde                                               | 11.040.588                               | -16.146                                       | 11.024.443         |
| Totaal mutaties 2019                                                 | <u>10.559.769</u>                        | <u>375.919</u>                                | <u>10.935.688</u>  |
| <b>31 december 2019</b>                                              |                                          |                                               |                    |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs                     | 39.921.113                               | 1.095.302                                     | 41.016.416         |
| Cumulatieve herwaarderingen                                          | 70.511.666                               | 263.986                                       | 70.775.652         |
| Cumulatieve overige waardeveranderingen, aanpassing naar marktwaarde |                                          | -49.221                                       | -49.221            |
| Boekwaarde per 31 december 2019                                      | <u>110.432.779</u>                       | <u>1.310.068</u>                              | <u>111.742.847</u> |

### Verloopstaat marktwaarde 2018-2019

|                                                                   | DAEB-<br>vastgoed in<br>exploitatie<br>x 1.000 € | Niet-DAEB-<br>vastgoed in<br>exploitatie<br>x 1.000 € | Totaal<br>x 1.000 € |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Marktwaarde 2018</b>                                           | <b>99.792</b>                                    | <b>934</b>                                            | <b>100.726</b>      |
| Voorraadmutaties                                                  | -189                                             | 345 -                                                 | 156                 |
| Methodische wijzigingen a.g.v. nieuwe regels in het handboek 2019 | 2.925                                            | 8 -                                                   | 2.933               |
| Mutatie objectgegevens                                            | 5.279                                            | 31 -                                                  | 5.310               |
| Mutatie waarderingsparameters                                     | 2.626                                            | -9 -                                                  | 2.617               |
| Totale mutaties 2019                                              | <u>10.641</u>                                    | <u>376</u>                                            | <u>11.017</u>       |
| <b>Marktwaarde 2019</b>                                           | <b>110.433</b>                                   | <b>1.310</b>                                          | <b>111.743</b>      |

De mutatie van de marktwaarde is te verklaren door:

|                                                                                                                                  | Effect op<br>marktwaarde x<br>1.000 € |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| - uit exploitatie 6 woningen Daeb (3 verkocht en 3 op voorraad)                                                                  | -670                                  |
| - in exploitatie genomen 3 woningen nieuwbouw Daeb                                                                               | 481                                   |
| - in exploitatie genomen aankoop 1 woning Niet-Daeb                                                                              | 345                                   |
| - de gemiddelde historische mutatiekans van woningen is gestegen van 6,27% naar 6,67%;                                           | 718                                   |
| - de stijging van de gemiddelde contracturen en de stijging van het aantal leegstaande woningen per einde van het jaar;          | 970                                   |
| - de stijging van de gemiddelde WOZ waarden met 7,71%;                                                                           | 3.614                                 |
| - saldo van stijging kosten instandhoudingsonderhoud doorexploiteren versus daling van kosten instandhoudingsonderhoud uitponden | 2.373                                 |
| - positieve effect op de eindwaarde van het Inrekenen van een minimale mutatiekans van 2%;                                       | 572                                   |
| - stijging van de gemiddelde markthuur na validatie handboek 2018;                                                               | 584                                   |
| - de stijging van de gemiddelde disconteringsvoet als gevolg van de validatie van het handboek met 0,61%;                        | -9.314                                |
| - stijging gemiddelde markthuur van woningen als gevolg van de marktontwikkelingen;                                              | 5.250                                 |
| - aanpassing leegwaardestijging;                                                                                                 | -1.081                                |
| - lagere inschatting macro-economische parameters;                                                                               | -228                                  |
| - lager OZB tarief en belastingtarief in 2019;                                                                                   | 590                                   |
| - de daling van de gemiddelde disconteringsvoet als gevolg van marktontwikkelingen met 0,57%;                                    | 6.827                                 |
| - overige posten                                                                                                                 | -14                                   |
|                                                                                                                                  | <u>11.017</u>                         |

Per 31 december 2019 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingsreserves € 71.399.153. Deze heeft voor € 70.511.666 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 263.986 op het niet-DAEB-vastgoed, de overige € 623.500 betreft een herwaarderingsreserve VOV.

Per 31 december 2019 is een bedrag van € -49.221 opgenomen als mutatie naar marktwaarde. Deze heeft volledig betrekking op het niet-DAEB-vastgoed.

#### Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald. Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

De disconteringsvoet voor woongelegenheden is toegelicht in hoofdstuk 5.2.18 van het handboek, voor onze woongelegenheden is de disconteringsvoet als volgt opgebouwd:

|                                              | Woongelegenheden |
|----------------------------------------------|------------------|
| Disconteringsvoet referentieobject           | 5,98%            |
| Opslag bouwjaarklasse                        | -0,32% tot 0,14% |
| Opslag verhuureenheid                        | -0,20% tot 0,00% |
| Opslag COROP-gebied (Arnhem/Nijmegen)        | 0,76%            |
| Opslag krimp- en of aardbevingsgebied        | 0,00%            |
| Opslag waarderingsscenario uitponden         | 0,40%            |
| Opslag marktontwikkelingen (Arnhem/Nijmegen) | -0,30            |
| Totaal *                                     | 6,32% tot 6,98%  |

\*exclusief correctie voor bouwjaarklasse en type woning

De disconteringsvoet voor parkeergelegenheden staat toegelicht in het handboek in hoofdstuk 7.2.11, de opbouw van deze disconteringsvoet is als volgt:

|                                    | Parkeergelegenheden |
|------------------------------------|---------------------|
| Disconteringsvoet referentieobject | 6,28%               |
| Opslag type                        | 0,00% tot 0,09%     |
| Opslag regio                       | 0,25%               |
| Totaal                             | 6,53% tot 6,62%     |

#### Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed

#### Doorexploiteer- en uitpondscenario

De marktwaarde wordt bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige kasstromen (DCF-methode). Voor woon- en parkeergelegenheden met uitzondering van onzelfstandige studenteneenheden wordt de marktwaarde bepaald op basis van het doorexploiteerscenario en het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van de marktwaarde volgens het doorexploiteer- of uitpondscenario.

### Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

| Parameters woongelegenheden                                           | 2019                 | 2020                 | 2021                 | 2022                 | 2023 e.v.            |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Prijsinflatie                                                         | 2,60%                | 1,30%                | 1,50%                | 1,80%                | 2,00                 |
| Looninflatie                                                          | 2,50%                | 2,50%                | 2,50%                | 2,50%                | 2,50%                |
| Bouwkostenstijging                                                    | 4,40%                | 4,40%                | 4,40%                | 4,40%                | 4,40%                |
| Leegwaardestijging Gelderland                                         | 8,40%                | 8,40%                | 8,40%                | 8,40%                | 8,40%                |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW                                | € 596 t/m<br>€ 1.758 | € 596 t/m<br>€ 1.758 | € 596 t/m<br>€ 1.758 | € 596 t/m<br>€ 1.758 | € 596 t/m<br>€ 1.758 |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW                                | € 434 t/m<br>€ 1.641 | € 434 t/m<br>€ 1.641 | € 434 t/m<br>€ 1.641 | € 434 t/m<br>€ 1.641 | € 434 t/m<br>€ 1.641 |
| Achterstallig onderhoud per vhe – EGW                                 | € 0                  | € 0                  | € 0                  | € 0                  | € 0                  |
| Achterstallig onderhoud per vhe – MWG                                 | € 0                  | € 0                  | € 0                  | € 0                  | € 0                  |
| Beheerkosten per vhe – EGW                                            | € 447                | € 447                | € 447                | € 447                | € 447                |
| Beheerkosten per vhe – MGW                                            | € 439                | € 439                | € 439                | € 439                | € 439                |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)                                      | 0,1729%              | 0,1729%              | 0,1729%              | 0,1729%              | 0,1729%              |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,09%                | 0,09%                | 0,09%                | 0,09%                | 0,09%                |
| Verhuurderheffing (% van de WOZ)                                      | 0,562%               | 0,562%               | 0,563%               | 0,537%               | 0,538%*              |
| Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden              |                      | 1,00%                | 1,20%                | 1,30%                | 0,50%                |
| Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden            |                      | 0,00%                | 0,00%                | 0,00%                | 0,00%                |
| Huurderving (% van de huursom)                                        | 1,00%                | 1,00%                | 1,00%                | 1,00%                | 1,00%                |
| Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)                 | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    |
| Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)             | 3                    | 3                    | 3                    | 3                    | 3                    |
| Mutatieleegstand – verkoopwoningen (in maanden)                       | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    |
| Juridische splitsingskosten per eenheid                               | € 531                | € 531                | € 531                | € 531                | € 531                |
| Technische splitsingskosten per eenheid                               | € 0                  | € 0                  | € 0                  | € 0                  | € 0                  |
| Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)                     | 1,4%                 | 1,4%                 | 1,4%                 | 1,4%                 | 1,4%                 |
| Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)                         | 3%                   | 3%                   | 3%                   | 3%                   | 3%                   |

\* Dit % geldt t/m 2036, vanaf 2037 wordt het tarief 0,0537

| Parameters parkeergelegenheden                                        | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023 e.v. |
|-----------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-----------|
| Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar                       | € 52  | € 52  | € 52  | € 52  | € 52      |
| Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar                           | € 173 | € 173 | € 173 | € 173 | € 173     |
| Beheerkosten parkeerplaats per jaar                                   | € 27  | € 27  | € 27  | € 27  | € 27      |
| Beheerkosten garagebox per jaar                                       | € 38  | € 38  | € 38  | € 38  | € 38      |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,24% | 0,24% | 0,24% | 0,24% | 0,24%     |
| Juridische splitsingskosten per eenheid                               | € 531 | € 531 | € 531 | € 531 | € 531     |
| Technische splitsingskosten per eenheid                               | € 0   | € 0   | € 0   | € 0   | € 0       |
| Verkoopkosten per eenheid                                             | € 531 | € 531 | € 531 | € 531 | € 531     |
| Mutatieleegstand (in maanden)                                         | 6     | 6     | 6     | 6     | 6         |
| Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)                         | 7%    | 7%    | 7%    | 7%    | 7%        |

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

### 8.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden: | 2019       | 2018       |
|----------------------------------------------|------------|------------|
|                                              | Koopgarant | Koopgarant |
| Aantal verhuureenheden 1 januari             | 22         | 23         |
| Verkopen boekjaar                            | 2          | 1          |
| Terugkopen boekjaar                          | 0          | 0          |
| Aantal verhuureenheden 31 december           | <u>20</u>  | <u>22</u>  |

|                                        |                         |
|----------------------------------------|-------------------------|
| <b>Boekwaarde per 1 januari 2019</b>   | <b>4.378.500</b>        |
| Af: verkopen                           | 468.800                 |
| Bij: aankopen                          | 0                       |
| Waardeveranderingen                    | 347.200                 |
| <b>Boekwaarde per 31 december 2019</b> | <b><u>4.256.900</u></b> |

De Koopgarantcontracten kunnen zowel verplichtingen als rechten tot terugkoop zijn. Er wordt gebruik gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben, er worden kortingen gegeven met een bandbreedte tussen de 10 en 30%.

Om de actuele waarde per 31 december 2019 te bepalen is de koopgarantportefeuille getaxeerd door een tweetal onafhankelijke taxateurs.

### 8.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

|                                                                                   | 2019                  | 2018                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Boekwaarde vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie begin boekjaar | 394.901               | 457.545               |
| Bij: Investerings in boekjaar                                                     | 73.429                | 24.263                |
| Bij: Terugname van bijzondere waardeverminderingen                                | 15.000                | 10.000                |
| Af: Afwaardering                                                                  | 0                     | 0                     |
| Af: Overboeking voorziening onrendabele investeringen                             | 0                     | 96.907                |
| Boekwaarde vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie einde boekjaar | <b><u>483.330</u></b> | <b><u>394.901</u></b> |

### 8.2.1 Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

|                                                   | Onroerende<br>zaken ten<br>dienste van de<br>exploitatie |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Saldi per 1 januari 2019                          |                                                          |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs  | 2.002.274                                                |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen | 554.225                                                  |
| Boekwaarde per 1 januari 2019                     | <u>1.448.049</u>                                         |
| <i>Mutaties</i>                                   |                                                          |
| Investeringsen                                    | 60.880                                                   |
| Desinvesteringsen                                 | 0                                                        |
| Afschrijvingen                                    | -52.052                                                  |
| Overboekingsen                                    | 0                                                        |
| Herclassificatie/herkwalificatie                  | 0                                                        |
| Herwaarderingen                                   | 0                                                        |
| Afwaardering naar taxatiewaarde                   | -862.152                                                 |
| Totaal mutaties 2019                              | <u>-853.324</u>                                          |
| Saldi per 31 december 2019                        |                                                          |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs  | 1.201.002                                                |
| Cumulatieve herwaarderingen                       | 0                                                        |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen | 606.277                                                  |
| Boekwaarde per 31 december 2019                   | <u><b>594.725</b></u>                                    |

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

|                   |                     |         |
|-------------------|---------------------|---------|
| Bedrijfsgebouwen  | lineair             | 30 jaar |
| Terreinen         | geen afschrijvingen |         |
| Installaties      | lineair             | 25 jaar |
| Inventaris        | lineair             | 5 jaar  |
| Inrichting        | lineair             | 10 jaar |
| Hard- en software | lineair             | 5 jaar  |

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

Voor de opstalverzekering van de huurwoningen hanteert onze verzekeraar Willis een tarief per vhe, de verzekeringen van de roerende en onroerende goederen ten dienste van de exploitatie is de verzekerde waarde per 31-12-2019 als volgt:

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Inventaris kantoor Kloosterplein 2 | € 125.000 |
| Computerverzekering                | € 62.000  |
| Kantoor Schoolstraat 18 a          | € 26.000  |
| Inventaris Schoolstraat 18 a       | € 5.000   |
| Goederen in bedrijfsauto           | € 2.500   |

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 853 (2018: 856) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 27 (2018: 26) verhuureenheden opgenomen, dit in inclusief 1 garagebox en 22 parkeerplaatsen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 142.084.000 (2018 € 133,046.000).

### 8.2.2 Beleidswaarde

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling was. In 2019 heeft een nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten in de beleidswaarde plaatsgevonden.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31-12-2019 € 51.213.589. De marktwaarde van het DAEB-vastgoed bedraagt per 31-12-2019 € 110.432.782. Dit betekent een afslag van 53,6%

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31-12-2019 € 1.244.318. De marktwaarde van het niet-DAEB-vastgoed bedraagt per 31-12-2019 € 937.111. Dit betekent een afslag van 5,0%.

#### Sensitiviteitsanalyse

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

| Uitgangspunten voor :     |   | 2019  | Opbouw discoteringsvoet      |                |
|---------------------------|---|-------|------------------------------|----------------|
| Disconteringsvoet         | € | 6,73% | Discontering referentiegroep | 5,98%          |
| Streefhuur per maand      | € | 585   | Opslag bouwklasse            | -0,32% - 0,14% |
| Lasten onderhoud per jaar | € | 1.795 | Opslag verhuureenheid        | -0,20% - 0,00% |
| Lasten beheer per jaar    | € | 956   | Opslag COROP gebied          | 0,76%          |
|                           |   |       | Totaal                       | 6,73%          |

In onderstaande tabel wordt voor DAEB woningen en niet-DAEB woningen samen het effect op de beleidswaarde gegeven door diverse aanpassingen te doen op de uitgangspunten.

| Effect op de beleidswaarde | mutatie t.o.v. uitgangspunt | effect op de beleidswaarde | mutatie t.o.v. uitgangspunt | effect op de beleidswaarde |
|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Disconteringsvoet          | 0,5% hoger                  | -€ 4.618.000               | 0,5 % lager                 | + € 5.562.000              |
| Streefhuur per maand       | € 25 lager                  | -€ 3.142.000               | € 25 hoger                  | + € 3.565.000              |
| Lasten onderhoud per jaar  | € 100 hoger                 | -€ 2.272.000               | € 100 lager                 | + € 2.273.000              |
| Lasten beheer per jaar     | € 100 hoger                 | -€ 2.250.000               | € 100 lager                 | + € 2.250.000              |

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

|                                    | 2019 |               | 2018       |                            |
|------------------------------------|------|---------------|------------|----------------------------|
| <b>Marktwaarde verhuurde staat</b> | €    | 111.743       | €          | 100.726                    |
| Beschikbaarheid (doorexploiteren)  | €    | 1.031         | 1%         | € - 11.436 -11%            |
| Betaalbaarheid (huren)             | -    | - 49.997      | -45%       | - - 30.790 -31%            |
| Kwaliteit (onderhoud)              | -    | - 6.995       | -6%        | - - 3.502 -3%              |
| Beheer (beheerkosten)              | -    | - 3.324       | -3%        | - - 1.394 -1%              |
| Subtotaal                          | €    | - 59.285      | -47%       | € - 47.122 -46%            |
| <b>Beleidswaarde</b>               | €    | <b>52.458</b> | <b>53%</b> | € <b>53.604</b> <b>54%</b> |

#### Eigen vermogen

Per 31 december 2019 is in totaal € 71,4 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2018: € 60,8 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De overige € 623.500 betreft de ongerealiseerde herwaardering op de woningen verkocht onder voorwaarden.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 59,3 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonstichting Gendt. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in

exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

### 8.3 Financiële vaste activa

#### 8.3.1 Latente belastingvordering(en)

|                                            | 2019             | 2018           |
|--------------------------------------------|------------------|----------------|
| Boekwaarde per 1 januari                   | 204.644          | 216.695        |
| Toename belasting vordering                |                  |                |
| - Mutatie latentie verliescompensatie      | 894.391          | 0              |
| - Mutatie latentie verkoopvijver           | 383.434          | 0              |
| - Mutatie latentie afschrijvingspotentieel | 0                | 0              |
| Afname belastingvordering                  |                  |                |
| - Mutatie latentie verliescompensatie      | 0                | 0              |
| - Mutatie latentie afschrijvingspotentieel | -75.825          | -6.541         |
| - Mutatie latentie disagio leningen        | 0                | -5.510         |
|                                            | <u>1.406.644</u> | <u>204.644</u> |

Opbouw ultimo jaar per onderdeel:

|                                  |                  |                |
|----------------------------------|------------------|----------------|
| Latentie verliescompensatie      | 894.391          | 0              |
| Latentie verkoopvijver           | 383.434          | 0              |
| Latentie afschrijvingspotentieel | 128.819          | 204.644        |
| Latentie disagio leningen        | 0                | 0              |
|                                  | <u>1.406.645</u> | <u>204.644</u> |

#### Compensabele verliezen

Deze post was nihil in 2018 en is ultimo 2019 € 894.391, de nominale waarde van deze latentie is € 931.080.

#### Verkoopvijver

Woonstichting Gendt heeft 41 woningen aangewezen die worden verkocht in de komende jaren.

Omdat sprake is van een fiscaal hogere waardering, zal het verschil in waardering niet in een herinvesteringsreserve worden ondergebracht, maar commercieel worden gerealiseerd. Voor dit verschil is dan ook een actieve latentie berekend. Nominaal is deze latentie per 31-12-2019 € 419.985

#### Afschrijvingspotentieel

Als gevolg van de stelselwijziging is vanaf 2015 een latentie gevormd voor het fiscale afschrijvingspotentieel op het DAEB vastgoed. Deze actieve belastinglatentie is nominaal per 31-12-2019 € 146.000 (2018: € 228.576).

Vermoedelijk is van dit bedrag € 25.039 binnen 1 jaar verrekenbaar

#### Disagio leningen

Per unltimo 2018 bestaat er geen commercieel-fiscaal verschil meer in de waardering van de leningen.

De fiscale boekwaarde van de materiële vaste activa in exploitatie is per 31-12-2019 € 119.072.864 (2018: € 110.319.741). Hier staat een marktwaarde in verhuurde staat tegenover van € 111.742.864 per 31-12-2019 (2018: € 100.726.204). Het daeb en niet-daeb vastgoed wordt naar verwachting blijvend verhuurd, waardoor de contante waarde van deze belastinglatentie van geringe omvang is. Dit tijdelijke verschil is op basis hiervan als nihil opgenomen. Het verschil in boekwaarde (fiscaal minus marktwaarde) bedraagt € 7.330.000 (2018: € 9.593.537).

### 8.4 Voorraden

#### 8.4.1 Overige voorraden

|                           | 2019<br>€     | 2018<br>€    |
|---------------------------|---------------|--------------|
| Voorraden klein materiaal | 22.121        | 7.161        |
|                           | <u>22.121</u> | <u>7.161</u> |
| <b>Totaal voorraden</b>   | <b>22.121</b> | <b>7.161</b> |

#### 8.4.2 Voorraad koopwoningen

|                       | 2019<br>€      | 2018<br>€ |
|-----------------------|----------------|-----------|
| Voorraad koopwoningen | 334.374        | 0         |
|                       | <u>334.374</u> | <u>0</u>  |

Per 31-12-2019 zijn een drietal woningen uit exploitatie overgeboekt naar voorraad. Het betreft Burchtgraafstraat 21, Essenpasstraat 2 en Burgermeester van der Meullenlaan 33.

Deze woningen worden allen in 2020 verkocht.

## 8.5 Vorderingen

|                     | 31-12-2019     |                | 31-12-2018     |                |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                     | Totaal         | > 1 jaar       | Totaal         | > 1 jaar       |
|                     | €              | €              | €              | €              |
| Huurdebiteuren      | 37.156         | 0              | 47.720         | 0              |
| Gemeenten           | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Overige vorderingen | 29.726         | 0              | 11.136         | 0              |
| Overlopende activa  | 743.889        | 130.905        | 367.250        | 134.550        |
|                     | <u>810.771</u> | <u>130.905</u> | <u>426.107</u> | <u>134.550</u> |

### 8.5.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

|                                     | 2019          | 2018          |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
|                                     | €             | €             |
| Huurdebiteuren                      | 48.449        | 54.208        |
| Af: voorziening wegens oninbaarheid | -11.293       | -6.487        |
| Boekwaarde per 31 december          | <u>37.156</u> | <u>47.720</u> |

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

|                                      | 2019          | 2018         |
|--------------------------------------|---------------|--------------|
|                                      | €             | €            |
| Boekwaarde per 1 januari             | 6.487         | 6.826        |
| Dotatie ten laste van de exploitatie | 10.701        | 4.579        |
| Afgeboekte oninbare posten           | 5.895         | 4.918        |
| Boekwaarde per 31 december           | <u>11.293</u> | <u>6.487</u> |

debiteuren waarvan verwacht wordt dat de vordering geheel of voor een gedeelte oninbaar is. De voorziening wordt gebaseerd op een nadere analyse van met name de status van de vorderingen op de vertrokken huurders.

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2019 is 0,61% van de nettojaarhuur (2018: 0,83%).

De te vorderen huren van actieve contracten zijn naar maand van ontstaan en aantal huurders als volgt te specificeren:

| Aantal maanden | Aantal 2019 | Aantal 2018 |
|----------------|-------------|-------------|
| < 1            | 30          | 33          |
| van 1 - < 2    | 9           | 8           |
| van 2 - < 3    | 4           | 8           |
| van 3 - < 4    | 2           | 2           |
| 4 en meer      | 2           | 3           |
| Totaal         | <u>47</u>   | <u>54</u>   |

| Aantal maanden | Bedrag 2019   | Bedrag 2018   |
|----------------|---------------|---------------|
| < 1            | 10.050        | 12.910        |
| van 1 - < 2    | 8.351         | 6.440         |
| van 2 - < 3    | 5.337         | 12.579        |
| van 3 - < 4    | 4.506         | 4.634         |
| 4 en meer      | 6.504         | 9.256         |
| Totaal         | <u>34.748</u> | <u>45.820</u> |

### 8.5.2 Gemeenten

Het saldo vorderingen op gemeenten kan als volgt worden gespecificeerd:

|                                              | 2019     | 2018     |
|----------------------------------------------|----------|----------|
|                                              | €        | €        |
| Te vorderen van Gemeente Lingewaard          | 0        | 0        |
| Totaal te vorderen gemeenten per 31 december | <u>0</u> | <u>0</u> |

### 8.5.3 Overige vorderingen

Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:

|                                            | <u>2019</u>          | <u>2018</u>          |
|--------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                            | €                    | €                    |
| Overige vorderingen                        | <u>29.726</u>        | <u>11.136</u>        |
| Totaal overige vorderingen per 31 december | <u><u>29.726</u></u> | <u><u>11.136</u></u> |

### 8.5.4 overlopende activa

Het saldo overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

|                                            | <u>2019</u>           | <u>2018</u>           |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                            | €                     | €                     |
| Dotatie onderhoudsvoorziening VVE's        | 130.905               | 134.550               |
| Terug te vorderen vpb 2017                 | 0                     | 74.305                |
| Terug te vorderen vpb 2018                 | 234.600               | 136.603               |
| Terug te vorderen vpb 2019                 | 343.642               |                       |
| Overige overlopende activa                 | <u>34.743</u>         | <u>21.792</u>         |
| Totaal overige vorderingen per 31 december | <u><u>743.889</u></u> | <u><u>367.250</u></u> |

### 8.6 Liquide middelen

|                                             | <u>2019</u>           | <u>2018</u>             |
|---------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
|                                             | €                     | €                       |
| Kas                                         | 960                   | 1.590                   |
| Rekening courant Rabobank                   | 72.512                | 181.975                 |
| Rekening courant Bank Nederlandse Gemeenten | 3.803                 | 6.148                   |
| Rekening courant Rabobank (huren)           | 12.109                | 64.341                  |
| Spaarrekening Rabobank                      | <u>750.000</u>        | <u>1.315.000</u>        |
| Totaal liquide middelen per 31 december     | <u><u>839.384</u></u> | <u><u>1.569.054</u></u> |

Het volledige saldo liquide middelen is per 31 december 2019 vrij beschikbaar.

|                                                    | 31-12-2019        | 31-12-2018        |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>8.7 Eigen vermogen</b>                          |                   |                   |
| <b>8.7.1 Overige reserves</b>                      |                   |                   |
| Boekwaarde per 1 januari                           | 16.664.043        | 15.582.533        |
| Realisatie uit hoofde van verkoop                  | 648.777           |                   |
| Mutatie herwaarderingsreserve marktwaardering      | -11.072.785       | -10.480.703       |
| Mutatie herwaarderingsreserve VOV woningen         | -205.200          | 173.700           |
| Correctie voorgaande jaren                         |                   | -648.200          |
| Resultaat boekjaar                                 | 13.001.894        | 12.036.713        |
| <b>Saldo per 31 december</b>                       | <b>19.036.729</b> | <b>16.664.043</b> |
| <b>8.7.2 Herwaarderingsreserve marktwaardering</b> |                   |                   |
| Boekwaarde per 1 januari                           | 60.295.445        | 49.814.742        |
| Realisatie uit hoofde van verkoop                  | -592.577          |                   |
| Mutatie herwaardering                              | 11.072.785        | 10.480.703        |
| <b>Saldo per 31 december</b>                       | <b>70.775.653</b> | <b>60.295.445</b> |
| <b>8.7.3 Herwaarderingsreserve VOV woningen</b>    |                   |                   |
| Boekwaarde per 1 januari                           | 474.500           | -                 |
| Realisatie uit hoofde van verkoop                  | -56.200           | -                 |
| Correctie voorgaande jaren                         |                   | 648.200           |
| Mutatie herwaardering                              | 205.200           | -173.700          |
| <b>Saldo per 31 december</b>                       | <b>623.500</b>    | <b>474.500</b>    |
| <b>Saldo herwaarderingsreserve per 31-12-2019</b>  | <b>71.399.153</b> | <b>60.769.945</b> |

#### Bestemming van het resultaat 2019

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

Resultaat boekjaar

|                                                                | Boekjaar          | Vorig boekjaar    |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Resultaat boekjaar                                             | 13.001.894        | 12.036.713        |
| Herwaarderingsreserve (niet gerealiseerde waardeveranderingen) | 11.277.985        | 10.480.703        |
| Overige reserve                                                | 1.723.910         | 1.556.010         |
| <b>Totaal</b>                                                  | <b>13.001.894</b> | <b>12.036.713</b> |

## 8.8 Voorzieningen

### 8.8.1 Voorziening onrendabele investeringen

Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen is als volgt:

|                            | <u>2019</u>     | <u>2018</u>           |
|----------------------------|-----------------|-----------------------|
|                            | €               | €                     |
| Boekwaarde per 1 januari   | 259.793         | 0                     |
| Dotaties                   | 0               | 356.700               |
| Onttrekkingen              | <u>259.793</u>  | <u>96.907</u>         |
| Boekwaarde per 31 december | <u><u>0</u></u> | <u><u>259.793</u></u> |

In 2018 is een voorziening gevormd voor het nieuwbouwplan Dorpstraat 16 van € 356.700. Hiervan zijn de reeds in rekening gebrachte kosten van 2018 van € 96.907 in mindering gebracht. Deze voorziening is per 31-12-2019 nul, omdat de woningen van dorpstraat 16 in 2019 in exploitatie zijn genomen.

### 8.8.2 Voorziening Loopbaanontwikkeling

Het verloop van de post voorziening loopbaanontwikkeling is als volgt:

|                            | <u>2019</u>          | <u>2018</u>          |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
|                            | €                    | €                    |
| Boekwaarde per 1 januari   | 31.769               | 31.700               |
| Dotaties                   | 400                  | 1.525                |
| Onttrekkingen              | <u>10.115</u>        | <u>1.456</u>         |
| Boekwaarde per 31 december | <u><u>22.054</u></u> | <u><u>31.769</u></u> |

De voorziening loopbaanontwikkeling vloeit voort uit de CAO Woondiensten, ook in de cao 2019-2020 is deze voorziening opgenomen. De voortgang van deze voorziening is afhankelijk van de cao Woondiensten in de toekomst.

### 8.8.3 Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van de post voorziening latente belastingverplichtingen is als volgt:

|                                            | <u>2019</u>           | <u>2018</u>           |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                            | €                     | €                     |
| Boekwaarde per 1 januari                   | 230.990               | 193.397               |
| Dotaties                                   | 0                     | 37.593                |
| Onttrekkingen                              | 19.244                | 0                     |
| Vrijval                                    | 0                     | 0                     |
| Oprenting en verandering disconteringsvoet | <u>0</u>              | <u>0</u>              |
| Boekwaarde per 31 december                 | <u><u>211.746</u></u> | <u><u>230.990</u></u> |

De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 66.621 (2018: € 49.858 binnen een jaar wordt gerealiseerd). De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 232.387 (2018: € 257.742). De periodieke toe/afname wordt gepresenteerd als dotatie of onttrekking aan de voorziening.

## 8.9 Langlopende schulden

### 8.9.1 en 8.9.2 Schulden/leningen overheid en schulden/leningen kredietinstellingen

Het verloop van de post schulden/leningen overheid schulden/leningen kredietinstellingen voor leningen van Woonstichting Gendt is als volgt:

|                              | <u>2019</u>              | <u>2018</u>              |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                              | €                        | €                        |
| Boekwaarde per 1 januari     | 23.036.043               | 26.141.737               |
| Bij: nieuwe leningen         | 1.850.000                | 0                        |
| Af: aflossingen              | -2.131.443               | -3.105.694               |
| Boekwaarde per 31 december   | <u><u>22.754.600</u></u> | <u><u>23.036.043</u></u> |
| Marktwaaarde per 31 december | <u><u>36.988.615</u></u> | <u><u>24.713.368</u></u> |

### Rente- en kasstroomrisico

Hieronder is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd:

#### Rentepercentages:

|           |                     |
|-----------|---------------------|
| Roll over | € 0                 |
| 0% - 1%   | € 2.395.600         |
| 1% - 2%   | € 2.204.000         |
| 2% - 3%   | € 2.068.000         |
| 3% - 4%   | € 4.743.000         |
| 4% - 5%   | € 9.752.000         |
| 5% - 6%   | € 1.486.000         |
| >6%       | € 106.000           |
|           | <u>€ 22.754.600</u> |

#### Restant looptijd:

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| < 1 jaar (kortlopend) | € 0                 |
| van 1 tot 5 jaar      | € 290.500           |
| van 5 tot 10 jaar     | € 4.027.000         |
| van 10 tot 15 jaar    | € 2.319.000         |
| van 15 tot 20 jaar    | € 3.214.000         |
| > 20 jaar             | € 12.904.100        |
|                       | <u>€ 22.754.600</u> |

De gemiddelde rentevoet van de langlopende schulden was in 2019 3,67% (2018 3,71%).

De bij de toelichting op de kortlopende schulden vermelde zekerheden voor de schulden aan kredietinstellingen (vestiging pandrecht op de debiteuren, vorderingen en voorraden) zijn ook op de langlopende leningen verstrekt door kredietinstellingen van toepassing.

Van het saldo langlopende schulden per 31-12-2019 van € 22.754.600 geeft het WSW een borging van € 18.837.072. Het restant ad. € 3.917.528 is geborgd door de Gemeente Lingewaard.

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 2.131.443 zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

#### *8.9.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)*

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden. De VOV woningen die Woonstichting Gendt per 31-12-2019 in bezit heeft zijn door twee taxateurs gewaardeerd.

De samenstelling en het verloop is als volgt:

|                                               | 2019<br>€        | 2018<br>€        |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| 1 januari:                                    |                  |                  |
| Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht | 3.709.400        | 3.884.400        |
| Vermeerderingen/verminderingen                | 629.000          | 334.700          |
| Boekwaarde per 1 januari                      | <u>4.338.400</u> | <u>4.219.100</u> |
| <i>Mutaties</i>                               |                  |                  |
| Opwaarderingen                                | 304.800          | 294.300          |
| Afwaarderingen                                | -462.900         | -175.000         |
| Saldo mutaties                                | <u>-158.100</u>  | <u>119.300</u>   |
| 31 december:                                  |                  |                  |
| Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht | 3.246.500        | 3.709.400        |
| Vermeerderingen/verminderingen                | 933.800          | 629.000          |
| Boekwaarde per 31 december                    | <u>4.180.300</u> | <u>4.338.400</u> |

In 2019 zijn bij 2 woningen de koopgarantovereenkomst beëindigd, zijnde Kloosterplein 66 en De Strang 6 (2018:1). De terugkoopverplichting van deze woningen bedroeg € 462.900 (2018: € 175.000).

Per 31-12-2019 hebben een tweetal taxateurs de VOV portefeuille getaxeerd. Deze taxaties leverden een waardestijging van € 294.300 op.

**8.10 Kortlopende schulden en overlopende passiva**

|                                                     | <u>31.12.2019</u> | <u>31.12.2018</u> |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                     | €                 | €                 |
| 8.10.1 Schulden aan overheid                        | 73.824            | 73.824            |
| 8.10.2 Schulden aan kredietinstellingen             | 2.057.619         | 3.031.869         |
| 8.10.3 Schulden aan leveranciers                    | 315.591           | 250.815           |
| 8.10.4 Schulden aan RijnWaal Zorggroep              | 8.593             | 15.416            |
| 8.10.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen | 14.819            | 11.886            |
| 8.10.6 Schulden ter zake van pensioenen             | 8.637             | 6.709             |
| 8.10.7 Overlopende passiva                          | 407.444           | 433.119           |
| Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva  | <u>2.886.527</u>  | <u>3.823.638</u>  |

**8.10.1 Schulden aan overheid**

|                                             | <u>31.12.2019</u> | <u>31.12.2018</u> |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                             | €                 | €                 |
| Kortlopend deel van de langlopende schulden | 73.824            | 73.824            |
| Totaal schulden aan overheid                | <u>73.824</u>     | <u>73.824</u>     |

**8.10.2 Schulden aan kredietinstellingen**

|                                             | <u>31.12.2019</u> | <u>31.12.2018</u> |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                             | €                 | €                 |
| Kortlopend deel van de langlopende schulden | 2.057.619         | 3.031.869         |
| Totaal schulden aan kredietinstellingen     | <u>2.057.619</u>  | <u>3.031.869</u>  |

**8.10.3 Schulden aan leveranciers**

|                           | <u>31.12.2019</u> | <u>31.12.2018</u> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
|                           | €                 | €                 |
| Schulden aan leveranciers | <u>315.591</u>    | <u>250.815</u>    |

**8.10.4 Schulden aan RijnWaal Zorggroep**

|                                         | <u>31.12.2019</u> | <u>31.12.2018</u> |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                         | €                 | €                 |
| Schuld aan RijnWaal Zorggroep           | 8.593             | 24.783            |
| Vordering op RijnWaal Zorggroep         | 0                 | 9.367             |
| Per saldo schuld aan RijnWaal Zorggroep | <u>8.593</u>      | <u>15.416</u>     |

**8.10.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen**

Het saldo te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:

|                                                     | <u>31.12.2019</u> | <u>31.12.2018</u> |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                     | €                 | €                 |
| Loonheffing en premies sociale verzekeringen        | 19.578            | 16.607            |
| Omzetbelasting                                      | -4.759            | -4.721            |
| Vennootschapsbelasting                              | 0                 | 0                 |
| Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen | <u>14.819</u>     | <u>11.886</u>     |

**8.10.6 Schulden ter zake van pensioenen**

|                                  | <u>31.12.2019</u> | <u>31.12.2018</u> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                  | €                 | €                 |
| Schulden ter zake van pensioenen | <u>8.637</u>      | <u>6.709</u>      |

**8.10.7 Overlopende passiva**

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

|                             | <u>31.12.2019</u> | <u>31.12.2018</u> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
|                             | €                 | €                 |
| Niet vervallen rente        | 283.490           | 319.590           |
| Vooruitontvangen huren      | 34.720            | 16.684            |
| Overige overlopende passiva | 89.235            | 96.845            |
| Totaal overlopende passiva  | <u>407.444</u>    | <u>433.119</u>    |

## **Financiële instrumenten**

### *Doelstellingen risicobeheer*

In het financieel reglement van Woonstichting Gendt staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in het financieel reglement. In het reglement is het gebruik van afschermende instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen en de instrumenten zijn defensief van aard. De volgende eisen worden gesteld ten aanzien van het gebruik van derivaten:

- Woonstichting Gendt heeft in haar treasurystatuut opgenomen dat derivaten niet zijn toegestaan.

### *Marktrisico*

Woonstichting Gendt beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

### *Valutarisico*

Woonstichting Gendt voert alleen transacties in euro's (€) uit en loopt geen valutarisico.

### *Renterisico*

Woonstichting Gendt loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Woonstichting Gendt risico's over de marktwaarde.

### *Kredietrisico*

Woonstichting Gendt loopt geen kredietrisico omdat geen kredieten worden aangegaan.

### *Liquiditeitsrisico*

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Woonstichting Gendt en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Woonstichting Gendt heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

## **8.11 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.**

### **8.11.1 Collegiale financiering SSHN**

Op 26 mei 2005 zijn drie woningcorporaties, welke verenigd zijn in het samenwerkingsverband G5, een collegiale financiering aangegaan met SSHN met als reden te voorzien in een deel van de financieringsbehoefte voor de nieuwbouw van 195 te bouwen wooneenheden voor studenten in Nijmegen.

De drie corporaties t.w. Woonstichting Gendt, Woonstichting Vry Leven uit Lobith en Woningbouwstichting de Gemeenschap uit Nijmegen financieren in totaal € 6 mln.

De geldgevers verlenen de geldnemer een financieringskorting in vorm van een collegiale rentekorting van 25 % op de dan geldende marktrente, welke op 15 oktober 2007 bepaald is op 4,90% met een looptijd van 30 jaar. Deze rentekorting ad. € 380.957,- is in twee gelijke termijnen (21 december 2007 en 19 december 2008) op basis van contante waarden betaald.

Conform de overeenkomst artikel 7 wordt de collegiale rentekorting door SSHN aan de geldgevers terugbetaald als SSHN overgaat tot verkoop van het project of een deel daarvan.

Conform artikel 8 licht de SSHN de geldgevers in als SSHN betrokken raakt bij een fusie of overname. In dat geval is het gerelateerde deel van de collegiale afkoopsom over de restant looptijd in principe opeisbaar.

SSHN verstrekt jaarlijks een kopie jaarrekening van de CV Heyendaal met een controleverklaring bij de jaarrekening.

### **8.11.2 WSW Obligo**

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Woonstichting Gendt een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door Woonstichting Gendt opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Ultimo 2019 bedraagt dit obligo € 796.000, namelijk 3,85% van € 20.669.000. Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Woonstichting Gendt het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Woonstichting Gendt verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

### **8.11.3 Borgstelling**

De overeengekomen geldleningen kunnen worden onderscheiden naar hun oorsprong, omvang en aard. Zo heeft Woonstichting Gendt geldleningen afgesloten met de Gemeente Lingewaard en met particuliere kredietinstellingen zoals banken, pensioenfondsen en levensverzekeringsmaatschappijen. De leningenportefeuille van Woonstichting Gendt wordt onderscheiden in fix-, lineaire - en annuïtaire leningen en vervolgens met garantie van het WSW, Gemeente Lingewaard en het Rijk als achtervang. De huidige garantie bedraagt € 20.669.000.

### **8.11.4 Ketenaansprakelijkheid**

Woonstichting Gendt heeft per balansdatum geen verplichting uit hoofde van de wet keten aansprakelijkheid.

### **8.11.5 Verbonden partijen**

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Woonstichting Gendt en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

### **8.11.9 Voorziening jubileumgratificaties**

Gezien het geringe aantal personeelsleden is hier geen voorziening voor opgenomen. Kosten van jubileumgratificaties worden geheel genomen in desbetreffende jaar.

### **8.11.10 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Woonstichting Gendt heeft in de periode 2006-2011 woningen onder voorwaarden verkocht waarbij de kopers een contractuele korting op de actuele waarde heeft ontvangen die varieert tussen de 10% en 28,2%. Per 31-12-2019 zijn er nog 20 woningen (eind 2018: 22) in portefeuille die als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen worden verwerkt. De portefeuille VOV heeft op balansdatum 31-12-2019 een marktwaarde van € 5.185.000 en een totale terugkoopplicht van € 4.180.300. Woonstichting Gendt streeft er naar de VOV-portefeuille te laten krimpen door teruggekochte woningen op de markt aan te bieden.

### **8.12 Gebeurtenissen na balansdatum**

Het COVID-19 (coronavirus) en de daartegen genomen maatregelen door de rijksoverheid, kunnen een significante impact hebben op Woonstichting Gendt. Hoe groot de impact daadwerkelijk zal zijn is onzeker, dat hangt onder andere af van de doorlooptijd van beperkende c.q. beschermende maatregelen en van de daaruit voortvloeiende sociaal maatschappelijke en economische gevolgen. De enige situatie zoals beschreven in het bestuursverslag die met grote moeite door Woonstichting Gendt is op te vangen is de situatie waarbij er geen financiering beschikbaar komt. De kans dat dit scenario zich voordoet zien wij als beperkt, gegeven de uitslatingen van de ECB en de houding van de banken. Vooralsnog schatten wij de impact van de coronapandemie op de financiële continuïteit van corporatie als (zeer) beperkt in. Dat betekent dat er geen sprake is van een materiele onzekerheid inzake de continuïteit.

## 9. Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening

### 9.1 Huuropbrengsten

|                                                        | 2019             | 2018             |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                        | €                | €                |
| <i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>    |                  |                  |
| Woningen en woongebouwen                               | 5.555.585        | 5.482.798        |
|                                                        | <u>5.555.585</u> | <u>5.482.798</u> |
| Af: huurderiving wegens leegstand                      | 60.788           | 35.885           |
| Af: huurderiving wegens oninbaarheid                   | 10.709           | 4.567            |
| Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie | <u>5.484.088</u> | <u>5.442.346</u> |

De bruto toename van 1,33% van de huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie wordt veroorzaakt door reguliere huurverhogingen en huurverhogingen door investeringen.

|                                                             |                  |                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>    |                  |                  |
| Woningen en woongebouwen                                    | 43.123           | 32.836           |
| Onroerende zaken, niet zijnde woningen                      | 14.876           | 7.352            |
|                                                             | <u>57.999</u>    | <u>40.188</u>    |
| Af: huurderiving wegens leegstand                           | 12.680           | 3.266            |
| Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie | <u>45.319</u>    | <u>36.922</u>    |
|                                                             | <u>5.529.407</u> | <u>5.479.268</u> |

De huuropbrengsten Niet-Daeb zijn toegenomen in 2019 omdat Nijmeegsestraat 23 vanaf mei 2019 als niet-Daeb is verhuurd. De derving is toegenomen omdat dit zich verhoudt tot de toename in huuropbrengsten van lege parkeerplaatsen. Alle huuropbrengsten zijn behaald in de gemeente Lingewaard.

#### 9.2.1. Opbrengsten servicecontracten

|                                          | 2019          | 2018          |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                          | €             | €             |
| Overige goederen, leveringen en diensten | 84.729        | 83.381        |
|                                          | <u>84.729</u> | <u>83.381</u> |
| Af:                                      |               |               |
| Opbrengstenderiving wegens leegstand     | 577           | 1.045         |
|                                          | <u>577</u>    | <u>1.045</u>  |
| Totaal opbrengsten servicecontracten     | <u>84.152</u> | <u>82.337</u> |

Alle opbrengsten servicecontracten zijn behaald in de gemeente Lingewaard.

#### 9.2.2. Lasten servicecontracten

|                                          | 2019          | 2018          |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                          | €             | €             |
| Overige goederen, leveringen en diensten | 79.279        | 61.840        |
| Totaal servicecontracten                 | <u>79.279</u> | <u>61.840</u> |

Alle lasten servicecontracten zijn behaald in de gemeente Lingewaard.

### 9.3 Overheidsbijdragen

Woonstichting Gendt heeft geen overheidsbijdrage ontvangen in 2018 en in 2019.

#### 9.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

|                                              | 2019           | 2018           |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                              | €              | €              |
| Toegerekende personeelskosten                | 629.004        | 146.028        |
| Toegerekende afschrijvingen                  | 48.011         | 0              |
| Toegerekende overige organisatiekosten       | 299.727        |                |
| Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten | <u>976.742</u> | <u>146.028</u> |

#### 9.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

|                                                                 | 2019             | 2018           |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
|                                                                 | €                | €              |
| Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie      | 1.460.890        | 939.700        |
| Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie | 3.153            | 941            |
| Totaal lasten onderhoudsactiviteiten                            | <u>1.464.043</u> | <u>940.641</u> |

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

|                                         | 2019             | 2018           |
|-----------------------------------------|------------------|----------------|
|                                         | €                | €              |
| Planmatig onderhoud                     | 330.908          | 258.029        |
| Mutatieonderhoud                        | 464.364          | 213.059        |
| Klachtenonderhoud                       | 387.865          | 263.802        |
| Toegerekende personeelskosten onderhoud | 277.753          | 204.809        |
| Totaal onderhoudslasten                 | <u>1.460.890</u> | <u>939.700</u> |

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

|                                         | 2019         | 2018       |
|-----------------------------------------|--------------|------------|
|                                         | €            | €          |
| Klachtenonderhoud                       | 2.419        | 341        |
| Planmatig onderhoud                     | 0            | 0          |
| Toegerekende personeelskosten onderhoud | 734          | 600        |
| Totaal onderhoudslasten                 | <u>3.153</u> | <u>941</u> |

#### 9.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

|                                                              | 2019             | 2018             |
|--------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                              | €                | €                |
| OZB                                                          | 230.037          | 225.825          |
| Waterschapslasten                                            | 57.063           | 58.336           |
| Verhuurderheffing                                            | 699.674          | 686.048          |
| Bijdrage Aw                                                  | 0                | 5.531            |
| WSW Saneringssteun                                           | 0                | 59.641           |
| Verhuurderbijdrage                                           | 1.988            | 1.907            |
| Verzekeringen                                                | 10.899           | 13.126           |
| Contributies                                                 | 6.967            | 7.036            |
| Toegerekende personeelskosten                                | 0                | 257.438          |
| Toegerekende overige organisatiekosten                       | 0                | 0                |
| Toegerekende afschrijvingen                                  | 0                | 53.254           |
| Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit | <u>1.006.628</u> | <u>1.368.142</u> |

## 9.7 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling:

|                                                | 2019 | 2018 |
|------------------------------------------------|------|------|
|                                                | €    | €    |
| Opbrengst verkopen projecten                   | 0    | 0    |
| Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0    | 0    |

Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling:

|                                                 | 2019 | 2018 |
|-------------------------------------------------|------|------|
|                                                 | €    | €    |
| Totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0    | 0    |

Toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling:

|                                                              | 2019 | 2018 |
|--------------------------------------------------------------|------|------|
|                                                              | €    | €    |
| Lonen en salarissen                                          | 0    | 0    |
| Overige organisatiekosten                                    | 0    | 0    |
| Totaal toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0    | 0    |

## 9.8 Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en de opbrengst uit verkochte nieuwbouwwoningen en is als volgt te specificeren:

|                                                                                           | 2019    | 2018    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
|                                                                                           | €       | €       |
| <i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>                                                       |         |         |
| Opbrengst verkopen bestaand bezit                                                         | 667.500 | 342.682 |
| Af: direct toerekenbare kosten                                                            | 11.944  | 9.020   |
| Af: boekwaarde                                                                            | 342.577 | 287.933 |
| Af: toegerekende organisatiekosten                                                        | 60.907  | 5.918   |
| Verkoopresultaat bestaand bezit                                                           | 252.072 | 39.812  |
| Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden                                   | 0       | 0       |
| Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB vastgoed in exploitatie      | 252.072 | 39.812  |
|                                                                                           | 2019    | 2018    |
|                                                                                           | €       | €       |
| <i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>                                                  |         |         |
| Opbrengst verkopen bestaand bezit                                                         | 108.038 | 274.500 |
| Af: direct toerekenbare kosten                                                            | 5.900   | 7.404   |
| Af: boekwaarde                                                                            | 0       | 206.804 |
| Af: toegerekende organisatiekosten                                                        | 0       | 0       |
| Verkoopresultaat bestaand bezit                                                           | 102.138 | 60.291  |
| Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden                                   | 0       | 0       |
| Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 102.138 | 60.291  |

### 9.9.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

|                                                                       | 2019    | 2018 |
|-----------------------------------------------------------------------|---------|------|
|                                                                       | €       | €    |
| <i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>    |         |      |
| Waardeverminderingen                                                  | 862.153 | 0    |
| Terugname waardeverminderingen                                        | 0       | 0    |
| Totaal overige waardeveranderingen vten dienste van eigen exploitatie | 862.153 | 0    |

In verband met de verhuizing van het eigen kantoor is het oude kantoorpand getaxeerd en wel op een waarde van € 520.000,-. Derhalve is besloten het kantoorpand per 31-12-2019 naar deze waarde af te waarderen

|                                                                                            | 2019   | 2018     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------|
|                                                                                            | €      | €        |
| <i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>                             |        |          |
| Waardeverminderingen                                                                       | 0      | 356.700  |
| Terugname waardeverminderingen                                                             | 15.000 | 10.000   |
| Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 15.000 | -346.700 |

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

### 9.9.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

|                                                                      | 2019       | 2018       |
|----------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                      | €          | €          |
| <i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>                                  |            |            |
| Toename marktwaarde                                                  | 12.167.059 | 11.180.661 |
| Afname marktwaarde                                                   | -1.126.471 | -404.966   |
| Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie      | 11.040.588 | 10.775.695 |
| <i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>                             |            |            |
| Toename marktwaarde                                                  | 37.896     | 81.719     |
| Afname marktwaarde                                                   | -54.042    | -14.680    |
| Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie | -16.146    | 67.039     |

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

### 9.9.3. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

|                                                                                   | 2019     | 2018     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
|                                                                                   | €        | €        |
| <i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>                                        |          |          |
| Toename marktwaarde                                                               | 347.200  | 332.700  |
| Afname marktwaarde                                                                | 0        | 0        |
| Waardeverandering van terugkoopverplichtingen                                     | -304.800 | -294.300 |
| Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden | 42.400   | 38.400   |

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

### 9.10 Nettoresultaat overige activiteiten

|                                                           | 2019          | 2018          |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                           | €             | €             |
| Beheerdiensten                                            | 12.505        | 12.260        |
| Vergoeding administratiekosten                            | 3.825         | 2.525         |
| Doorbelastingen personeelskosten (incl uren nieuwbouw)    | 27.797        | 15.732        |
| Doorberekende opbrengsten (Onderhoudskosten aan huurders) | 14.124        | 18.509        |
| Totaal overige bedrijfsopbrengsten                        | <u>58.251</u> | <u>49.026</u> |

Toegerekende kosten overige activiteiten:

|                                                 | 2019         | 2018         |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                 | €            | €            |
| Toegerekende Afschrijvingen                     | 497          | 469          |
| Lonen en salarissen                             | 2.086        | 1.619        |
| Overige organisatiekosten                       | 5.964        | 648          |
| Totaal toegerekende kosten overige activiteiten | <u>8.547</u> | <u>2.737</u> |

### 9.11 Afschrijvingen (Im)materiële vaste activa

|                                                                | 2019          | 2018          |
|----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                                | €             | €             |
| Afschrijving kantoorgebouw etc.                                | 42.434        | 42.434        |
| Afschrijving inventaris + automatisering                       | 8.054         | 10.740        |
| Afschrijving vervoersmiddelen                                  | 1.564         | 1.564         |
| Totaal afschrijvingen op activa ten dienste van de exploitatie | <u>52.052</u> | <u>54.738</u> |

### 9.12 Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

|                                                            | 2019           | 2018           |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                            | €              | €              |
| Lonen en salarissen                                        | 411.261        | 395.811        |
| Sociale lasten                                             | 70.835         | 69.482         |
| Pensioenlasten                                             | 64.241         | 60.045         |
| Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten | <u>546.337</u> | <u>525.337</u> |

Het gemiddelde aantal bij Woonstichting Gendt werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

|                                   | 2019        | 2018        |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Afdeling Woondiensten             | 2,44        | 2,44        |
| Afdeling Technische Dienst        | 2,56        | 2,83        |
| Afdeling Financiële Administratie | 3,11        | 2,33        |
| Totaal                            | <u>8,11</u> | <u>7,60</u> |

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

### 9.13 Overige organisatiekosten

|                                            | 2019<br>€ | 2018<br>€ |
|--------------------------------------------|-----------|-----------|
| Beheerkosten:                              |           |           |
| Bureaunkosten                              | 0         | 38.448    |
| Automatiseringskosten                      | 0         | 79.464    |
| AW bijdrage                                | 5.032     | 0         |
| Bestuurs- en toezichtskosten               | 27.788    | 29.016    |
| Huisvestigingskosten                       | 0         | 41.691    |
| Overige personeelskosten                   | 0         | 41.125    |
| Kosten controlewerkzaamheden en advisering | 142.948   | 122.171   |
| Overige beheerskosten                      | 0         | 56.666    |
| Subtotaal beheerskosten                    | 175.768   | 408.580   |
| Overige bedrijfslasten:                    |           |           |
| Diverse bedrijfslasten                     | 0         | 34.536    |
| Subtotaal overige bedrijfslasten           | 0         | 34.536    |
| Totaal overige organisatiekosten           | 175.768   | 443.116   |

#### Specificatie accountants honoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht:

|                                               | 2019<br>€   | 2018<br>€   |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------|
| 1) Controle van de jaarrekening               | € 28.695,50 | € 28.435,00 |
| 2) Andere controlewerkzaamheden               | € 3.267,00  | € 6.473,50  |
| 3) Meerwerkkosten controle voorgaand boekjaar | € -         | € -         |
| 4) Fiscale adviesdiensten                     | € 12.251,25 | € 16.415,17 |
|                                               | € 44.213,75 | € 51.323,67 |

De accountantskosten worden toegerekend conform de verstrekte opdracht aan het boekjaar waarop deze betrekking hebben, vermeerderd met de meerwerkkosten van het voorgaande boekjaar.

De kosten van fiscaal advies worden in het jaar genomen dat ze uitgevoerd zijn. Voor het boekjaar 2018 en 2019 is EY onze fiscaal adviseur.

### 9.14 Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten verdeeld in DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie:

|                                                | 2019<br>€ | 2018<br>€ |
|------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Leefbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie      | 34.683    | 19.442    |
| Toerekening personeelskosten leefbaarheid      | 19.183    | 18.554    |
| Leefbaarheid niet-DAEB-vastgoed in exploitatie | 0         | 0         |
| Totaal leefbaarheid                            | 53.866    | 37.996    |

## 9.15 Financiële baten en lasten

*Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten*

|                                                                                    | 2019 | 2018 |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|------|
|                                                                                    | €    | €    |
| Renteopbrengsten activa in ontwikkeling                                            | 0    | 0    |
| Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten | 0    | 0    |

*Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten*

|                                                      | 2019  | 2018  |
|------------------------------------------------------|-------|-------|
|                                                      | €     | €     |
| Rentebaten rekening-courant en deposito's            | 6.975 | 6.687 |
| Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 6.975 | 6.687 |

*Rentelasten en soortgelijke kosten*

|                                                      | 2019    | 2018    |
|------------------------------------------------------|---------|---------|
|                                                      | €       | €       |
| Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen | 936.985 | 991.020 |
| Overige rentelasten                                  | 6.253   | 5.106   |
| Totaal rentelasten en soortgelijke kosten            | 943.238 | 996.126 |

## 9.16 Belastingen

|                             | 2019             | 2018            |
|-----------------------------|------------------|-----------------|
|                             | €                | €               |
| Mutaties belastinglatenties | 1.221.245        | -49.644         |
| Acute vpb last              | 0                | -214.965        |
| correctie voorgaande jaren  | 236.077          | 46.093          |
| <b>Totaal belastingen</b>   | <b>1.457.322</b> | <b>-218.516</b> |

Mutaties belastinglatenties:

|                                                     |                  |                |
|-----------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Voorziening onderhoud                               | 19.244           | -37.593        |
| Afschrijvingspotentieel                             | -75.825          | -6.541         |
| Disagio op leningen                                 | 0                | -5.510         |
| Latentie verkoopvijver                              | 383.434          | 0              |
| Verrekenbare verliezen conform fiscale jaarrekening | 894.391          | 0              |
| <b>Totaal</b>                                       | <b>1.221.245</b> | <b>-49.644</b> |

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

|                                                                     | 2019              |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|
|                                                                     | €                 |
| Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting                   | 11.544.573        |
| <b>Fiscale correcties</b>                                           |                   |
| Bij:                                                                |                   |
| Afwaardering MVA ten dienste van                                    | 862.153           |
| Mutatie voorziening onderhoud fiscaal                               | 159.032           |
| Mutatie voorziening loopbaanbegeleiding                             | 3.450             |
| Fiscaal geen verkoopresultaat VOV                                   | 5.900             |
| Fiscaal lagere afschrijving MVA ten dienste van exploitatie         | 11.126            |
| Fiscla activering onderhoudskosten                                  | 0                 |
| Vpb teruggaaf verwerkt als bate                                     | 1.813             |
| AF:                                                                 |                   |
| Commerciële waardeverandering marktwaarde DAEB en niet-DAEB         | -11.024.442       |
| Commerciële waardeverandering activa in ontwikkeling                | -15.000           |
| Commerciële waardeverandering VOV verplichting                      | -42.400           |
| Fiscaal afwaardering vastgoed i.v.m. sloopbesluit                   | -5.868.131        |
| Fiscaal lager verkoopresultaat woningen                             | -112.423          |
| Fiscaal lagere winst op afkoop VOV i.v.m. ongerealiseerde verliezen | -39.850           |
| Fiscaal hogere afschrijving activa in exploitatie                   | -148.204          |
| Afronding                                                           | -20               |
| <b>Som fiscale correcties</b>                                       | <b>-4.662.423</b> |
| <b>Extra comptabele correcties</b>                                  |                   |
| Bij: gemengde kosten                                                | 4.600             |
| Af: Dotatie herinvesteringsreserve                                  | -268.115          |
| Af: Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek                             | -16.051           |
| <b>Som extra comptabele correcties</b>                              | <b>-279.566</b>   |
| <b>Resultaat voor verliesverrekening</b>                            | <b>-4.941.989</b> |
| Verliesverrekening                                                  | 0                 |
| <b>Belastbaar bedrag</b>                                            | <b>-4.941.989</b> |
| Belastingbedrag 19% over € 200.000                                  | 0                 |
| Belastingbedrag 25% boven de € 200.000                              | 0                 |
| <b>Totaal acute last</b>                                            | <b>0</b>          |

Het effectieve belastingtarief over 2019 is 0% (2018: 1,70%).

Deze is berekend door de post belastingen procentueel af te zetten tegen het resultaat voor belastingen.

In 2019 ontstaat een saldo verliesverrekenig, hierdoor is € 234.600 over 2018 terug te vorderen. Daarnaast zijn er in 2019 voor € 1.478 aan mutaties geweest waardoor de totale correcties voorgaande jaren uitkomt op € 236.077

## 10. Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht

### 10.1 Toelichting op kasstromen

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directie methode.

#### Samenstelling geldmiddelen

|                                       |           | €                     |
|---------------------------------------|-----------|-----------------------|
| Liquide middelen per 31 december 2018 | 1.569.054 |                       |
| Geldmiddelen per 31 december 2018     |           | 1.569.054             |
| Balansmutatie geldmiddelen in 2019    |           | 729.670               |
| Liquide middelen per 31 december 2019 | 839.384   |                       |
| Geldmiddelen per 31 december 2019     |           | <u><u>839.384</u></u> |

## 11. Overige toelichtingen

### 11.1 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

#### Leidinggevende topfunctionarissen met bezoldiging boven € 1.700

|                                                                  |                  |
|------------------------------------------------------------------|------------------|
|                                                                  | <b>G. Knuver</b> |
|                                                                  | Bestuurder       |
| 1 Functie (functienaam)                                          |                  |
| 2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)                | 1-nov-19         |
| 3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)           | heden            |
| 4 (Fictieve) dienstbetrekking?                                   | Ja               |
| 5 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)                            | 78%              |
| 6 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen                  | 10.876           |
| 7 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn | 2.149            |
| 8 Totaal bezoldiging                                             | <b>13.026</b>    |
| 9 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum                   | 13.259           |

#### Leidinggevende topfunctionarissen die regeling voor ingehuurd topfunctionarissen toepassen met bezoldiging boven € 1.700

|                                                                    |                               |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|                                                                    | <b>E.J.J. van Beek - Bouw</b> |
|                                                                    | Bestuurder                    |
| 1 Functie (functienaam)                                            |                               |
| 2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)                  | 7-jan-19                      |
| 3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)             | 31-okt-19                     |
| 4 Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar     | 10                            |
| 5 Werkelijk uurtarief lager dan het (gemiddeld) maximum uurtarief? | Ja                            |
| 6 Totale bezoldiging                                               | <b>202.158</b>                |
| 7 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum                     | 233.800                       |

#### Toezichthoudende topfunctionarissen met bezoldiging boven € 1.700

|                                                        |                          |                          |                         |
|--------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|
|                                                        | <b>H.J.P. van Wissen</b> | <b>J.W.A. Wezen-donk</b> | <b>R.T.P.M. Seijger</b> |
|                                                        | Voorzitter RvC           | Vice-voorzitter RvC      | Lid RvC                 |
| 1 Functie (functienaam)                                |                          |                          |                         |
| 2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)      | 1-jan-13                 | 9-mrt-16                 | 1-jan-18                |
| 3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling) | heden                    | heden                    | heden                   |
| 4 Totaal bezoldiging in kader van de WNT               | <b>9.945</b>             | <b>6.630</b>             | <b>6.630</b>            |
| 5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum         | 15.300                   | 10.200                   | 10.200                  |
| <u>Vergelijkende cijfers 2018</u>                      |                          |                          |                         |
| 1 Totaal bezoldiging in kader van de WNT               | <b>9.555</b>             | <b>6.045</b>             | <b>6.045</b>            |
| 2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum         | 14.700                   | 9.800                    | 9.800                   |

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instelling volkshuisvesting Woonstichting Gendt ingedeeld in klasse B, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van € 102.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur.  
Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 15.300 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 10.200. Deze maxima worden niet overschreden.

### **11.2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT**

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2019 geen ontsluitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

### **11.3 Voorstel resultaatbestemming**

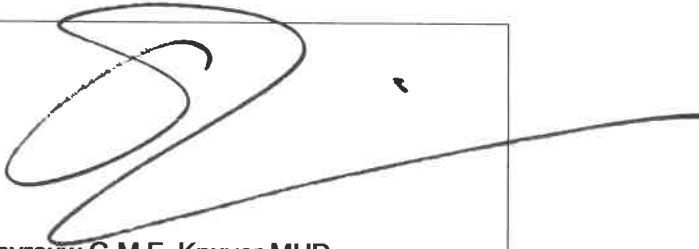
De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het resultaat boekjaar ad. € 13.001.894 positief wordt toegevoegd aan de overige reserves. Vanuit de overige reserves vindt een overboeking naar de herwaarderingsreserve plaats van € 11.277.985.

## 12. Goedkeuring door de Raad van Bestuur en vaststelling door de Raad van Commissarissen van het bestuursverslag en de jaarrekening

Het bestuur van Woonstichting Gendt verklaart dat de middelen in 2019 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat Woonstichting Gendt in 2019 overeenkomstig de Aedes-code heeft gehandeld.

De directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen willen dank uitspreken aan de medewerkers en medewerkers van Woonstichting Gendt voor de getoonde inzet in het afgelopen jaar.

Het bestuursverslag en de jaarrekening 2019 zijn goedgekeurd door de directeur bestuurder op 10 juni 2020 te Gendt.

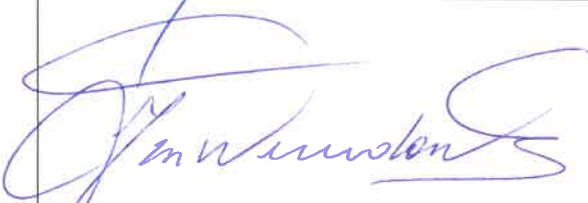


Mevrouw G.M.F. Knuver MHD  
Bestuurder

Het bestuursverslag en de jaarrekening 2019 zijn vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 10 juni 2020 te Gendt.



De heer mr. H.J.P. van Wissen  
Voorzitter



De heer drs. J.W.A. Wezendonk  
Vice - voorzitter



De heer G. Ploeg  
Lid

## **13. Overige gegevens**

### **1 Statutaire resultaatbestemming**

Woonstichting Gendt heeft statutair geen resultaatbestemming vastgelegd.

### **2 De controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant bij de jaarrekening is op de volgende pagina's opgenomen.