

Jaarverslag 2019

Het jaar 2019 kende een start met een nieuwe bestuurder en het vernieuwen van de Strategie van Wonion. Met het jaarverslag van 2019 hebben we getracht invulling te geven aan de kernwaarde **eenvoud** die wij opgenomen hebben in de vernieuwde Strategie. Veranderingen veroorzaken veelal toevoegingen op wat er al was. Het is dan ook van belang te bedenken wat dan wellicht niet meer nodig is. Het jaarverslag is geschreven ten tijde van de Coronacrisis, waardoor wellicht nog niet het optimum van eenvoud is bereikt. Het blijft in de toekomst voor ons een uitdaging om eenvoud voor onze huurders en in onze organisatie te realiseren. Wij blijven er onze uiterste best voor doen.

Eenvoud is het voor de hand liggende verwijderen en het zinvolle toevoegen.

Juni 2020



wonion 

Inhoudsopgave

Bestuursverslag	4
Voorwoord	4
<i>Vernieuwde verslaglegging</i>	<i>4</i>
<i>Trots op Wonion</i>	<i>4</i>
1. Inleiding	6
<i>Onze strategische uitgangspunten</i>	<i>6</i>
<i>Ons werkterrein</i>	<i>7</i>
<i>Onze kernwaarden</i>	<i>7</i>
2. Terug- en vooruitblik 2019-2020	8
3. Besturen, risicomanagement en wet- en regelgeving	9
<i>Coronavirus.....</i>	<i>9</i>
<i>Besturen.....</i>	<i>10</i>
<i>Belangrijkste besluiten in 2019.....</i>	<i>12</i>
<i>Overige belangrijke resultaten in 2019.....</i>	<i>13</i>
<i>Risicomanagement.....</i>	<i>13</i>
<i>Wet- en regelgeving</i>	<i>16</i>
4. Wonion geeft thuis	18
<i>In contact.....</i>	<i>18</i>
<i>Makkelijk bereikbaar.....</i>	<i>20</i>
5. Prettig wonen	22
<i>Differentiatie</i>	<i>22</i>
<i>Betaalbaar.....</i>	<i>25</i>
6. Duurzaam vastgoed.....	31
<i>Kwaliteit</i>	<i>31</i>
<i>Duurzaamheid</i>	<i>37</i>
7. Presteren naar vermogen	39
<i>Continuïteit.....</i>	<i>39</i>
<i>Rendement</i>	<i>41</i>
8. Maatschappij gedreven	44
<i>Samenwerken.....</i>	<i>44</i>
<i>Informereren</i>	<i>47</i>

9. Bestuursverklaring	48
10. Verslag van de Raad van Commissarissen	49
<i>Van de voorzitter</i>	49
<i>Toezicht en toetsing</i>	49
<i>Samenstelling en functioneren van de RvC</i>	51
<i>Onderwerpen en Activiteiten 2019</i>	53
<i>Tenslotte</i>	57
<i>Verklaring van de Raad van Commissarissen</i>	58
11. Financiële verslaglegging	59
<i>Jaarrekening 2019</i>	59
<i>Toelichting behorende tot de jaarrekening 2019</i>	64
<i>Grondslagen voor waardering van activa en passiva</i>	69
<i>Toelichting op balans</i>	81
<i>Toelichting op de winst- en verliesrekening</i>	97
<i>Bezoldiging bestuurders en commissarissen</i>	102
<i>Overige gegevens</i>	117
<i>Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming</i>	117
<i>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant</i>	118

Bestuursverslag

Voorwoord

Voor u ligt het vernieuwde jaarverslag van Wonion onder de nieuwe Strategie. 2019 is gestart met het opstellen van een nieuwe Strategie voor Wonion. Aanleiding was mijn start als bestuurder van Wonion. Wonion kende al sinds 2008 een cyclus waarin jaarlijks de Strategienota werd beoordeeld en indien nodig geactualiseerd. Samen met de organisatie hebben we de Strategie grondig doorgenomen en bijgesteld. Het heeft de focus weer op scherp gezet en de samenhang en samenwerking in de organisatie versterkt. Dit jaarverslag is dan ook het eerste jaarverslag op basis van de nieuwe Strategie.

Vernieuwde verslaglegging

Eenvoud is hierin één van de nieuwe kernwaarden. In het jaarverslag laten we dit ook tot uitdrukking komen. Dit doen wij door kort en bondig te vertellen, veel gebruik te maken van feitelijke cijfers en hierop een korte toelichting te geven indien de cijfers daar om vragen. Komende jaren zullen we wellicht nog verder aanscherpen op de kernwaarde eenvoud, zodat we op een zo simpel mogelijke manier transparant de resultaten over het jaar kunnen verantwoorden.

Trots op Wonion

Bij mijn start als bestuurder van Wonion op 1 januari 2019 wist ik al dat we een mooie organisatie hebben. Medewerkers zijn kundig en zeer betrokken bij onze maatschappelijk opgave en de organisatie. Dit is wel gebleken uit het enthousiasme waarmee de nieuwe Strategie tot stand is gekomen. Het is dan ook een product geworden van de hele organisatie. Verschillende veranderingen in de organisatie hebben er ook toe geleid dat we sinds jaren weer een aantal nieuwe medewerkers in de organisatie hebben mogen verwelkomen. Ook in hen zien we de betrokkenheid en het enthousiasme terug, zodat we verder kunnen werken aan het realiseren van duurzaam wonen.

In de loop van het jaar hebben we vele mooie resultaten weten te bereiken. Twee onderdelen licht ik er graag uit, namelijk gastvrijheid en de visitatie: Gastvrij is ook een nieuwe kernwaarde geworden in onze Strategie. Door de druk op kosten en de digitalisering was onze bereikbaarheid afgenomen, met name door de beperkte openstelling van onze kant. Hier hebben we in 2019 in het kader van gastvrijheid invulling aan gegeven. Tijdens kantoor tijden is een klant welkom bij ons, waarbij een afspraak wenselijk is. Daarnaast moet de digitalisering de klant helpen. Daar is aan gewerkt en gaan we de komende jaren mee verder. Trots op Wonion is zeker aan de orde als ik kijk naar de resultaten van de visitatie. De beoordeling van de visitatiecommissie geeft aan dat we goed bezig zijn. Een belangrijke rol hierin zijn al onze samenwerkingspartners bij het werk. Bouwen onderhoudspartners, deurwaarder, schuldhulpmaatjes, WijWonen, zorgpartijen, collega corporaties, wonenadviescommissie, adviseurs en vele anderen. Daarvoor mijn hartelijke dank, want samen kom je verder.

Op het moment dat ik dit voorwoord schrijf is het hele land in de greep van het coronavirus. Ik prijs mij gelukkig met collega's en samenwerkingspartners die met de genoemde instelling aan het werk zijn. Samen kunnen we ook in deze tijd het nodige werk verzetten, waarbij de gezondheid van huurders, medewerkers, samenwerkingspartners en ieders familieleden en vrienden voorop staat.

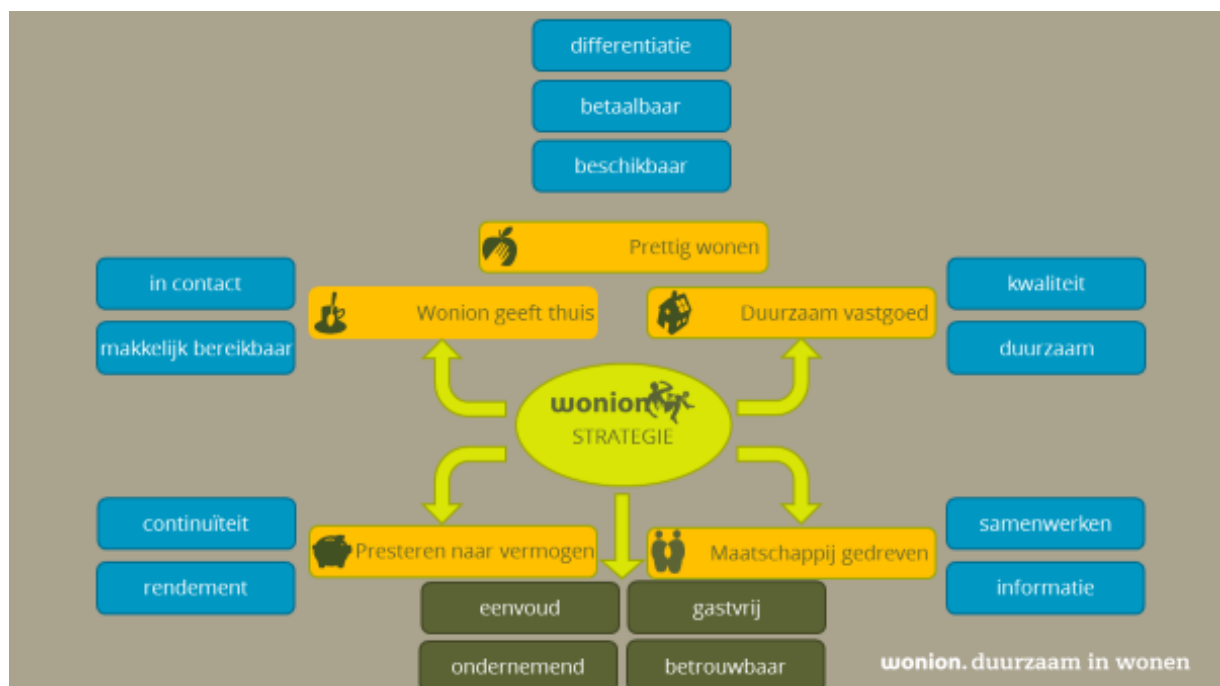
Gerrolt Ooijman, Directeur-bestuurder

1. Inleiding

Wonion is een woningcorporatie met ongeveer 4.000 woningen. Dit is ongeveer 25 procent van het totaal aantal woningen in de gemeente Oude IJsselstreek. Wonion is hiermee dé partner op het gebied van verhuur van woningen in deze gemeente. We dragen bij aan de *kwaliteit van leven door duurzaam wonen* en daarmee realiseren dat onze klanten zich thuis voelen.

Onze strategische uitgangspunten

In 2019 zijn we gestart om met de organisatie de Strategie te herijken. Alle medewerkers hebben in groepen de gelegenheid gehad om op de voor Wonion bekende onderwerpen: Klant, Vastgoed, Financiën en Organisatie input te leveren. Tijdens een aantal inspirerende sessies is veel informatie verzameld uit de organisatie. Er is ook informatie bij huurders opgehaald door medewerkers en ook het klantonderzoek van eind 2018 is benut. Aan de huurdersvereniging is de voorgestelde nieuwe Strategie gepresenteerd en zijn we met hen in gesprek gegaan, zodat de definitieve Strategie voor een ieder passend is bij de opgave van Wonion. We zijn blij met het eindresultaat en de nieuwe missie: *kwaliteit van leven door duurzaam wonen*. Wij willen hiermee een bijdrage leveren aan de kwaliteit van het leven van onze huurders door ons te richten op duurzaam wonen. Duurzaam in de zin van langdurig en met aandacht voor mens en milieu. In het onderstaande schema is de nieuwe Strategie schematisch weergegeven.



De onderdelen opgenomen in de Strategie worden ook gebruikt voor de begroting, tertaalrapportages en het jaarverslag. Hiermee verantwoorden we transparant in welke mate onze doelen zijn bereikt. Door vast te houden aan deze indeling zijn de onderwerpen waar wij ons voor inzetten in alle verantwoordingsstukken herkenbaar. In dit jaarverslag zal bij elk van de vijf hoofdstukken de verbinding tussen Strategie, begroting en realisatie worden gelegd, ondanks dat de begroting nog was gebaseerd op de vorige Strategienota. Voor een verdere toelichting op de Strategie kunt u deze lezen of downloaden van onze website.

Ons werkterrein

Onze woningen (woongelegenheden in eigendom) staan voornamelijk in de gemeente Oude IJsselstreek. Slechts een zeer beperkt deel van onze woningen bevindt zich in de gemeente Aalten. Samen met collegacorporaties in de Achterhoek leveren wij een bijdrage aan de regionale woonvisie. Hierin worden strategische uitgangspunten op het gebied van wonen voor de hele Achterhoek uitgewerkt, want wonen stopt niet bij de gemeentegrenzen. We dragen actief bij aan de ontwikkelingen in de regio, onder andere door deel te nemen aan de thematafel Circulaire Economie en Energietransitie.

Onze kernwaarden

Met het opstellen van de nieuwe Strategie zijn ook de kernwaarden aangepast. Niet dat de oude kernwaarden onbelangrijk zijn geworden, maar wel omdat we zien dat de ontwikkelingen er voor hebben gezorgd dat aanpassing van de kernwaarden beter passend is bij onze organisatie. De nieuwe kernwaarden zijn: *gastvrij, betrouwbaar, ondernemend en eenvoudig*.

Gastvrij

We zijn een gastvrije organisatie. We kennen onze klanten, staan open voor een gesprek en zorgen ervoor dat iedereen op een laagdrempelige manier met ons in contact kan komen. We hebben aandacht voor mensen die minder zelfredzaam zijn en hierdoor ongewild buiten beeld blijven. Samen met onze partners ondersteunen we deze mensen in hun (hulp)vraag. In 2019 hebben we hier al invulling aan gegeven onder andere door aanpassing van de kantooropenstelling, de ontwikkeling van een nieuwe klantvisie en verbetering van de digitale bereikbaarheid. Voor 2020 is hiermee een basis gezet waar we verder op door kunnen ontwikkelen voor deze kernwaarde.

Betrouwbaar

We zijn een betrouwbare organisatie. Mensen weten wat ze aan ons hebben, omdat we zeggen wat we doen en doen wat we zeggen. Dit was voor Wonion al jaren een belangrijke kernwaarde en hebben we ook in de nieuwe Strategie behouden. In de waardering door onze klanten zagen we dat ook in 2019 terug. De visitatie bevestigt dit beeld en zorgt ervoor dat we verder gaan met de wijze waarop we werken.

Ondernemend

We zijn een ondernemende organisatie. We kijken verder dan onze neus lang is en staan open voor verandering. We koesteren wat goed gaat, maar kijken altijd waar het beter kan. We stimuleren innovaties of innovatief gedrag, omdat we ervan overtuigd zijn dat dit ons helpt in het eerder of beter behalen van onze doelen of bij het reduceren van de kosten. Deze ondernemende instelling zie we terug op veel onderwerpen in de organisatie. In 2019 zien we dit vooral terug bij de ontwikkeling van het circulaire project in de Heuvelstraat in Silvolde. Hierin wordt samen met veel partners ons initiatief om circulair te bouwen breed opgepakt en realiseren we een aansprekend project waar nu al veel positief over gecommuniceerd wordt door externe organisaties.

Eenvoud

In ons werk en dagelijks handelen zoeken we steeds naar eenvoud in onze oplossingen en informatievoorziening. We leven in een steeds complexere wereld, maar met veel mogelijkheden om het leven juist eenvoudiger te maken voor mensen. In 2019 is gewerkt aan de vereenvoudiging van onder andere de begroting en gestart met project om langer met een zorgbehoefte thuis te blijven wonen.

2. Terug- en vooruitblik 2019-2020



3. Besturen, risicomanagement en wet- en regelgeving

Compliance, Governance en Risk staan kortweg voor 'voldoen aan wet- en regelgeving, goed bestuur en risicobeheersing. Dit is wat de buitenwereld minimaal van ons verwacht bij het uitvoeren van onze volkshuisvestelijke taken. Onder andere verankerd in extern de Woningwet, B.T.I.V., R.T.I.V. en de Aedes Governance code, intern in het directie- en managementstatuut, andere statuten en het risicomanagement.

Coronavirus

De maatregelen die het kabinet heeft genomen als gevolg van het coronavirus raken heel Nederland. De impact op de maatschappij is groot en het openbare leven is verstoord door maatregelen om het coronavirus in te dammen. Ten tijde van het schrijven van ons jaarverslag 2019 is ook voor Wonion de impact van het coronavirus zichtbaar. Om de verspreiding van het coronavirus te voorkomen heeft Wonion verschillende maatregelen genomen. Hierbij zijn de adviezen en de maatregelen van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) gevolgd.

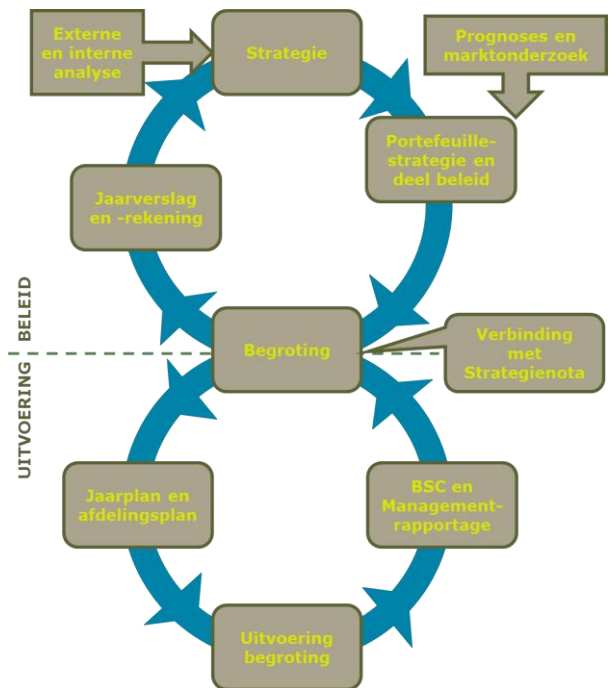
Het is geweldig om te zien hoe wij met elkaar de schouders eronder zetten om de afgekondigde maatregelen te verwezenlijken. Iedereen doet zijn best en helpt elkaar waar het kan. Binnen onze organisatie bespreekt het MT dagelijks de ontwikkelingen rondom het coronavirus. Ons kantoor is in deze periode gesloten voor huurders, we zijn voor hen telefonisch en digitaal wel bereikbaar en medewerkers werken zo veel mogelijk thuis. Het beleid is erop gericht om geen fysiek contact te hebben en de voorgeschreven afstand te bewaren. Digitaal werken is de standaard geworden. Met name voor onze medewerkers die vaak direct in contact staan met onze huurders is er het meest veranderd. Ten aanzien van de verhuur van woningen betekent dit dat wij een aangepast contactloos verhuurproces hebben ontwikkeld. Wij accepteren ook de hogere leegstand die door de langere doorlooptijd ontstaat. Er wordt gezocht naar oplossingen als huurders in betalingsproblemen komen als gevolg van het coronavirus. De noodzakelijke reparaties aan woningen worden wel uitgevoerd tenzij sprake is van coronavirusbesmetting of huurders die verplicht thuis in quarantaine moeten blijven. Er wordt dan gezocht naar verantwoorde oplossingen zodat de veiligheid in huis geborgd blijft. Lopend onderhoud aan de buitenkant van de woning wordt wel afgerond. Via verschillende communicatiekanalen zijn onze huurders geïnformeerd, bijvoorbeeld via posters op de deur, de website en facebook. Ook is afstemming gezocht met onze huurdersvereniging en onderhoudspartners.

Hoewel we er vanuit kunnen gaan dat voorgaande een negatieve impact zal hebben op de (volkshuisvestelijke) prestaties in 2020, kunnen wij op dit moment de omvang en duur niet kwantificeren. Onze maatschappelijke prestaties zullen waarschijnlijk achterblijven bij onze gestelde doelen. Ook kunnen de inkomsten achterblijven bij de gestelde doelen omdat bijvoorbeeld meer huurders in betalingsproblemen komen door het wegvallen van (een deel van) hun inkomen. Door uitstel van onderhoud zullen juist die uitgaven wellicht iets lager worden. Al met al concluderen wij evenals Aedes dat er geen sprake is van een materiele onzekerheid inzake de continuïteit.

Om de dienstverlening zo goed mogelijk te continueren blijven wij de situatie continu monitoren. Waar nodig worden aanvullende maatregelen genomen in lijn met het advies van het RIVM. Wij kunnen wel zeggen dat het coronavirus de nodige onzekerheid met zich meebrengt en alles op zijn kop heeft gezet. Hoe de wereld er straks uit komt te zien is op dit moment niet in te schatten.

Besturen

Een belangrijke basis voor Wonion is de jaarcyclus die wij elk jaar doorlopen (zie de afbeelding hiernaast). Onderdeel is het jaarlijks beoordelen of de Strategie nog passend is bij de ontwikkelingen en inzichten die wij zien. In 2019 zijn we gestart met het opstellen van een nieuwe Strategie voor Wonion. Sinds de fusie in 2008 hebben we een jaarlijkse cyclus voor het actualiseren van de Strategienota. Dit leidde er toe dat we ongeveer één keer in de twee jaar een nieuwe Strategienota vaststelden. We hebben ervoor gekozen om in 2019 een geheel nieuwe start te maken. Naast de lange looptijd voor de werkwijze van de Strategienota, was ook de wisseling van directeur-bestuurder en twee leden van het MT begin 2019 aanleiding voor een nieuwe Strategie. Aangezien deze personen allen al voor 2019 betrokken waren bij Wonion heeft het proces geen schokgolf veroorzaakt voor een nieuwe Strategie. Wel zijn door de grote betrokkenheid van medewerkers nieuwe inzichten gebruikt om nuances in de koers aan te brengen. De opzet van de Strategie is ook de basis voor de overige onderdelen in deze cyclus. De nieuwe Strategie zorgt ervoor dat ook de hierop volgende onderdelen kritisch worden beoordeeld en waar nodig bijgesteld. In 2019 is hiermee een start gemaakt en in 2020 zal dit een verder vervolg krijgen.



Ontwikkelingen om ons heen

De samenwerking in de Achterhoek tussen overheid, ondernemers en organisaties is in 2019 weer sterker geworden. De Achterhoekraad, Achterhoekboard en thematafels functioneren steeds beter en er worden concrete resultaten behaald in de start van veel aansprekende projecten. De Achterhoekse woningcorporaties (ACo) leveren aan de thematafels en in projecten een actieve bijdrage om met elkaar de visie van de Achterhoek te realiseren.

In 2019 is veel gebeurd in de samenwerking van gemeenten binnen Laborijn, de uitvoeringsorganisatie van de Participatiewet en de WW. Gemeente Oude IJsselstreek heeft door de vele discussies en het niet optimaal functioneren van deze organisatie aangegeven uit de samenwerking te stappen. Dit heeft veel teweeg gebracht en zal ook effect hebben op Wonion aangezien mensen met een uitkering die via Laborijn loopt veelal huurder zijn van één van onze woningen. In 2020 zal de gemeente Oude IJsselstreek een nieuwe invulling voor deze werkwijze zoeken, zodat op 1 januari 2021 de uitkeringen door blijven lopen.

Landelijk is voor Wonion de belangrijkste ontwikkeling het sociaal huurakkoord dat door Aedes met de Woonbond is afgesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt die de maatwerk oplossing waar Wonion lokaal al enkele jaren afspraken over heeft beperkt. Na protesten vanuit vele corporaties lijkt het erop dat lokaal maatwerk ook binnen het sociaal huurakkoord mogelijk blijft. Wij denken dat we op die manier ook in de toekomst de juiste oplossingen kunnen blijven bieden aan onze huurders.

Governancecode

Aedes heeft in 2019 met de VTW een nieuwe Governancecode opgesteld, die eind 2019 door beide organisaties in de congressen zijn vastgesteld. De aanpassingen kennen vooral een update ten aanzien van gewijzigde wet- en regelgeving. Daarnaast wordt de inzet in het lokale netwerk versterkt en is de zorg voor de doorwerking van de Governancecode in de eigen organisatie nadrukkelijker opgenomen.

Huurdersvereniging WijWonen

Al vele jaren kent Wonion een goede verstandhouding met huurdersvereniging WijWonen. De positief kritische wijze waarop zij hun werk invullen is een toegevoegde waarde voor de resultaten die wij behalen. We hebben regelmatig overleg, zowel op strategisch als tactisch niveau. Ook bij individuele problemen van huurders staat WijWonen hen met adviezen bij. Hierin wordt steeds naar een goede afweging gezocht tussen het collectief belang en het individuele belang van die huurder. De contacten komen over en weer makkelijk tot stand. In 2019 heeft drie keer bestuurlijk overleg plaatsgevonden. Ook is er in het kader van prestatieafspraken gezamenlijk bestuurlijk overleg geweest met collegeleden van de gemeente Oude IJsselstreek.

Onderwerp	Advies/Instemming/Ter informatie
Huurverhoging 2019	Positief advies
Jaarverslag 2018	Ter kennisgeving
Portefeuillestrategie Wonion	Positief advies
Uitstroom beschermd wonen	Positief advies
Begroting 2020	Ter kennisgeving
Prestatieafspraken met gemeente OIJS en Wonion	Mede-ondertekenaar

Prestatieovereenkomsten en convenanten

Er is in 2019 zoals gebruikelijk een nieuwe prestatieovereenkomst gesloten met de gemeente en WijWonen. Daarnaast is met de gemeente een overeenkomst afgesloten over de samenwerking bij WMO en vroegsignalering huurachterstanden. De overige overeenkomsten zijn gecontinueerd. Gezien het geringe aantal woningen dat Wonion verhuurt in de gemeente Aalten is met de verantwoordelijk wethouder overeengekomen dat met deze gemeente geen prestatieafspraken opgesteld worden. Wel is aangegeven hoe Wonion tegen haar maatschappelijke opgave aankijkt in deze gemeente.

Soort overeenkomst	Partij
Prestatieafspraken	Gemeente Oude IJsselstreek en Huurdersvereniging WijWonen
Samenwerkingsovereenkomst tijdelijke huisvesting vergunninghouders	Gemeente Oude IJsselstreek
Samenwerkingsovereenkomst WMO	Gemeente Oude IJsselstreek
Samenwerkingsovereenkomst vroegsignalering	Gemeente Oude IJsselstreek en maatschappelijk werk (Sensire)
Samenwerkingsovereenkomst	Huurdersvereniging WijWonen
Samenwerkingsovereenkomst	Woon Advies Commissie (WAC)
Samenwerkingsovereenkomst	SchuldHulpMaatje
Hennepconvenant	Gemeente Oude IJsselstreek, politie en Nutsbedrijven
Experiment doorstartwoning	Gemeente Oude IJsselstreek
Convenant OGGZ	Gemeenten en Zorginstellingen

Financiële positie

Wonion is een financieel gezonde corporatie met een positief resultaat en eigen vermogen. De hoogte van het resultaat en het eigen vermogen worden voor een belangrijk deel beïnvloed door de waardestijging van het vastgoed dat niet daadwerkelijk gerealiseerd is. De kasstromen uit operationele activiteiten worden ingezet voor nieuwe investeringen in vastgoed en aflossing van een deel van de leningenportefeuille.

Visitatie

De visitatie die eens in de vier jaar plaatsvindt is eind 2019 uitgevoerd. We hebben een zeer prettig proces doorlopen, waarin we de ontwikkelingen van de afgelopen jaren en de actuele situatie op het moment van visiteren aan de visitatiecommissie hebben kunnen toelichten. We zijn ook enorm trots op het resultaat van de visitatie, waarbij de 10 voor duurzame kwaliteit bij het onderdeel presteren naar opgave en ambities voor ons een opsteker is. Het is een resultaat van de inzet van onze hele organisatie, maar ook van onze samenwerkingspartners. Het belang van het samen optrekken, duurzame relaties met gemeente, huurdersvereniging, zorgorganisaties en alle bedrijven die met ons werken aan duurzaam wonen komt duidelijk naar voren in het resultaat van deze visitatie. De resultaten van de visitatie dagen ons uit om ook de komende periode van vier jaar op dit niveau te blijven presteren en wellicht op onderdelen ons nog te verbeteren.

Beoordelingsvelden	Cijfer 2015- 2018	Cijfer 2010- 2014
Presteren naar opgaven en ambities	8,5	7,7
Presteren volgens belanghebbenden	8,1	7,7
Presteren naar vermogen	8,0	8,0
Governance	8,3	7,6

Belangrijkste besluiten in 2019

Bestuursbesluit
Tariefstelling 2019 Wonion energielevering
Huurverhoging 2019
Aanpak huisvestingsopgave beschermd wonen
Langer zelfstandig thuis wonen
Opmaken van jaarverslag en jaarrekening 2018
Wijzigingen Warmtewet
Strategie Wonion en Bod aan de gemeente Oude IJsselstreek
Klantvisie
WMO
Proces verkoop en verhuur niet DAEB
Afwikkeling zorginfra-contracten Azora en Wonion
Documentmanagement & Opschonen fysiek archief
Procuratieregeling en Managementstatuut
Electrische auto's
HR-visie
DUV 27 woningen nieuwbouw Woonzorgcentrum Gendringen
Projectvoorstel seniorencomplexen
Projectevaluaties
Harmoniseren SiWo basiskwaliteit interieur
Vervroegd vervangen en onderhoud CV Ketels

Uitgangspunten fiscale positie jaarrekening 2018
Position papers beleidswaarde en marktwaarde
Voorlopige aanslag vennootschapsbelasting
Financieringsstrategie
Begroting 2020
Treasuryjaarplan 2020
Auditjaarplan 2020

Overige belangrijke resultaten in 2019

Onderwerp
Start bouw Woonzorgcentrum De Oevelgunne in Gendringen
Goedkeuring van gemeente voor realisatie Energiepark De lichtenberg
Oplevering visitatierapport met zeer mooie resultaten

Risicomanagement

Wonion vindt het belangrijk om de risico's te kennen die haar doelstellingen kunnen bedreigen. We streven ernaar om die risico's zo goed mogelijk te beheersen en ten minste de impact te beperken als een risico zich voordoet. Het beheersen van risico's begint bij het risicobewustzijn van de medewerkers. Als ze zich bewust zijn van risico's in hun dagelijks werk, kunnen ze nieuwe risico's herkennen en deze vroegtijdig beheersbaar maken. Het denken in kansen en risico's hoort daarbij en we zorgen dat ons financieel beleid voldoet aan normen van onze externe toezichthouders (AW, WSW). Op strategisch niveau maakt Wonion keuzes in risicobereidheid. Onderdeel hiervan is dat onze kengetallen niet door de grenzen van de toezichthouders mogen zakken. Dit vormt ons financieel sturingskader.

Daarnaast willen wij compliant en in control te zijn. Risicomanagement heeft om die reden een belangrijke rol in onze dagelijkse besturing en processen. We hebben het risicomanagement gekoppeld aan zowel het prestatie management (periodieke verslaglegging) als de interne controlecyclus. Deze integrale aanpak vergroot de borging van het risicomanagement. Om deze koppeling mogelijk te maken sluit ons risicomanagement aan op de structuur vanuit het prestatie management van Wonion. Ons document 'risicomanagement bij Wonion' vormt hierbij de basis en het kader voor de verdere professionalisering en borging van risicomanagement binnen Wonion.

We evalueren onze systematiek van risicomanagement periodiek en waar mogelijk optimaliseren wij onze werkwijze. In 2020 werken we verder om het 'zichtbaar in control' niveau te verbeteren. Met het management gaan we aan de slag om de uitvoering en met name de vastlegging van de key controls verder te verbeteren.

Ontwikkelingen in 2019

In 2019 is een nieuwe strategiekaart opgesteld, gebaseerd op de nieuw vastgestelde Strategie. De strategische risico's zijn door het managementteam gekoppeld aan de doelstellingen op deze strategiekaart. Vanuit ons risicomanagement gaat de grootste focus uit naar de strategische risico's. Onze maatregelen behorende bij de risico's zijn erop gericht om het risiconiveau te verlagen en de geformuleerde doelstellingen te behalen. De belangrijkste strategische risico's voor Wonion zijn:

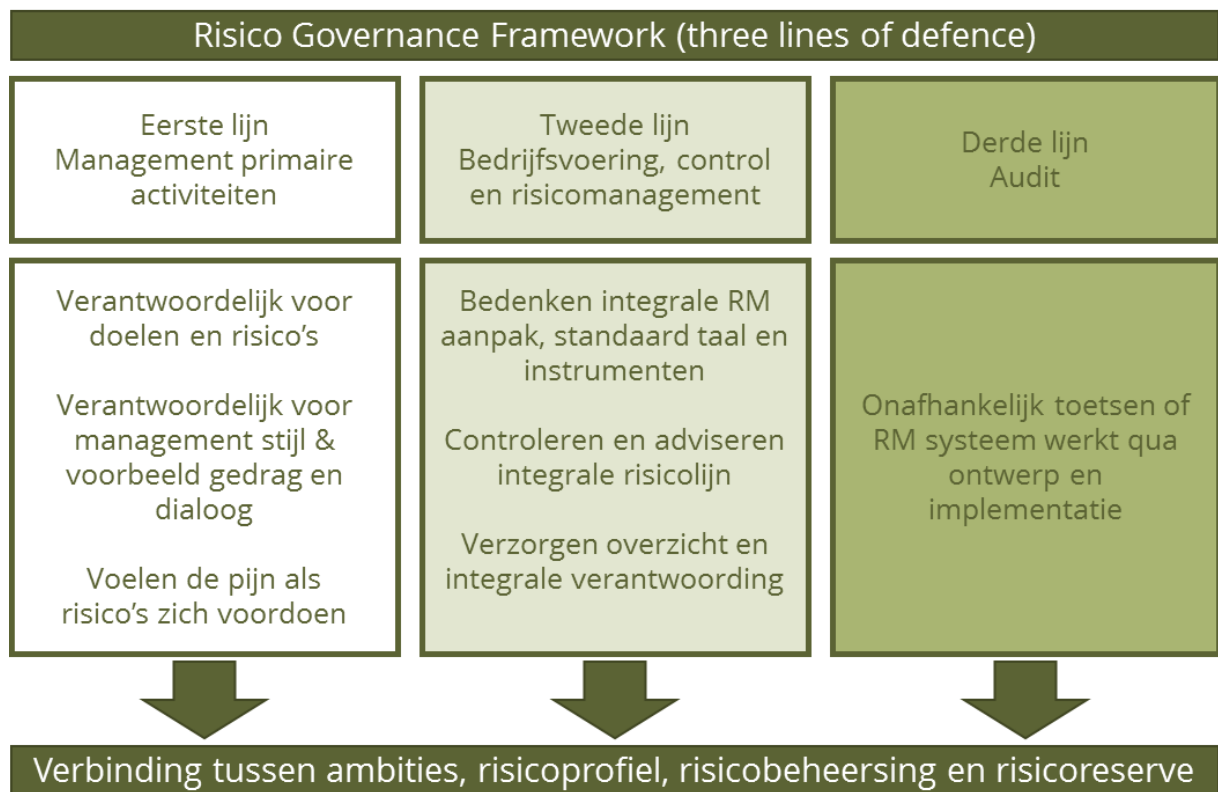
Risico-omschrijving	Soort risico	Beheersmaatregel(en)	Hangt samen met strategie
Onze doelgroep wordt financieel kwetsbaarder (betalingsproblemen)	Extern	<ol style="list-style-type: none"> 1. Inzetten op maatwerk(oplossingen) 2. Huurverhoging beperken tot inflatie 3. Vroegsignalering 4. Optrekken met maatschappelijke instanties 	Prettig wonen
Wonion kan haar vastgoedtransformatie niet realiseren binnen de financiële kaders	Strategisch	<ol style="list-style-type: none"> 1. Scenarioanalyse in financiële meerjarenbegroting 2. Opstellen Masterplan en actualiseren portefeuillestrategie 3. Het monitoren van de financiële ratio's 4. Lobbyen en zoeken naar financiële alternatieven 	Duurzaam vastgoed
Hoge standaarden en complexe technieken vormen een mismatch met de klantbehoefte	Extern	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sturen op eenvoudige technieken 2. Actief informeren van bewoners 3. Vooraf meenemen van de bewoners in de keuzes 	Prettig wonen
Wonion presteert onvoldoende (snel) naar de wens van de stakeholders	Strategisch	<ol style="list-style-type: none"> 1. Intensieve dialoog met stakeholders 2. Opstellen en monitoren prestatieafspraken 	Maatschappij gedreven organisatie

Risicocultuur & soft controls

Risicomanagement bevat 'harde' en 'zachte' maatregelen. Harde maatregelen zoals beleid, procedures en interne controles geven houvast en kaders voor ons handelen. De uiteindelijke kwaliteit van de interne beheersing wordt veelal bepaald door 'zachte' factoren, zoals leiderschapsstijl, voorbeeldgedrag en openheid in communicatie. Bij de invulling van ons risicomanagement hebben wij daarom aandacht voor cultuur, houding en gedrag omdat deze aspecten bepalend zijn voor de risicocultuur. De risicocultuur kan worden beïnvloed door de wijze waarop soft controls worden inzet. In 2019 heeft een audit plaatsgevonden op de soft controls binnen Wonion. Door de business controller is geconcludeerd dat de werking van soft controls als goed kan worden beoordeeld en dat de cultuur en het gedrag binnen Wonion voldoende basis hebben voor effectieve soft controls.

Interne beheersing

De interne beheersing is ingericht volgens het three lines of defence model. In dit model worden de risico's binnen Wonion beheerst vanuit drie lijncontroles:



De eerste lijncontrole wordt doorgaans gevormd door de medewerkers van de organisatie binnen hun verantwoordelijkheidsgebied.

De tweede lijncontrole is verantwoordelijk voor de kaderstelling, facilitering, monitoring en rapportage op het gebied van risicomangement. Doorgaans betreft dit het management samen met de interne controller.

De business controller is verantwoordelijk voor de derde lijncontrole binnen Wonion. De business controller houdt toezicht op de opvolging van opmerkingen en de naleving van aanbevelingen vanuit zowel eigen interne onderzoeken als uit rapportages van de externe accountant en de externe toezichthouders.

Wonion heeft diverse controles voorhanden die ervoor moeten zorgen dat risico's zo vroeg mogelijk worden gedetecteerd zodat tijdig adequate beheersingsmaatregelen kunnen worden getroffen. Behalve de eerste drie lijncontroles spelen ook de RvC en externe controles een rol. Het betreft hier de externe accountant, het WSW en de Aw. De externe lijncontrole ligt feitelijk 'buiten' de organisatie en wij streven er naar dat deze lijncontroles niet noodzakelijk zijn voor het detecteren van risico's.

De verschillende lijncontroles moeten bewerkstelligen dat zich uiteindelijk geen onbekende risico's aandienen die een negatief of positief effect hebben op het bereiken van onze doelstellingen. Dit neemt niet weg dat risicomangement mensenwerk is (en blijft) hetgeen op zichzelf gezien als een risico kan worden gezien. Om die reden is aandacht voor de cultuur binnen de organisatie een continu punt van aandacht voor het bestuur en het management aangezien cultuur het fundament van risicomangement vormt.

Interne controle

Jaarlijks stellen wij een auditjaarplan op. Het auditjaarplan van Wonion is mede gebaseerd op het risicoprofiel. Met de audits toetsen we of de maatregelen die we hebben benoemd voldoende bijdragen aan het mitigeren van deze risico's. Het auditjaarplan wordt jaarlijks vastgesteld maar is geen statisch document. Daarom is het belangrijk om ruimte te houden in het auditjaarplan om bij te sturen. Door wijzigingen in de risico's kan het noodzakelijk zijn om het auditjaarplan aan te passen. Van iedere audit wordt een separaat toetsingsverslag opgesteld. In dit verslag worden de risico's benoemd, de wijze waarop de toetsing heeft plaatsgevonden, de bevindingen worden gerapporteerd en aan de bevindingen worden aanbevelingen gekoppeld. Monitoring en bespreking van de audits vinden periodiek plaats waarbij de directeur-bestuurder, interne-, business controller en manager financiën aanwezig zijn. Daarbij wordt tevens de opvolging van de bevinding bewaakt. Ten behoeve van de RvC wordt een risicoparagraaf opgesteld welke onderdeel uitmaakt van de tertaalrapportage. Hierin worden beknopt de bevindingen en de aanbevelingen opgenomen. Naast verantwoording van de audits wordt de ontwikkeling van de benoemde strategische risico's benoemd en toegelicht.

Wet- en regelgeving

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

In 2019 heeft een kennismaking met de inspecteur vanuit het Aw plaatsgevonden. Ook is de jaarlijks beoordeling door de Aw uitgevoerd. De door hen uitgevoerde basisbeoordeling geeft geen aanleiding om voor Wonion een verdiepende beoordeling uit te voeren. Zij constateerden op alle beoordeelde onderdelen uit het gezamenlijk beoordelingskader geen verhoogd risico.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Met het WSW worden jaarlijks gesprekken gevoerd om de borging vanuit het WSW te waarborgen. In 2019 is evenals voorliggende jaren een borgingsplafond toegekend waarbinnen Wonion haar financieringsbehoefte kan realiseren.

Toewijzen binnen wet- en regelgeving

Ook in 2019 voldeed Wonion aan de door het Rijk gestelde toewijzingsnormen van 80-10-10 % en passend toewijzen.

Toewijzing woningen		2019 (≤ € 720,42)		2018 (≤ € 710,68)	
Inkomen	Percentage norm regelgeving	Aantal woningen	Percentage score Wonion	Aantal woningen	Percentage score Wonion
Tot € 38.035	80%	272	94%	290	94%
Tussen € 38.035 en € 42.436	10%	7	2%	7	2%
Vanaf € 42.436	10%	12	4%	12	4%
Totaal	100%	291	100%	309	100%

Toewijzing woningen (> € 720,42)	2019	2018
	Aantal woningen	Aantal woningen
Totaal	6	18

Passend toewijzen (huurders met recht op huurtoeslag)	Percentage norm regelgeving	2019		2018	
		Aantal woningen	Percentage score Wonion	Aantal woningen	Percentage score Wonion
Passend	95%	202	99%	213	99%
Niet passend	5%	2	1%	3	1%
Totaal	100%	204	100%	216	100%

2019			Huurklasse		
Huishouden	Leeftijd	Inkomen	€ ≤ 424,44	>424,44 ≤ 607,46	>607,46 ≤ 720,42
Eenpersoons	Niet-ouderen	laag	16	57	1
		hoog	1	22	23
	Ouderen	laag	0	30	0
		hoog	0	4	5
<i>Totaal eenpersoons</i>			17	113	29
Tweepersoons	Niet-ouderen	laag	2	39	1
		hoog	0	1	18
	Ouderen	laag	0	21	0
		hoog	1	0	6
<i>Totaal tweepersoons</i>			3	61	25
Huishouden	Leeftijd	Inkomen	€ ≤ 424,44	>424,44 ≤ 651,03	>651,03 ≤ 720,42
Drie- en meer	Niet-ouderen	laag	0	37	0
		hoog	0	1	5
	ouderen	laag	0	0	0
		hoog	0	0	0
<i>Totaal drie- en meerpersoons</i>			0	38	5

Aantal huishoudens	> € 720,42
Laag inkomen	0
Hoog inkomen	6
Totaal	6

4. Wonion geeft thuis

In contact

Onze huurders praten en beslissen graag mee over thema's die belangrijk voor hen zijn. Dit sluit aan bij wat wij willen. Door intensief contact leren we onze klanten steeds beter kennen en begrijpen. Hierdoor weten we wat hun behoefte is en kunnen we hierop inspelen. Zo maken we verwachtingen waar. Huurders vragen stellen en betrekken bij wat we doen, is daarom structureel onderdeel van ons werk. Hierbij gaat het ook om mensen die minder zichtbaar zijn, maar wel behoefte hebben aan contact. We verliezen het individu niet uit het oog, komen achter de voordeur en leveren maatwerk als de situatie erom vraagt.

Ontwikkeling & opgave

Met de inwerkingtreding van de Woningwet en de ingeperkte taakomschrijving van de corporaties, is de blik in de corporatiesector de laatste jaren veelal intern gericht geweest. Voor de komende jaren is het de opgave om de blik meer naar buiten te richten en meer in gesprek te zijn en te blijven met de huurder, de woningzoekenden en partners.

Doelstelling

Huurders vragen stellen en betrekken bij wat we doen, is structureel onderdeel van ons werk. We hebben hierbij ook aandacht voor mensen die minder goed in staat zijn om dit zelfstandig te doen.

In contact: uitgevoerd 2019

Bewonerspanel 'Wonion Luistert'

Eén van de manieren waarop we wensen en ideeën van onze bewoners ophalen is via ons bewonerspanel 'Wonion Luistert'. We zijn hiermee afgelopen zomer gestart en hebben het panel een aantal vragen gesteld over 'duurzaamheid', 'wonen & zorg' en hoe bewoners Wonion typeren. 137 bewoners hebben meegedaan aan dit onderzoek. De uitkomsten van dit onderzoek gebruiken we om onze plannen nog beter af te stemmen op de wensen van onze bewoners. Zo weten we bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid nu beter welke maatregelen aansluiten bij de wensen van de bewoner en waar juist meer aandacht of extra uitleg nodig is. Ook kregen we antwoord op de vraag hoe we huurders met een (toekomstige) zorgvraag beter kunnen ondersteunen. Tot slot bleek uit het panel dat er nog werk aan de winkel is als het gaat om onze dienstverlening, bijvoorbeeld wat betreft gastvrijheid. Om klanten weer een 'welkom gevoel' te geven bij Wonion staat onze voordeur weer 'open'. Ook gaan we aan de slag met de klantvisie.

Klantvisie

In onze klantvisie beschrijven we hoe de klant onze dienstverlening wil ervaren en hoe we dit concreet in 2020 en daarna gaan bereiken. Deze visie geven we vorm door in gesprek te gaan met onze medewerkers, stakeholders én huurders. Eind 2019 zijn we hiermee gestart door ons eigen medewerkers te bevragen. We stelden vragen als: Wat doen we al goed? Wat kunnen we nog verbeteren? En waar moet een klantvisie aan bijdragen? We kregen waardevolle input die we in 2020 ook gaan ophalen bij onze partners en huurders. Zo krijgt onze klantvisie in de loop van 2020 steeds meer vorm en weten we wat ons te doen staat om onze dienstverlening nog verder te verbeteren.

Kijkje achter de voordeur

Doordat we inmiddels alle onderhoudswerkzaamheden hebben uitbesteed aan externe partners, missen we een deel van de 'ogen en oren achter de voordeur'. Onze werknemers zijn er alert op om signalen van wat ze aantreffen in de woning op te pikken. Deze signalen kunnen een indicatie geven omtrent (sociale) problemen die reeds spelen of die dreigen te ontstaan. Hoe eerder deze signalen op de juiste plek in onze organisatie terechtkomen, des te beter kunnen we samen met onze partner in het sociaal domein actie ondernemen. Om ervoor te zorgen dat deze signalen ook via onze externe partners tot ons komen, heeft een van onze wijkconsulenten tijdens de aannemersbijeenkomst een presentatie hierover gehouden. Daarna zijn in verschillende werksessies vaklieden van de onderhoudspartijen door ons getraind. Ze weten nu beter hoe ze deze signalen kunnen oppikken en waar ze deze bij ons kunnen melden. Zo kijken wij, zij het deels via onze partners, nog steeds even intensief achter de voordeur mee.

Diverse bijeenkomsten

Ook op andere bijeenkomsten gingen we in gesprek met onze bewoners, woningzoekenden en andere geïnteresseerden. Zonder limitatief te zijn voerden we gesprekken met de terugkerende bewoners van nieuwbouwproject de Heuvelstraat, om hun wensen goed in beeld te krijgen. Werden toekomstige bewoners, omwonenden en andere geïnteresseerden bijgepraat over de vorderingen van De Oevelgunne. Gingen we samen met de gemeente Oude IJsselstrek in gesprek met inwoners uit Silvolde over hun woningbouwbehoeftes. Namen we met andere ondernemers en eigenaren deel aan het pilot project Ondernemers aan Zet om de Hoofdstraat in Terborg nieuw leven in te blazen. Op deze manier houden we verbinding, weten we wat er speelt en zorgen we ervoor dat onze producten en dienstverlening zo goed mogelijk zijn afgestemd op de wensen van de klant.

Makkelijk bereikbaar

Klanten voelen zich prettig en welkom bij Wonion. We zijn toegankelijk en laagdrempelig: onze deur staat open. We helpen onze klanten snel, vriendelijk en professioneel. De klant kiest zelf hoe hij het liefst contact met ons opneemt. Samen bekijken we hoe we onze dienstverlening continu verder kunnen verbeteren. Bij de keuzes die we hierin maken, zoeken we naar een balans tussen gemak voor de klant, efficiency, eenvoud en het gebruik van nieuwe ontwikkelingen.

Ontwikkeling & opgave

Er zijn veel nieuwe technologieën beschikbaar waarmee klanten sneller kunnen communiceren met organisaties. Hiermee kan de bereikbaarheid van organisaties worden verbeterd en vereenvoudigd. Toch zijn deze middelen niet voor iedereen weggelegd en blijft het belangrijk dat bereikbaarheid wordt afgestemd op verschillende doelgroepen.

Doelstelling

Klanten voelen zich prettig en welkom bij Wonion. Klanten waarderen onze dienstverlening, waaronder onze bereikbaarheid (het contact) met minimaal een 8.

Makkelijk bereikbaar: uitgevoerd 2019

Bezoek op kantoor

Om ervoor te zorgen dat klanten zich prettig en welkom voelen bij Wonion, hebben we in het najaar besloten om onze voordeur tijdens kantooruren weer te openen en daarnaast de balie structureel te bemensen. Klanten lopen zo makkelijk bij ons naar binnen. Veel van hen hebben een afspraak en worden direct geholpen. Klanten zonder afspraak proberen we ook zo goed mogelijk te bedienen en als dat niet meteen lukt, maken we een vervolgspraak. Zo weet de klant altijd waar hij aan toe is.

Digitale kanalen

Steeds meer klanten willen graag digitaal door ons geholpen worden. Om hier op in te spelen hebben we ook in 2019 onze digitale dienstverlening verder uitgebreid. Zo hebben we onze postverzending uitbesteed aan Postex. Postex biedt huurders de mogelijkheid om de post ook digitaal te ontvangen. Inmiddels maakt ongeveer 30% van de huurders hier gebruik van. Ook vindt ons verhuurmutatieproces inmiddels volledig digitaal plaats. Klanten ontvangen huurcontracten en inspectieformulieren compleet voorzien van foto's simpel en snel via de e-mail. En willen ze het toch op papier, dan is een printje zo gemaakt.

Zo spelen we in op de behoefte van de klant, besparen we kosten én denken we aan ons milieu.

Telefoon

Op het gebied van telefonie is in 2019 ook het nodige gewijzigd. Vanaf januari kunnen onze huurders alle reparatieverzoeken direct bij onze onderhoudspartners melden. Dit sluit aan bij onze nieuwe manier van resultaatgericht samenwerken bij dagelijks onderhoud (zie ook hoofdstuk 6 Duurzaam Vastgoed, Kwaliteit). Door de intake direct door de uitvoerende partij te laten uitvoeren, wordt niet alleen tijd en geld bespaard, maar geloven wij ook dat de kwaliteit van de dienstverlening verder verbetert. Dit gaat niet van de een op de andere dag, maar is een intensief proces waar we samen met onze partners dagelijks hard aan werken. Ook in 2020 gaan we hier in volle vaart mee door. Voor 2019 is de kwaliteit van de dienstverlening op het gebied van reparatie in ieder geval gelijk gebleven. Hier zijn we trots op, omdat dergelijk veranderingen niet eenvoudig zijn.

Kwaliteit dienstverlening

Om de kwaliteit van onze dienstverlening te meten vragen we middels een enquête aan de vertrekkende en nieuwe huurder, maar ook aan huurders waar we reparatieverzoeken hebben uitgevoerd, wat ze vinden van de kwaliteit van onze dienstverlening. Met de uitkomsten van deze enquêtes proberen we samen met onze partners continue onze dienstverlening aan te scherpen en te verbeteren. Ook nemen we contact op met huurders wanneer uit de enquête blijkt dat ze achteraf ontevreden zijn en/of nog met onbeantwoorde vragen zitten. In 2019 zijn resultaten vergelijkbaar met die van 2018, behoudens de grote stijging bij het oordeel van nieuwe huurders. Dit valt deels te verklaren door de invoering van onze nieuwe basiskwaliteit. Vanaf 2019 wordt elke mutatiewoning volgens deze kwaliteit door de externe onderhoudsbedrijven opgeleverd (zie ook hoofdstuk 6 Duurzaam Vastgoed, Kwaliteit)

Huurdersoordeel (Aedes Benchmark)	2019	2018
Nieuwe huurder	8,0	7,2
Reparatieverzoeken	8,0	8,0
Vertrokken huurders	8,0	7,9

Klachtenafhandeling

Wij streven naar een optimale dienstverlening, maar het kan zijn dat wij ergens in tekort schieten of dat huurders niet tevreden zijn. Klachten van huurders worden afgehandeld volgens een hiervoor ingestelde klachtenprocedure. Deze procedure is in 2019 aangescherpt, omdat we merkten dat niet altijd alle klachten werden geregistreerd. Veel van deze klachten, waarvan het merendeel onderhoudsklachten betreft, zijn alsnog naar tevredenheid van de huurder opgelost, zo blijkt wel uit het feit dat er geen geschillen- en huurcommissiezaken zijn geweest in 2019.

Klachtenafhandeling	2019	2018
Klachten	17	10
Regionale Geschillencommissie	0	3
Huurcommissie	0	0

5. Prettig wonen

Differentiatie

De wens van Wonion: buurten waar bewoners zich thuis voelen. Door differentiatie van woningbezit en flexibiliteit in de toewijzing proberen we ervoor te zorgen dat buurten en woningen voor meerdere levensfasen en leefstijlen geschikt zijn en dat mensen er graag willen wonen. De overheid vraagt ons om steeds meer kwetsbare inwoners op te vangen in de wijk. We zien het als een belangrijke opgave om ervoor te zorgen dat zij zich welkom voelen. Nieuwe bewoners zijn zich aan de andere kant ervan bewust dat zij onderdeel uitmaken van een bredere samenleving. Huurders moeten zich verantwoordelijk voelen voor hun woning en hun woonomgeving. We geven zelf het goede voorbeeld en stimuleren huurders die hieraan bijdragen.

Ontwikkeling & opgave

De leefbaarheid in buurten komt steeds meer onder druk. Diverse factoren, zoals een meer eenzijdiger instroom in de wijk door passend toewijzen, de opgave om meer kwetsbare mensen een zelfstandig huis te bieden en de beperktere taakomschrijving van corporaties om een bredere maatschappelijke bijdrage te leveren dragen hieraan bij.

Doelstelling

We zorgen ervoor dat buurten en woningen voor meerdere levensfasen en leefstijlen geschikt zijn en dat mensen er graag willen wonen. Dit doen we door uitvoering te geven aan de portefeuillestrategie en samen met partners te werken aan leefbare buurten.

Differentiatie: uitgevoerd 2019

Voldoende geschikte woningen

In 2019 zijn er geen nieuwbouwprojecten opgeleverd en renovaties uitgevoerd. Wel waren er voorbereidingen voor diverse projecten en renovaties van woningen. Deze maken onderdeel uit van de portefeuillestrategie en sluiten aan bij de langetermijnvisie op ons vastgoed. De hoofddoelstelling vanuit die portefeuillestrategie is het vergroten van het aandeel van betaalbare woningen (onder de lage aftoppingsgrens), geschikt voor kleine huishoudens en/of voor (ouderen)zorg. De projecten en fasering hiervan worden toegelicht in hoofdstuk 6.

Overzicht opleveringen, sloop- verkoop, aankoop en nieuwbouw naar woningtype

Woningtype (exclusief Koopgarant)	Aantal eind 2018	%	Sloop	Verkoop	Aankoop	Nieuwbouw	Aantal eind 2019	%
Grondgebonden zorggeschikt	712	18%					712	18%
Grondgebonden niet zorggeschikt	2.372	58%		-6	9		2.375	58%
Appartement zorggeschikt	719	18%					719	18%
Appartement niet zorggeschikt	255	6%					255	6%
Totaal	4.058	100%	0	-6	9	0	4.061	100%

Woningtoewijzing

Bij onze woningtoewijzing proberen we zo min mogelijk regels te hanteren, zodat een zo gedifferentieerd mogelijke doelgroep kan kiezen voor een zo breed mogelijk aanbod van woningen. Daarbij kijken we naar wat mag volgens de wetgeving en wat verstandig is als het gaat om de kansrijkheid van de verschillende doelgroepen. In 2019 zijn de regels onveranderd gebleven ten opzichte van 2018.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Via bemiddeling zoeken we naar de juiste plek en de juiste woning voor mensen die een urgente woonbehoefte hebben maar daarbij ondersteund moeten worden. Het gaat hier vaak om kwetsbare huishoudens, zoals statushouders, uitstroom GGZ en gezinnen waar sprake is van problemen. In 2019 wees Wonion 20% van haar vrijgekomen woningen aan deze doelgroepen toe (zie ook verderop bij 'Beschikbaarheid'). Dit is lager dan in 2018 en wordt vooral veroorzaakt doordat er minder statushouders zijn gehuisvest. Dit komt omdat gemeente Oude IJsselstreek nog steeds een ruime voorstand heeft in de taakstelling en landelijk het beleid is dat andere gemeenten (met een achterstand) dan voorgaan. Doordat de bewoners aan de Roggestraat inmiddels zijn doorgestroomd naar een andere huurwoning van Wonion of elders in de regio en er geen nieuwe aanwas is, zijn de tijdelijke units aan de Roggestraat in Varsseveld de afgelopen periode leeggekomen.

Wonen met Zorg

In 2019 hebben er geen grote wijzigingen plaatsgevonden in de afspraken die met zorgpartijen zijn gemaakt. Wel hebben we met Azora overeenstemming bereikt over de afwikkeling van de zorginfracontracten. Ook wordt alvast gekeken naar een andere invulling van woonzorgcomplex de Lichtenberg in Silvolde. Dit aangezien Estinea in 2021 met haar cliënten zal verhuizen naar nieuwbouwcomplex De Oevelgunne. Oriënterende gesprekken met een andere zorgpartij vinden inmiddels plaats.

Tot slot wordt samen met Stichting De Lichtenvoorde gekeken naar een invulling voor de lege units aan de Roggestraat. De locatie is prima geschikt voor een kleinschalige woonvorm voor jongeren met een licht verstandelijke beperking. De verwachting is dat De Lichtenvoorde de woonvorm in maart 2020 in gebruik zal nemen.

Langer zelfstandig thuis wonen

Tot vorig jaar hadden huurders de mogelijkheid om via de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) van de gemeente, aanpassingen in de woning uit te laten voeren, waardoor zij zo lang mogelijk zelfstandig thuis konden blijven wonen. De gemeente is gestopt met het vergoeden van deze aanpassingen, wat betekent dat de kosten van 'kleine' aanpassingen voor rekening van de (ver)huurder komt. Wonion vindt het belangrijk dat haar huurders zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen en wil hierin faciliteren. In 2019 zijn hierover afspraken vastgelegd met de gemeente in een WMO convenant welke in 2020 geëvalueerd zal worden. Voor de projecten op dit gebied wordt verwezen naar hoofdstuk 5 Duurzaam Vastgoed.

Leefbare woonomgeving en overlast

Om wijken leefbaar te houden besteedde Wonion in 2019 ruim € 50,- per verhuureenheid aan Leefbaarheid. Naast dat dit vooral personele inzet is ter voorkoming van sociale problematieken in de wijk (als gevolg van bijvoorbeeld overlast of huurachterstanden), zijn het ook fysieke investeringen van in totaal ongeveer € 31.000,- geweest. Hieronder valt ook de bijdrage van ongeveer 7.500 euro aan SchuldHulpMaatje.

Om woonoverlast te voorkomen werkten we in 2019 intensief samen met gemeente en politie. Eén van onze wijkconsulenten neemt maandelijks deel aan het ‘woonoverlast overleg’ dat tussen partijen plaatsvindt. Hierin worden ingewikkelde casussen besproken en een aanpak opgesteld om de overlast te beëindigen. Deze manier van werken bestaat al een tijd, maar zal in 2020 verder worden aangescherpt en ook formeel worden bekrachtigd in een samenwerkingsovereenkomst. De voorbereidingen hiervoor vonden deels in 2019 al plaats. Al met al zien we ondanks deze samenwerking nog wel een lichte stijging in het aantal meldingen overlast in 2019: 698 (656 in 2018).

Uitstroom beschermd wonen

In 2019 is een uitvoeringsplan huisvesting beschermd wonen opgesteld dat gedragen wordt door de Achterhoekse gemeenten, zorgpartijen en woningcorporaties. De werkwijze zal ingaan vanaf 1 januari 2020 en heeft als doel om de uitstroom van cliënten vanuit een instelling naar zelfstandig wonen zo goed mogelijk te laten verlopen, waarbij het zelfstandig wonen ook op langere termijn slaagt. Om te zorgen dat er voldoende woningen beschikbaar zijn, zijn ook hier regionaal afspraken over gemaakt. De verwachting is dat het voor Wonion in 2020 maximaal 10 woningen betreft. Om eventuele incidenten in de wijk zo snel mogelijk te kunnen oppakken en woonoverlast zoveel als mogelijk te voorkomen, hebben de gemeente een meldpunt voor verwarde personen eind 2019 in gebruik genomen. Halverwege 2020 vindt de eerste evaluatie van de nieuwe werkwijze plaats.

Multifunctionele accommodaties (MFA's)

Wonion vindt het belangrijk dat bewoners van een wijk een plek hebben waar zij kunnen samenkomen. Afhankelijk van de behoefte in een wijk wordt invulling gegeven aan het gebruik van de verschillende MFA's. Het kan gaan om verschillende combinaties van functies zoals ontmoeten, zorg, kinderopvang, scholen en sport. Wonion is hierbij de facilitator van het vastgoed. Wijkcentrum de Lichtenberg in Silvolde stond deels leeg. In 2019 zijn er constructieve gesprekken geweest tussen Stichting Streetball en de gemeente Oude IJsselstreek met als eindresultaat dat Stichting Streetball het centrum voor de periode van 1,5 jaar, zij het tegen een gereduceerd tarief, gaat huren. Op deze wijze is er naar jaren van gedeeltelijke leegstand, toch weer een beheerder gevonden voor dit centrum. Daarnaast zijn we aan het kijken naar een alternatieve invulling voor de multifunctionele ruimte in de Gent, aangezien de meeste partijen in 2021 hun intrek zullen gaan nemen in nieuwbouwcomplex De Oevelgunne.

Betaalbaar

Wat voor de één een betaalbare woning is, kan voor een ander onbetaalbaar zijn. En wat eens betaalbaar was, hoeft dat niet altijd te blijven. Dit betekent dat we niet alleen 'op papier' voldoende woningen moeten hebben voor onze belangrijkste doelgroepen. Het houdt ook in dat een huishouden aandacht verdient als het beleid en de praktijk niet (meer) op elkaar aansluiten, bijvoorbeeld door veranderde persoonlijke omstandigheden. We hebben oog voor deze oorzaken en zoeken samen met andere partijen naar mogelijkheden om wonen betaalbaar te houden.

Ontwikkeling & opgave

De betaalbaarheid in de huursector is in de afgelopen jaren steeds meer onder druk komen te staan. Door onder andere de verhuurdersheffing zagen corporaties zich steeds genoodzaakt in de crisisjaren forse huurverhogingen te vragen. In combinatie met maatregelen zoals bezuinigingen op de Huurtoeslag en stijgende energielasten moeten huurders daardoor een steeds groter deel van hun inkomen aan wonen besteden. Daarnaast is er een toenemend aantal huurders die onder de NIBUD-grenzen van 'niet veel maar toereikend' dreigen te raken.

Doelstelling

We hebben niet alleen 'op papier' voldoende woningen voor onze belangrijkste doelgroepen. We hebben ook oog voor (veranderde) persoonlijke situaties en zoeken samen met partners naar mogelijkheden om wonen betaalbaar te houden.

Betaalbaar: uitgevoerd 2019

Financieel bereikbaar

Het streven is jaarlijks om ongeveer 75 % van ons vrijgekomen aanbod bereikbaar te laten zijn voor huurders met huurtoeslag. In 2019 hebben we 78% van onze woningen aangeboden met een goedkope of betaalbare huurprijs. Hiermee is de doelstelling behaald.

Op het totale bezit heeft 84% van onze woningen een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen.

Woningbezit naar huurprijsklasse	2019		2018	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Goedkoop (t/m € 424,44)	308	8%	330	8%
Betaalbaar (t/m € 651,03)	3.035	76%	2.979	75%
Duur tot huurtoeslaggrens (t/m € 720,42)	497	13%	513	13%
Duur boven huurtoeslaggrens (boven € 720,42)	130	3%	145	4%
Totaal zelfstandige huurwoningen	3.970	100%	3.967	100%

Huurbeleid

Om de huren betaalbaar te houden zet Wonion al jaren in op een inflatievolgend huurbeleid, waarbij de prijs/kwaliteit van de woning (de streefhuur) bepalend is voor de huurverhoging. Gemiddeld hebben we de huren per 1 juli 2019 met 1,6 % (inflatie) verhoogd. Daarnaast is de huur bij mutatie gemiddeld met 0,2 % gestegen, waardoor de gerealiseerde huursombenadering op 1,8 % is uitgekomen, ruim onder het wettelijk maximum van 2,6 %.

Huuraanpassing	2019	2018
Maximaal toegestane huurverhoging (alle inkomens)	4,1%	3,9%
Huurverhoging gevraagd door Wonion:		
Kale huur lager dan streefhuur	0% tot 2,4 %	0% tot 2,0%
Kale huur hoger dan streefhuur	0,0%	0,0%
Huursomstijging 2019	2019	2018
Maximaal toegestane huursomstijging	2,6%	2,4%
Gerealiseerde huursomstijging	1,8%	1,7%

Het huidige huurbeleid (2015) hebben we samen met WijWonen geëvalueerd. Eind 2019 zijn we gestart met de herijking hiervan. In 2020 zal het nieuwe huurbeleid voor de periode van vier jaar (2020-2024) worden vastgesteld. De algehele conclusie was positief en leidt er toe dat het huidige beleid op hoofdlijnen wordt voortgezet. Wel komt er extra aandacht en (financiële) ruimte voor huurders die in de betalingsproblemen zitten of dreigen te raken. Hiermee verruimen we dus ons huidige 'beleid bij inkomensdaling', wat ook in lijn is met het Sociaal Huurakkoord dat tussen Aedes en de Woonbond in 2018 is gesloten.

Huurachterstanden

Doordat het al langere tijd goed gaat met onze economie zien we dat de huurachterstanden ook gestaag afnemen. Het doel voor 2019 was om de huurvordering op zittende huurders onder de norm van 1% van de jaarhuur te brengen. Met een achterstand van 1,05% (1,2% in 2018) is de doelstelling nog niet gehaald, maar komen we wel in de buurt. Ook onze eigen inzet en de goede samenwerking met onze partners draagt hier aan bij. Dit zijn goede ontwikkelingen, echter tegelijkertijd constateren we ook dat er nog steeds veel huurders langdurig kampen met problematische schulden. Dit baart ons zorgen en we doen er alles aan om dit te voorkomen. Zodra er achterstanden ontstaan, nemen we zelf direct contact op met de huurder en stemmen casussen in een vroeg stadium af met de gemeente en maatschappelijk werk. Deze samenwerking 'vroegsignalering huurachterstand' hebben we in 2019 ook formeel in een overeenkomst bekrachtigd en biedt een mooie opstap voor een bredere aanpak van preventie en vroegsignalering van schulden in de gemeente Oude IJsselstreek. Dit zal in 2020 onder regie van de gemeente verder vorm krijgen in het nieuwe beleidsplan schuldhulpverlening.

Vorderingen op zittende huurders (in euro's)	2019	2018
Huur	299.000	340.000
Overig	33.000	56.000
Totaal	332.000	396.000

Vorderingen op vertrokken huurders (in euro's)	2019	2018
Huur	184.000	213.000
Overig	282.000	339.000
Totaal	466.000	552.000

Ontbonden huurovereenkomsten	2019	2018
Ontruiming	6 ^{*)}	0
Voortijdig woning verlaten	0	7
Tweede Kans huurcontract	20	15
Totaal	26	22

Huurders met een betalingsachterstand	2019	2018
Huurachterstand	312	376
Betalingsregeling	118	196 **)

**) De stijging is een gevolg van de aanscherping van de definitie: "op het moment dat de ontruimingsploeg voor de deur staat met de deurwaarder is er sprake van een ontruiming, ook al is de huurder met de noorderzon vertrokken. Eerder werd een noorderzon gezien als 'voortijdig woning verlaten', ondanks dat er (veelal aanzienlijke) kosten werden gemaakt. Op deze wijze wordt de financiële impact beter zichtbaar. Overigens was slechts bij 1 woning nog een bewoner aanwezig. Deze bewoner heeft een plek gevonden in de opvang.*

****) Dit hogere aantal werd tijdelijk veroorzaakt door een wijziging in de datum van huurbetaling. Een deel van de huurders betaalde in de loop van de maand, deze zijn naar de eerste van de maand geplaatst en voor sommigen hiervan is een regeling getroffen.*

Noodfonds

Als uitvloeisel van het woonlastenonderzoek (2015) heeft Wonion samen met de gemeente Oude IJsselstreek een noodfonds ingesteld. Met dit fonds kunnen incidentele noodsituaties, waarvoor geen andere oplossing binnen de geldende kaders mogelijk is, ad hoc worden opgelost. In 2019 is hier éénmaal gebruik van gemaakt, om een huurder financieel te ondersteunen bij een noodzakelijke verhuizing.

Lagere woonlasten

Wij stimuleren huurders al jaren om bewust met energie om te gaan en enthousiasmeren hen voor energiebesparende maatregelen aan de woning waarin zij wonen. We zien ook dat huurders hier steeds meer gebruik van maken (zie ook hoofdstuk 6 Duurzaam Vastgoed). We kijken niet alleen naar de huurlasten, maar juist ook naar de woonlasten. Om onze (toekomstige) huurders inzicht te geven in wat wonen kost zijn op www.thuisindeachterhoek.nl de woonlasten van een woning inzichtelijk via een woonlastenmonitor.

Beschikbaar

We staan voor het tijdig huisvesten van onze doelgroep. Wie in een kwetsbare positie verkeert en snel een woning nodig heeft, heeft onze grootste aandacht. Daarnaast zijn er heel veel mensen die een minder urgente vraag hebben, maar wel een veranderende woonbehoefte hebben. Wonion heeft zicht op die groepen en speelt zo gericht mogelijk op hun behoeften in.

Ontwikkeling & opgave

De vraag naar woningen is in de afgelopen twee jaar flink toegenomen. Het is een opgave om in te spelen op de toegenomen behoefte op de kortere termijn en tegelijkertijd voorbereid te zijn op de gevolgen van een minder gespannen markt in de toekomst. Dit stelt ons voor dilemma's waarbij we keuzes moeten maken.

Doelstelling

We staan voor het tijdig huisvesten van onze doelgroepen. We streven er naar dat kwetsbare woningzoekenden die urgent een woning nodig hebben binnen een periode van maximaal zes maanden een woning toe te wijzen. Voor de groeiende groep woningzoekenden die niet urgent, maar wel zoekende is, trachten we de zoektijden te beperken.

Beschikbaar: uitgevoerd 2019

Voldoende geschikte woningen

De druk op de woningmarkt in Nederland blijft onverminderd hoog. Ook de vraag naar sociale huurwoningen in onze gemeente is groot. We zien het gemiddeld aantal reacties per woning verder stijgen en ook de wachttijd neemt iets toe. Toch lukt het huurders die actief reageren om gemiddeld binnen ongeveer 8 maanden een woning te krijgen. We monitoren dit aan de hand van de actieve zoektijd. Dit is gerekend vanaf het moment waarop een woningzoekende voor het eerst op een vrijkomende woning heeft gereageerd tot en met de datum waarop de woningzoekende een woning accepteert. Indien een woningzoekende gedurende een periode van twaalf maanden niet reageert, dan vervalt de status van 'actief woningzoekende' en begint de zoektijd opnieuw. Dus hoewel de druk op de woningmarkt hoog is, kunnen woningzoekenden in onze gemeente nog steeds gemiddeld binnen een jaar een woning krijgen, mits ze actief reageren. Dit is ook het beeld in de rest van de Achterhoek. Desalniettemin proberen we geplande nieuwbouw zoveel mogelijk in deze periode van druk op de markt te realiseren en sloop in de periode van afnemende vraag te laten plaatsvinden.

Kengetallen Wonion	2019	2018
Reacties per woning	76	50
Mutatiegraad	7,2%	7,1%
Wachttijd in jaren	1,6	1,5
Actieve zoektijd (nieuw)	0,7	*

*) Actieve zoektijd is een nieuwe norm waarop met ingang van 2019 wordt gerapporteerd.

Woningmutaties en nieuwbouw

In 2019 zijn door Wonion in totaal 297 woningen toegewezen en geaccepteerd. Het betreft alleen woningmutaties, er zijn geen nieuwbouwwoningen opgeleverd. De toewijzing is gedaan op basis van de volgende modellen:

Woningaanbiedingen	2019		2018	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Aanbodmodel	119	40%	230	70%
Lotingmodel	1	0%	9	3%
Direct wonen	0	0%	5	2%
Bemiddeling	60	20%	79	24%
Zoekgerichte loting	117	40%	4	1%
Totaal	297	100%	327	100%

In 2019 zijn er meer woningen via ons regionale woonruimtebemiddelingsysteem 'Thuis in de Achterhoek' met zoekgerichte loting aangeboden. Dit model biedt naar verwachting meer kans voor woningzoekenden die snel een woning nodig hebben. Vooral voor jongeren, met over het algemeen een kortere inschrijftijd, biedt dit waarschijnlijk meer perspectief. In 2020 wordt het effect hiervan onderzocht.

Bijzondere doelgroepen

Wonion wil ook klanten die tot een bijzondere doelgroep behoren een perspectief bieden. Zij worden zo snel mogelijk geholpen. Veelal is dit binnen enkele weken of maanden en vrijwel altijd binnen de gestelde zes maanden. In 2019 zijn 60 woningen rechtstreeks toegewezen aan woningzoekenden met een indicatie. Het grootste deel ging naar woningzoekenden met een indicatie voor verzorging of verpleging. De taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders in de gemeente Oude IJsselstreek is zoals eerder gezegd aanzienlijk afgenomen. Dit komt zoals ook al eerder gezegd doordat onze gemeente een voorstand heeft in de taakstelling en landelijk het beleid is dat andere gemeenten (met een achterstand) dan voorgaan.

Bemiddeling/toewijzing bijzondere doelgroepen	2019	2018
Medische urgentie, zorgindicatie en WMO	33	32
Sociale urgentie	5	8
Herstructureringsurgentie	0	0
Vergunninghouders	3	15
Op voordracht van wijknetteam of aan instantie	4	7
Overig (ruiling, overname WMO indicatie)	5	11
Bijzondere bemiddeling door corporatie	10	6
Totaal	60	79

Verkoop

In 2019 zijn conform ons verkoopbeleid ook een aantal objecten verkocht en Koopgarant teruggekocht. Mede door de overspannen woningmarkt verkochte we vier woningen meer dan begroot (6 in plaats van 2). Het aantal terugkopen lag nagenoeg in lijn met de begroting (12 in plaats van 13).

Reguliere verkoop	2019	2018
Zittende bewoners	5*)	
Kopers	1	2
Derden		
Totaal verkoop woningen	6	2
Verkoop bedrijfsonroerend goed (BOG)	1	4
Terugkoop (Koopgarant)	2019	2018
Doorverkocht	3	0
Verhuurd	9	12
Leegstand	0	1
Totaal	12	13

*) Voor alle verkochte woningen is door het toenmalige ministerie van VROM vooraf toestemming verleend (onderdeel bulkaanvraag in 2011), met uitzondering van Houtmolenstraat 12 te Varsseveld en Huygenstraat 37 te Gendringen. Hiervoor is vooraf geen toestemming gegeven, wat ook niet meer nodig is volgens de huidige regelgeving. Verantwoording voor de verkoop van deze woningen gebeurt middels dit jaarverslag.

6. Duurzaam vastgoed

Kwaliteit

Voor een goede kwaliteit van leven is een veilige, gezonde en comfortabele woning een belangrijke voorwaarde. Wij willen die kwaliteit voor elke woning bieden. Geen huis is echter hetzelfde en vanzelfsprekend hebben bewoners specifieke behoeften. Daarom willen we binnen onze mogelijkheden ook maatwerk leveren. Onze medewerkers – en die van onze partners – maken optimaal gebruik van de mogelijkheden om invulling te geven aan de behoeften van onze huurders.

Ontwikkeling & opgave

In een krimpregio is het van belang dat het woningbezit van een goede kwaliteit is, wil het (toekomst)waarde behouden. De verwachting is dat alleen woningen die voldoen aan de juiste kwaliteit toekomstbestendig zijn in een omgeving die te maken krijgt met vergrijzing, een veranderende huishoudenssamenstelling en mogelijk een afnemende vraag op termijn.

Doelstelling

Het woningbezit van Wonion voldoet aan de woonbehoefte en bestaat uit veilige, gezonde en comfortabele woningen.

Kwaliteit uitgevoerd in 2019

Vastgoedbeheer en vastgoedontwikkeling

2019 is het jaar waarin de disciplines Vastgoedontwikkeling en Vastgoedbeheer binnen Wonion samen zijn gegaan in de 'nieuwe' afdeling Vastgoed. Dat is niet zonder reden geweest. De verduurzamingsopgave van Wonion is groot, heel groot. Om onze woningen kwalitatief toekomstbestendig te maken moeten we verder verduurzamen met oog voor energie, materiaalgebruik, betaalbaarheid en comfort.

Met name het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad is bij uitstek een thema dat zowel bij geplande vernieuwbouw en grote renovaties als bij op stapel staande beheeractiviteiten hoogste prioriteit heeft en nog meer zal moeten krijgen, om onze doelstellingen waar te kunnen maken. Een goede en vanzelfsprekende samenwerking tussen de disciplines ontwikkeling en beheer is daarbij een 'must'. Daarmee kunnen we beter afstemmen welke werkzaamheden door wie, wanneer en in welke vorm gebeuren moeten en kunnen we op een eenduidige, herkenbare manier opereren in de samenwerking met onze (vaste) marktpartijen.

Het jaar 2019 is ook het eerste jaar van de start van een intensief samenwerkingstraject op het gebied van reparatie- en mutatieonderhoud. Wonion en collegacorporatie Sité Woondiensten uit Doetinchem hebben het gezamenlijke project Bouwkundig en installatietechnisch interieuronderhoud, met een aantal marktpartijen als partners, in 2018 volledig voorbereid en zijn hiermee 'officieel' gestart op 1 januari 2019.

Beide thema's passen volledig binnen de strategie van Wonion waarin duurzaamheid en samenwerking (zowel intern als extern) belangrijke speerpunten zijn.

Projecten

In 2019 zijn geen projecten opgeleverd, maar wel verschillende projecten in ontwikkeling. De projecten die in ontwikkeling zijn passen binnen de portefeuillestrategie van Wonion, waarin de onderdelen zorggeschikt en betaalbaar een belangrijke plaats hebben. De projecten die daaraan bijdragen zijn het project De Oevelgunne (zorgwoningen, zie voor toelichting hieronder) en de Heuvelstraat (betaalbare eengezinswoningen en levensloopwoningen, zie onder). Daarnaast zijn er renovatieprojecten in voorbereiding. Deze renovaties hebben tot doel het 40 jaar langer door exploiteren van zorggeschikte woningen voor senioren (Prinses Irenestraat en Wijnwaarden, zie onder).

Ten opzichte van de portefeuillestrategie zijn ook enkele projecten naar achteren in de tijd verschoven op basis van nieuwe prioritering of zijn opgenomen in de onderhoudsbegroting in plaats van de investeringsbegroting.

Omschrijving project	initiatief	ontwikkeling	voorbereiding	realisatie	ingebruikname
GENDRINGEN					
Woonzorgcentrum De Oevelgunne				x	
SILVOLDE					
De Heuvelstraat		x			
TERBORG					
Gravenpad, intramurale zorg	x				
Wijnwaarden (renovatie)		x			
VARSSEVELD					
P. Irenestraat (renovatie)		x			

Project Woonzorgcentrum De Oevelgunne

In 2019 is begonnen met de bouw van het woonzorgcentrum in Gendringen, genaamd De Oevelgunne. Samen met zorgpartner Azora wordt een zeer energiezuinig pand gebouwd dat voldoet aan alle moderne eisen van deze tijd. De zorgwoningen die Wonion hier realiseert worden NOM (Nul Op de Meter) uitgevoerd en zullen voor het grootste deel gehuurd worden door Estinea. De uitvoering is opgestart en loopt volgens planning.

Project De Heuvelstraat

In Silvolde wordt, samen met de gemeente Oude IJsselstreek, hard gewerkt aan de voorbereidingen van project De Heuvelstraat. Een heel bijzonder project dat nagenoeg alle duurzaamheidsthema's op het gebied van wonen en welzijn bij elkaar brengt. De Heuvelstraat is een project dat heel duidelijk de visie van Wonion laat zien met betrekking tot de ontwikkeling en transformatie van ons toekomstig vastgoed.

Geënt op de principes van The Natural Step worden thema's als circulariteit en energiebeheer, maar ook biodiversiteit in de groenvoorziening en het sluiten van de waterkringloop, verregaand ontwikkeld in dit voorbeeldproject. Daarbij is participatie van de bewoners van essentieel belang voor het laten slagen van het project. Er wordt samengewerkt met bekende partners, zoals bijvoorbeeld de gemeente Oude IJsselstreek, maar ook met andere voor ons minder voor de hand liggende partijen, zoals waterdistributeur en -leverancier Vitens, waterschap Rijn en IJssel en elektriciteitsdistributeur Liander.

Om het project volledig te kunnen realiseren zijn we sterk afhankelijk van subsidies. Wonion wil en kan de extra kosten voor al deze duurzaamheidsinvesteringen in het project niet dragen. Mochten subsidiegelden niet vrij komen dan zullen we het project afschalen om zodoende, in een afgeslankte projectvorm, binnen de beschikbare financiële middelen te blijven.

Project Wijnwaarden/Prinses Irenestraat

In 2018 zijn de seniorenwoningen aan de Zwaluwenhof in Varsseveld gerenoveerd. Dit was het eerste renovatieproject in een projectenreeks dat uitgevoerd gaat worden met een geselecteerde groep aannemers en installateurs.

Deze projecten moeten als het ware 'een treintje' gaan vormen. Dit betekent dat we zoeken naar standaardoplossingen voor het renoveren van dit type seniorenwoningen. Die standaardoplossingen worden vervolgens geprojecteerd op een cluster te renoveren woningen en zo kan dus, op basis van de vastgestelde standaard, de renovatie worden uitgevoerd. De opgedane ervaring van de laatste renovatie is vervolgens input voor het verbeteren van de standaardoplossingen, zodat een volgende renovatie verfijnd uitgevoerd wordt met de opgedane ervaringen. Dit proces blijft zich herhalen totdat alle renovaties van de woningen uit de projectenreeks zijn uitgevoerd.

Het vormen van de 'bibliotheek' met standaardoplossingen, die qua prijsstelling zowel als qua circulariteit voldoen aan de verwachtingen, kost de nodige tijd. Met name de hard stijgende bouwkosten spelen ons hier in negatieve zin parten. Daarnaast is het lastig om concreet vast te stellen of producten of materialen 'voldoende circulair' zijn.

Het volgende project is Wijnwaarden/Prinses Irenestraat. In 2019 zijn hiervoor de voorbereidingen getroffen. Er is veel geschaafd aan de plannen om deze binnen acceptabele financiële kaders te krijgen. Een eerste businesscase is in 2019 weliswaar opgesteld, maar was nog onvoldoende geschikt om door te zetten naar een definitief uitvoeringsvoorstel. Uitvoering van het project zal derhalve in 2020 plaatsvinden.

Project Gravenpad De Herbergier

In 2019 zijn de eerste gesprekken gevoerd met De Drie Notenboomen, een franchiseorganisatie op zorggebied die kleinschalige, intramurale woonvoorzieningen ontwikkelt. Zij zijn op zoek naar een nieuwe locatie in Terborg voor dementerende ouderen, volgens het concept De Herbergier. Dit concept voorziet in de behoefte van verschillende doelgroepen en is er ook voor onze doelgroep, namelijk ouderen die zijn aangewezen op sociale huur.

Een geschikt geachte locatie voor ontwikkeling van een nieuwe Herbergier in Terborg lijkt het Gravenpad te zijn. In 2019 is daarom gewerkt aan een initiatiefvoorstel om de behoefte vanuit Wonion en de haalbaarheid van het project te onderzoeken.

Beheer en onderhoud

Dagelijks onderhoud

Dagelijks onderhoud	Begroot 2019	Gerealiseerd 2019	Percentage van begroot	Gerealiseerd 2018
Kosten reparatieverzoeken	€ 450.000	€ 677.000	150%	€ 498.000
Aantal mutaties	320	297		295
Kosten mutaties	€ 330.000	€ 627.000	190%	€ 431.000
Kosten per mutatie	€ 1.031	€ 2.111		€ 1.461
Kosten totaal dagelijks onderhoud	€ 780.000	€ 1.304.000	167%	€ 929.000

In de Strategie van Wonion wordt breed ingestoken op duurzame relaties met vaste partners. Samenwerkingsvormen die passen binnen deze Strategie vinden we vooral ook terug bij het technisch beheer van ons vastgoed. We kiezen voor langjarige samenwerkingsvormen met een resultaatgericht karakter, volgens de RGS-methode (Resultaat Gericht Samenwerken). In ons planmatig onderhoud hebben we daar inmiddels, met veel succes, al zo'n acht jaar ervaring in opgedaan.

Per 1 januari 2019 zijn we voor het bouwkundig en installatietechnisch interieuronderhoud een RGS-overeenkomst aangegaan, op basis van een vastgestelde basiskwaliteit, met een aantal vaste partners die voor ons zowel reparatie-, mutatie- als renovatieonderhoud uitvoeren. Dit omvangrijke project heeft Wonion samen met Sité woondiensten uit Doetinchem vormgegeven. Werken volgens de RGS-methodiek vraagt een totaal andere mindset van zowel opdrachtgever als -nemer. Dat kost in eerste instantie tijd en geld, maar op termijn gaat het ons op de vier gedefinieerde prestatievelden (kosten, kwaliteit, klanttevredenheid en duurzaamheid) profijt opleveren. Die ervaring hebben we eerder opgedaan in het planmatig onderhoud.

In de cijfers van 2019 is te zien dat het eerste jaar werken volgens de nieuwe methode een budgetoverschrijding laat zien.

Reparatieonderhoud

Voor het reparatieonderhoud is deze overschrijding drieledig. De eerste is van 'administratieve' aard. Wonion heeft afscheid genomen van een buitendienstmedewerker omdat de werkzaamheden van deze werknemer, in lijn met de RGS-afspraken, nu door onze partners worden uitgevoerd. Dat betekent dat de kosten verschuiven van indirecte naar directe kosten. Daarnaast kost een nieuwe werkwijze met ook nog eens nieuwe partners, zoals gezegd, tijd en geld. Het eerste jaar is er gekozen voor een verrekenmethode op basis van regie. Zowel partners als Wonion hebben hier tijd en geld in moeten investeren, met een budgetoverschrijding tot gevolg. In 2019 is echter gewerkt aan een andere vorm van verrekenen. Het reparatieonderhoud is per 1 januari 2020 afgekocht. Niet op basis van de (financiële) ervaringen uit 2019, maar op basis van ervaringscijfers uit de jaren 2016, 2017 en 2018.

Een laatste reden heeft niets met deze samenwerking te maken, maar heeft betrekking op de stijgende reparatiekosten aan de warmte-opwekinstallaties die Wonion ongeveer 8 à 10 jaar geleden heeft laten bouwen. Door de toenemende leeftijd van deze installaties neemt het aantal reparaties toe en dus ook de reparatiekosten.

Mutatieonderhoud

Bij het mutatieonderhoud zien we eenzelfde kostentrend als bij het reparatieonderhoud. Ook hier zijn er een drietal redenen die ten grondslag liggen aan de budgetoverschrijding. Allereerst hebben

we het eerste jaar moeten constateren dat de interpretatie van de overeengekomen basiskwaliteit niet altijd overeenkwam tussen Wonion en partner. Eenvoudig gezegd ging de partner eerder over tot vervanging dan dat Wonion dit nodig zou vinden.

Daarbij dient wel aangetekend te worden dat Wonion de basiskwaliteit bewust op een hoger niveau heeft vastgesteld dan in het verleden omdat de tevredenheidscijfers van nieuwe huurders bij het betrekken van hun nieuwe woning te laag waren. De tweede reden dat de gemiddelde kosten per mutatie omhoog zijn gegaan. Dit heeft echter in het eerste jaar direct wel tot een mooi resultaat geleid: het huurdersoordeel van 'nieuwe huurder' is in 2019 gestegen ten opzichte van 2018 van 7,2 naar 8,0 (zie ook hoofdstuk 4 Wonion geeft thuis, makkelijk bereikbaar).

De derde reden heeft betrekking op de kosten om (in het verleden aangebrachte) ZAV's te verwijderen uit de woning. Nu professionele technische partners meegaan met de eerste opname in de woning, worden we geconfronteerd met technisch slecht of niet volgens de voorschriften aangebrachte ZAV's. Dit betreft veelal ZAV's die Wonion in het verleden heeft geaccepteerd, maar nu dus alsnog verwijderd moeten worden.

Planmatig- en contractonderhoud

	Begroot 2019	Gerealiseerd 2019	Percentage van begroot	Gerealiseerd 2018
Planmatigonderhoud	€ 3.348.100	€ 2.939.000	88%	€ 2.378.720

	Begroot 2019	Gerealiseerd 2019	Percentage van begroot	Gerealiseerd 2018
Contractonderhoud	€ 688.000	€ 706.000	103%	€ 691.532

De bedragen in bovengenoemde tabel wijken af met de kosten in de winst- en verliesrekening vanwege de doorbelaste kosten.

Het overgrote deel van het planmatig- en contractonderhoud wordt met vaste partners uitgevoerd volgens de RGS-methode. Die processen hebben we goed ingebed in onze organisatie en de langjarige samenwerkingsovereenkomsten met onze partners geven rust en een mooi verdeelde jaarbelasting voor onze medewerkers en de partners. Ook financieel zorgt de methode voor veel rust omdat al ver vóór de uitvoering van werkzaamheden duidelijk is welke kosten we in het uitvoeringsjaar gaan maken.

Voor het jaar 2019 geldt eigenlijk hetzelfde, met dit verschil dat er voor het jaar 2019 noodgedwongen begroot is met behulp van twee systemen. In het jaar 2018 heeft Wonion gekozen voor een nieuwe MeerJarenOnderhoudsBegroting, geïntegreerd in ons primaire softwarepakket: Itris Viewpoint. Het converteren en implementeren van deze nieuwe MJOB was een enorm project. Dat betekende ten tijde van het opstellen van de begroting voor 2019 dat we informatie hebben moeten putten uit twee systemen, gedeeltelijk uit de oude en gedeeltelijk uit de nieuwe MJOB. Het gevolg hiervan was dat er enkele bedragen zijn opgenomen in de begroting die uiteindelijk niet meegenomen hadden moeten worden. In het eerste tertaal van 2019 is dit duidelijk geworden en ook direct hersteld.

Wonen naar wens

	Begroot 2019	Gerealiseerd 2019	Percentage van begroot	Gerealiseerd 2018
Wonen naar wens	€ 1.550.600	€ 1.069.000	69%	€ 1.084.394

Net als het reparatie- en mutatieonderhoud is ook het renoveren van onze keukens, badkamers en toiletten (Wonen naar wens) uitgevoerd door onze nieuwe partners Interieuronderhoud. Ook hier hebben we dit eerste jaar opstartproblemen ondervonden. Wonion voert Wonen naar Wens klantgestuurd uit. Wanneer echter de klantvraag achterblijft bij de begrote aantallen renovaties benaderen we huurders actief. Dit doen we om te grote achterstand in renovaties te voorkomen. De renovaties die door onze huurders zelf zijn aangevraagd (het klantgestuurde deel) zijn keurig door onze partners uitgevoerd. Echter is onderschat (en wellicht heeft Wonion dit ook te laat urgentie gegeven) hoeveel renovaties er nog extra uitgevoerd moesten worden op verzoek van Wonion omdat de klantvraag achterbleef bij de begroting.

Fondsen

Resultaat fondsen	Aantal deelnemers	Bijdrage huurders	Uitgaven	Resultaat voor toerekening overhead
Glasfonds	3.810	€ 32.500	€ 32.000	€ 500
Service- en rioolfonds	3.984	€ 169.500	€ 209.300	€ -39.800

Het glasfonds geeft al jaren eenzelfde beeld. Kosten en opbrengsten zijn redelijk in balans en klanten zijn tevreden over de geleverde kwaliteit. Het servicefonds (en nog een klein stukje rioolfonds) is in 2019 voor het eerst volledig operationeel, na een ingroeiperiode van vier jaar. Dat betekent dat kosten en opbrengsten 'in principe' gelijk zouden moeten zijn.

Ook hier echter moeten we constateren dat het eerste uitvoeringsjaar met onze nieuwe partners (servicefonds is een onderdeel van het reparatieonderhoud) de nodige extra kosten met zich mee heeft gebracht. In 2019 hebben we voor het servicefonds, net als voor het reparatieonderhoud, een afkoopbedrag afgesproken gebaseerd op cijfers uit de jaren 2016, 2017 en 2018. Daarmee komen de kosten en opbrengsten in 2020 weer in balans.

Duurzaamheid

Wij zetten in op duurzaam en circulair woningbezit. We doen dit altijd in het belang van onze huurders en het beperkt zich niet tot de vier muren van een huis. Investerings leiden tot beter betaalbare woonlasten en/of een comfortabeler woonklimaat. Het gedachtengoed van The Natural Step is hierbij onze leidraad. Dit betekent dat we oog hebben voor het (her)gebruik van materialen, dat we afvalstromen beperken en streven naar zo veel mogelijk gebruik van schone energie.

Ontwikkeling & opgave

Voor de corporaties wacht een grote opgave als het gaat om de energietransitie in Nederland. Dit vraagt niet alleen om grote financiële investeringen, maar ook kennis om de juiste keuzes te kunnen maken die bijdragen aan die opgave. In de komende jaren zullen corporaties inzichtelijk moeten gaan maken welke invulling hieraan wordt gegeven en op welke manier dit wordt gedaan.

Doelstelling

Woning zet in op duurzaam en circulair woningbezit, wat zal leiden tot beter betaalbare woonlasten en/of een comfortabeler woonklimaat. Woning heeft de ambitie om in 2030 een energieneutraal woningbezit te hebben.

Duurzaamheid: uitgevoerd in 2019

Energieprestatie woningbezit

De gemiddelde EI is in 2019 3% gedaald; van 1,36 naar 1,32. Deze daling wordt veroorzaakt door de NOM nieuwbouwwoningen van eind 2017 en 2018 (omdat deze pas in 2019 zijn voorzien van een energielabel) en door diverse maatregelen die we hebben genomen. Zo hebben we het hele jaar door weer zonnepanelen op woningen geplaatst, in totaal 114 installaties waarvan 57 bij mutatie. Dit zijn 839 panelen met een vermogen van 250.445 Wp met een jaarlijkse verwachte opwek van 201.945 kWh. Eind 2019 heeft 19% van onze woningen zonnepanelen en wekken we jaarlijkse 2.092 MWh aan duurzame energie op. Dit bespaart elk jaar 962 ton CO₂.

Landelijk is de gemiddelde EI gedaald van 1,65 naar 1,52. Dit is een daling van bijna 8%. Ondanks de grotere daling, is het landelijke gemiddelde nog steeds label C. Omdat ons bezit al gemiddeld label B heeft, merken we dat het lastiger is om grote sprongen te maken. Hierdoor komt ons doel om in 2030 energieneutraal te zijn in gevaar. De definitie van energieneutraal is dat alle gebouwgebonden energie van onze woningen duurzaam opgewekt wordt. Maar de wereld om ons heen verandert en zo ook de regelgeving. In het klimaatakkoord is bepaald dat de gebouwde omgeving volledig CO₂-neutraal moet zijn in 2050. Dit betekent dat woningen niet meer verwarmd mogen worden met fossiele energie. Een vertaling van dit gegeven is dat de opgave van Woning veranderd is van energieneutraal naar CO₂-neutraal. Hierin komt het uitfaseren van de aardgasaansluiting centraal te staan. Het geschikt maken van woningen voor een aardgasvrije eindsituatie is de opgave geworden. Van onze woningen heeft maar liefst 93% nu nog een gasaansluiting. Dat maakt de opgave voor de komende jaren groot, heel groot.

Warmtelevering

Per 1 juli 2019 is de wetgeving met betrekking tot de warmtelevering door woningcorporaties gewijzigd. De warmtelevering valt niet langer onder de Warmtewet. Warmteleveranciers die tevens verhuurder zijn, moeten de warmtelevering verrekenen via de servicekosten. Woning heeft deze wijziging per 1 juli 2019 doorgevoerd.

Energieprestatie	2019		2018	
	Wonion	Landelijk	Wonion	Landelijk
Energieprestatie	1,32	1,52	1,36	1,65

Label (index gemiddelde)	Woningen 2019	In % 2019	Woningen 2018	In % 2018
A++ (<=0,6)	252	6%	197	5%
A+ (<=0,8)	76	2%	74	2%
A (<=1,2)	1.293	32%	1.159	28%
B (<=1,4)	1.118	27%	1.116	27%
C (<=1,8)	849	21%	966	24%
D (<=2,1)	283	7%	325	8%
E (<=2,4)	110	3%	115	3%
F (<=2,7)	52	1%	63	2%
G (> 2,7)	50	1%	49	1%
Onbekend (niet van toepassing)	6	0%	22	1%
Totaal *)	4.089	100%	4.086	100%
Totaal label ABC (<=1,8)	3.588	88%	3.512	86%

*) Betreft het aantal zelfstandige woningen van 3.970, 107 intramuraal en 12 beheerwoningen

Masterplan Verduurzaming

Om de grote verduurzamingsopgave die voor ons ligt om ons woningbezit naar CO₂-neutraal en NOM te brengen goed in beeld te krijgen qua technische oplossingen, hoeveelheid arbeid en met name ook qua financiële impact zijn we in 2019 begonnen met het ontwerpen van een Masterplan Verduurzaming.

Samen met een specialistische partner op het gebied van verduurzamingsscenario's is de gehele woningvoorraad vanuit de huidige stand van zaken doorgerekend en zijn verschillende scenario's opgesteld. Deze scenario's worden in 2020 geanalyseerd en moeten uiteindelijk leiden tot de juiste keuzes op het gebied van beschikbare en toekomstige technieken, uitvoeringssnelheid en last but not least, investeringskosten. Een complexe en ingewikkelde exercitie om tenslotte in het voorjaar van 2020 tot een definitief Masterplan Verduurzaming te komen als leidende input voor onze meerjareninvesteringsbegroting, technische werkpakketten en intern en extern benodigde werkcapaciteit.

Circulariteit

Met veel energie werken we nog steeds aan verschillende onderwerpen in het kader van circulariteit/duurzaamheid. Als lid van de thematafel Circulaire Economie en Energietransitie kan Wonion zich ook in de regio extra inzetten op dit onderwerp. We zijn een initiatief gestart voor Circulair Varsseveld met lokale partijen en voor een Circulair evenement welke in 2020 gehouden zou moeten worden. We merken dat er een groeiende belangstelling is voor circulariteit wat ook een positief effect heeft op ons project in de Heuvelstraat in Silvolde. Belangrijke partijen zien dat het project concreet is en dat er een grote stap op verschillende circulaire gebieden wordt gezet. Ze willen dan ook graag meedoen, waardoor de haalbaarheid is vergroot.

7. Presteren naar vermogen

Continuïteit

Wonion voert een toekomstbestendig financieel beleid. Ook op de lange termijn zijn de opgaven groot en willen we belangrijke investeringen kunnen blijven doen. We leven dus niet bij de waan van de dag. De toekomst is op veel vlakken onzeker. Wonion is flexibel en we spelen in op die veranderingen. We kennen onze risico's en schatten de impact ervan zo goed mogelijk in. We maken zoveel mogelijk gebruik van de ruimte die er is, met de mogelijkheid om tegenvallers op te vangen.

Ontwikkeling & opgave

De corporaties staan enkele grote opgaven te wachten die ook grote investeringen vragen over een langere periode. Op dit moment is er de druk op de woningmarkt, die vraagt om tijdige realisatie van woningbouw. Daarnaast zullen de energietransitie en de transformatie-opgave in onze regio veel investeringsvermogen vragen. Dat betekent dat continuïteit gevraagd wordt om goed in te kunnen spelen op de opgaven.

Doelstelling

Wonion voert een toekomstbestendig financieel beleid. Dat houdt in dat we niet alleen op de korte termijn, maar ook op de (middel)lange termijn grote maatschappelijke opgaven moeten kunnen oppakken.

Continuïteit: uitgevoerd in 2019

Financiële positie

Wonion is een financieel gezonde corporatie. Het eigen vermogen bedraagt eind 2019 351 miljoen euro en het jaarresultaat na belastingen bedraagt 28 miljoen euro. Dit resultaat wordt voor ongeveer 20 miljoen euro beïnvloed door waardeinstijging in het vastgoed dat niet daadwerkelijk gerealiseerd is. De totale kasstroom uit operationele activiteiten bedraagt ongeveer 9 miljoen euro positief. Hiermee zijn nieuwe investeringen gefinancierd en is een deel van de leningenportefeuille afgelost.

Voor een uitgebreide toelichting op de financiële positie wordt verwezen naar de jaarrekening.

Kasstroom

Door middel van de bewaking van de kasstromen kan worden vastgesteld of Wonion aan haar verplichtingen kan voldoen. Deze bewaking is tweeledig.

- 1 Bewaking van de kasstroomontwikkeling
Een onderdeel van de financiële meerjarenbegroting is het samenstellen van een meerjarenkasstroomoverzicht. Op deze wijze stelt Wonion vast of het door haar voorgenomen beleid betaalbaar is.
- 2 Budgetbewaking op basis van kasstromen
Een kasstroomoverzicht maakt ook onderdeel uit van de jaarrekening. Door middel van dit overzicht bewaakt zij continu of de daadwerkelijke inkomsten en uitgaven aansluiten bij haar verwachtingen.

Op de volgende pagina volgt een gecompriëerde weergave van het kasstroomoverzicht zoals deze in de jaarrekening is opgenomen.

Direct kasstroomschema	Begroting	Boekjaar	Vershil	Boekjaar
In duizenden euro's	2019	2019	2019	2018
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Ontvangsten</i>	29.497	29.704	207	28.596
<i>Uitgaven</i>	21.907	20.745	-1.162	20.354
Saldo operationele activiteiten	7.590	8.959	1.369	8.242
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>Ontvangsten</i>	233	1.561	1.328	866
<i>Uitgaven</i>	8.480	3.371	-5.109	5.999
Saldo investeringsactiviteiten	-8.247	-1.810	6.437	-5.133
Saldo financieringsactiviteiten	1.272	-6.532	-7.804	-3.318
Mutatie liquide middelen	615	617	2	-209

De huurinkomsten vormen de belangrijkste bron van inkomsten voor Wonion. In 2019 ontving Wonion ruim 28 miljoen euro aan inkomsten uit de verhuur. De huurderiving was met ongeveer 1,2% nagenoeg gelijk aan 2018 en wordt voornamelijk veroorzaakt door leegstaande sloopwoningen aan de Heuvelstraat, reguliere mutaties, enkele commerciële ruimten en de tijdelijke units aan de Roggestraat die leeg staan. Deze units staan leeg, omdat de nieuwe instroom van statushouders beperkt is. We zijn met Stichting De Lichtenvoorde in gesprek voor een mogelijke invulling.

Financiële kengetallen

Een tweede onderdeel waarop in het kader van de financiële continuïteit gestuurd wordt door Wonion, de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zijn de financiële kengetallen.

De belangrijkste kengetallen zijn:

- Solvabiliteit
De solvabiliteit wordt berekend door het eigen vermogen te delen door het totaal vermogen, waarbij de waardering van het vastgoed geschiedt tegen de beleidswaarde. Dit kengetal wordt getoetst om vast te kunnen stellen of de financiële weerbaarheid voldoende is om in de toekomst tegenvallende resultaten op te kunnen vangen. De ondergrens van dit kengetal is door Wonion vastgesteld op 25% conform haar eigen financieel beleid. De externe toezichthouders hanteren een norm van 20%.
- Loan to value
De loan to value is een verhoudingsgetal waarbij het bedrag aan leningen wordt gedeeld door de waarde van het vastgoed gewaardeerd tegen de beleidswaarde. Door middel van dit kengetal wordt bewaakt of het vastgoed niet te ruim met vreemd vermogen gefinancierd wordt. Dit kengetal is met name voor het WSW van belang, omdat zij borg staat voor de leningen die verbonden zijn aan het sociaal vastgoed. Het WSW heeft een bovengrens vastgesteld van 75%. Wonion hanteert zelf een bovengrens van 70%. Op deze wijze wil zij bewerkstelligen dat zij altijd toegang houdt tot de kapitaalmarkt middels borging van het WSW.
- Intrest coverage ratio
De intrest coverage ratio geeft weer in hoeverre de rentelasten kunnen worden betaald vanuit het bedrijfsresultaat. Het kengetal wordt berekend door het bedrijfsresultaat te delen door de rentelasten. Door bewaking van het kengetal wordt voorkomen dat de corporatie te

veel renterisico loopt. De norm is zowel door Wonion alsmede het Aw en het WSW vastgesteld op 1,4.

- Terugverdiëntijd leningenportefeuille
Dit kengetal geeft weer in hoeveel jaar het schuldrestant kan worden terugbetaald uit de gemiddelde operationele kasstroom over de komende vijf jaar. Wonion streeft er naar om het schuldrestant in 30 jaar terug te kunnen betalen. Door het Aw en het WSW wordt op dit moment nog niet getoetst op dit kengetal.

Door middel van het bewaken van de kasstromen en de financiële kengetallen behoudt Wonion haar gezonde financiële positie waarbij een goede balans wordt gezocht tussen de inkomsten en uitgaven. Per einde boekjaar maar ook in de begroting voor de komende vijf jaren voldoet Wonion aan de hiervoor genoemde normen en streefwaarde.

Rendement

We zoeken altijd naar de balans tussen financieel en maatschappelijk rendement. Dit betekent dat investeringen voor Wonion binnen de acceptabele normen vallen, maar ook in de juiste verhouding moeten staan met het 'rendement' voor onze huurders. Daar waar investeringen (extra) groot zijn, zien we ook een belangrijke verbetering voor huurders terug.

Ontwikkeling & opgave

Gelet op enkele grote toekomstige maatschappelijke opgaven, zal Wonion keuzes moeten maken. Inhoudelijke keuzes tussen investeringen aan de ene kant en betaalbaarheid van het bezit en financiële continuïteit aan de andere kant. Die investeringen moeten niet alleen financieel verantwoord zijn, maar ook maatschappelijk.

Doelstelling

Investeringen voor Wonion vallen binnen de financiële normen en staan in de juiste verhouding met het 'rendement' voor onze huurders.

Rendement: uitgevoerd in 2019

De kernactiviteiten van Wonion bestaan voornamelijk uit de verhuur en het ontwikkelen van sociaal vastgoed. Investeren in kwalitatief goed en betaalbaar vastgoed voor haar doelgroep ziet Wonion als één van haar belangrijkste maatschappelijke taken. Deze investeringen leveren echter een laag financieel rendement op.

Om haar financiële positie veilig te stellen, zodat Wonion ook in de toekomst nog kan investeren in sociaal maatschappelijk vastgoed toetst zij bij elke investering in nieuwbouw en bestaand vastgoed het financieel rendement. Het financieel rendement wordt bepaald door de berekening van een IRR (internal rate of return) Dit kengetal geeft inzicht in het rendement door de operationele kasstromen in de toekomst die voortkomen uit de investering af te zetten tegen de investeringskasstromen met als uitkomst een rendementspercentage. Wonion wil haar financiële afwegingskader bij investeringen tegen het licht houden. De marktwaarde die het eigen vermogen beïnvloedt, de beleidswaarde met de ratio's voor de financiële sturing en verantwoording naar de (externe) toezichthouders, de kasstromen die het rendement maken. Allemaal aspecten in de financiële paragraaf als onderdeel van de besluitvorming. In 2019 is hier een start mee gemaakt, welke in 2020 verder wordt uitgewerkt. Door op deze manier te werken bewaken we de balans tussen betaalbaarheid voor huurders, kwaliteit van de woningen en financiële continuïteit.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

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 vastgoedportefeuille van Wonion heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de vastgoedportefeuille is met € 20 miljoen gegroeid naar een waarde van € 488 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 4,3%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei per m2 van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2018 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

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

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 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 het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Wonion bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet c.q. niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als 'afslag' de beste schatting is verwerkt.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (doorexploiteerscenario), welke ultimo 2019 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de marktwaardebepaling. Dit ondanks dat door de taxateur de disconteringsvoet als vrijheidsgraad is aangepast in de marktwaardebepaling en deze aanpassing niet per definitie ook van toepassing hoeft te zijn in de beleidswaarde, mede door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) waardoor een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie.

Voor een beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie wordt verwezen naar de (toelichting bij de) jaarrekening.

8. Maatschappij gedreven

Samenwerken

Werken aan een maatschappelijke taak kunnen we niet alleen. Daarom werken we graag samen met anderen om onze doelen te bereiken. Elke organisatie heeft zijn expertise en verantwoordelijkheid. Het samenbrengen van deze kwaliteiten kan bijdragen aan de kwaliteit van leven van onze huurders. We steken graag tijd en energie in het komen tot zinvolle samenwerkingsverbanden.

Ontwikkeling & opgave

De woonopgave in onze regio wordt complexer. Ook Wonion heeft een aandeel in die opgave. Met de nieuwe samenwerkingsstructuur binnen de regio wordt intensief samengewerkt aan die opgave. We zijn een relatief kleine corporatie en qua capaciteit kennen we onze grenzen. Gelet op onze ideeën en projecten zijn we echter wel vaak betrokken als (sparing)partner binnen die samenwerking. Het is de opgave om een positieve bijdrage te leveren in samenwerkingsverbanden en juist samenwerking op zoeken als we onze doelen niet zelfstandig kunnen bereiken.

Doelstelling

Wonion zet in op zinvolle samenwerking om daarmee onze doelstellingen beter te kunnen bereiken. Tegelijkertijd willen we als organisatie een positieve bijdrage leveren aan de opgaven die spelen in de regio.

Samenwerken: uitgevoerd in 2019

Samenwerking

De inrichting en inzet vanuit onze organisaties is gericht op een goede samenwerking met belanghouders en integratie van ketens. Zo werken we al jaren intensief samen met onze partners op het gebied van sociaal beheer, woonruimteverdeling, vastgoedbeheer, huurbetalingen en vele andere terreinen. De vormen van samenwerken wijzigen soms in de loop van jaren, maar de intentie om met elkaar op te trekken wordt door al onze partners als waardevol gezien.

Na jaren intensief samenwerken met ProWonen en Sité heeft deze samenwerking in 2019 een iets gewijzigde inslag gekregen. Een vergaande samenwerking in de processen en deze op eenzelfde wijze uitvoeren is niet haalbaar gebleken. Op detailniveau zijn er te grote verschillen in de organisaties die dit op dit moment niet mogelijk maken. We constateren echter dat we een groot aantal doelen wel hebben weten te bereiken, namelijk inkoopvoordeel, kennisdeling en nauwe contacten tussen de organisaties. Ondanks dat de intensieve samenwerking die er was minder is geworden, merken we dat er toch nog veel en makkelijk contact met elkaar wordt gezocht. Er ontstaan weer nieuwe initiatieven om op projectniveau en voor inkoop samen op te trekken.

Organisatieontwikkeling

Het jaar startte al met een aantal wijzigingen in bestuur en MT van de organisatie. En ook de nieuwe Strategie en vermindering van de samenwerking met Sité en ProWonen vroeg om aanvullingen in de gehele organisatie. Ook vertrokken er enkele collega's waarvoor vervanging is gezocht. We zijn blij met de nieuwe collega's die we hebben kunnen verwelkomen en constateren dat ze een waardevolle aanvulling in onze organisatie zijn. De komende jaren verwachten we hierin steeds kleine aanpassingen door vertrek van collega's vanwege het bereiken van de (vroeg-) pensioen leeftijd.

Omschrijving	2019	2018	2017	2016	2015
Aantal fte ultimo	38,6	34,9	36,4	37,7	38,8
Aantal vhe/fte ultimo	110	121	115	110	105
Aantal medewerkers ultimo	42	39	41	45	47
Parttime factor ultimo	38%	42%	41%	44%	47%

In relatie tot optimaal functioneren, werkt Wonion met 'Happi'-gesprekken. Happi is een digitaal hulpmiddel om met elkaar in gesprek te komen aan de hand van stellingen. Na enkele jaren werken volgens deze methode heeft in 2019 een evaluatie plaatsgevonden. We hebben geconstateerd dat de wijze van in gesprek komen met elkaar meerwaarde is voor het functioneren en de afstemming met elkaar. Wel zijn er verbeteringen mogelijk in de tool waarmee tot gesprek wordt gekomen en de resultaten van de gesprekken worden vastgelegd. Hieraan wordt in 2020 verder gewerkt.

Ontwikkeling van medewerkers

Voor een ondernemende en innovatieve organisatie is het van belang dat medewerkers aangespoord worden om ondernemend en actief te zijn, dat ze daartoe de gelegenheid krijgen en dat ze zich blijven ontwikkelen. In 2019 zijn door veel medewerkers opleidingen, trainingen en symposia bezocht. We merken dat er voldoende initiatief vanuit medewerkers en leidinggevenden is om de juiste kennis en informatie op te doen tijdens deze bijeenkomsten die bijdrage aan de ontwikkeling van de medewerker en de organisatie. In het kader van The Natural Step is een ambassadeurstraining gevolgd door een aantal personen uit onze organisatie samen met personen van onze onderhoudspartners.

Studenten

Ook in het kader van innovatieve en ondernemende organisatie heeft Wonion zich de laatste jaren meer gericht op het aantrekken van studenten voor stages of (afstudeer)opdrachten. Door samen te werken met andere organisaties in de innovatiehub is er extra inzet mogelijk voor aantrekken en ondersteuning van studenten. We merken dat we op diverse gebieden aantrekkelijke opdrachten kunnen bieden en dat het aantal studenten is toegenomen.

Integriteit

We merken al jaren dat er een positief beeld van de beleving, de houding en het gedrag ten aanzien van integriteit is te constateren. In 2019 is één melding geregistreerd, betreffende de familierelatie tussen een MT-lid en een HRM-adviseur die door Wonion voor advies wordt geraadpleegd. Hierover is afgesproken dat deze adviseur strategisch advies kan blijven geven aan de bestuurder en de interne HRM-adviseur. Conclusie is dat in 2019 op geen enkele manier iets is gebleken van schending van de regels zoals vastgesteld in ons integriteitsbeleid.

Regeling omgaan met melden vermoeden misstand of integriteitsschending

Wonion zal medewerkers die een vermoeden van een misstand of onregelmatigheid te goeder trouw en naar behoren melden op geen enkele manier benadelen. Er zijn in 2019 geen meldingen gedaan in het kader van de Regeling omgaan met melden vermoedens misstand of integriteitsschending.

Vertrouwenspersoon

In 2019 is het contract met ArboUnie als vertrouwenspersoon beëindigd. Reden hiervoor is dat de ArboUnie geen vertrouwenspersoon meer bij hen in dienst heeft. Met de persoon die dat voorheen deed vanuit de ArboUnie zijn afspraken gemaakt dat zij vanuit haar eigen praktijk voor ons vertrouwenspersoon blijft. Medewerkers kunnen contact opnemen met haar. Hiervan is in 2019 geen gebruik gemaakt.

Ziekteverzuim

In 2019 bedroeg het ziekteverzuim 0,8% (2018: 1,3%). Er waren geen langdurig zieken (> 6 weken), waardoor het contact met de arbodienst beperkt is geweest.

Arbo

- De BHV-ers hebben een herhalingstraining BHV inclusief eerste hulp en reanimatie (AED) gevolgd.
- Medewerkers hebben de herhalingscursus AED gevolgd.
- Er is aandacht besteed aan de verbetering van het binnenklimaat in het kantoor. Door het verbeteren van de ventilatie en het aanbrengen van extra groen om de luchtvochtigheid te verbeteren.

Ondernemingsraad

In 2019 vonden vijf reguliere overlegvergaderingen plaats tussen de Ondernemingsraad en de directeur-bestuurder. In deze vergaderingen kwamen de volgende onderwerpen aan de orde: strategie 2019, samenwerking met ProWonen en Sité, jaarverslag 2018 en de begroting 2020, Arbo-zaken waaronder het binnenklimaat van het kantoor, organisatieontwikkeling en HR-visie. De vergaderingen hebben plaatsgevonden op een positieve en constructieve wijze met respect voor elkaars positie ten aanzien van de organisatie en haar functioneren.

Overlegstructuur	Frequentie/ aantal	Aanwezig vanuit Wonion
Klanten en vertegenwoordigers		
Huurdersvereniging	6 x per jaar	Directie en management (4x), RvC (2x)
Dorps-, wijk- en complexvereniging of commissie	Divers	Diverse medewerkers
Buurtbemiddeling	Divers	Wijkconsulenten
SchuldHulpMaatjes	Wekelijks 2 x per jaar	Wijkconsulenten Management
VvE-beheer	4 x per jaar	Projectleider vastgoedbeheer
Huurincasso-overleg met gemeente	Maandelijks	Wijkconsulenten en management
Overlast-overleg met gemeente en politie	Maandelijks	Wijkconsulenten
Overheid		
Gemeente Oude IJsselstreek: Bestuurlijk overleg	5 x per jaar	Directie en management
Gemeente Oude IJsselstreek: Ambtelijk overleg	5 x per jaar	Management en beleidsadviseur
Prestatieafspraken en het Bod	2 x per jaar	Management en beleidsadviseur
Regionaal overleg wonen en vastgoed	Maandelijks	Beleidsadviseur
Thematafel Circulaire economie en energie	12 x per jaar	Directie
Samenwerking		
ACo (Achterhoeks Corporatie overleg)	5 x per jaar	Directie
ACo managers & Thuis in de Achterhoek (TidA)	8 x per jaar	Management
Groene Huisvesters	6 x per jaar	Directie en beleidsadviseur
Innovatiehub	Maandelijks	Directie en management
Stekademy	4 x per jaar	Directie
Pioneering	Divers	Diverse medewerkers
Netwerken Financiën, Wonen, Duurzaamheid	Divers	Management en beleidsadviseur
Lokale partners Zorg, Welzijn en veiligheid	Dagelijks	Wijkconsulenten

Informereren

Elkaar informeren over ons beleid, onze plannen en onze werkzaamheden is van groot belang. Binnen onze eigen organisatie, naar onze huurders toe, maar ook richting de organisaties waarmee wij samenwerken. Er is steeds meer te delen. Daarom is onze informatie op orde, werken we met een goede en veilige informatievoorziening en hebben we voldoende kennis en capaciteiten in huis. Wij zijn van mening dat op deze manier een professionele organisatie ontstaat die de vraag van de klant kan vertalen naar goede, moderne en werkbare oplossingen.

Ontwikkeling & opgave

Corporaties moeten steeds meer verantwoording afleggen over uiteenlopende onderwerpen. Ook individuele vragen en casussen worden steeds complexer. Deze ontwikkelingen vragen om een goede informatievoorziening. Er ligt een belangrijke opgave in het goed en consequent vastleggen van deze informatie om transparant, betrouwbaar en eenvoudig hierover te kunnen communiceren.

Doelstelling

Onze informatie is op orde, we werken met een goede en veilige informatievoorziening en hebben voldoende kennis en capaciteit in huis om ons handelen goed te verantwoorden en te communiceren.

Informereren: uitgevoerd in 2019

Met dit nieuwe onderwerp in onze Strategie is in 2019 gestart om hier uitvoering aan te geven. Onderwerpen die hierin aan de orde komen zijn de verbinding tussen strategie, begroting, rapportages en jaarstukken. Door hierin één structuur te hanteren is het steeds helder waarin is of wordt gewerkt en of de doelen worden behaald. Ook de data kwaliteit en de inrichting en het gebruik van informatiesystemen is hierin een belangrijk onderdeel. Het informatiebeleid wordt opnieuw opgesteld en de noodzakelijke kennis in de organisatie krijgt meer aandacht. We hebben al een goede basis staan in onze organisatie door onze manier van werken in de afgelopen jaren, maar we zien het belang hiervan groeien en zullen hierin ook moeten blijven investeren.

9. Bestuursverklaring

Als directeur-bestuurder van woningcorporatie Wonion verklaar ik hierbij dat alle uitgaven van Wonion in het boekjaar 2019 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting. Daarnaast gebruiken we batige saldi uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting. Het bestuur van Wonion heeft de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag over 2019 opgesteld, deze vormen samen het bestuursverslag. Het bestuur en de Raad van Commissarissen van Wonion onderschrijven het belang van een deugdelijk ondernemingsbestuur. Onderdelen daarvan zijn integriteit en transparant handelen van de directeur-bestuurder, goed toezicht op het ondernemingsbestuur en het afleggen van verantwoording over het gevoerde beleid en het toezicht daarop. De directeur-bestuurder levert alle benodigde informatie aan bij de Raad van Commissarissen die zij nodig heeft om haar rol als toezichthouder te kunnen vervullen.

Uft, 24 juni 2020

Gerrolt Ooijman
Directeur-bestuurder

Naam en functie	Aangesteld sinds	Relevante nevenfuncties
Gerrolt Ooijman (05-09-1965) Directeur-bestuurder	01-01-2019	Geen

10. Verslag van de Raad van Commissarissen

Van de voorzitter

Verslag doen over een jaar waarin jezelf nog niet bent gestart als voorzitter of lid van de Raad van Commissarissen (RvC) is altijd een bijzondere ervaring. Met ingang van 1 januari 2020 kent de RvC van Wonion een nieuwe samenstelling. Eind vorig jaar is er afscheid genomen van twee commissarissen en zijn er drie nieuwe aangetreden. De eerste contacten met Wonion en de (nieuwe) leden van de RvC heb ik als zeer positief ervaren. Als RvC merken we dat we op een stabiele en positief kritische werkwijze ons toezicht kunnen uitvoeren. De resultaten van de in 2019 opgeleverde visitatie geven ons ook het vertrouwen dat we goed bezig zijn. Dit vraagt van ons ook om de kritische houding te blijven bewaken, zodat ook bij een volgende visitatie de resultaten weer zo mooi zijn. In het onderstaande verslag legt de RvC verantwoording af over de werkzaamheden in het verslagjaar.

Toezicht en toetsing

Wonion heeft de rechtsvorm van een stichting. De stichting heeft twee organen: het bestuur, bestaande uit de directeur-bestuurder en de RvC. De RvC houdt toezicht op het functioneren van het bestuur (de statutaire directie) van de stichting en de algemene gang van zaken binnen de woningcorporatie. De Raad adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd.

Toezichtvisie

De Raad heeft een toezichtvisie opgesteld, waarin hij duidelijk maakt waarom de RvC bestaat, wat hij onder goed toezicht verstaat en namens wie hij toezicht houdt. De Raad geeft hierin een antwoord op basisvragen over zijn taakopvatting, doel en functie. De Raad beschrijft hierin onder andere dat de RvC en zijn leden vanuit een maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief en structureel verantwoording willen afleggen aan interne en externe belanghebbenden.

Toezichtkader

Het toezichtkader vormt het raamwerk, waarbinnen de RvC deze visie in de praktijk wil brengen. Het externe toezichtkader bestaat uit diverse wetten en ministeriële besluiten, waaronder de Woningwet 2015, de Veegwet Wonen uit 2017 en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Btiv). Verder uit de Governancecode Woningcorporaties.

Het interne toezichtkader bestaat uit de statuten, het reglement RvC met onder andere de profielschets RvC, de reglementen remuneratiecommissie en auditcommissie, het bestuursreglement en het reglement voordracht huurderscommissaris. Verder het treasurystatuut, het investeringenstatuut, het reglement financieel beleid en beheer, waarin onder andere bepalingen met betrekking tot beleggingen zijn opgenomen, het verbindingsstatuut, de integriteitscode en de klokkenluidersregeling.

In de statuten en het reglement RvC is bepaald welke (voorgenomen) besluiten van het bestuur ter voorafgaande goedkeuring aan de Raad moeten worden voorgelegd.

Toetsingskader

Het toetsingskader is voor het bestuur kaderstellend om te besturen en voor de RvC richtinggevend om toezicht te houden. Het wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds op de beheersing van de organisatie. De besturingskaders bestaan uit de regelmatig geactualiseerde strategienota, nota strategisch voorraadbeleid,

huurbeleid, verkoopbeleid, financieel beleid. Tot het besturingskader behoren ook het jaarlijkse activiteitenplan en de samen met de huurdersorganisatie WijWonen afgesloten prestatieafspraken met de gemeente Oude IJsselstreek. De beheersingskaders bestaan voornamelijk uit de financiële (meerjaren)begroting met de daarin opgenomen kasstroombegroting en het treasuryjaarplan.

Toetsingsinformatie

De toetsingsinformatie is de informatie aan de hand waarvan de RvC het functioneren van Wonion toetst. Die is voornamelijk opgenomen in de periodieke rapportages van de directeur-bestuurder en in zijn schriftelijke en mondelinge rapportages over specifieke afzonderlijke onderwerpen. Ook de antwoorden op vragen vanuit de RvC horen daarbij. Daarnaast gebruiken de leden van de Raad informatie uit diverse andere bronnen om de gang van zaken binnen de woningcorporatie te kunnen beoordelen. Hiertoe behoren onder andere de informatie uit contacten met huurdersorganisatie WijWonen, de ondernemingsraad, het personeel, met name de MT-leden en andere belanghouders.

De RvC ontleent zijn informatie verder aan de jaarlijkse oordeelsbrieven van de Autoriteit woningcorporaties en de beoordeling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Daarnaast neemt de RvC kennis van de jaarlijkse Aedes-benchmarkgegevens, accountantsverslagen en managementletters, alsmede van de mondelinge toelichting daarop door de accountant.

Commissies

In het reglement Raad van Commissarissen is opgenomen dat de Raad werkt met afzonderlijke commissies. De commissies hebben ook eigen reglementen. De commissies adviseren de Raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de Raad onverlet. De RvC kent een remuneratiecommissie en een auditcommissie. De remuneratiecommissie houdt zich niet alleen bezig met de functionering en beloning van de directeur-bestuurder maar ook van die van de Raad. De commissies stellen een verslag op van elke vergadering. Dat verslag wordt ingebracht in de eerstvolgende vergadering van de voltallige Raad. Samenvattingen van de activiteiten van de commissies, met daarin opgenomen het aantal gehouden vergaderingen en de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn gekomen zijn verderop in dit hoofdstuk opgenomen.

Toepassing van de Governancecode Woningcorporaties

Eind 2019 is de Governancecode woningcorporaties 2020 vastgesteld. De RvC toetst zijn functioneren met enige regelmaat aan de Governancecode en zal dit in 2020 op basis van de nieuwe Governancecode ook doen. De Governancecode Woningcorporaties omvat vijf principes die leidend moeten zijn voor iedereen die betrokken is bij het bestuur van en toezicht op een woningcorporatie. De principes zijn concreet uitgewerkt in bepalingen. Een aantal van die bepalingen moet per se opgevolgd worden, een aantal andere niet, mits daarvoor een verklaring wordt gegeven ("pas toe of leg uit"). Wonion voldoet volledig aan alle in de code opgenomen bepalingen.

Belet of ontstentenis van de gehele RvC

Om te voldoen aan art 30 lid 11a van de Woningwet is in de nieuwe statuten van Wonion (art 15, lid 3) opgenomen dat de RvC jaarlijks twee personen van buiten haar kring aanwijst die bij belet of ontstentenis van de gehele RvC tijdelijk de functie van commissaris op zich nemen en die zo snel mogelijk voorzien in de benoeming van een voltallige RvC. In het reglement van de RvC is bepaald dat hiervoor in voorkomende gevallen twee oud-commissarissen gevraagd zullen worden. De twee oud-commissarissen die om hun eventueel noodzakelijke medewerking zijn gevraagd hebben daarin toegestemd.

Samenstelling en functioneren van de RvC

Profielschets

De RvC heeft een schriftelijk profiel opgesteld, met daarin de eisen waaraan de Raad en zijn leden behoren te voldoen. In het profiel zijn opgenomen de taken van de Raad en de eisen aan de samenstelling ervan, verder de onafhankelijkheid van de leden (vastgelegd in de onafhankelijkheidscriteria), ook de specifieke taken van de voorzitter, eisen rond kennis, vaardigheden, deskundigheid en persoonskenmerken van de leden. Ook is beschreven hoe de voordracht van kandidaten door de huurdersvereniging is geregeld. De profielschets wordt gehanteerd bij de werving en selectie van nieuwe leden en de discussie over herbenoeming van zittende leden van de Raad. De leden van de RvC functioneerden in 2019 onafhankelijk van Wonion. Er deden zich in het verslagjaar in de zin van de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties geen tegenstrijdige belangen voor. De Raad is van oordeel dat er sprake is van volledige onafhankelijkheid van zijn leden.

Mutaties binnen de Raad van Commissarissen

Op 1 juli 2020 eindigen de benoemingstermijnen van zowel John Seegers als Paul van Waning. De Raad wenst vast te houden aan het streven om leden zoveel mogelijk in tweetallen te benoemen. Dat heeft het voordeel dat de frisse wind die nieuwe leden inbrengen meer kans krijgt om effect te sorteren. Om ten behoeve van de continuïteit in de bezetting van de Raad de periode tussen het vertrek van de beide hiervoor genoemde tweetallen wat te verlengen zijn John Seegers en Paul van Waning niet per 1 juli 2020 maar al per 31 december 2019 afgetreden en zijn hun opvolgers de heren Harry Minkhorst, Guus Berkhout en Jeroen Jorna per 1 januari 2020 benoemd. Vanuit de huurdersvereniging, die bij de gehele selectie van de drie nieuwe leden betrokken is geweest, is Harry Minkhorst voorgedragen als huurderscommissaris. Op 1 januari 2022 eindigen de benoemingstermijnen van zowel Marcia van Dooremalen en Ingrid Canter Cremers. Zij zijn dan niet herbenoembaar.

Deskundigheidsbevordering

De leden van de Raad zijn allen lid van de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningbouwcorporaties) via een collectief lidmaatschap waarvan de kosten door Wonion gedragen worden. Zij houden zich op diverse manieren op de hoogte van actuele ontwikkelingen die belangrijk zijn voor het toezicht. Zij krijgen hun informatie van Wonion, bijvoorbeeld in de vorm van een selectie van relevante publicaties uit de media en via andere nieuwskanalen. Zij nemen deel aan bijeenkomsten van de VTW en van andere partijen in de sector zoals Aedes, de Aw, het WSW en accountantskantoren. Twee leden van de Raad zijn deelnemer aan door de VTW georganiseerde intervisiegroepen. Alle leden zijn geabonneerd op Aedes magazine, de uitgave van de branchevereniging. Binnen de Raad wordt onderling afgestemd welk lid aan welke bijeenkomsten en cursussen deelneemt. Voor de leden van de RvC van Wonion geldt het Reglement Permanente Educatie van de VTW. Dit reglement houdt onder andere in dat commissarissen in 2019 minimaal 5 PE-punten moesten behalen.

	Aantal behaalde PE punten in 2019	Minimaal aantal te behalen PE punten in 2019
Ingrid Canter Cremers	8	5
Marcia van Dooremalen	7	5
John Seegers	30	5
Paul van Waning	6	5
Jan Dirk de Boer	5	5

De Raad van Commissarissen bestond in 2019 uit vijf personen en kende de volgende samenstelling:

Naam en functie	Deskundigheid	Commissaris sinds	Hoofdfunctie/beroep	Relevante nevenfuncties
Paul van Waning 15-09-1948 Voorzitter RvC Lid Remuneratiecommissie	Volkshuisvesting algemeen, Governance, Visie op woningmarkt in de Achterhoek	01-07-2012 Aftredend 01-07-2020*) Niet herkiesbaar	Zelfstandig organisatieadviseur, bedrijfskundig adviseur en business mediator	Geen
Jan Dirk de Boer 02-05-1951 Lid RvC Contactpersoon Ondernemingsraad Huurderscommissaris	Huurderparticipatie, Volkshuisvestelijk algemeen, Ruimtelijke en stads-/wijkgerichte ontwikkeling	01-04-2016 Aftredend 01-04-2020 Herkiesbaar (aftreden uiterlijk 01-04-2024)	Gepensioneerd adviseur volkshuisvesting	Voorzitter Energie Coöperatie Veenwouden
John Seegers 22-09-1969 Lid RvC Voorzitter Auditcommissie Huurderscommissaris	Huurdersparticipatie, Financiën en Risicomanagement	01-07-2012 Aftredend 01-07-2020*) Niet herkiesbaar	Lichthuys Controller, adviseur en interimmanager	Voorzitter Raad van Commissarissen Rabobank Graafschap Lid Algemene Ledenraad Rabobank
Marcia van Dooremalen 27-01-1974 Lid RvC Lid Auditcommissie	Financieel-economisch, Risicomanagement	01-01-2014 Aftredend 01-01-2022 Niet herkiesbaar	Stafmanager controlling & kwaliteit Rijn IJssel (ROC in Arnhem)	Geen
Ingrid Canter Cremers-Rijsdorp 19-04-1962 Vicevoorzitter RvC Voorzitter Remuneratiecommissie Contactpersoon Ondernemingsraad	Duurzaamheid, Maatschappelijke aangelegenheden	01-01-2014 Aftredend 01-01-2022 Niet herkiesbaar	Strategisch omgevingsmanager bij Vitens	Geen

*) Dit betreft de officiële termijn, maar zoals bij Samenstelling en functioneren van de RvC is toegelicht treden Paul van Waning en John Seegers per 31 december 2019 af.

Onverenigbaarheden

Artikel 30 van de Woningwet noemt een aantal zogenaamde onverenigbaarheden:

lid 6, sub i:

Hierin wordt aangegeven dat het lidmaatschap van de raad van toezicht (waar onze RvC aan gelijk te stellen is) onverenigbaar is met een functie als ambtenaar bij het Rijk, een provincie, een gemeente of een waterschap en enige andere functie, indien de aan die functie verbonden werkzaamheden met zich meebrengen dat een betrokkenheid ontstaat of kan ontstaan bij de werkzaamheden van de toegelaten instelling of bij de ontwikkeling of de uitvoering van het overheidsbeleid op het terrein van de volkshuisvesting. Deze onverenigbaarheden hebben zich in het afgelopen jaar niet voorgedaan.

Zelfevaluatie

De Governancecode bepaalt dat de Raad haar eigen functioneren en dat van haar individuele leden tenminste eenmaal per jaar in een zelfevaluatie bespreekt. Eens per twee jaar dient dat te gebeuren onder onafhankelijke, externe begeleiding. De zelfevaluatiebijeenkomst 2019 heeft plaatsgevonden op 16 januari 2020. De aandacht is hierin uitgegaan naar kennismaking vanwege de nieuwe samenstelling, drijfveren als toezichthouder en de uitdagingen voor het komende jaar. Ook heeft de trainee die in 2019 met de RvC heeft meegelopen een evaluatie toegelicht over zijn bevindingen in dat jaar.

Onderwerpen en Activiteiten 2019

Reguliere vergaderingen

De Raad kwam in 2019 viermaal bijeen voor een reguliere vergadering met de directeur-bestuurder en leden van het Management Team en éénmaal voor een besloten vergadering. Alle leden hebben deze bijeenkomsten bijgewoond. De april-vergadering werd bijgewoond door de accountant voor de bespreking van het Accountantsverslag 2018 en de Managementletter 2018. In de vergadering van april is het onderwerp integriteit aan de orde geweest en vastgesteld is dat op geen enkele manier iets is gebleken van schending van de regels zoals vastgesteld in de Integriteitscode. De vergaderplanning volgde de jaarcyclus. In de besloten vergadering is, aan de hand van het verslag van de remuneratiecommissie van het voorafgaande jaargesprek met de directeur-bestuurder, gesproken over diens functioneren.

Themabijeenkomsten

De Raad is in 2019, naast de vergaderingen, twee keer bij elkaar geweest om nadere aandacht te besteden aan bepaalde onderwerpen. Aan beide themabijeenkomsten namen ook de leden van het Management Team deel.

De themabijeenkomst op 8 februari had als onderwerp het huurbeleid. Vanuit de organisatie werd het vigerende beleid geschetst en door Prof. Peter Boelhouwer werd de landelijke ontwikkeling in beeld gebracht. Onder leiding van Prof. Peter Boelhouwer werd gesproken over de ontwikkeling van het huren en de aansluiting van het beleid van Wonion hierop.

De themabijeenkomst op 30 augustus ging over de begroting voor 2020, de mogelijke aankoop van het woningbezit van Mooiland en de voorbereiding op de visitatie.

(Goedkeuring van) Besluiten

De Raad heeft in 2019 de volgende besluiten genomen:

Datum	Onderwerp
17-04-2019	Jaarverslag en jaarrekening 2018
17-04-2019	Decharge verlenen aan directeur-bestuurder voor in 2018 gevoerde beleid
17-04-2019	Opdracht voor visitatie
27-11-2019	Benoeming nieuwe leden van de RvC
27-11-2019	Reiskostenvergoeding leden RvC

De Raad heeft in 2019 zijn goedkeuring gegeven aan de volgende bestuursbesluiten:

Datum	Onderwerp
17-04-2019	Huurverhoging 2019
19-06-2019	Strategie Wonion 2019
19-06-2019	Bod aan gemeente 2019
27-11-2019	Begroting 2020
27-11-2019	Treasuryjaarplan 2020
27-11-2019	Auditjaarplan 2020
27-11-2019	Financieringsstrategie 2020

Auditcommissie

De auditcommissie bestond in 2019 uit Marcia van Dooremalen en John Seegers, met John Seegers als voorzitter. De auditcommissie bereidt de besluitvorming van de Raad voor met betrekking tot financiële aangelegenheden. Zij neemt nadrukkelijk geen beslissingen namens de Raad. De auditcommissie richt zich met name op de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, de financiële informatieverschaffing door de corporatie, het beleid van de corporatie ten aanzien van financiële sturing en belastingplanning, de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de externe accountant, de relatie met de externe accountant en de financiering van de corporatie. De auditcommissie vergaderde in 2019 tweemaal (april en november) met de directeur-bestuurder, de manager Financiën en de externe Controller. Bij beide bijeenkomsten was ook (deels) de accountant aanwezig. Onderwerpen die in deze gesprekken aan de orde kwamen waren: het accountantsverslag en het jaarverslag/de jaarrekening 2018, de treasuryrapportage en het treasuryjaarplan, het auditjaarplan, het financieel beleid, de managementletter, het risicomangement, de integrale beoordelingen door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de begroting 2019, de financieringsstrategie en de evaluatie van de accountant.

De voorzitter van de auditcommissie voerde in 2019 tweemaal telefonisch overleg met de accountant over controle doelstellingen, het controle proces en de bevindingen daarbij. Daarnaast dienden de één-op-één telefoongesprekken om eventuele zachtere signalen te kunnen bespreken. Van zulke signalen was evenwel in 2019 geen sprake.

Beoordeling accountant

In januari 2018 heeft de RvC in een tussentijdse evaluatie stilgestaan bij het functioneren van de accountant BDO. BDO is vanaf 2014 als accountant bij Wonion betrokken. Hiervan is al in het verslag van 2017 melding gemaakt. We merken dat de beschikbare capaciteit en hiervan afhankelijke flexibiliteit, in het werk en de planning, bij de accountant onder druk staat. Naar onze

inschatting wordt dit deels veroorzaakt door de huidige arbeidsmarkt, maar zeker ook door de steeds grotere regeldruk vanuit de overheid. We hebben in 2019 de samenwerking met de accountant geëvalueerd en gezamenlijk geconcludeerd dat we met inachtneming van een betere afstemming vertrouwen hebben in de samenwerking in het komende jaar.

Business controller

De Woningwet schrijft een onafhankelijke controlfunctie voor. Sinds 2018 is een (parttime) externe controller aangetrokken. De externe controller rapporteert rechtstreeks aan de directeur-bestuurder. Hij kan rechtstreeks contact leggen met de voorzitter van de RvC respectievelijk de auditcommissie indien daar aanleiding toe is. De onafhankelijke externe controller wordt ondersteund door de interne control functionaris. Bij belangrijke besluiten die aan de RvC worden voorgelegd door de bestuurder wordt door de externe controller een toetsingsverslag opgesteld en aan de RvC aangeboden.

Relaties met belanghouders

De Raad vindt het van belang rechtstreeks van belanghouders te horen hoe zij tegen Wonion en het functioneren van de woningcorporatie aankijken. In voorgaande jaren boden bijeenkomsten van de Belanghoudersraad daarvoor een goede gelegenheid. In de afgelopen twee jaar hebben er geen bijeenkomsten van die raad plaatsgevonden. De reden is dat door Wonion naar een effectiever alternatief voor de Belanghoudersraad gezocht wordt. In 2020 zal de eerste bijeenkomst op die wijze plaatsvinden en zal worden beoordeeld of dit een positieve bijdrage levert aan het oordeel van de RvC over de verbinding met belanghouders.

Belangrijker misschien dan het zelf onderhouden van contacten door de Raad is het voortdurend bevragen van de directeur-bestuurder naar de intensiteit en kwaliteit van de contacten van hemzelf, leden van het Management Team en de werkorganisatie met belanghouders. Daarnaast is er door leden van de Raad ook langs informele weg regelmatig contact met belanghouders.

De in verband met de opvolging van de directeur-bestuurder uit leden van de Raad gevormde sollicitatiecommissie heeft rechtstreeks met twee vooraanstaande belanghouders contact gehad om input van hen te krijgen voor de profielbeschrijving van de nieuw aan te trekken directeur-bestuurder. Die input is zeer waardevol gebleken.

Huurdersvereniging WijWonen

De door de huurdersvereniging voorgedragen commissarissen hebben in 2019 zowel formeel als informeel contact gehad met het bestuur van de vereniging. In maart is de selectieprocedure voor twee nieuwe RvC-leden met WijWonen besproken, door scheidend voorzitter Paul van Waning en huurderscommissaris Jan Dirk de Boer. Hoewel het ging om één zogenaamde voordrachtzetel, naast de benoeming van een nieuwe voorzitter, is WijWonen uitgenodigd in de selectie voor beide vacatures te participeren. Het bestuur van WijWonen heeft daarop welwillend gereageerd. WijWonen heeft vervolgens haar reactie gegeven op de profielen voor beide RvC-leden. Er is een sollicitatiecommissie samengesteld bestaande uit twee bestuursleden van WijWonen en twee RvC-leden, aangevuld met de Wonion-bestuurder als adviseur. In het najaar is de commissie na een intensief proces en sollicitatiegesprekken met de kandidaten tot een unanieme keuze gekomen van drie nieuwe RvC leden. De bijdrage van WijWonen daarin was zeer waardevol, inhoudelijk scherp en constructief. Gezamenlijk hebben RvC en WijWonen de conclusie getrokken dat het doorlopen proces positief is ervaren. Wat betreft de RvC is de gekozen procedure voor herhaling vatbaar. In november is in een informeel samenzijn afscheid genomen van John Seegers als huurderscommissaris.

Regionale Geschillencommissie Oost Gelderland

De RvC heeft in haar vergadering van 17 april 2019 het jaarverslag 2018 van de Regionale Geschillencommissie behandeld. In 2018 heeft de commissie drie geschillen van Wonion behandeld. De Raad heeft zich ervan vergewist dat de geschillen naar behoren zijn opgelost.

Ondernemingsraad

In 2019 waren Ingrid Canter Cremers en Jan Dirk de Boer vanuit de RvC contactpersonen voor de Ondernemingsraad. Zij hebben dit jaar eenmaal met de OR-vertegenwoordiging van gedachten gewisseld over de onderwerpen die de OR bezighielden. Daarbij ging het onder andere om de ontwikkelingen rondom de samenwerking binnen ProSiWo en SiWo, organisatieontwikkeling en de samenwerking met de bestuurder. Een ander belangrijk punt van gesprek was de werkbelasting binnen de organisatie. De OR kan zich vinden in de in de loop van 2019 verminderde samenwerking met Prowonen en Site. De OR toonde zich tevreden over de verhouding met de bestuurder .

Visitatie

Conform de Governancecode laat Wonion zich eens in de vier jaar visiteren, waarbij een gestructureerd oordeel wordt gegeven over het volkshuisvestelijk en maatschappelijk presteren van de woningcorporatie. Visitatie is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van bestuur en RvC. De visitatie heeft plaatsgevonden in 2019 en wordt in het jaarverslag nader toegelicht.

ProSiWo

De samenwerking tussen ProWonen, Sité Woondiensten en Wonion (ProSiWo) is gebaseerd op de in 2017 gesloten samenwerkingsovereenkomst. Die overeenkomst heeft een minder vergaand karakter dan aanvankelijk beoogd, maar biedt onder andere de mogelijkheid dat twee van de drie corporaties samenwerkingsactiviteiten ontwikkelen buiten de derde om, als die derde niet voor die activiteiten voelt. Van die mogelijkheid is ook in 2019 door Wonion en Sité volop gebruik gemaakt, onder de naam SiWo. De directeur-bestuurder heeft de Raad regelmatig op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen van zowel ProSiWo als SiWo. De samenwerkingsovereenkomst loopt ten einde en zal niet worden verlengd. Gebleken is dat de overeenkomst eerder beklemmend werkt en de natuurlijke samenwerking beperkt in plaats van versterkt. Door de bestuurders en organisaties van de drie corporaties wordt verder samengewerkt. Dit zal op een meer projectmatige wijze zijn vervolg krijgen dan gericht op gezamenlijke uitvoering van reguliere processen.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestond in 2019 uit Ingrid Canter Cremers (voorzitter) en Paul van Waning. De commissie bereidt de besluitvorming van de RvC voor, voor wat betreft alle aspecten van het werkgeverschap van de Raad van de directeur-bestuurder, waaronder diens bezoldiging. Daarnaast adviseert de commissie de Raad over de honorering en samenstelling van de Raad zelf en bereidt zij de jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad voor. Zij neemt nadrukkelijk geen beslissingen namens de Raad. De gesprekken tussen de remuneratiecommissie en de directeur-bestuurder verlopen volgens de cyclus: planningsgesprek in januari/februari, voortgangsgesprek in juni en eindejaargesprek (tevens beoordelingsgesprek) in november. Door de start van de nieuwe directeur-bestuurder heeft ook de cyclus een andere invulling gekregen. Er is nadrukkelijk gezocht naar onderwerpen om het functioneren van de bestuurder te kunnen beoordelen en hier afspraken over te maken. Dit heeft geresulteerd in een zowel objectieve als subjectieve beoordeling. Voor de objectieve beoordeling kan de remuneratiecommissie de vergaderingen en rapportages gebruiken en voor de subjectieve beoordeling vinden gesprekken plaats met interne medewerkers en belanghouders. Deze werkwijze heeft een positieve bijdrage geleverd aan het inzicht over en de ontwikkeling van de bestuurder.

Honorering van de directeur-bestuurder

Voor de beloning van de directeur-bestuurder van Wonion geldt de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), de Aanpassingswet WNT (de zogenaamde WNT-2) en de verbijzondering van de WNT voor de woningcorporatiesector: de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting (de zogenaamde WNT-staffel). Bij de aanstelling van de nieuwe bestuurder is de beloning binnen wet en regelingen vastgesteld. Informatie over de hoogte van zijn beloning 2019 is te vinden in de toelichting op de jaarrekening.

Permanente educatie directeur-bestuurder

Vanaf 2015 dienen directeur-bestuurders 108 PE punten te halen over een periode van drie jaar, gemiddeld 36 per jaar. Aangezien de functie van bestuurder door Gerrolt Ooijman pas in 2019 is gestart zal het totaal van 108 punten pas na 3 jaar bereikt hoeven te worden.

Aantal behaalde PE punten	2019	Totaal
Gerrolt Ooijman	29	29

Honorering van de Raad van Commissarissen

Voor de honorering van de commissarissen van Wonion geldt, zoals voor de directeur-bestuurder, de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), de Aanpassingswet WNT (de zogenaamde WNT-2) en de verbijzondering van de WNT voor de woningcorporatiesector: de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting (de zogenaamde WNT-staffel). De hoogte van de honorering van commissarissen hangt samen met de bezoldigingsklasse waarin de corporatie wordt ingedeeld. De bestuurder en dus ook de toezichthouders van Wonion vallen op basis van het aantal vhe's van Wonion en het aantal inwoners van de gemeente Oude IJsselstreek in bezoldigingsklasse E. Vanaf mei 2015 geldt, in afwijking van de WNT-staffel, een voor alle VTW-leden bindende beroepsregel, op basis waarvan de maximumgrenzen voor toezichthouders van corporaties die vallen in bezoldigingsklasse E voor wat betreft 2019: € 14.200 per jaar (voor gewone leden) en € 21.300 per jaar (voor de voorzitter) bedragen. De werkelijke bezoldiging (exclusief belaste en onbelaste kostenvergoedingen) van de commissarissen van Wonion bedroeg in 2019: € 8.000 per jaar voor gewone leden en € 11.200 per jaar voor de voorzitter (40% meer). Dat is ongeveer 56% respectievelijk 53% van de maxima volgens de VTW-beroepsregel. Een overzicht van de honorering 2019 van de leden van de RvC is te vinden in de toelichting op de jaarrekening.

Tenslotte

2019 was het eerste volle jaar voor Gerrolt Ooijman als nieuwe directeur-bestuurder. De RvC heeft geconstateerd dat hij dit soepel en met verve heeft opgepakt. Op een natuurlijke wijze geeft hij invulling aan zijn nieuwe rol. Het visitatierapport over Wonion dat aan het eind van het verslagjaar werd ontvangen laat prachtige resultaten zien en hele mooie rapportcijfers.

De uitkomsten van het visitatierapport maakt de nieuwe directeur-bestuurder en leden van de Raad van Commissarissen schatplichtig om deze mooie resultaten te bestendigen en waar mogelijk te verbeteren. De raad wil vanaf deze plaats alle medewerkers feliciteren met deze cijfers en hierbij dank en waardering uitspreken voor hun inzet het afgelopen jaar. Dat we in 2020 op dezelfde weg door mogen gaan!

Namens de Raad van Commissarissen
Harry Minkhorst, voorzitter

Verklaring van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft in haar vergadering van 24 juni 2020 kennis genomen van de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag van Stichting Wonion.

De Raad van Commissarissen heeft op 24 juni 2020 kennis genomen van de bevindingen van de accountant middels het accountantsverslag.

De Raad van Commissarissen stelt overeenkomstig het bepaalde in artikel 25 van de statuten de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag 2019 vast.

Uft, 24 juni 2020

Namens de Raad van Commissarissen:

Harry Minkhorst, voorzitter

Ingrid Canter Cremers-Rijsdorp, vicevoorzitter

Marcia van Dooremalen

Jan Dirk de Boer

Jeroen Jorna

Guus Berkhout

11. Financiële verslaglegging

Jaarrekening 2019

BALANS PER 31 DECEMBER 2019		2019	2018
<i>in duizenden euro's voor resultaatbestemming</i>			
ACTIVA			
1	Vastgoedbeleggingen		
1.1	DAEB vastgoed in exploitatie	451.391	432.439
	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	36.180	35.301
1.2	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	23.709	24.038
1.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	520	312
		511.800	492.090
2	Materiële vaste activa		
2.1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.194	5.545
3	Financiële vaste activa		
3.1	Latente belastingvorderingen	1.608	3.557
3.2	Overige vorderingen	2	2
		1.610	3.559
	TOTAAL VASTE ACTIVA	518.604	501.194
	VLOTTENDE ACTIVA		
4	Voorraden		
4.1	Overige voorraden	2.839	2.788
5	Onderhanden projecten	0	0
6	Vorderingen		
6.1	Huurdebiteuren	435	491
6.2	Gemeente Oude IJsselstreek	46	0
6.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.115	0
6.4	Overige vorderingen	315	389
6.5	Overlopende activa	113	439
		2.024	1.319
7	Liquide middelen	2.507	1.890
	TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	7.370	5.997
	TOTAAL ACTIVA	525.974	507.191

VERVOLG BALANS PER 31 DECEMBER 2019		2019	2018
<i>in duizenden euro's voor resultaatbestemming</i>			
PASSIVA			
8	Eigen vermogen		
8.1	Overige reserve	52.573	44.407
8.2	Herwaarderingsreserve	270.434	266.951
8.3	Resultaat boekjaar	28.282	11.649
		351.289	323.007
9	VOORZIENINGEN		
9.1	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	638	1.536
9.2	Voorziening latente belastingverplichting	0	1.353
9.3	Overige voorzieningen	54	52
		692	2.941
10	LANGLOPENDE SCHULDEN		
10.1	Leningen kredietinstellingen	136.463	140.619
10.2	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.489	25.118
10.3	Overige schulden	6.090	6.062
		167.042	171.799
11	KORTLOPENDE SCHULDEN		
11.1	Schulden aan kredietinstellingen	2.490	4.866
11.2	Schulden aan leveranciers	701	492
11.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen	549	840
11.4	Overlopende passiva	3.211	3.246
		6.951	9.444
	TOTAAL PASSIVA	525.974	507.191

	WINST- EN VERLIESREKENING	2019	2018
	<i>in duizenden euro's</i>		
13	Huuropbrengsten	28.521	27.524
14	Opbrengsten servicecontracten	650	506
15	Lasten servicecontracten	-691	-563
16	Overheidsbijdragen	33	33
17	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.715	-2.912
18	Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.883	-5.950
19	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.683	-4.574
	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	15.232	14.064
20	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.561	735
21	Toegerekende organisatiekosten	-10	-6
22	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-1.439	-736
	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	112	-7
23	Overige waardeveranderingen investeringen vastgoedportefeuille	207	-1.618
24	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.126	7.934
25	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	301	348
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.634	6.664
26	Opbrengst overige activiteiten	403	493
27	Kosten overige activiteiten	-179	-222
	Netto resultaat overige activiteiten	224	271
28	Overige organisatiekosten	-854	-922
29	Leefbaarheid	-214	-140
30	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11	11
31	Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.267	-5.487
	Saldo financiële baten en lasten	-5.256	-5.476
	RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	28.878	14.454
32	Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-596	-2.805
	RESULTAAT NA BELASTINGEN	28.282	11.649

KASSTROOMOVERZICHT		
<i>in duizenden euro's</i>	2019	2018
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	28.207	27.328
Vergoedingen	827	683
Overheidsontvangsten	33	33
Overige bedrijfsontvangsten	607	522
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	30	30
Saldo ingaande kasstromen	29.704	28.596
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	-2.715	-2.700
Onderhoudsuitgaven	-5.709	-5.007
Overige bedrijfsuitgaven	-3.897	-4.102
Betaalde interest	-5.076	-5.318
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-23	-291
Verhuurderheffing	-2.177	-2.915
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-33	-21
Vennootschapsbelasting	-1.115	
Saldo uitgaande kasstromen	-20.745	-20.354
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	8.959	8.242
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.525	857
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode		
Verkoopontvangsten grond	33	
(Des)Investeringsontvangsten overig		
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	1.558	857
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-1.098	-3.508
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-432	-512
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-1.689	-1.850
Investeringen overig	-152	-129
Verwerving van materiële vaste activa	-3.371	-5.999
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-1.813	-5.142

vervolg KASSTROOMOVERZICHT	2019	2018
<i>in duizenden euro's</i>		
FVA		
Ontvangsten overig	3	41
Uitgaven overig	0	-32
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	3	9
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.810	-5.133
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	5.000	
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-11.532	-3.318
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-6.532	-3.318
Mutatie liquide middelen	617	-209
LIQUIDE MIDDELEN PER 1 JANUARI	1.890	2.099
LIQUIDE MIDDELEN PER 31 DECEMBER	2.507	1.890

Toelichting behorende tot de jaarrekening 2019

Algemene toelichting

Wonion is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting', statutair gevestigd in de gemeente Oude IJsselstreek en kantoorhoudende aan de Hutteweg 115 in Ulft (inschrijfnummer KvK 09051283). Conform de statuten is de stichting uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting.

De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, de Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2019 en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van een verslaggevingsperiode van een kalenderjaar (2019).

Continuïteit

Uit de financiële meerjarenbegroting 2020 – 2029 blijkt dat Wonion financieel gezond is en blijft. Wonion heeft daarom de jaarrekening opgesteld in de veronderstelling van continuïteit van de bedrijfsactiviteiten. Voor de volledigheid wordt verwezen naar de toelichting bij Gebeurtenissen na balansdatum.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten tenzij anders vermeld. Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

In de jaarrekening worden naast juridische verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verantwoord, die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormings- en communicatieproces rondom projectontwikkeling en herstructurering.

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

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen, vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

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

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal, tenzij anders vermeld.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen en van baten en lasten.

De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

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

- Onroerende zaken in exploitatie: voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde. De uitgangspunten van de marktwaarde zijn gebaseerd op het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde. De 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 gebruik gemaakt van taxaties. De basis hiervoor is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2019. Door de taxateur is gebruik gemaakt van vrijheidsgraden die in het handboek zijn genoemd. 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% plus en min de waarde.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (onder materiële vaste activa en onder vastgoedbeleggingen): bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd' (IFEC). Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling en haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige belanghouders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Tevens is dit het

moment dat het onrendabele deel van de investering wordt genomen. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces (aanvraag en verkrijging bouwvergunning). De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.

- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie): dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

Schattingswijziging

De brancheorganisatie Aedes heeft in samenwerking met de belangrijkste accountantsorganisaties een handreiking opgesteld met daarin richtlijnen voor de waardering van de fiscale posities in de jaarrekening bij woningcorporaties. Wonion heeft bij het opstellen van haar jaarrekening 2019 zoveel mogelijk deze aanbevelingen in acht genomen. Hierdoor zijn de schattingswijzigingen opgetreden binnen de bepaling van de fiscale positie. Wonion heeft deze schattingswijzigingen conform RJ145.301 prospectief verwerkt, dat wil zeggen in het resultaat van het lopende boekjaar met een toelichting op de effecten van deze wijzigingen.

Er is geen rekening gehouden met toekomstige WOZ-waardestijging bij de bepaling van de fiscale vermogensposities. Bij de berekeningen in de jaarrekening 2018 is dit wel gebeurd. Door deze schattingswijziging neemt het toekomstig fiscale afschrijvingspotentieel toe en wordt daardoor de hoogte van de latente belastingvorderingen beïnvloed.

In tegenstelling tot de jaarrekening 2018 hebben er voor de periode 2020 tot en met 2024 geen fiscale herwaarderingen plaatsgevonden als onderdeel van de post voorziening latente belastingverplichtingen op basis van verwachte WOZ-waarde stijgingen in de toekomst. Hierdoor is dit onderdeel geëlimineerd uit de voorziening latente belastingverplichtingen.

De tweede schattingswijziging betreft de aanwending van de herinvesteringsreserve bij de toekomstige fiscale verkopen van vastgoed. Hierdoor vormen de toekomstige fiscale verkopen voor de komende 5 jaar geen onderdeel meer van de voorziening latente belastingverplichtingen in de jaarrekening 2019. In de jaarrekening 2018 waren deze nog wel onderdeel van de voorziening latente belastingverplichtingen.

Vanzelfsprekend hebben deze schattingswijzigingen ook invloed op het resultaat, omdat mutaties in de latente belastingvorderingen en de voorziening latente belastingverplichtingen via de resultaatrekening worden verwerkt. Hieronder volgen enkele cijfermatige overzichten waaruit de invloed op de vermogensposities en het resultaat blijkt. De cijfers na schattingswijziging, zoals deze zijn verwerkt in de jaarrekening 2019 zijn als uitgangspunt genomen, vervolgens wordt de invloed van de schattingswijzigingen weergegeven, waardoor tot slot het bedrag ontstaat dat zou zijn opgenomen in de jaarrekening als de schattingswijzigingen niet hadden plaatsgevonden.

<i>in duizenden euro`s</i>			
Latente belastingvorderingen			
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Latente belastingvorderingen jaarrekening 2019:	1.476	132	1.608
Invloed schattingswijziging(en)			
Gewijzigd afschrijvingspotentieel	-272	-18	-290
Latente belastingvordering zonder schattingswijziging:	1.204	114	1.318
Voorziening latente belastingverplichtingen			
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Voorziening latente belastingverplichtingen jaarrekening 2019:	0	0	0
Invloed schattingswijziging(en)			
Fiscale herwaardering op basis van WOZ-stijging	1.255	26	1.281
Aanwending herinvesteringsreserve	39	36	75
Voorziening latente belastingverplichting zonder schattingswijziging:	1.294	62	1.356
Invloed op het resultaat			
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Belastingen resultaat jaarrekening 2019:	-622	26	-596
Invloed schattingswijziging(en)			
Gewijzigd afschrijvingspotentieel	-272	-18	-290
Fiscale herwaardering op basis van WOZ-stijging	-1.255	-26	-1.281
Aanwending herinvesteringsreserve	-39	-36	-75
Belastingen resultaat zonder schattingswijziging:	-2.188	-54	-2.242

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handels-schulden, afgeleide financiële instrumenten en overige te bepalen posten.

Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Deze worden gescheiden van het basiscontract en apart verantwoord indien de economische kenmerken en risico's van het basiscontract en het daarin besloten derivaat niet nauw verwant zijn, indien een apart instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat aan de definitie van een derivaat zou voldoen en het gecombineerde instrument

niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening.

Financiële instrumenten, inclusief de van de basiscontracten gescheiden afgeleide financiële instrumenten, worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde. Indien instrumenten niet zijn gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, maken eventuele direct toerekenbare transactiekosten deel uit van de eerste waardering. In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract. Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rente methode. De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Afgeleide financiële instrumenten

Afgeleide instrumenten worden gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde, tenzij hedge accounting onder het kostprijs hedge model wordt toegepast.

Indien kostprijs hedge accounting wordt toegepast vindt eerste waardering plaats tegen reële waarde. Zolang het afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, vindt geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst- en verliesrekening, wordt de met het afgeleide instrument samenhangende winst of het met het afgeleide instrument samenhangende verlies in de winst -en-verliesrekening verwerkt.

Indien afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, worden de afdekkingsrelaties beëindigd. De cumulatieve winst die of het cumulatieve verlies dat tot dat moment nog niet in de winst- en-verliesrekening was verwerkt, wordt als overlopende post in de balans opgenomen totdat de afgedekte transacties plaatsvinden. Indien de transacties naar verwachting niet meer plaatsvinden, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies overgeboekt naar de winst- en verliesrekening. Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting, maar het financiële instrument niet wordt verkocht, wordt ook de hedge accounting beëindigd. Dan wordt het financiële instrument tegen kostprijs of lagere marktwaarde verwerkt.

Stichting Wonion documenteert de hedgerelaties in specifieke hedgedocumentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat de kritische kenmerken waaronder omvang, looptijd, coupon data, interest basis van de afgedekte toekomstige transacties overeenstemmen met de kritische kenmerken van het afgeleide instrument.

Indien de kritische kenmerken aan elkaar gelijk zijn, is geen sprake van ineffectiviteit. Indien de kritische kenmerken niet overeenstemmen, kan sprake zijn van ineffectiviteit. De mate van ineffectiviteit wordt vastgesteld door de verandering in reële waarde van het hedge-instrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie. Indien op deze wijze per balansdatum vanaf het eerste verwerkingsmoment van het hedge-instrument in de jaarrekening de hedgerelatie in een verlies resulteert, wordt deze ineffectiviteit (het verlies) in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Grondslagen van waardering onroerende zaken in exploitatie

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

- Woongelegenheden
Eengezinswoningen, meergezinswoningen en extramurale zorgeenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed
- Parkeergelegenheden
Parkeerplaatsen en garages
- Intramuraal zorgvastgoed

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Wonion hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2019, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen gebaseerd op marktomstandigheden te bepalen (discounted cash flow methode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan

een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpond-scenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet.

Vanaf 2019 wordt er verschil gemaakt tussen normen voor instandhoudingsonderhoud in het doorexploiteerscenario en normen in het uitpondscenario. Mutatieonderhoud is in de normen voor instandhoudingsonderhoud opgenomen. Bij het berekenen van de eindwaarde in het doorexploiteerscenario wordt geen verouderingsopslag gebruikt. Bij het berekenen van de eindwaarde in het uitpondscenario wordt wel gerekend met een verouderingsopslag van 100%. De verouderingsopslag houdt in dat de kasstroom voor instandhoudingsonderhoud vanaf het 16de jaar met 100% wordt verhoogd.

Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woonegelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

Macro economische parameters

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

Parameters woongelegenheden	2020	2021	2022	2023 ev
Prijsinflatie	1,30	1,50	1,80	2,00
Loonstijging (beheerkosten)	2,50	2,50	2,50	2,50
Bouwkostenstijging (instandhouding en mutatie)	3,50	2,50	2,50	2,50
Leegwaardestijging	4,50	2,00	2,00	2,00
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2018, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2018	0,09	0,09	0,09	0,09
Verhuurderheffing als percentage van de WOZ	0,562	0,562	0,563	0,537 vanaf 2024: 0,538
Boveninflatoire huurstijging	1,00	1,20	1,30	0,50
Huurderving als percentage van de huursom	1,00	1,00	1,00	1,00
Verkoopkosten bij uitponden als percentage van de leegwaarde	1,40	1,40	1,40	1,40
De eigen inschatting van de taxateur o.b.v. marktreferenties bedraagt:				
	Minimum	Gemiddeld	Maximum	
Disconto	5,1	7,3	9,4	
Exit yield	4,8	6,5	8,3	
Markthuur	286	730	1125	
Mutatiekansen	5,0	8,5	15,0	
Leegwaarde	36.000	154.474	350.500	

Bij parameters die per marktwaardecomplex zijn bepaald zijn de gemiddelden gepresenteerd.

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van 531 euro per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorgvastgoed	2020	2021	2022	2023 ev
Prijsinflatie	1,30	1,50	1,80	2,00
Instandhoudingsonderhoud /m2 bvo				
BOG exclusief btw	5,60			
MOG inclusief btw	6,80			
ZOG inclusief btw	9,00			
Mutatiekosten /m2 bvo				
BOG exclusief btw				
MOG inclusief btw	9,40			
ZOG inclusief btw	11,40			
bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorgvastgoed	11,40			
Mutatiekosten marketing in% marktjaarhuur	14,00	14,00	14,00	14,00
Beheerkosten in % vd markthuur				
BOG	3,00	3,00	3,00	3,00
MOG	2,00	2,00	2,00	2,00
ZOG	2,50	2,50	2,50	2,50
BOG-MOG: Belastingen en verzekeringen (exclusief OZB) uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2017	0,13	0,13	0,13	0,13
ZOG: Belastingen en verzekeringen uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2018	0,36	0,36	0,36	0,36
De eigen inschatting van de taxateur o.b.v. marktreferenties bedraagt:				
	Minimum	Gemiddeld	Maximum	
Disconto	5,5	7,9	11,5	
Exit yield	7,0	10,0	14,5	
Markthuur per m2	3	88	148	

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeervoorzieningen	2020	2021	2022	2023 ev
Prijsinflatie	1,30	1,50	1,80	2,00
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats	52,00			
Instandhoudingsonderhoud garagebox	173,00			
Beheerkosten parkeerplaats	27,00			
Beheerkosten garagebox	38,00			
Belastingen en verzekeringen uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2018	0,24	0,24	0,24	0,24
De eigen inschatting van de taxateur o.b.v. marktreferenties bedraagt:				
	Minimum	Gemiddeld	Maximum	
Disconto	6,7	8,9	12,9	
Exit yield	8,6	10,7	15,1	
Markthuur	15	80	150	
Leegwaarde	3.500	14.800	50.000	

Voor de juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van 531 euro per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Inzet taxateur

Per eind 2018 zijn alle onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). Vervolgens wordt in de daarop volgende twee jaren een markttechnische update uitgevoerd. Deze cyclus vindt iedere drie jaren plaats.

Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Indien de berekening van de marktwaarde op basis van de standaardparameters geen realistische marktwaarde oplevert kan de taxateur een aantal parameters per marktwaardecomplex beïnvloeden. Bij een aantal marktwaardecomplexen is gebruik gemaakt van de toepassing van vrijheidsgraden. De uiteenzetting van deze vrijheidsgraden is vastgelegd door de taxateur in het taxatiedossier, het handelt zich hier om de volgende vrijheidsgraden:

Vrijheidsgraden	Basisvariant	Aanpassing taxateur
Schematische vrijheid	Seperate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
Markthuurl	Normhuren per type vastgoed	Op basis van marktreferenties
Markthuurstijging	Gekoppeld aan prijsinflatie	Niet van toepassing
Exit yield	Modelmatig vastgesteld	Op basis van marktreferenties
Leegwaarde	Op basis van WOZ-waarde	Op basis van marktreferenties
Leegwaardestijging	Gedifferentieerd naar provincie en G4	Niet van toepassing
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Op basis van marktreferenties
Mutatie- en verkoopkans	Corporatie levert 5jrs historie aan	Op basis van marktreferenties
Instandhoudingsonderhoud	Modelmatig vastgesteld	Op basis van marktreferenties (uitponden)
Technische splitsingskosten	Niet in basisvariant opgenomen	Niet van toepassing
Bijzondere uitgangspunten	Niet in basisvariant opgenomen	Niet van toepassing
Erfpacht	Corporatie levert aan	Niet van toepassing
Exploitatiescenario	Resultante	Niet van toepassing

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald (ongerealiseerde) Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op

basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Wonion en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
- 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.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de 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.

De verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud van vastgoed in exploitatie

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 de RTiV 2019 zijn deze definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening 2019.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

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

Onroerende zaken in ontwikkeling

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie ter zake het project heeft plaatsgevonden.

Bouwwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs.

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de toegelaten instelling een terugkooprecht of -plicht kent worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste verwerking). De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

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

De waardemutaties in onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en de waardemutaties inzake de terugkoopverplichting worden beide rechtstreeks in de winst- en verliesrekening in de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV" verantwoord.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen. De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Op bedrijfsterreinen wordt niet afgeschreven.

De volgende afschrijvingspercentages worden hierbij gehanteerd:

Casco:	40 jaar
Installaties:	10 - 20 jaar
Overige roerende zaken:	5 - 10 jaar

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. Indien er geen sprake is van verlenging van de gebruiksduur worden de onderhoudsuitgaven (ineens) ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Financiële vaste activa

De financiële vaste activa, bestaande uit de latente belastingvorderingen, de interne financiering tussen DAEB en niet-DAEB en de overige vorderingen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Vlottende activa

Overige voorraden

Voorraad grond- en ontwikkelposities

De voorraad grondposities wordt gewaardeerd tegen aanschafwaarde en bijkomende kosten. Als de grondposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de reële waarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grondposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

Onderhoudsmaterialen

De voorraad materialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere actuele waarde. Bij de waardering van de voorraad materialen wordt rekening gehouden met de eventueel op balansdatum opgetreden waardeverminderingen.

Onderhanden projecten

Onderhanden projecten betreffen de investeringen in bouwterreinen en bouwwerken bestemd voor verkoop.

In de waardering van onderhanden projecten worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals personeelskosten voor werknemers direct werkzaam aan het project, kosten van constructiematerialen, kosten van grond en terreinen en afschrijving van installaties en uitrusting die bij de uitvoering van het project worden gebruikt), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie en overheadkosten van projectactiviteiten en rente op schulden over het tijdvak dat aan het project kan worden toegerekend) en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen. De toerekening van opbrengsten, kosten en winstneming op onderhanden projecten geschiedt naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het werk ('percentage of completion'-methode) per balansdatum op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, worden als activa verwerkt indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten. Verwachte verliezen op onderhanden projecten worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening als last verwerkt. De gedeclareerde termijnen worden in mindering gebracht op het onderhanden projecten. Indien op projectniveau de gedeclareerde termijnen de geactiveerde kosten overschrijden, wordt het project per saldo opgenomen onder de kortlopende schulden aan de creditzijde van de balans.

Vorderingen

Vorderingen worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen de geamortiseerde (afgeloste) kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindervingsverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindervingsverliezen worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Eigen vermogen

Overige reserve

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst- en verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Herwaarderingsreserve

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat worden opgenomen in het eigen vermogen als ongerealiseerde waardeveranderingen. De ongerealiseerde waardeveranderingen voor het vastgoed worden gevormd per marktwaardecomplex en zijn niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen en de boekwaarde op basis van de marktwaarde in verhuurde staat.

Voorzieningen

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

Een voorziening wordt in de balans opgenomen, wanneer:

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

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

Voor de toelichting van de waarderingsgrondslag voor het bepalen van de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen wordt verwezen naar de post 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie'. Indien op projectniveau de opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijden, wordt het project per saldo opgenomen onder de post voorziening onrendabele investeringen aan de creditzijde van de balans. De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is gewaardeerd tegen nominale waarde.

Overige voorzieningen

De voorziening voor jubileumuitkering wordt gepresenteerd onder de overige voorzieningen. Deze is gevormd ten behoeve van in de toekomst aan medewerkers ter gelegenheid van een jubileum uit te keren bedragen, gewaardeerd tegen contante waarde.

Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten. Voor de post 'Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden' wordt verwezen naar hetgeen onder 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' is opgenomen.

De onder de overige langlopende schulden opgenomen lumpsum is gewaardeerd tegen nominale waarde.

Kortlopende schulden

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

GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa.

Presentatie winst- en verliesrekening: functionele indeling

De Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting stelt het voor woningcorporaties verplicht om hun winst- en verliesrekening in de jaarrekening te presenteren volgens de functionele indeling. Vanuit SBR-Wonen is een handleiding opgesteld welke richting geeft aan het toepassen van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening binnen de regelgeving en de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 645 inzake de Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Deze handleiding is toegepast voor de functionele indeling van de winst- en verliesrekening over 2019. Aangezien een bestendige gedragslijn dient te worden gehanteerd zijn vergelijkende cijfers hierop aangepast. Dit betreft met name aanpassingen Saneringssteun (2018: 266.000 euro) en Heffing Aw (2018: 25.000 euro) van overige directe operationele lasten bezit naar Overige organisatiekosten. Dit heeft slechts gevolgen voor de toerekening van opbrengsten en kosten en heeft geen invloed op het resultaat na belasting.

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten. Huuropbrengsten worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders verhoogd in overeenstemming met het huurbeleid van de toegelaten instelling.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders ter dekking van gemaakte servicekosten en huurdersabonnementen. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks te relateren zijn aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij moet worden gedacht aan:

- Lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de verhuur en het beheer van het vastgoed
- Algemene kosten ten behoeve van de verhuur- en beheeractiviteiten

Lasten onderhoudsactiviteiten

Dit betreft de onderhoudskosten die zijn gerelateerd aan het vastgoed in exploitatie. Het bedrag is inclusief de toe te rekenen personeelskosten en algemene kosten.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Dit zijn de overige kosten die samenhangen met het exploiteren van vastgoed die niet direct te relateren zijn aan de sub activiteiten verhuren, beheren en onderhouden. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan:

- Onroerendzaakbelasting
- Waterschapslasten
- Vastgoed gerelateerde verzekeringskosten
- Verhuurderheffing
- Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties

Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit is de omzet die samenhangt met verkoopprojecten.

Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit zijn de kosten die toegerekend zijn aan de verkoopprojecten in ontwikkeling.

Toegerekende organisatiekosten (verkocht vastgoed in ontwikkeling)

Hieronder worden de indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten opgenomen die zijn toe te rekenen aan de verkoopprojecten in ontwikkeling.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Hier wordt de omzet verantwoord die wordt behaald met de verkoop van bestaand bezit en verkopen van vastgoed uit voorraad.

Toegerekende organisatiekosten (verkoop vastgoedportefeuille)

Hier worden de indirecte kosten zoals lonen en salarissen en overige organisatiekosten opgenomen die zijn toe te rekenen aan het verkochte vastgoed uit de vastgoedportefeuille.

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop

Dit is de marktwaarde van het verkochte vastgoed op de verkoopdatum.

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Onder deze post worden de waardeverminderingen en de eventuele terugname van waardeverminderingen verantwoord als gevolg van aangegane verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbeteringen en herstructurering.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder wordt de mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie verantwoord. Het vastgoed is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

De waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden gesaldeerd met de waardeverandering van de verplichting met betrekking tot het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt onder dit onderdeel verantwoord.

Overige activiteiten

De overige activiteiten betreffen activiteiten niet gerelateerd aan het exploiteren, ontwikkelen of verkopen van vastgoed.

Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten betreffen de kosten die niet in te delen zijn op basis van één van de overige categorieën in de functionele indeling. Deze worden hier opgenomen.

Leefbaarheid

Dit zijn de kosten die betrekking hebben op de leefbaarheid inclusief de toe te rekenen personeelskosten en algemene kosten .

Waardeveranderingen financiële vaste activa en van effecten

De waardeveranderingen van eventuele leningen uitgegeven gelden, deelnemingen en beleggingen worden bij dit onderdeel verantwoord.

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

Opbrengsten zoals rente leningen uitgegeven gelden, dividend en dergelijke worden hier verantwoord.

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Het bedrag aan renteopbrengsten op liquide middelen, waaronder bankrekeningen en bijvoorbeeld deposito's wordt hier weergegeven.

Rentelasten en soortgelijke kosten

Dit zijn de rentekosten van leningen ontvangen gelden en eventuele overige financieringskosten.

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en de mutatie in de latente belastingen die ten gunste of ten laste van het resultaat wordt gebracht.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode. Bij deze methode worden de inkomsten en uitgaven gepresenteerd zoals zij zijn voortgekomen uit operationele activiteiten.

Het kasstroomoverzicht is opgesteld conform de specifieke bepalingen zoals deze zijn opgenomen in RJ360.

In het kasstroomschema wordt het verloop van de liquide middelen verantwoord over de verslagperiode. Deze liquide middelen bestaan uit:

- Kasmiddelen
- Tegoeden op bankrekeningen
- Direct opeisbare deposito's
- Op korte termijn zeer liquide activa

Het kasstroomoverzicht wordt ingedeeld in drie activiteitencategorieën:

- Kasstromen uit operationele activiteiten
- Kasstromen uit investeringsactiviteiten
- Kasstromen uit financieringsactiviteiten

Door de indeling in deze activiteitencategorieën wordt een goed inzicht verkregen in de achterliggende bronnen die de ingaande en uitgaande kasstromen hebben veroorzaakt.

Bepaling reële waarden financiële instrumenten

Een aantal grondslagen en toelichtingen in de jaarrekening van de toegelaten instelling vereist de bepaling van de reële waarde van zowel financiële als niet-financiële activa en verplichtingen. Ten behoeve van waarderings- en informatieverschaffingsdoeleinden is de reële waarde op basis van de hierna genoemde methoden bepaald. Indien van toepassing wordt nadere informatie over de uitgangspunten voor de bepaling van de reële waarde vermeld bij het onderdeel van deze toelichting dat specifiek op het betreffende actief of de betreffende verplichting van toepassing is.

Derivaten

De reële waarde van renteruilcontracten wordt bepaald door de verwachte kasstromen, gedisconteerd tegen actuele rentes.

Toerekening naar DAEB en niet-DAEB activiteiten

Kostenverdeling vindt plaats op basis van boekingen op kostenplaatsen. De direct toewijsbare kosten worden hierbij rechtstreeks op de verhuureenheid geboekt of naar rato via cluster/complex verdeeld. Voor de niet toewijsbare indirecte kosten wordt een verdeelsleutel toegepast die gebaseerd is op het gewogen aantal vhe's.

Toelichting op balans

TOELICHTING OP DE BALANS			
<i>in duizenden euro's</i>		2019	2018
A C T I V A			
VASTE ACTIVA			
1	Vastgoedbeleggingen		
1.1	DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
	Historische kostprijs	235.930	234.922
	Herwaardering	231.810	219.770
	Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1	467.740	454.692
	Mutaties boekjaar:		
	- Investerings, initiële verkrijgingen	522	275
	- Herclassificaties van onroerende zaken VOV	1.174	1.897
	- Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	37	6.537
	- Buitengebruikstellingen en afstotingen (sloop)	-101	-25
	- Buitengebruikstellingen en afstotingen (verkoop)	-933	-737
	- Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	19.132	5.101
	Saldo mutaties boekjaar	19.831	13.048
	Historische kostprijs	230.185	235.930
	Herwaardering	257.386	231.810
	Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	487.571	467.740

Marktwaarde in verhuurde staat

De actuele waarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt 487,6 miljoen euro (2018: 467,7 miljoen euro). De marktwaarde in verhuurde staat is gebaseerd het 'handboek modelmatig waarderen marktwaarde actualisatie peildatum 31-12-2019'. De vastgoedportefeuille is 'full' getaxeerd mede omdat Wonion actief is in de krimpregio Achterhoek. De op de markt, waarop de toegelaten instellingen actief zijn, gebaseerde aannames en uitgangspunten zijn tot stand gekomen in samenwerking met een extern taxateur. De getaxeerde waarden zijn ontleend aan het taxatierapport gedateerd 20 maart 2020, opgesteld door Capital Value, gebaseerd op de discounted cash flow methode en waarbij gebruik is gemaakt van de vrijheidsgraden welke in de grondslagen bij de jaarrekening zijn toegelicht.

De taxaties zijn gebaseerd op beschikbare marktgegevens met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn.

De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn.

De waardering is tot stand gekomen na het object te hebben opgenomen en rekening houdend met:

- prijspeil per balansdatum;
- stand, ligging en bestemming;
- bouw aard en constructie;
- staat van onderhoud, voor zover met het oog waarneembaar;
- het huidige gebruik;
- alle overige bekende waarde bepalende factoren.

Wonion herkent de ontwikkeling van de marktwaarde van haar eigen portefeuille ten opzichte van de algemene en regionale ontwikkelingen op de woningmarkt.

Waardering MFA De Rietborgh

De getaxeerde waarde van de MFA De Rietborgh (2,0 miljoen euro, netto boekwaarde) is verhoogd met de onder de langlopende schulden opgenomen waarde van de vooruitontvangen huur voor het gebruiksrecht (lumpsum ad 6,1 miljoen euro) tot een balanswaarde van 8,1 miljoen euro (bruto boekwaarde).

Beleidswaarde

Per 31 december 2019 is in totaal 270,4 miljoen euro aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2018: 267 miljoen euro) vanwege de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Voor de berekening van de beleidswaarde maakt Wonion gebruik van gecertificeerde software. De hoogte van de beleidswaarde is daarmee een resultante van de marktwaarde en het Wonionbeleid.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Wonion. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Wonion 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 in exploitatie (273,2 miljoen euro) en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit (451,4 miljoen euro) en bedraagt 178,2 miljoen euro.

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

Verloopstaat van marktwaarde naar beleidswaarde		2019
<i>in miljoenen euro's</i>		
Marktwaarde verhuurde staat		487,6
Beschikbaarheid (door exploiteren)	-4,5	
Betaalbaarheid (huren)	-122,4	
Kwaliteit (onderhoud)	-33,1	
Beheer (beheerkosten)	<u>-26,9</u>	
	-186,9	
Beleidswaarde		300,7

Dit impliceert dat circa 53% 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. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor	2019
Disconteringsvoet	6,5%
Streefhuur per maand in euro	595,67 per woning
Lasten onderhoud per jaar in euro	1.790,00 per woning
Lasten beheer per jaar in euro	1.002,27 per woning

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde <i>in miljoenen euro's</i>
Disconteringsvoet	0,5% hoger	26,0 Lager
Streefhuur per maand in euro	25 hoger	24,2 Hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar in euro	100 hoger	10,9 Lager

Hypothecaire zekerheden

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborg Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. Voor deze borgstelling wordt door het WSW een obligo per lening gevraagd. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie, die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder de 'niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen' opgenomen.

1.2	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2019	2018
	Contractprijs (verkochte woningen)	27.338	29.021
	Cumulatieve waardeveranderingen	-3.300	-4.529
	Boekwaarde begin boekjaar	24.038	24.492
	Mutaties boekjaar:		
	- Investerings		
	- Overboeking van onroerende zaken in exploitatie		
	- Overboeking naar onroerende zaken in exploitatie	-1.384	-1.687
	- Waardeveranderingen verantwoord in winst- en verliesrekening	1.055	1.233
	Saldo mutaties boekjaar	-329	-454
	Contractprijs (verkochte woningen)	25.954	27.334
	Cumulatieve waardeveranderingen	-2.245	-3.296
	Boekwaarde einde boekjaar	23.709	24.038
	Het aantal teruggekochte eenheden	9	13
	Het aantal doorverkochte eenheden	3	
	Cumulatief saldo koopgarant verkochte eenheden	221	233

Het aantal woningen opgenomen onder 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' bedraagt 221 (2018: 233). De onder de 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' opgenomen woningen betreft de Koopgarant verkoopconstructie met een maximale korting van 25%, waarbij een terugkoopverplichting geldt voor Stichting Wonion.

1.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2019	2018
	Aanschafprijs	632	5.521
	Cumulatieve waardeverminderingen	-1.856	-3.581
	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	1.536	0
	Boekwaarde begin boekjaar	312	1.940
	Mutaties boekjaar:		
	- Investerings	967	2.523
	- Onrendabele investeringen 2019	176	-1.694
	- Overboekings van en naar voorraden, vastgoed voor eigen gebruik en vastgoed in exploitatie.	-37	-3.994
	- Overboeking naar voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	-898	1.536
	Saldo mutaties boekjaar	208	-1.629
	Aanschafprijs	1.562	632
	Cumulatieve waardeverminderingen	-1.680	-1.856
	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	638	1.536
	Boekwaarde einde boekjaar	520	312

2	Materiële vaste activa		
2.1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
	Boekwaarde begin boekjaar	5.545	5.926
	Mutaties boekjaar:		
	- Investerings gereed	127	141
	- Afschrijvingen	-478	-522
	Saldo mutaties boekjaar	-351	-381
	Aanschafwaarde	9.578	9.451
	Cumulatieve afschrijvingen	-4.384	-3.906
	Boekwaarde einde boekjaar	5.194	5.545

3	Financiële vaste activa		
3.1	Latente belastingvorderingen		
	Saldo begin boekjaar	3.557	5.010
	Mutatie ten gunste van resultaat	-1.949	-1.453
	Saldo einde boekjaar	1.608	3.557

Toelichting latente belastingvorderingen

Woningcorporaties zijn integraal vennootschapsbelastingplichtig. De wet op de vennootschapsbelasting 1969 is van toepassing aangevuld met regelgeving die is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO2) die door het merendeel van de woningcorporaties is afgesloten met de belastingdienst.

Latente belastingvorderingen	DAEB	Niet-DAEB
<i>in duizenden euro's</i>		
Latente belastingvordering per 1-1-2019	3.419	138
Mutatie latente belastingvordering	-1.943	-6
Latente belastingvordering per 31-12-2019	1.476	132

De post latente belastingvordering van 1.608.000 euro betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. Naar verwachting zal een bedrag van ongeveer 159.000 binnen een jaar verrekend worden met de latente belastingvorderingen. De latente belastingvordering is nominaal gewaardeerd. Voor de berekening van de tijdelijke verschillen wordt een horizon van 5 jaar gehanteerd.

De fiscale boekwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per eind 2019 507.748.000 euro (2018: 505.807.000 euro). De commerciële boekwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per eind 2019 487.571.000 euro (2018: 467.740.000 euro). De fiscale boekwaarde is 20.177.000 euro hoger dan de commerciële boekwaarde (2018: 19.831.000 euro). Het deel van het verschil dat verband houdt met de toekomstige fiscale afschrijvingen (2019: 1.241.0000 euro) wordt opgenomen in de actieve belastinglatentie per einde 2019.

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:

- Het tijdelijke verschil veroorzaakt door de afwaardering van vastgoed waarvan wordt verwacht dat dit in de komende vijf jaar wordt gesloopt is tot uitdrukking gebracht in de actieve belastinglatentie. De gewaardeerde latente belastingvordering bedraagt 102.000 euro.
- Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt circa 482.000 euro. De gewaardeerde latente belastingvordering bedraagt 106.000 euro.
- Het tijdelijke verschil inzake het fiscale afschrijvingspotentieel is berekend voor de komende 5 jaar en bedraagt 1.241.000 euro.
- De post latente belastingvordering inzake beschikbare voorwaartse verliescompensatie bedraagt 159.000 euro.

3.2	Overige vorderingen	2019	2018
	A Vordering planontwikkeling Linteloo	0	0
	B Waarborgsom AGEM	2	2
	Saldo einde boekjaar	2	2

	VLOTTENDE ACTIVA		
4	Vorraden		
4.1	Overige voorraden		
4.1.1	Grond- en ontwikkelposities		
	Saldo begin boekjaar	2.716	2.240
	Overboeking van onderhanden werken en MVA in ontwikkeling	51	366
	Desinvestering verkoop grond		
	Herwaardering		110
	Totaal mutaties	51	476
	Saldo einde boekjaar	2.767	2.716

De post grond- en ontwikkelposities betreft de grondlocatie ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen marktwaarde aangezien deze lager is dan de historische kostprijs. De marktwaarde is gebaseerd op de externe dan wel interne uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt alsmede kennis van de lokale ontwikkelmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen, et cetera.).

De onderhoudsmaterialen zijn de materialen die Wonion op voorraad heeft ten behoeve van het onderhoud van haar vastgoed. De onderhoudsmaterialen worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs.

	Onderhoudsmaterialen	16	16
4.1.2	Overig (woontoolbox)	56	56
4.1.3	Totaal overige voorraden	2.839	2.788

5	Onderhanden projecten		
	Saldo begin boekjaar	0	106
	Bij: Bouw en ontwikkelingskosten		
	Overboeking naar grond en ontwikkelposities	0	-106
	Geactiveerde kosten, toegerekende winsten verminderd met voorziene verliezen		
	Af: gedeclareerde termijnen kopers		
	Saldo einde boekjaar	0	0

6	Vorderingen		
6.1	Huurdebiteuren		
	Huursaldo zittende huurders	299	340
	Huursaldo vertrokken huurders	184	213
	Af: voorziening dubieuze debiteuren	-48	-62
	Totaal huurdebiteuren	435	491
6.2	Gemeente Oude IJsselstreek	46	0

6.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen		
	Vennootschapsbelasting	1.115	0
	Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	1.115	0
6.4	Overige vorderingen		
	Overige vorderingen op zittende huurders	33	56
	Overige vorderingen op vertrokken huurders	282	339
	Overige	41	56
	Totaal overige vorderingen	356	451
	Af: Voorziening dubieuze debiteuren	-41	-62
	Saldo overige vorderingen	315	389
	Verloop voorziening dubieuze debiteuren:		
	Saldo begin boekjaar	125	130
	Bij: Dotatie	103	84
	Af: Onttrekkingen, alsnog ontvangen posten (per saldo)	-139	-89
	Saldo voorziening dubieuze debiteuren	89	125
6.5	Overlopende activa		
	Vooruitbetaalde verzekeringspremies	1	190
	Vooruitbetaalde contracten en licenties	60	148
	Overig	52	101
	Totaal overlopende activa	113	439
	Geen van de vorderingen heeft een looptijd van langer dan een jaar		
7	Liquide middelen		
	Kasgelden	1	3
	Vrij opneembare banktegoeden	2.506	1.887
	Totaal liquide middelen	2.507	1.890

	P A S S I V A	2019	2018
8	EIGEN VERMOGEN		
8.1	Overige reserve		
	Saldo begin boekjaar	44.407	36.639
	Uit resultaatbestemming respectievelijk 2018 en 2017	8.166	7.768
	Saldo einde boekjaar	52.573	44.407
8.2	Herwaarderingsreserve		
	Saldo begin boekjaar	266.951	248.054
	Uit resultaatbestemming respectievelijk 2018 en 2017	3.483	18.897
	Saldo einde boekjaar	270.434	266.951
8.3	Resultaat boekjaar		
	Specificatie totaalresultaat		
	Resultaat boekjaar (exclusief herwaardering)	7.186	8.166
	Resultaat boekjaar herwaardering	21.096	3.483
	Saldo einde boekjaar	28.282	11.649

Bij het bepalen van de reserve is geen rekening gehouden met verschuldigde belastingen bij realisatie van herwaarderingsreserves.

Herwaarderingsreserve voor resultaatbestemming per eind 2019	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
<i>in duizenden euro's</i>			
Activa in exploitatie	249.676	5.666	255.342
Activa verkocht onder voorwaarden	15.063	29	15.092
Totaal	264.739	5.695	270.434

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming: In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019:

De directeur-bestuurder stelt aan de RvC voor het resultaat over het boekjaar 2019 in zijn geheel ten gunste te brengen aan de reserves, gesplitst naar overige reserves (7.186.691 euro) en herwaarderingsreserve (21.095.603 euro). Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018:

De jaarrekening 2018 is vastgesteld in de vergadering van de RvC gehouden op 17 april 2019. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

9	VOORZIENINGEN	2019	2018
9.1	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering		
	Stand begin boekjaar	1.536	0
	Bij: toevoeging nieuwbouw	0	1.536
	Af: besteding gedurende het boekjaar	-898	0

	Stand einde boekjaar	638	1.536
9.2	Voorziening latente belastingverplichtingen		
	Stand begin boekjaar	1.353	0
	Mutatie	-1.353	1.353
	Stand einde boekjaar	0	1.353

De jaarrekeningpost voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings bestaat geheel uit een voorziening voor het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Hierboven staat een verloop weergegeven van de voorziening. Wonion heeft geen voorziening latente belastingverplichting opgenomen op haar balans.

Toelichting voorziening latente belastingverplichtingen

Wonion heeft een latente belastingverplichting opgenomen op haar balans.

Latente belastingverplichting	DAEB	Niet-DAEB
<i>In duizenden euro's</i>		
Voorziening latente belastingverplichting per 1-1	1.321	32
Mutatie latente belastingverplichting	-1.321	-32
Voorziening latente belastingverplichting per 31-12	0	0

De post voorziening latente belastingverplichting bestaat uit tot waardering gebrachte belastbare tijdelijke verschillen. De voorziening latente belastingverplichting is nominaal gewaardeerd. Voor de berekening van de tijdelijke verschillen wordt een horizon van 5 jaar gehanteerd.

Per einde 2019 bedraagt de voorziening latente belastingverplichtingen nihil. In 2018 bestond het grootste deel van deze voorziening uit de toekomstige herwaardering van de fiscale boekwaarde van het vastgoed ten gunste van het fiscale resultaat, 1.336.000 euro. Deze herwaardering was gebaseerd op de verwachte WOZ-stijging over de komende vijf jaar.

Het restant van de voorziening per einde 2018, 17.000 euro, bestond uit het verschil tussen het fiscale en het commerciële resultaat over de verkoop van woningen over de komende vijf jaar. Toekomstige fiscale boekwinsten zullen in principe als herinvesteringsreserve in mindering worden gebracht op nieuwe investeringen, waarvoor hierdoor binnen de planningshorizon van Wonion geen belasting verschuldigd zal zijn.

9.3	Overige voorzieningen	2019	2018
	Voorziening jubileumuitkering		
	Stand begin boekjaar	52	55
	Mutatie	2	-3
	Stand einde boekjaar	54	52

10	LANGLOPENDE SCHULDEN		
10.1	Leningen kredietinstellingen		
	Het verloop van de leningen was als volgt:		

Saldo begin boekjaar	145.486	148.804
Mutaties boekjaar:		
Bij: Nieuw opgenomen leningen	5.000	0
Terugstorten/Opname uit Roll-over	-2.700	3.000
Af: Geheel afgelost	-8.000	-5.500
Af: Reguliere aflossingen (daeb, WSW geborgd)	-833	-818
Saldo mutaties	-6.533	-3.318
Saldo einde boekjaar	138.953	145.486
Af: Aflossingsverplichting komend boekjaar	2.490	4.867
Saldo langlopende leningen	136.463	140.619
TOELICHTING LENINGEN KREDIETINSTELLINGEN		
Looptijd van		
< 1 jaar	1.902	3.000
1-5 jaar	20.912	6.769
> 5 jaar	116.139	135.717
	138.953	145.486
De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:		
Vastrentende leningen	72.653	81.486
Variabel rentende leningen	46.300	44.000
Basisrenteleningen	20.000	20.000
	138.953	145.486
Tegenpartijrisico	2019	2018
De partijen waarbij de leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen		
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten:	95.136	96.649
Nationale Waterschapsbank N.V.	24.965	29.583
Overige bankinstellingen	18.852	19.254
	138.953	145.486

De rente van de vastrentende leningen is dan wel voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:

- Op het moment van renteherziening indien de nieuwe rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
- De herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.

De rente van de variabel rentende leningen (zogenoemde roll-over leningen) zijn gebaseerd op 1- maands en 3- maands Euribor. De rente van de roll-over leningen kent een spread variërend van 7 tot en met 47 punten boven Euribor.

Het renterisico van de roll-over leningen is voor 40 miljoen euro afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps). Over het boekjaar 2019 beliep het saldo van de rentelast inzake de renteswaps 2,1 miljoen euro (2018: 2,1 miljoen euro). Gecombineerd met de rentelast over de

leningenportefeuille van 2,7 miljoen euro (2018: 2,9 miljoen euro) bedraagt de effectieve vermogenskostenvoet 3,41% (2018: 3,40%).

De basisrentelening heeft een rentetarif dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de lening. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 5 jaar bedraagt. Na 5 jaar dient een nieuwe liquiditeits-opslag met de bank overeengekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basis-renteleningen bedragen 0,10 en 0,06%.

Renterisico bij herfinanciering

Het rente- en looptijdenbeleid van Wonion is erop gericht niet meer dan 15% renterisico bij herfinanciering te lopen. De geldende norm van het WSW is eveneens 15% van de restant hoofdsom van de leningen bij aanvang van het jaar.

Het renterisico (in % van de restant hoofdsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van:

- het bedrag aan eindaflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met;
- de restant hoofdsom van rente typische langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgen, en;
- de restant hoofdsom van rente typische kortlopende financiering (zijnde variabel rentende leningen) die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgen.

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het tegen-partij-risico is geconcentreerd bij N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) en Nederlandse Waterschapsbank N.V (NWB). De BNG is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De provincies en de staat zijn houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten en hoogheemraadschap. NWB is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het tegenpartijrisico is hiermee gemitigeerd.

Nagenoeg alle leningen zijn geborgd door het Waarborgfonds sociale Woningbouw. Het totaal van de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 142.653.115. Naar verwachting zullen voor de komende vijf jaar van de leningenportefeuille ultimo boekjaar de volgende eindaflossingen/conversies plaatsvinden.

Jaar	Eindaflossing	Conversie	Totaal
2020		5.000	5.000
2021		10.000	10.000
2022	3.000		3.000
2023	3.500	2.419	5.919
2024	13.302		13.302
Totaal	19.802	17.419	37.221

Looptijd

De gewogen gemiddelde restant looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2019 16 jaar (2018: 17 jaar).

Reële waarde

De reële waarde van de leningen wordt gedefinieerd als de contante waarde van de leningenportefeuille, waarbij een disconteringvoet gebaseerd op actuele markttrente voor soortgelijke leningen wordt gehanteerd.

Rentederivaten

Wonion heeft renterisico's afgedekt door het afsluiten van 4 renteswaps.

Renteswaps

De reële waarde van de effectieve renteswaps per 31 december 2019 bedraagt -/- 26,3 miljoen euro en is opgenomen in punt 13 'Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen'.

10.2	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2019	2018
	Saldo begin boekjaar	25.118	25.919
	Mutaties boekjaar:		
	Bij: Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	0	0
	Af: Verminderingen als gevolg van terugkoop	-1.384	-1.687
	Bij: Waardemutatie terugkoopverplichting	755	886
	Saldo mutaties boekjaar	-629	-801
	Saldo einde boekjaar	24.489	25.118
	Tot en met het boekjaar zijn verkocht onder voorwaarden:	221	233
10.3	Overige schulden		
	Waarborgsommen	6	6
	Lumpsum brede school Terborg:		
	Saldo begin boekjaar	6.056	6.022
	Mutaties boekjaar:		
	Vermindering: toerekening aan exploitatie brede school Terborg	-335	-327
	Bij: Rente	363	361
	Saldo mutaties boekjaar	28	34
	Saldo einde boekjaar	6.084	6.056
	Saldo einde boekjaar	6.090	6.062

11	KORTLOPENDE SCHULDEN		
11.1	Schulden aan kredietinstellingen		
	Bankkrediet	0	0
	Kortlopend deel langlopende schulden	2.490	4.866
	Saldo einde boekjaar	2.490	4.866
11.2	Schulden aan leveranciers		
	Handelscrediteuren	701	492
11.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen		
	Omzetbelasting	471	727
	Loonheffing en sociale premies	78	81
	Pensioenpremie	0	32
	Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	549	840

11.4	Overlopende passiva		
	Niet vervallen rente op leningen	2.489	2.591
	Vooruit ontvangen huur	204	194
	Nog te ontvangen projectfacturen	0	1
	Af te rekenen servicekosten	154	117
	Nog te betalen personeelskosten	2	2
	Verplichting jegens Tida	54	0
	Overig nog te ontvangen facturen	308	341
	Totaal overlopende passiva	3.211	3.246
	De kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van minder dan een jaar.		

FINANCIELE INSTRUMENTEN

Reële waarde

De reële waarde van de in de balans verantwoorde financiële instrumenten zoals vorderingen, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan.

De reële waarde van de schulden aan overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2019 170,4 miljoen euro (2018: 167,9 miljoen euro) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (exclusief interestderivaten) gebaseerd op actuele markttrentes voor vergelijkbare leningen). De boekwaarde bedraagt ultimo 2019 142,7 miljoen euro (2018: 152,8 miljoen euro).

Renterisico

Wonion loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Wonion risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen; met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Wonion risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden heeft Wonion interest derivaten afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vaste rente. Voor een

nadere toelichting van de renterisico's derivaten wordt verwezen naar het onderdeel 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Kredietrisico

Wonion heeft geen significante concentraties van kredietrisico.

Valutarisico

Wonion is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	2019	2018
<i>in duizenden euro`s</i>		
Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (volgens opgave WSW)	5.396	5.601
Aangegane verplichtingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.247	39
Nog op te nemen uit roll-over leningen	3.700	1.000

Prestatieafspraken

Wonion heeft met de gemeenten binnen het werkgebied afspraken gemaakt ten aanzien van de betaalbaarheid van het woningaanbod, met name voor de doelgroep van beleid. Deze afspraken beperkende mogelijkheden tot huurverhoging bij het leegkomen van woningen.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en aankoop van woningen tot een bedrag van 4.246.881 euro.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

De obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2019: 5,4 miljoen euro (2018: 5,6 miljoen euro. Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale garantievermogen van het WSW niet voldoende is om de afspraken op het WSW te dekken.

Derivaten

Wonion heeft renterisico's afgedekt door het afsluiten van de volgende interest derivaten:

Hoofdsom	Derivaat	Vaste rente in %	Variabele rente	Startdatum	Einddatum	Marktwaaarde inclusief opgelopen rente	Hedge
<i>in duizenden euro`s</i>							
10.000	swap	4,6790	euro 3M	01-07-2008	03-07-2028	-4.219	Ja
10.000	swap	5,0125	euro 3M	01-06-2009	01-06-2032	-6.206	Ja
10.000	swap	4,9825	euro 3M	03-08-2009	01-08-2035	-7.287	Ja
10.000	swap	4,9375	euro 3M	01-12-2009	01-12-2039	-8.630	Ja
40.000						-26.342	

Claims

Tegen Wonion zijn geen claims ingediend.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Op het moment van schrijven is nog onduidelijk wat de impact precies zal zijn. De huidige inschatting is dat dit voor 2020 niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen.

DAEB/niet-DAEB gescheiden balans 2019

Toelichting op de aard van niet-DAEB activiteiten
Wonion bezit de volgende niet-DAEB verhuureenheden.

Niet-DAEB activiteit	Aantal vhe 2019	Aantal vhe 2018
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	123	130
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	210	218
Maatschappelijk/ Zorg Vastgoed in exploitatie	2	2
Projectontwikkeling koopwoningen		
Projectontwikkeling Bedrijfs Onroerend Goed		
Projectontwikkeling Maatschappelijk/ Zorg Vastgoed		
Totaal	335	350

Deze verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden, doordat dit past binnen de doelstellingen van de corporatie.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

TOELICHTING WINST- EN VERLIESREKENING			
<i>in duizenden euro's</i>		2019	2018
13	Huuropbrengsten		
	Te ontvangen netto huur	28.549	27.554
	Af: Derving		
	- wegens leegstand	-336	-314
	- wegens oninbaarheid	-27	-44
	Subtotaal huuropbrengsten	28.186	27.196
	Toerekening lumpsum aan exploitatie 'Brede School de Rietborgh'	335	328
		28.521	27.524
14	Opbrengsten servicecontracten		
	Levering goederen en diensten	458	338
	Glasfonds	33	32
	Servicefonds, rioolfonds	169	140
	Af: Derving wegens leegstand en oninbaarheid	-10	-4
		650	506
15	Lasten servicecontracten		
	Levering goederen en diensten	-450	-354
	Glasfonds	-32	-30
	Servicefonds, rioolfonds	-209	-179
		-691	-563
16	Overheidsbijdragen	33	33
17	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
	Personeelskosten	-2.681	-2.702
	Geactiveerde productie eigen bedrijf	77	77
	Doorbelaste personeelskosten	193	235
	Overige personeelskosten	-502	-532
	Huisvesting	-149	-166
	ICT	-524	-356
	Vervoermiddelen	-109	-107
	Overig	-246	-253
	Afschrijvingen (on)roerend goed voor eigen gebruik	-478	-522
	Doorbelast aan ohd/leefb/ovact/ovorg	1.681	1.393
	Ontvangen vergoedingen (inschrijfgeld ed.)	18	18
	Overig	5	3
		-2.715	-2.912

vervolg TOELICHTING WINST- EN VERLIESREKENING			
<i>in duizenden euro's</i>		2019	2018
18	Lasten onderhoudsactiviteiten		
	Reparatie onderhoud	-803	-557
	Mutatie onderhoud	-659	-549
	Planmatig onderhoud	-4.790	-4.203
	Toegerekende organisatiekosten	-853	-866
	Doorbelaste onderhoudskosten	222	225
		-6.883	-5.950
19	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
	Belastingen	-1.104	-1.063
	Verzekeringen	-145	-141
	Verhuurderheffing	-2.176	-2.914
	Contributie Aedes	-29	-29
	Overige directe exploitatiekosten	-91	-317
	Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-76	-41
	Bijdragen aan huurdersvereniging, bewonerscommissies en VVE's	-62	-69
		-3.683	-4.574
	Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	15.232	14.064
20	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
	Verkoopopbrengst bestaand bezit	1.547	753
	Verkoopkosten bestaand bezit	-19	-23
	Verkoopopbrengst overige activa	33	5
	Verkoopkosten overige activa	0	0
	Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.561	735
21	Toegerekende organisatiekosten		
	Toegerekende organisatiekosten bestaand bezit	-10	-6
	Toegerekende organisatiekosten overige activa		
	Totaal toegerekende organisatiekosten	-10	-6
22	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop		
	Boekwaarde bestaand bezit	-1.344	-736
	Boekwaarde overige activa	-95	0
	Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-1.439	-736
	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	112	-7

vervolg TOELICHTING WINST- EN VERLIESREKENING			
<i>in duizenden euro's</i>		2019	2018
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
23	Overige waardeveranderingen investeringen vastgoedportefeuille	155	-1.694
23	Overige waardeveranderingen grondposities vastgoedportefeuille	52	76
24	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.126	7.934
25	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	1.055	1.233
25	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	-754	-885
Waardeverandering vastgoedportefeuille		19.634	6.664
26 Opbrengsten overige activiteiten			
	Opbrengsten uit zonnepanelen	153	137
	Opbrengsten uit WKO	97	221
	Opbrengsten EPV, SDE, energie exploitatie Hutten Zuid	121	121
	Opbrengsten serviceovk Azora Debbeshoek	6	25
	Huuropbrengsten woningen in beheer	75	73
	Huurlasten woningen in beheer	-49	-84
Opbrengsten overige activiteiten		403	493
27 Kosten overige activiteiten			
	Kosten uit WKO	-113	-167
	Terugkoopactiviteiten VOV incl. toegerekend	-66	-55
Kosten overige activiteiten		-179	-222
Netto resultaat overige activiteiten		224	271
28 Overige organisatiekosten			
	Indirect toerekenbaar	-608	-350
	Direct toerekenbaar RVC	-89	-68
	Direct toerekenbaar Externe controle en taxaties	-122	-191
	Direct toerekenbaar P&O, OR, PV, e.a.	-12	-21
	Heffing saneringssteun WSW	0	-267
	Bijdrage AW	-23	-25
Overige organisatiekosten		-854	-922
29 Leefbaarheid			
	Directe kosten leefbaarheid	-31	-26
	Toegerekende organisatiekosten	-183	-114
Kosten omtrent leefbaarheid		-214	-140
30 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten			
	Rente op liquide middelen	11	11
		11	11

vervolg TOELICHTING WINST- EN VERLIESREKENING			
<i>in duizenden euro's</i>		2019	2018
31	Rentelasten en soortgelijke kosten		
	Toegevoegde rente overige langlopende schulden	-363	-361
	Rente langlopende schulden (leningen OG)	-2.735	-2.912
	Rente langlopende schulden (derivaten)	-2.102	-2.092
	Overige financieringslasten	-67	-122
		-5.267	-5.487
	Saldo financiële baten en lasten	-5.256	-5.476
32	Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		
	Acute belastingen		
	Mutatie latente belastingen:		
	- mutatie compensabele verliezen	-124	-2.669
	- mutatie tijdelijke verschillen	-472	-136
	Subtotaal mutatie latente belastingen	-596	-2.805

Toelichting belastinglast in winst- en verliesrekening	DAEB	Niet-DAEB
Acute belastingen:	0	0
Mutatie latente belastingen:		
- Mutatie compensabele verliezen	-111	-13
- Mutatie tijdelijke verschillen	-511	39
Subtotaal mutatie latente belastingen	-622	26

Acute belastingen

Dit is de vennootschapsbelasting die naar verwachting betaald gaat worden over het fiscale resultaat 2019.

Mutatie compensabele verliezen

Dit is de mutatie van de compensabele fiscale verliezen tot en met 2019. Deze post is met 0,1 miljoen euro afgenomen. De afname is voor het grootste deel het gevolg van het positieve fiscale resultaat dat naar verwachting behaald gaat worden over 2019, 2,6 miljoen euro. Daarnaast is er een toename van 2,5 miljoen euro die wordt veroorzaakt door correcties in fiscale resultaten tot en met het boekjaar 2018.

Mutatie tijdelijke verschillen

Onder dit onderdeel wordt de mutatie in de tijdelijke verschillen verantwoord die ontstaan als gevolg van de volgende posten:

- Afschrijvingen
- Herwaarderingen fiscaal vastgoed
- Herwaardering leningen OG
- Woningverkopen

Mutatie tijdelijke verschillen	DAEB	Niet-DAEB
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	25.769	3.110
Permanente en tijdelijke verschillen:		
- Afschrijvingen	-1.824	-242
- Waardeveranderingen materiële vaste activa	-14.462	-2.137
- Fiscaal investering in plaats van onderhoudskosten	103	0
- Fiscaal onderhoudslasten in plaats van investering	-26	0
- Dotatie onderhoudsvoorziening	0	0
- Verkoopresultaat bestaand bezit	36	-175
- Fiscaal toegerekende rente vastgoedprojecten in ontwikkeling	9	0
- Bijdrage heffing sanering steun	0	0
- Beperking fiscale rentelasten	383	0
- Overige verschillen	-59	-13
Belastbaar bedrag ter bepaling van de vennootschapsbelasting	9.929	543
Verrekening met fiscale verliezen voorgaande jaren:	-9.929	-543
Acute belastingen boekjaar	0	0

Na 2019 resteert 0,6 miljoen euro als verrekenbaar fiscaal verlies, dat kan worden verrekend met toekomstige fiscale winsten.

In de aangifte vennootschapsbelasting 2013 en verdere jaren heeft Wonion de afwaardering naar lagere WOZ-waarde toegepast. Op het moment dat de WOZ-waarden van de woningen verder dalen dient een aanvullende afwaardering te worden meegenomen. Indien de waarde stijgt dient het verlies terug te worden genomen door middel van een opwaardering van de waarde stijging tot maximaal de oorspronkelijk fiscale waarde voor afwaardering.

Op dit moment heeft Wonion een meningsverschil met de belastingdienst over het initieel afwaarderen van woningen op basis van de lagere WOZ-waarden met ingang van 2014. De belastingdienst heeft de aangiftes 2014 en 2015 aangepast. In de aangiftes 2015, 2016 en 2017 zijn ook woningen opgenomen die initieel zijn afgewaardeerd. In totaal betreft het een afwaardering en hiermee een onzekerheid over het te verrekenen verlies van ongeveer 3,5 miljoen euro met een bijbehorende belastinglast van ongeveer 0,9 miljoen euro, waarmee het verrekenbaar fiscaal verlies mogelijk naar beneden moet worden bijgesteld.

Effectieve belastingdruk

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 24,96% (2018: 24,93%), waarbij het gewogen gemiddelde tarief is berekend op basis van de resultaten voor belastingen in de verschillende belastingjurisdicties. De belastinglast in de winst- en verliesrekening over 2019 bedraagt 596.000 euro, ofwel 2,06% van het resultaat voor belastingen (2018: 19,41%).

De volgende cijfermatige aansluiting tussen het toepasselijke en het effectieve tarief kan worden gegeven:

Effectieve belastingdruk	Bedrag x € 1.000	Percentage
Resultaat voor belastingen:	28.879	
Belastinglast op basis van toepasselijke belastingtarief in Nederland	7.208	24,96%
Belastingeffect van:		
Verschillen belastinglast 2019:		
Afwijkende toepasselijke belastingtarieven in het buitenland	0	0,00%
Resultaten onder de deelnemingsvrijstelling	0	0,00%
Niet aftrekbare kosten	2	0,01%
Afschrijvingskosten	-516	-1,79%
Verkoopresultaten	-35	-0,12%
Herwaardering	-4.148	-14,36%
Overige verschillen	95	0,33%
Mutaties in latenties:		
Verrekenbare verliezen voorgaande jaren	-2.482	-8,59%
Afschrijvingspotentieel	205	0,71%
Fiscale herwaardering	284	0,98%
Woningverkoop	-17	-0,06%
Waardering leningen OG	0	0,00%
Belastinglast	596	2,06%

Toekomstige fiscale winsten kunnen tot een bedrag van 588.000 euro (2018: 1.131.000 euro) worden gecompenseerd met in het verleden geleden fiscale verliezen. De in het verleden geleden fiscale verliezen zijn voor een bedrag van 159.000 euro (2018: 283.000 euro) geactiveerd.

Bezoldiging bestuurders en commissarissen

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Stichting Wonion. Het voor Stichting Wonion toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 142.000 euro (klasse E). Voor de bezoldiging van de bestuurder van de woningcorporatie, de heer G.C. Ooijman, kwam in 2019 een bedrag van 116.509 euro (2018: 154.237 euro, echter op naam van de heer H.G.G. Kuypers) ten laste van de woningcorporatie en haar dochter- of groepsmaatschappijen. De hoogte van de beloning van de directeur-bestuurder is de afgelopen jaren altijd in overeenstemming geweest met de binnen de sector geldende adviesregeling c.q. beloningscode. De bezoldiging van de directeur-bestuurder voldoet hiermee aan de wettelijke vereisten. Voor de bezoldiging van commissarissen en voor uitkeringen ten behoeve van voormalige commissarissen van de woningcorporatie kwam in 2019 een bedrag van 45.762 euro (2018: 44.314 euro) ten laste van de woningcorporatie en haar dochter- of groepsmaatschappijen.

De bezoldiging van bestuurders omvat:

- Periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij vakantie en ziekte, sociale lasten, vakantiegeld, ter beschikkingstelling van auto- en presentiegelden).
- Beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, langdurig verlof/sabbaticals, jubileumuitkeringen, arbeidsongeschiktheidsverzekeringen en beloning in verband met een regeling voor vervroegde uittreding, zoals VUT en prepensioen).
- Uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.
- Winstdelingen en bonusbetalingen.

Leidinggevende Topfunctionaris		Bedragen x € 1
Naam topfunctionaris	De heer G.C. Ooijman	
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1 januari – 31 december	
Deeltijdfactor in fte	1,0	
Gewezen topfunctionaris	Nee	
Dienstbetrekking	Ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	98.271	
Beloningen betaalbaar op termijn	18.238	
Subtotaal bezoldiging	116.509	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	142.000	
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	
Totale bezoldiging 2019	116.509	
Gegevens 2018		
Naam topfunctionaris	De heer H.G.G. Kuypers	
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1 januari – 31 december	
Deeltijdfactor 2018 in fte	1,0	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	133.918	
Beloningen betaalbaar op termijn	20.319	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	137.000	
Totale bezoldiging 2018	154.237	

Toezichthoudende Topfunctionarissen					
Naam topfunctionaris	De heer P. van Waning	Mevrouw I. Canter Cremers	De heer J.D. de Boer	Mevrouw M.J.W. van Dooremalen	De heer J.F.W. Seegers
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Vicevoorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Bezoldiging					
Totale Bezoldiging	11.743	8.240	9.346	8.000	8.433
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.300	14.200	14.200	14.200	14.200
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	0	0
Totale bezoldiging 2019	11.743	8.240	9.346	8.000	8.433
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2018					
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	12.039	8.144	8.131	8.000	8.000
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0
Totale bezoldiging 2018	12.039	8.144	8.131	8.000	8.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.550	13.700	13.700	13.700	13.700

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

Kosten externe accountant

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten voor de externe accountant en de accountantsorganisatie, genoemd in artikel 1 eerste lid, onder a en e van de Wet toezicht accountantsorganisaties, zijnde BDO Audit & Assurance BV, zijn als volgt:

Kosten externe accountant	2019	2018
Controle van de jaarrekening	77.293	67.702
Andere controlewerkzaamheden	9.559	9.317
Fiscale advisering	0	0
Andere niet controlediensten	0	0
Totaal	86.852	77.019

Alle accountantskosten die gemaakt moeten worden om de jaarrekening over een boekjaar te controleren, worden toegerekend aan dat boekjaar, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende dat boekjaar zijn verricht.

Aanvullende informatie categorale kosten

Personeelskosten	2019	2018
<i>in duizenden euro's</i>		
Lonen en salarissen	2.006	2.074
Sociale lasten	346	337
Pensioenlasten	329	318
Totaal	2.681	2.729
Overig te verdelen indirecte kosten	1.715	1.554
Totaal indirecte kosten	4.396	4.283
De totale indirecte kosten zijn als volgt toegewezen:	2019	2018
Toerekening aan lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.715	2.912
Toerekening aan onderhoudsactiviteiten	853	866
Toerekening aan verkoopactiviteiten	10	6
Toerekening aan overige activiteiten	27	35
Toerekening aan overige organisatiekosten	608	350
Toerekening aan leefbaarheidsactiviteiten	183	114
Totaal	4.396	4.283
Gemiddeld aantal werkzame werknemers		
Gemiddeld aantal FTE	35,6	35,5
Gemiddeld aantal personen	38,8	39,8

De medewerkers van woningcorporaties in Nederland hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende afspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van afspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst. Per 31 december 2019 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 110,7%. De minimumvereiste dekkingsgraad volgens DNB is 125,5%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsmaatregelen treffen. In 2019 heeft SPW een nieuw herstelplan ingediend. De verwachting is dat de dekkingsgraad in 2023 125% bedraagt. Op grond van het herstelplan zijn kortingen op aanspraken niet noodzakelijk.

Scheiding DAEB en niet-DAEB balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht

Enkelvoudige balans DAEB per 31 december 2019		
<i>in duizenden euro's</i>	31-12-2019	31-12-2018
A C T I V A (voor resultaatverdeling)	DAEB	DAEB
VASTE ACTIVA		
I Vastgoedbeleggingen		
1 DAEB vastgoed in exploitatie	451.391	432.439
2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	20.127	20.391
4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	520	312
Totaal van vastgoedbeleggingen	472.038	453.142
II Materiële vaste activa		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.822	5.024
Totaal van materiële vaste activa	4.822	5.024
III Financiële vaste activa		
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	27.566	24.430
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	12.400	13.433
3. Latente belastingvorderingen	1.476	3.419
4. Overige vorderingen	2	2
Totaal van financiële vaste activa	41.444	41.284
Som der vaste activa	518.304	499.450
VLOTTENDE ACTIVA		
IV Voorraden		
1. Overige voorraden	1.573	1.549
Totaal voorraden	1.573	1.549
V Vorderingen		
1. Huurdebiteuren	412	464
2. Gemeente Oude IJsselstreek	46	
3. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.088	
4. Overige vorderingen	307	367
5. Overlopende activa	351	670
Totaal van vorderingen	2.204	1.501
VI Liquide middelen	70	660
Totaal van liquide middelen	70	660
Totaal van vlottende activa	3.847	3.710
Totaal van activa	522.151	503.160

vervolg Enkelvoudige balans DAEB per 31 december 2019		
P A S S I V A (voor resultaatverdeling)		
<i>in duizenden euro's</i>	31-12-2019	31-12-2018
A. Eigen vermogen		
1. Herwaarderingsreserves	264.740	259.589
2. Overige reserve	58.267	51.769
3. Resultaat van het boekjaar	28.282	11.649
Totaal van eigen vermogen	351.289	323.007
B. Voorzieningen		
1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	638	1.536
2. Latente belastingvoorziening		1.321
3. Overige voorzieningen	51	48
Totaal van voorzieningen	689	2.905
C. Langlopende schulden		
1. Schulden kredietinstellingen	136.463	140.619
2. Schulden aan groepsmaatschappijen		
3. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	20.770	21.279
4. Overige schulden	6.088	6.059
Totaal van langlopende schulden	163.321	167.957
D. Kortlopende schulden		
1. Schulden aan kredietinstellingen	2.490	4.866
2. Schulden aan leveranciers	676	473
3. Belastingen en premies sociale verzekeringen	524	740
4. Overlopende passiva	3.162	3.212
Totaal van kortlopende schulden	6.852	9.291
Totaal van Passiva	522.151	503.160

Enkelvoudige balans Niet-DAEB per 31-12-2019		
<i>in duizenden euro's</i>	31-12-2019	31-12-2018
A C T I V A (voor resultaatverdeling)	NIET DAEB	NIET DAEB
VASTE ACTIVA		
I Vastgoedbeleggingen		
1 DAEB vastgoed in exploitatie		
2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	36.180	35.301
3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.582	3.647
4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Totaal van vastgoedbeleggingen	39.762	38.948
II Materiële vaste activa		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	372	521
Totaal van materiële vaste activa	372	521
III Financiële vaste activa		
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen		
3. Latente belastingvorderingen	132	138
4. Overige vorderingen		
Totaal van financiële vaste activa	132	138
Som der vaste activa	40.266	39.607
VLOTTENDE ACTIVA		
IV Voorraden		
1. Overige voorraden	1.266	1.239
Totaal voorraden	1.266	1.239
V Vorderingen		
1. Huurdebiteuren	23	27
2. Gemeente Oude IJsselstreek		
3. Belastingen en premies sociale verzekeringen	27	
4. Overige vorderingen	8	22
5. Overlopende activa	8	34
Totaal van vorderingen	66	83
VI Liquide middelen	2.437	1.230
Totaal van liquide middelen	2.437	1.230
Totaal van vlottende activa	3.769	2.552
Totaal van activa	44.035	42.159

Enkelvoudige balans Niet-DAEB per 31-12-2019		
P A S S I V A (voor resultaatverdeling)	NIET DAEB	NIET DAEB
<i>in duizenden euro's</i>	31-12-2019	31-12-2018
A. Eigen vermogen		
1. Herwaarderingsreserves	5.694	7.362
2. Overige reserve	18.736	18.426
3. Resultaat van het boekjaar	3.136	-1.358
Totaal van eigen vermogen	27.566	24.430
B. Voorzieningen		
1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering		
2. Latente belastingvoorziening		32
3. Overige voorzieningen	3	4
Totaal van voorzieningen	3	36
C. Langlopende schulden		
1. Schulden kredietinstellingen		
2. Schulden aan groepsmaatschappijen	12.400	13.433
3. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.718	3.839
4. Overige schulden	3	3
Totaal van langlopende schulden	16.121	17.275
D. Kortlopende schulden		
1. Schulden aan kredietinstellingen		
2. Schulden aan leveranciers	25	19
3. Belastingen en premies sociale verzekeringen	25	100
4. Overlopende passiva	295	299
Totaal van kortlopende schulden	345	418
Totaal van Passiva	44.035	42.159

Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB over 2019		
<i>in duizenden euro's</i>	2019	2018
WINST- EN VERLIESREKENING	DAEB	DAEB
Huuropbrengsten	26.439	25.431
Opbrengsten servicecontracten	583	455
Lasten servicecontracten	-627	-521
Overheidsbijdragen	33	33
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.404	-2.518
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.442	-5.700
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.460	-4.341
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	14.122	12.839
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	490	411
Toegerekende organisatiekosten	-9	-3
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-485	-383
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-4	25
Overige waardeveranderingen investeringen vastgoedportefeuille	180	-1.635
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.017	10.093
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	245	345
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.442	8.803
Opbrengst overige activiteiten	375	456
Kosten overige activiteiten	-164	-209
Netto resultaat overige activiteiten	211	247
Overige organisatiekosten	-796	-859
Kosten omtrent leefbaarheid	-200	-132
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	256	275
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.263	-5.480
Saldo financiële baten en lasten	-5.007	-5.205
Totaal van resultaat voor belastingen	25.768	15.718
Belastingen	-622	-2.711
Resultaat uit deelnemingen	3.136	-1.358
Totaal van resultaat na belastingen	28.282	11.649

Enkelvoudige winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2019		
<i>in duizenden euro's</i>	2019	2018
WINST- EN VERLIESREKENING	Niet-DAEB	Niet-DAEB
Huuropbrengsten	2.082	2.093
Opbrengsten servicecontracten	67	51
Lasten servicecontracten	-64	-42
Overheidsbijdragen	0	
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-311	-394
Lasten onderhoudsactiviteiten	-441	-251
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-223	-232
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.110	1.225
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.071	324
Toegerekende organisatiekosten	-1	-3
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-954	-354
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	116	-33
Overige waardeveranderingen investeringen vastgoedportefeuille	27	16
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.109	-2.159
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	56	3
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.192	-2.140
Opbrengst overige activiteiten	28	37
Kosten overige activiteiten	-15	-13
Netto resultaat overige activiteiten	13	24
Overige organisatiekosten	-58	-62
Kosten omtrent leefbaarheid	-14	-7
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	-250	-272
Saldo financiële baten en lasten	-249	-271
Totaal van resultaat voor belastingen	3.110	-1.264
Belastingen	26	-94
Resultaat uit deelnemingen		
Totaal van resultaat na belastingen	3.136	-1.358

Kasstroomoverzicht DAEB over 2019		
<i>in duizenden euro's</i>	2019	2018
OPERATIONELE ACTIVITEITEN	DAEB	DAEB
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	26.117	25.204
Vergoedingen	752	615
Overheidsontvangsten	33	33
Overige bedrijfsontvangsten	559	501
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	275	294
Saldo ingaande kasstromen	27.736	26.647
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	-2.530	-2.522
Onderhoudsuitgaven	-5.336	-4.784
Overige bedrijfsuitgaven	-3.612	-3.822
Betaalde interest	-5.041	-5.305
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-21	-272
Verhuurderheffing	-2.078	-2.811
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-32	-20
Vennootschapsbelasting	-1.089	
Saldo uitgaande kasstromen	-19.739	-19.536
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	7.997	7.111
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	455	532
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode		
Verkoopontvangsten grond	33	
(Des)Investeringsontvangsten overig		
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	488	532
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-1.099	-3.508
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-388	-475
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-1.950	-2.147
Investerings overig	-142	-120
Verwerving van materiële vaste activa	-3.579	-6.250
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-3.091	-5.718
FVA		
Ontvangsten overig	1.036	2.074
Uitgaven overig		
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	1.036	2.074
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-2.055	-3.644

FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	5.000	
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-11.532	-3.318
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-6.532	-3.318
Mutatie liquide middelen	-590	149
LIQUIDE MIDDELEN PER 1 JANUARI	660	511
LIQUIDE MIDDELEN PER 31 DECEMBER	70	660

Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2019		
<i>in duizenden euro's</i>	2019	2018
OPERATIONELE ACTIVITEITEN	Niet-daeb	Niet-daeb
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	2.090	2.124
Vergoedingen	75	68
Overheidsontvangsten		
Overige bedrijfsontvangsten	48	21
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	1	1
Saldo ingaande kasstromen	2.214	2.214
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	-185	-178
Onderhoudsuitgaven	-373	-223
Overige bedrijfsuitgaven	-285	-280
Betaalde interest	-281	-278
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-2	-19
Verhuurderheffing	-99	-104
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-1	-1
Vennootschapsbelasting	-26	
Saldo uitgaande kasstromen	-1.252	-1.083
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	962	1.131
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.662	1.163
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode		
Verkoopontvangsten grond		
(Des)Investeringsontvangsten overig		
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	1.662	1.163
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	1	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-44	-37
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-331	-541
Investerings overig	-10	-9
Verwerving van materiële vaste activa	-384	-587
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	1.278	576
FVA		
Ontvangsten overig		34
Uitgaven overig		-32
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	2
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	1.278	578

FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen		
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-1.033	-2.067
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.033	-2.067
Mutatie liquide middelen	1.207	-358
LIQUIDE MIDDELEN PER 1 JANUARI	1.230	1.588
LIQUIDE MIDDELEN PER 31 DECEMBER	2.437	1.230

De jaarrekening is opgemaakt en vastgesteld te Ulft d.d. 24 juni 2020:

Gerrolt Ooijman, directeur-bestuurder

Namens de Raad van Commissarissen:

Harry Minkhorst, voorzitter

Ingrid Canter Cremers-Rijsdorp, vicevoorzitter

Marcia van Dooremalen

Jan Dirk de Boer

Jeroen Jorna

Guus Berkhout

Overige gegevens

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



T: +31 (0)74 276 42 00
E: hengelo@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 275, 7550 AG Hengelo
Mosweg 42, 7556 PG Hengelo
Nederland

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Wonion

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting Wonion te Ulft gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende

Statutair gevestigd te Eindhoven en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17171186.
BDO Audit & Assurance B.V. is lid van BDO International Ltd, een rechtspersoon naar Engels recht met beperkte aansprakelijkheid, en maakt deel uit van het wereldwijde netwerk van juridisch zelfstandige organisaties die onder de naam "BDO" optreden.
BDO is de merknaam die wordt gebruikt ter aanduiding van het BDO netwerk en van elk van de BDO Member Firms.

topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag;
- ▶ overige gegevens.

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Hengelo, 24 juni 2020

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

R.W. van Hecke RA



Contactgegevens Wonion

Huurders van Wonion kunnen 24 uur per dag, 7 dagen per week online zaken regelen via de persoonlijke pagina MijnWonion.

Wonion

Telefoon (0315) 69 60 00
E-mail info@wonion.nl

Bezoekadres

Hutteweg 115, 7071 BV Ulft

Postadres

Postbus 145, 7070 AC Ulft

Openingstijden

Maandag t/m vrijdag van
08.30 - 17.00 uur telefonisch
en op afspraak

U vindt ons ook online

-  www.wonion.nl
-  [@Wonion_](https://twitter.com/Wonion_)
-  [WooncorporatieWonion](https://www.facebook.com/WooncorporatieWonion)
-  [WooncorporatieWonion](https://www.youtube.com/WooncorporatieWonion)
-  [company/wonion](https://www.linkedin.com/company/wonion)

wonion. duurzaam in wonen