

Jaarverslag 2018

WOONSTICHTING
LANGEDIJK



ALGEMENE GEGEVENS

Naam	:	Woonstichting Langedijk
Vestigingsplaats	:	Noord-Scharwoude
Adres	:	Dr. De Witstraat 17 1723 LA Noord-Scharwoude
Telefoon	:	0226-331470
E-mailadres	:	info@woonstichtinglangedijk.nl
Homepage	:	www.woonstichtinglangedijk.nl
Datum van oprichting	:	16 januari 1913
Werkgebied	:	Woningmarktregio Noord-Holland Noord
Aantal woningen per 31 december 2018 in exploitatie	:	1526
Nummer van inschrijving in het handelsregister K.v.K. Alkmaar	:	37030590
Instellingsnummer VROM	:	L0305
Datum toestemming laatste wijziging statuten	:	10 januari 2019
Datum laatste statuten- wijziging	:	2 april 2019

103

verhuringen in 2018

Gemiddeld

194 reacties

Gemiddelde inschrijftijd

5,8 jaar



€537

gemiddelde huurprijs
van woningen

Gemiddelde
huuraanpassing

1,1%



€3,4 MILJOEN

uitgegeven aan
onderhoud en
verbetering.

€ 2.260 per
verhuureenheid



Rapportcijfer
klanttevredenheid

8,0



Woningen in
ontwikkeling
in twee projecten

57

12 enthousiaste
medewerkers op
9,3 formatieplaatsen

€80

per woning uitgegeven
aan leefbaarheid



DUURZAAMHEID

Elektriciteitsverbruik
in kwh:

2075



SAMENSTELLING BEZIT

1499
woningen
in eigendom



81
garageboxen



3 zorg-complexen
(27 woningen)



Appartementen
met lift:

28
%



Appartementen
zonder lift:

6
%



Eengezinswoningen:

65
%



Gasverbruik
in m³:

982



3075

zonnepanelen op
538 woningen wekken
jaarlijks

750 MWH
energie op



Overzicht
energielabels

A+			78
A			823
B			303
C			175
D			48
E			39
F			2

Inhoudsopgave

2018 in cijfers	4
Bestuursverslag	7
Visie en Missie.....	7
Prestaties in 2018.....	8
Marktwaarde en beleidswaarde.....	12
Het financieel resultaat.....	14
De risico's	15
De voorraad in beeld.....	16
Verslag van de Raad van Commissarissen	26
Prettig wonen.....	34
Visie en Missie.....	34
Prestaties in 2018.....	34
Voldoende en passend aanbod.....	38
Visie en missie.....	38
Prestaties in 2018.....	38
Betaalbaar wonen	41
Visie en Missie.....	41
Prestaties in 2018.....	41
Duurzaam Wonen	43
Visie en Missie.....	43
Prestaties in 2018.....	43
Een vitale en betrokken organisatie	45
Visie en Missie.....	45
Bestuurlijke organisatie	45
Huurdersraad	45
De werkorganisatie	46
Integriteitsbeleid.....	47
Externe samenwerking	48
Financieel beheer.....	50
Jaarresultaat.....	50
Vermogenspositie en balanstotaal	51
Liquiditeit en treasury-activiteiten	51
Financiële meerjarenprognose	52
Verklaringen.....	57

Bestuursverslag

Woonstichting Langedijk kijkt met trots terug op 2018. We hebben goede resultaten geboekt. We hebben 33 nieuwe woningen opgeleverd en van nog eens 36 woningen de bouw gestart. Bij ruim 200 woningen hebben we isolatie en/of zonnepanelen aangebracht. Meer dan 100 nieuwe huurders hebben we verwelkomd. In december hebben we 55 nul-tredenwoningen aangekocht. Daarmee is een belangrijke stap gezet in de gewenste aanpassing van onze woningportefeuille. Ook het afgelopen jaar hebben we de huren met minder dan de inflatie laten stijgen.

Het financieel resultaat 2018 wordt net als voorgaande jaren in belangrijke mate bepaald door de toepassing van het basismodel uit het Handboek Marktwaardering voor de waardering van de vastgoedportefeuille. In 2018 is een positief resultaat behaald van € 16,2 miljoen, in 2017 was nog sprake van een negatief resultaat van €4,9 miljoen. Deze ontwikkeling is vrijwel volledig toe te schrijven aan de ontwikkeling van de waarde van onze woningen. In 2018 steeg de waarde met € 14,3 miljoen in 2017 daalde de waarde met € 5,9 miljoen.

7

Woonstichting Langedijk heeft een gezonde financiële positie en de kwaliteit van onze woningen is op orde. We staan voor betaalbare woonlasten en kunnen investeren in nieuwe woningen en verduurzaming van bestaande woningen. Kijken we vooruit dan zien we dat door belastingmaatregelen in 2019 onze lasten sterk stijgen. Verder beperkt de overgang van bedrijfswaarde naar beleidswaarde onze financieringsruimte en daarmee onze investeringscapaciteit.

Deze prestaties hebben we kunnen bereiken dankzij de inzet en betrokkenheid van velen, medewerkers, actieve huurders, marktpartijen en leveranciers en andere belanghouders, bij ons werk

In het jaarverslag en volkshuisvestingverslag sluiten we aan bij de thema's uit het beleidsplan:

- prettig wonen: een thuis bieden voor iedereen;
- voldoende en passend aanbod;
- betaalbaar wonen;
- duurzaam wonen;
- een vitale en betrokken organisatie.

Visie en Missie

Meer nog dan voorheen concentreren wij ons op een herkenbare invulling van onze kerntaken. Wij bieden woningen voor mensen met een lager inkomen en mensen die extra aandacht nodig hebben. Wij willen toekomstige en huidige bewoners in alle opzichten een goede en betaalbare woning bieden in een prettige woonomgeving.

Wij staan voor:

Prettig Wonen: een thuis bieden voor iedereen

Wij streven naar wijken waar het prettig wonen is voor iedereen, met een mix van verschillende woningtypen bedoeld voor jong en oud, voor kleine en grotere huishoudens, voor huurders en kopers, voor mensen die zelfredzaam zijn en voor de mensen die een steuntje in de rug nodig hebben. Wij vinden dat huurders zelf het beste invulling kunnen geven aan het prettig wonen, en willen hen daar ook de ruimte voor bieden.

Voldoende en passend woningaanbod

Wij staan voor voldoende en geschikt aanbod van woonruimte. Voldoende in vrijkomend aantal huurwoningen en geschikt in de zin dat de kenmerken van de woning passen bij de vraag van onze huidige en toekomstige bewoners. Wij willen zorgen dat mensen die een beroep doen op de sociale woningvoorraad daar ook terecht kunnen.

Betaalbaar wonen

Wij willen zorgen voor betaalbare woonlasten voor onze bewoners. Wij hebben dan niet alleen de huurprijs maar ook de energielasten van onze woningen in het vizier. Wij willen alle mensen met een lager inkomen een voor hen betaalbare woning kunnen bieden.

Duurzaam wonen

Maatschappelijk is de noodzaak om te komen tot een duurzame samenleving bijna onomstreden geworden. Alleen samen met de bewoners kunnen we zorgen voor een duurzame woningvoorraad. Hiermee worden woonlasten verlaagd, het wooncomfort verbeterd en het milieu minder belast.

Betrokken en vitale organisatie

Wij zijn een organisatie met betrokken medewerkers, die uitdragen waar Woonstichting Langedijk voor staat. Wij kunnen niet zonder betrokken bewoners die met ons, soms ook kritisch, het gesprek aangaan. Wij willen actief samen met plaatselijke organisaties zorgen dat onze bewoners prettig wonen. Wij zijn ook een vitale organisatie, die zich voortdurend ontwikkelt en financieel gezond is en blijft.

8

Het komt allemaal samen in de volgende **missie**:

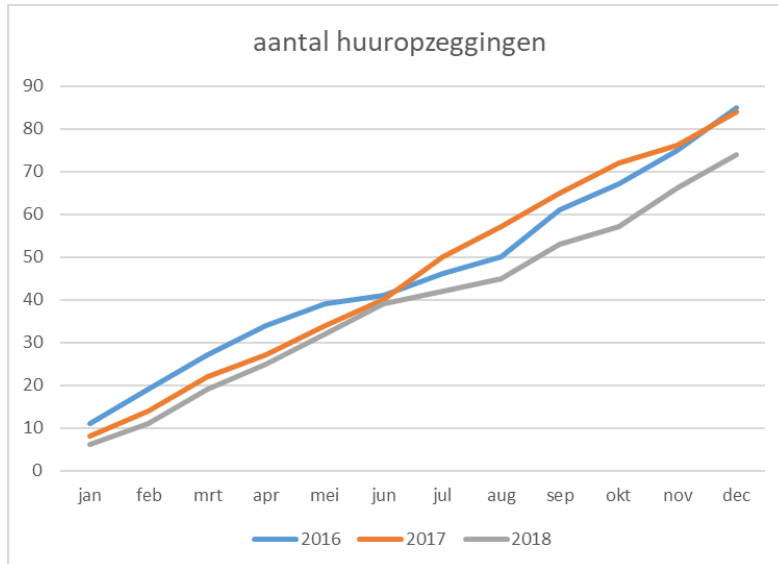
- zorgen voor prettig wonen in goede, passende en betaalbare woningen in leefbare straten en buurten;
- ruimte geven aan bewoners om zelf invulling te geven aan het prettig wonen, en bewoners die het nodig hebben een extra steuntje in de rug geven;
- zorgen voor een toekomstbestendige sociale woningvoorraad;
- een betrokken organisatie, geworteld in Langedijk, herkenbaar voor bewoners en plaatselijke organisaties.

Prestaties in 2018

- In april zijn de 24 woningen in het entreegebied Westerdel opgeleverd en de sleutels uitgereikt aan de nieuwe bewoners.
- In oktober hebben we 9 studio's opgeleverd na verbouwing van het pand Fameus aan de Voorburggracht in Noord-Scharwoude. We hebben vier appartementen met tijdelijke jongerencontracten verhuurd aan woningzoekenden tot 23 jaar. De woningen zijn in oktober opgeleverd en zijn de sleutels aan de bewoners uitgereikt. We hebben hier infrarood panelen toegepast voor de verwarming. Wij monitoren het eerste jaar samen met de bewoners het energieverbruik.
- Wij hebben een voorstel om de komende jaren een aantal woningen met voorrang te verhuren aan woningzoekenden tot 23 jaar met een tijdelijke huurovereenkomst via het SVNK ingebracht in het overleg over de nieuwe huisvestingsverordening.
- In april hebben we de grond voor de locatie Nieuwe Veiling overgedragen gekregen en is aannemer Van Wijnen begonnen met de bouwvoorbereidingen. De 36 appartementen worden in april 2019 opgeleverd. De bouw ligt op schema, maar oplevering is afhankelijk van tijdige aansluiting van de nutsvoorzieningen. We hebben er voor gekozen om een traditionele elektrische boiler te plaatsen omdat een warmtepomp boiler te veel plaats inneemt. We leveren daarmee iets in op de duurzaamheid van het gebouw
- De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli is gemiddeld uitgekomen op 1,1%, in overeenstemming met ons huurbeleid is dit 0,3% onder de inflatie.
- Jaarverslag en jaarrekening 2017 zijn in april vastgesteld, een aantal weken eerder dan voorgaande jaren. Dit geeft vertrouwen voor de toekomst, wanneer jaarverslag, jaarrekening en verantwoordingsinformatie voor 1 mei moeten zijn ingediend en afgerond.
- AW en WSW introduceren een nieuw beoordelingskader. In dat kader is een uitvraag gedaan naar de beleidswaarde, de vervanger van de bedrijfswaarde. Wij hebben inmiddels een opgave gedaan van de beleidswaarde per 1-1-2018. Deze ligt ruim 5% onder de bedrijfswaarde.
- We hebben voor het afdekken van onze financieringsbehoefte in mei een eerste lening van € 3,0 miljoen aangetrokken met een looptijd van 10 jaar, tegen een rentepercentage van 0,90%. In oktober hebben we nog drie leningen aangetrokken van ieder € 2,0 mln, met rentepercentages tussen 1,545% en 1,642% en looptijden

tussen de 15 en 17 jaar, voor de financiering van de aankoop van de woningen van Horizon en de (nieuwbouw-)projecten. In december is een lening van € 1,0 mln aangetrokken die in februari 2019 gestort wordt, met een looptijd van 19 jaar en een rentepercentage van 1,675%

- Het aantal huuropzeggingen is duidelijk achtergebleven bij voorgaande jaren. In 2018 hebben 74 huurders de huur opgezegd, tien minder dan in 2017. Het is een signaal dat de doorstroming op de woningmarkt onder druk staat. We zien dat beeld ook bij het aantal terugkopen.



We hebben het afgelopen jaar 103 woningen verhuurd. Vooral door de oplevering van 33 nieuwbouwwoningen.

- Het aantal terugkopen van koopgarantwoningen is in 2018 op zes uitgekomen. In de begroting hielden we rekening met 17 terugkopen.
- In het afgelopen jaar hebben we acht woningen verkocht.
- Met de Toekomstgroep zijn we gestart met het per complex benaderen van bewoners om mee te doen met de verduurzaming van de woningvoorraad. We hebben bij 11 complexen, met 271 woningen de werkzaamheden afgerond en een respons van 70% gehad. Met name oudere bewoners kijken op tegen de overlast die de werkzaamheden met zich mee brengen. In het afgelopen jaar hebben we € 1,33 mln geïnvesteerd in ons actieplan duurzaam wonen. Eind 2018 heeft dat geresulteerd in een gemiddelde energie-index van 1,19 (label A)
- We hebben onze planmatig onderhoudswerken aanbesteed. Bij het schilderwerk zijn we binnen onze kostenraming gebleven. De bouwkundige werken hebben we boven onze ramingen moeten aanbesteden. Alle werken zijn in uitvoering of zijn reeds afgerond.
- In ons complex aan de Middenmander hebben we te maken met een hardnekkige lekkage in de aluminium dakconstructie. Omdat de aannemer failliet is hebben we de andere partijen uit de ontwikkelcombinatie aangesproken voor het herstel. Bij één woning was sprake van een onbewoonbare situatie en is de bewoners een vervangende woning aangeboden. Het probleem is inmiddels verholpen en de woning is weer verhuurd
- Het stedenbouwkundig plan voor de Overbrugging is in december aangeboden aan het college van B&W. Het stedenbouwkundig plan is besproken met een klankbordgroep en gepresenteerd aan belanghebbende tijdens twee inloopbijeenkomsten. In februari 2019 bespreekt de gemeenteraad het plan. In het stedenbouwkundigplan zijn 21 sociale huurappartementen opgenomen. Wij hebben voor dit project vermindering verhuurderheffing toegewezen gekregen.
- Tussen gemeenten, zorgpartijen en corporaties in de regio is een februari een pact gesloten over wonen met ondersteuning. We willen de beschikbaarheid van woningen voor kwetsbare mensen vergroten in combinatie met een passende begeleiding van deze bewoners. Via een transferpunt bieden we woningen aan voor deze bewoners. In 2018 hebben wij 3 huurders bemiddeld via het transferpunt
- Met de gemeente Heerhugowaard en Langedijk, de politie, Halte werk en Woonwaard werken we samen bij het tegengaan van woonfraude. In juli is tussen partijen een convenant gesloten over deze aanpak.

- De OR heeft een positief advies uitgebracht over de nieuwe inrichting van de organisatie. Zij merkt op dat de formatie is afgenomen en vraagt aandacht voor de werkdruk. Met alle medewerkers is gesproken over de nieuwe functiebeschrijvingen. Deze zijn formeel per 1 juli 2018 van kracht.
- Begin 2018 hebben we met de Wooncompagnie een afspraak gemaakt over de detachering van een controller. De controller heeft onder meer het risicomanagement opgepakt en het aanbestedingsproces en verkoopproces geaudit.
- Het voornemen tot aankoop van 55 woningen van de Protestants Christelijke stichting voor wonen voor ouderen is ter advisering voorgelegd aan en besproken met de OR en de Huurdersraad. De OR heeft een positief advies uitgebracht.
Ten behoeve van de aankoop is een bijgestelde kasstroomplanning ingediend bij het WSW. Op basis van deze aangepaste planning is door het WSW een borgingsplafond voor dit jaar afgegeven. Per 1 december 2018 zijn de woningen aangekocht en in beheer genomen.
- In oktober hebben we samen met Wonen plus Welzijn een enquête gehouden in het complex Westervenne. Bewoners is gevraagd naar hun ervaringen en wensen op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Uit deze enquête komt naar voren dat bewoners over het algemeen tevreden zijn. Het beheer en gebruik van de gemeenschappelijke recreatieruimte is wel een punt van aandacht.
- Het AW heeft in de oordeelsbrief over 2017 en 2018 aangegeven dat de ondersteuning van het thuisabonnement van Wonen plus Welzijn een niet toegestane activiteit is. We vinden dat de ondersteuning van Wonen plus Welzijn een noodzakelijk bijdrage levert aan het langer thuis kunnen blijven wonen. Inmiddels is met de AW overeenstemming bereikt om deze activiteit binnen de kaders van de Woningwet voort te zetten
- Op 25 mei is de AVG van kracht geworden. Wij hebben onze processen en procedures getoetst en indien nodig aangepast op de vereisten uit de AVG. We hebben bij het digitaliseren van ons huurdersarchief dit geschoond voor privacy gevoelige informatie. We moeten nog de laatste punten op de 'i' zetten. We verwachten dit in begin 2019 af te kunnen ronden.
- Met de gemeente zijn afspraken gemaakt over de overdracht van stukken grond om de kadastrale erfgrenzen in overeenstemming te brengen met de feitelijke fysieke erfgrenzen. We zullen de juridische overdracht in 2019 afronden. De kosten ramen we op ongeveer €50.000.

In het beleidsplan hebben we een aantal concrete doelen opgenomen. Einde 2018 is de stand van zaken als volgt:

Doelstelling bewoners	in 2021	Eind 2018
Klanttevredenheid totaaloordeel	> 8.0	8.0
Klanttevredenheid oordeel per onderdeel	Minimaal 7,5	>= 7.7
Zekerheid over huurontwikkeling voor doelgroep	< = inflatie	0,3 onder inflatie
Evenwicht in kansen tussen starters en doorstromers		
Eén nieuw woonconcept ontwikkeld voor bewoners met een zorgvraag		
Actieve huurdersvertegenwoordiging	> 30 bewoners actief	Ca. 20 bewoners actief
Keuzevrijheid bij onderhoud in de woning vergroot		Keukens en badkamers op verzoek gerealiseerd
Twee doorstromingsmaatregelen ingevoerd		
Een onderhoudsklacht kan direct gemeld worden bij aannemers		Direct doorverbinden met aannemers doorgevoerd
Doelstelling aanbod		
Aantal verhuringen	Minimaal 100	103
Aanbod onder de hoogste aftoppingsgrens (€ 640)	Minimaal 95%	98%
Aanbod onder de laagste aftoppingsgrens (€ 597)	Minimaal 70%	86%
Aanbod boven de hoogste aftoppingsgrens (€ 640)	Maximaal 5%	2%
Aanbod geschikt voor 1-persoonshuishoudens	Minimaal 60%	71%
Aanbod geschikt voor 5 pers huishoudens	Minimaal 5	4
Aanbod nultredenwoningen	Minimaal 40	52
Aanbod voor jongeren onder 23 jaar	Minimaal 10	10
Doelstelling voorraad		
Woningen boven de hoogste aftoppingsgrens (€ 640)	Maximaal 75	40
Woningen tussen de aftoppingsgrenzen (€ 592 - € 635)	Maximaal 400	196
Woningen onder de laagste aftoppingsgrens (€ 592)	Minimaal 1100	1261
Woningen boven de liberalisatiegrens (€ 710)	Maximaal 10	5
1-, 2- en 3-kamerwoningen	Minimaal 600	787
5-kamerwoningen	Minimaal 100	94
Woningen voor jongeren onder 23 jaar	Minimaal 200	180
Nultredenwoningen (voorrang met zorgindicatie)	Minimaal 500	518
Woningen met een Energie-Index > 1.4 (C-label of hoger)	Maximaal 100	264
Gemiddelde Energie-index	< 1,25	1.19
Woningen met Koopgarantverplichting	Maximaal 200	223
Doelstelling organisatie		
Besluit toekomst organisatie genomen (rechtsvorm, zelfstandigheid)		Per 2018 omgezet naar stichting
Benchmark bedrijfskosten	< sectorgemiddelde	€ 845 > sectorgemiddelde
Werknemerstevredenheid	> 8.0	

Marktwaarde en beleidswaarde

Sinds 2016 waarderen we onze woningen en garages in de jaarrekening tegen marktwaarde verhuurde staat op basis van het handboek marktwaardering woningcorporaties. Woonstichting Langedijk heeft gekozen om de basisvariant uit dit handboek toe te passen. Dat betekent dat wij bij de bepaling alle parameters en uitgangspunten uit het handboek volgen, en geen gebruik maken van de mogelijkheden om in samenspraak met een taxateur hier op onderdelen van af te wijken.

De marktwaarde is gebaseerd op de berekening van de contante waarde van een toekomstige exploitatiekasstroom volgens een doorexplotatiescenario en een uitpondscenari op complexniveau. Het scenario met de hoogste uitkomst levert de marktwaarde op.

Vanaf 2018 nemen we in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde op. Deze komt in de plaats van de bedrijfswaarde. De beleidswaarde is gebaseerd op een berekening analoog aan de berekeningsystematiek van de marktwaarde. In de berekening van de beleidswaarde worden marktconforme parameters vervangen door parameters die volgen uit het beleid van Woonstichting Langedijk:

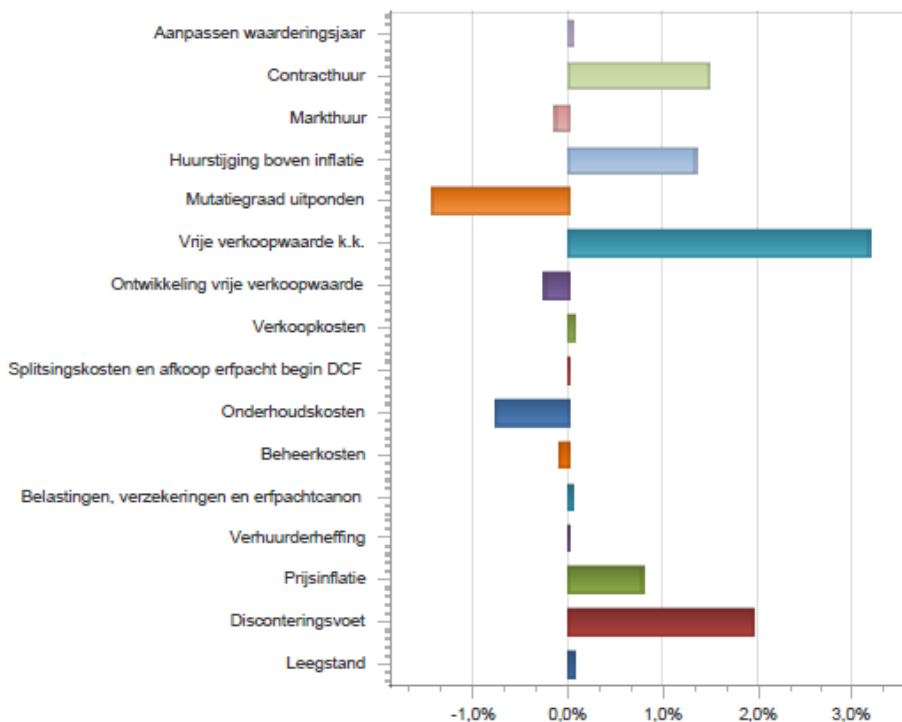
- Doorexplotatiescenario in verband met de beschikbaarheid
- Het vastgestelde huurbeleid in verband met de betaalbaarheid
- Onderhoudskosten op basis van de meerjaren onderhoudsprognose
- Beheerlasten op basis van meerjarenraming

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De ontwikkeling van de marktwaarde in 2018 is een afspiegeling van de grote druk op de huur- en koopmarkt. De marktwaarde van de woningen en garages van Woonstichting Langedijk is gestegen met € 23,3 miljoen naar een marktwaarde van € 190,7 miljoen. Dit is een waardegroei van 14%.

De voorraadveranderingen als gevolg van aankoop, verkoop en nieuwbouw zijn goed voor € 10,2 miljoen aan extra waarde. De resterende € 12,7 miljoen aan waardegroei heeft betrekking op de woningen die we begin 2018 in bezit hadden. Onderstaand een overzicht van de verschillende effecten op de waardeontwikkeling

Waarderingsparameters met bijdrage



Het belangrijkste positieve effect is toe te schrijven aan de ontwikkeling op de koopmarkt. Ook in Langedijk zijn de koopprijzen het afgelopen jaar sterk gestegen. Dat vertaalt zich in een hogere vrije verkoopwaarde. Hoewel de gemiddelde huurontwikkeling op het niveau van de inflatie is gebleven, levert deze ook een positieve bijdrage aan de waardeontwikkeling. Derde belangrijke factor is de lagere disconteringsvoet waartegen de exploitatiekasstromen contant gemaakt worden.

We hebben in 2018 gezien dat als gevolg van de grote druk op de huur- en koopmarkt, de doorstroming op de woningmarkt verslechterd. Hierdoor daalt aantal huuropzeggingen, de mutatiegraad. Deze heeft een negatief effect gehad op de waardeontwikkeling. Ook de marktontwikkeling van de onderhoudskosten met stijgende prijzen drukken de ontwikkeling van de marktwaarde.

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.

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waarde begrip nog in ontwikkeling is. Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht.

Verdere ontwikkeling van dit waarde begrip 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. Bij de vaststelling van de streefhuren is rekening gehouden met het passend toewijzen.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Woonstichting Langedijk actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct aan het vastgoed toe te rekenen bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

De beleidswaarde bedraagt € 92,5 mln. De bedrijfswaarde lag eind 2017 op € 96,1 miljoen, een daling van € 3,6 mln. Als rekening gehouden wordt met de groei van de woningvoorraad is sprake van een daling van € 8,4 miljoen, ruim 8 %. Dit komt doordat in de beleidswaarde in mindere mate rekening gehouden wordt met de ouderdom van het bezit en de mate waarin verbeteringen zijn doorgevoerd. Verder heeft de hogere disconteringsvoet een negatief effect.

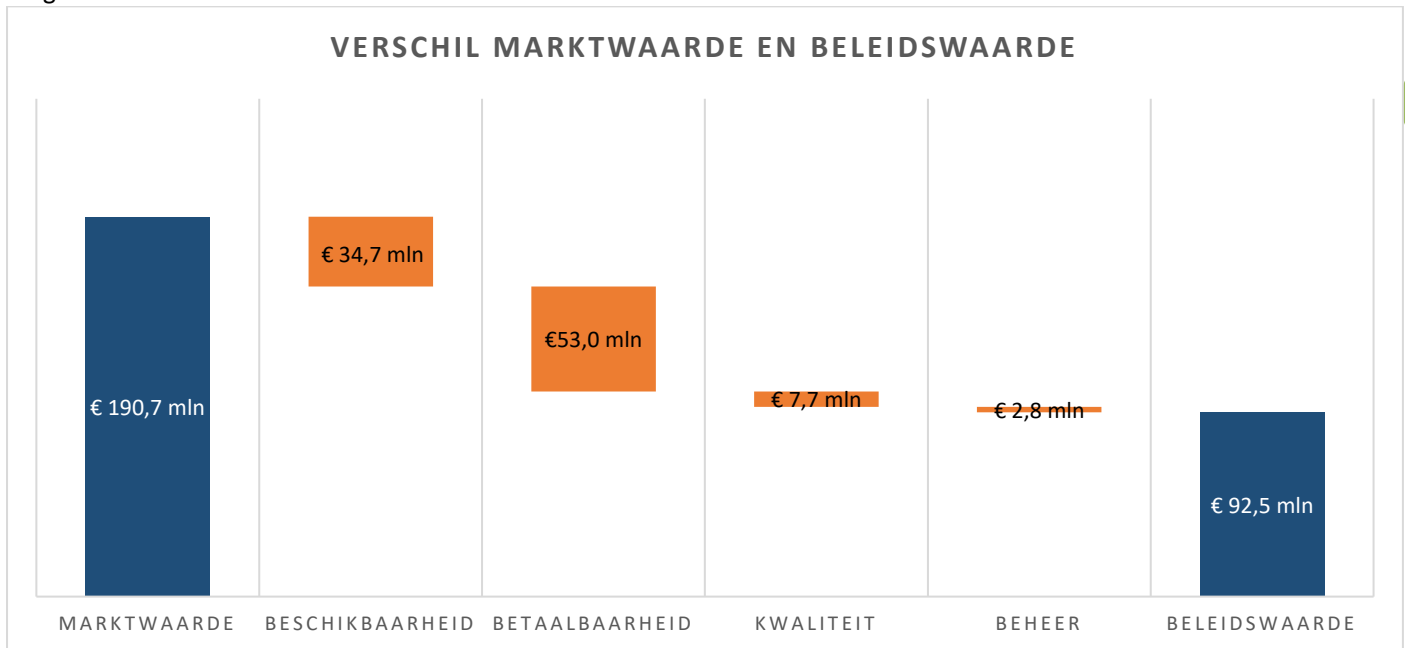
Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie:

Per 31 december 2018 is in totaal € 100,3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2017: € 90,1 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig 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.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonstichting Langedijk. 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 de doelgroep, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij de huuropzegging van een woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur. Verder zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Het bestuur van Woonstichting Langedijk 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 en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 98,2 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:



Dit impliceert dat circa 76,5% 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.

Het financieel resultaat

Het jaarresultaat over 2018 is een winst van € 16,2 miljoen euro en wordt voor een belangrijk deel bepaald door de waardering van de vastgoedportefeuille, met een effect op het jaarresultaat van € 15,0 miljoen en een belastinglast inzake de vennootschapsbelasting van € 1,0 miljoen. Als de waardeverandering en belastinglast buiten beschouwing blijft is sprake van een positief resultaat van € 2,3 miljoen. Het nettoresultaat van de exploitatie van het vastgoed gesaldeerd met het saldo financiële baten en lasten laat zien in hoeverre wij in staat zijn uit de huuropbrengsten onze exploitatiekosten en financieringskosten te dekken. Over 2018 is het saldo € 2,3 miljoen positief. Onderstaand is de opbouw van het jaarresultaat weergegeven

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2018	2017
resultaat na belastingen	16.217	-4.940
belastingen	-1.046	-1.553
waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.010	-5.563
resultaat voor belastingen en waardeveranderingen	2.254	2.176
overige activiteiten	-	-1
overige organisatiekosten	-554	-456
leefbaarheid	-122	-148
resultaat verkoop	454	287
resultaat vastgoedexploitatie inclusief financiële baten en lasten	2.475	2.494
saldo financiële baten en lasten	-2.232	-2.139
netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.707	4.633

In het hoofdstuk financieel beheer wordt nader ingegaan op het resultaat en de financiële meerjarenprognose.

De risico's

Om de continuïteit te waarborgen is een inzicht in de risico's, die de organisatie loopt, een vereiste. Wij beoordelen risico's naar aard en impact op de organisatie en zorgen voor risicobeheersingsmaatregelen. Uitgangspunt daarbij is dat door het inzetten van adequate risicobeheersingsmaatregelen de impact van risico's op de organisatie en de bedrijfsvoering zo beperkt mogelijk zijn. Daar waar keuzen gemaakt kunnen worden sturen we op een laag risicoprofiel. We onderscheiden risico's op diverse terreinen.

Politieke risico's centraal en lokaal

Ontwikkelingen op het gebied van onder meer woningmarktbeleid, huurbeleid, bouwbesluit, omgevingsrecht, verhuurderheffing en fiscaliteit kunnen grote invloed hebben op de bedrijfsvoering. Deze ontwikkelingen zijn slechts in zeer beperkte mate te beïnvloeden.

Dit jaar is gestart met de evaluatie van de woningwet. Volgend jaar zal duidelijk worden of de evaluatie leidt tot aanpassing van het speelveld voor corporaties. In het verlengde daarvan zien we de belastingdruk verder toenemen tot meer dan 1/3^e van onze huuropbrengsten. Deze ontwikkeling zet de bedrijfsvoering, maar met name de investeringscapaciteit onder druk.

Lokaal is de ontwikkeling rond de ambtelijke en bestuurlijke fusie van de gemeente Langedijk voor Woonstichting Langedijk van belang. Nu zijn wij de grootste beleidsbepalende woningcorporatie in de gemeente Langedijk. Bij een gemeentelijke fusie zal die rol wijzigen. In het beleidsplan hebben we opgenomen dat we, als duidelijk is welke koers de gemeente kiest, gaan bekijken wat dat voor Woonstichting Langedijk betekent.

In 2018 hebben AW (Autoriteit Woningcorporaties) en WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw), de toezichthouders, een nieuw (financieel) beoordelingskader geïntroduceerd. Belangrijk onderdeel is de vervanging van de bedrijfswaarde door de beleidswaarde. Het kader is nog in ontwikkeling en zal in 2019 uitkristalliseren. Echter als de financiële kengetallen voor Loan to Value (LTV) en solvabiliteit ongewijzigd blijven leidt de beleidswaarde tot een beperking van onze financieringsruimte.

Algemene economische risico's

De economische ontwikkeling (o.a. inflatie, rentevoet, beschikbaarheid financiering) is van grote invloed op de bedrijfsvoering, en met name de investeringsmogelijkheden. Bij de financiële sturing ligt de nadruk op de kasstromen en in mindere mate op de vermogenspositie. Investeringsbeoordelen we op een aantal financiële parameters, bouwkostenniveau, bruto- en netto aanvangsrendement (BAR en NAR), internal rate of return (IRR), beleggingswaarde en financierbaarheid. Deze parameters actualiseren wij periodiek op basis van de economische ontwikkelingen. Door de lage inflatie van de afgelopen jaren en de inflatieverwachting voor de komende jaren staat met name de opbrengstontwikkeling onder druk. Het afgelopen jaar hebben we een stijging van de bouwkosten gezien die zich ook voortzet in 2019. Deze stijging zet de financiële haalbaarheid van investeringen onder druk, maar laat zich ook voelen bij de kosten voor onderhoud en verbetering.

Markt- en vastgoedrisico's

De markt- en vastgoedrisico's rond afzet in de huurmarkt zijn op de korte en middellange termijn beperkt in ons werkgebied. Het aantal actief woningzoekenden in de regio stijgt, de wachttijden en zoektijden stijgen en de druk vanuit de urgente huisvestingsvraag neemt toe.

De afzet in de koopmarkt heeft het afgelopen jaar een verder herstel laten zien. Bij de vrije verkoop van bestaande woningen is sprake van een krimpend aanbod en is de verkoopsnelheid verder gestegen.

De vastgoedrisico's rond projectontwikkeling voor Woonstichting Langedijk zijn op het ogenblik beperkt. In 2018 zijn twee projecten opgeleverd, en hebben we één project met 36 woningen in aanbouw. De totale investeringssom van dit project bedraagt € 5,6 miljoen. Daarnaast investeren we het komend jaar € 1,3 in het verduurzamen van onze woningen. Voor één locatie hebben we een Stedenbouwkundig Plan gemaakt voor 21 appartementen. In 2019 zullen we nadere realisatieafspraken maken voor dit plan.

De aanzienlijke omvang van de Koopgarantportefeuille vormt een risico dat om voortdurende aandacht vraagt. De terugkoopverplichting heeft een onvoorspelbaar karakter. Door een gestructureerd aan- en verkoopproces hebben we tijdig in beeld wat de effecten zijn op de liquiditeitspositie op de korte termijn en kunnen daarop bijsturen. Het afgelopen jaar is de omvang van de portefeuille met 6 woningen gedaald tot 223. De komende jaren bouwen we de portefeuille geleidelijk af naar rond 200 woningen in 2021.

Demografische risico's

Bij de opstelling van het beleidsplan en strategisch voorraadplan hebben we de demografische ontwikkelingen meegewogen. Wij voorzien de eerste vijf jaar nog een groeiende behoefte aan sociale huurwoningen en na die periode een stabilisatie. We hebben vastgesteld dat het noodzakelijk is onze woningvoorraad te transformeren om een antwoord te geven op de groeiende mismatch tussen onze woningvoorraad van overwegend eengezinswoningen en onze doelgroep van overwegend één- en tweepersoonshuishoudens.

De ontwikkelingen rond groei en krimp zijn van groot belang in ons werkgebied, dat ligt tussen de groeiende metropoolregio Amsterdam en het krimpgebied in de Kop van Noord-Holland. Wij hebben dit in het beleidsplan vertaald in een flexibele voorraadstrategie, waarbij zowel op groei als op krimp kan worden ingespeeld.

De interne risico's

Woningcorporaties moeten in een steeds complexere omgeving opereren. Met de nieuwe Woningwet zijn de verantwoordings-eisen en de eisen ten aanzien van de Governance verder aangescherpt.

De balans tussen de schaalvoordelen en de schaalnadelen van een kleine organisatie slaat mogelijk door naar de schaalnadelen. De vraag is of binnen de schaal van de organisatie de aanwezigheid van noodzakelijke kennis en kwaliteit geborgd kan blijven. Dit noodzaakt ons om creatieve oplossingen te zoeken, waarbij we nadrukkelijk ook naar samenwerkingsmogelijkheden met collega-corporaties kijken.

De voorraad in beeld

De veranderende samenstelling van het woningbezit

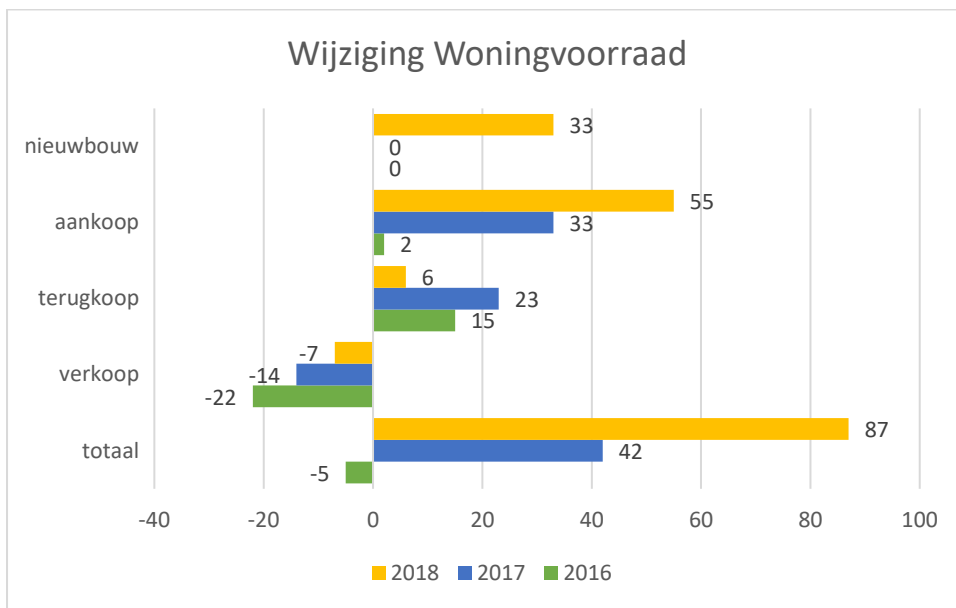
Eind 2018 bestaat de woningportefeuille van Woonstichting Langedijk uit 1.499 woningen, 81 garages en parkeerplaatsen en 3 zorgcomplexen, met 27 eenheden. Ruim 99% van de woningen zijn sociale huurwoningen. Vier woningen worden in de vrije sector verhuurd. Zes woningen zijn 'verzilverd wonen' woningen. Deze woningen zijn in het verleden aangekocht met het recht voor de verkoper van de woning om in de woning te blijven wonen.

Twee van de drie garages en parkeerplaatsen verhuren we aan bewoners van één van onze sociale huurwoningen.

De overige garages verhuren we aan derden, veelal omwonenden met een koopwoning.

De zorgcomplexen zijn kleinschalige voorzieningen met in totaal 27 eenheden.

De woningvoorraad is in 2018 met 87 woningen toegenomen. Onderstaand een overzicht van de wijzigingen in 2018:



De sterke stijging in 2018 is vooral toe te schrijven aan de aankoop van 55 woningen in Broek op Langedijk van de Protestants Christelijke Stichting voor Woningen voor Ouderen (Horizon). Daarnaast hebben we twee nieuwbouwcomplexen opgeleverd, de entreelocatie Westerdel met 24 twee- en driekamerwoningen en het pand Fameus in Noord-Scharwoude met negen studioappartementen. Het aantal verkopen en terugkopen is sterk achtergebleven bij voorgaande jaren

Eén van de doelstellingen uit het beleidsplan is om het aandeel appartementen en nultreden eengezinswoningen in de woningvoorraad te laten stijgen. In 2018 is dit aandeel met 89 toegenomen.

Met uitzondering van een tweetal ‘verzilverd wonen’ woningen zijn alle woningen gelegen in de gemeente Langedijk. De spreiding over de verschillende kernen van de gemeente Langedijk is als volgt:

Nieuwbouw

Entreelocatie Westerdel

In april hebben we aan de entree van de nieuwbouwwijk Westerdel in Broek op Langedijk 24 twee- en driekamerappartementen opgeleverd. De woningen zijn gebouwd door SBB. De belangstelling voor deze woningen was groot, op de driekamerwoningen hebben 380 woningzoekenden gereageerd, op de tweekamerwoningen 280 woningzoekenden. Een mix van jong en oud woont in het complex. Met de oplevering van dit complex is de 1^e fase van Westerdel afgerond. De huur van de woningen ligt tussen de € 521 en € 581 per maand. De woningen zijn aangesloten op het warmtenet van de HVC en daarmee 'gasloos'.

Fameus

In Noord-Scharwoude hebben we een woon-/winkelpand tussen de Dorpsstraat en Voorburggracht in oude luister hersteld en omgebouwd naar 9 studioappartementen. De Geus bouw heeft dit werk uitgevoerd. In oktober zijn de sleutels uitgereikt aan de nieuwe huurders. De woningen zijn vooral aan starters verhuurd. Dit is het eerste all-electric complex. Voor koken, verwarming en warm-water is geen gas meer nodig. De benodigde elektriciteit wordt deels opgewekt door zonnepanelen die op het dak zijn geplaatst. De huurprijzen liggen tussen de € 407 en € 495.

De Nieuwe Veiling

In mei is gestart met de bouw van 12 driekamerwoningen en 24 tweekamerwoningen in het plangebied de Nieuwe Veiling. Van Wijnen Heerhugowaard is de aannemer van dit project. Eind 2018 hebben we de verhuur van de woningen gestart. Ook hier was sprake van een grote belangstelling, ruim 500 reacties voor de driekamerwoningen en ruim 300 voor de tweekamerwoningen-. Alle woningen zijn verhuurd en de huurders krijgen in april van 2019 de sleutels.

Ook dit is een all-electric complex. Warmtepompen zorgen voor de verwarming van de woningen. De huurprijzen van de woningen ligt tussen de € 520 en € 597.

De Overbrugging

In december hebben wij het stedenbouwkundig plan voor de locatie De Overbrugging in Zuid-Scharwoude aangeboden aan het college van B&W. In dit plan kunnen wij 21 levensloopbestendige appartementen realiseren. Het plan is opgesteld door SRO in samenspraak met een klankbordgroep. Belanghebbenden hebben op inloopdagen aan de start en het eind van het traject hun inbreng kunnen leveren. We verwachten dat in 2020 de bouw op deze locatie kan starten.

Aan- en verkoop van woningen

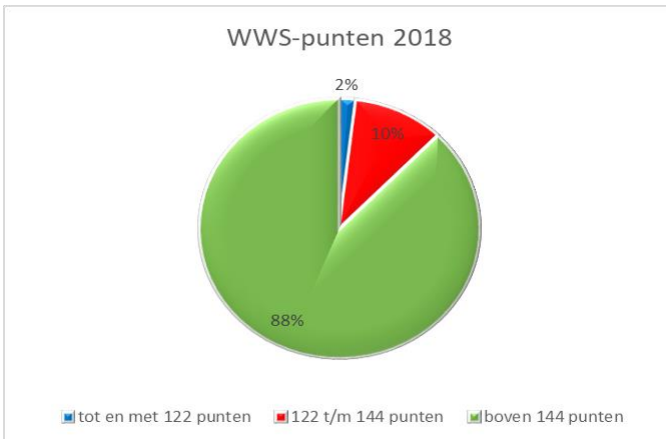
In 2018 hebben we 55 woningen aangekocht van de Protestants Christelijke Stichting voor Woningen voor Ouderen (Horizon). Het zijn 14 appartementen en 41 nultreden eengezinswoningen op twee locaties in Broek op Langedijk. Het afgelopen jaar hebben we zes koopgarantwoningen teruggekocht. Vier woningen hebben we na terugkoop verhuurd en twee woningen hebben we verkocht. Daarnaast hebben we vijf woningen verkocht na huuropzegging.

Eind 2018 omvat de Koopgarantportefeuille nog 223 woningen. Wij willen de komende jaren de Koopgarantportefeuille afbouwen naar maximaal 200 woningen in 2021.

Eind 2018 hebben we in het strategisch voorraadplan een verkoopvijver van 261 woningen, zowel huurwoningen als Koopgarantwoningen, die we bij verhuizing of terugkoop gaan verkopen.

Woontechnische kwaliteit

Uitgedrukt in WWS-punten (WoningWaarderingsSysteem) is de kwaliteit van onze woningen hoger dan het landelijk gemiddelde. Dat komt vooral door het relatief grote aandeel eengezinswoningen én ook door het grote aandeel nieuwe woningen met een goede energetische kwaliteit.



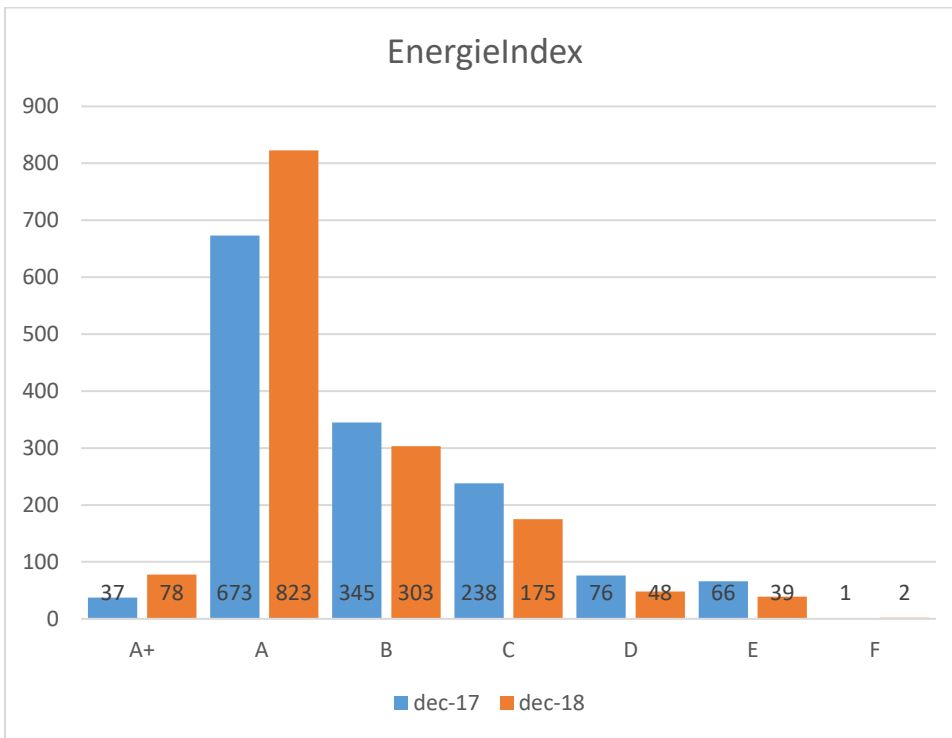
Het gemiddeld aantal WWS-punten per woning is van 166 punten naar 167 punten gestegen. De actualisering van de punten op de nieuwe WOZ-waarde heeft een negatief effect gehad op de punten, omdat de WOZ-waardeontwikkeling in Langedijk onder het landelijk gemiddelde lag. Dit negatieve effect is gecompenseerd door de stijging van de WWS als gevolg van energetische verbeteringen.

Op basis van het WWS is het mogelijk om 88 % van het bezit te liberaliseren en daarmee te onttrekken aan de sociale woningvoorraad. Slechts 2% van de woningen heeft een maximale huur onder de lage aftoppingsgrens. Onze normhuren liggen tussen de 64,6% en 67,6% van de maximale huur op basis van het WWS. Daarmee zorgen wij ervoor dat meer dan 90% van de woningen een normhuur heeft onder de hoogste aftoppingsgrens van € 651 (peil 1-1-2019) en meer dan 70% een normhuur onder de laagste aftoppingsgrens van € 607 (peil 1-1-2019).

Energetische kwaliteit

Eind 2018 hebben vier van de tien woningen zonnepanelen op het dak liggen. Bij drie appartementengebouwen wordt het gemeenschappelijke elektraverbruik voor lift en verlichting door zonnepanelen opgewekt. Een meerderheid van de woningen heeft dakisolatie en/of gevelisolatie en/of vloerisolatie en vrijwel overal is dubbelglas aanwezig. Het afgelopen jaar hebben we bij bijna 271 woningen één of meerdere isolatiemaatregelen uitgevoerd. Bijna alle woningen hebben HR cv-ketels of zijn aangesloten op het warmtenet. In Noord-Scharwoude hebben we het pand Fameus opgeleverd zonder gasaansluiting. De 9 studioappartementen hebben infraroodverwarming en een doorstroomboiler zorgt voor warm water.

Vanaf 2016 gebruiken we de Energie-Index om de energetische kwaliteit van de woningen aan te geven. Voorheen maakten we gebruik van het energielabel. Eind 2018 is de gemiddelde Energie-Index gedaald van 1,27 naar 1,19. Daarmee hebben een gemiddeld energielabel A bereikt. We hebben de doelstelling uit het energieakkoord – gemiddeld energielabel B in 2020 – al ruim behaald. Dat geldt ook voor de doelstelling uit het beleidsplan. 60% van onze woningen heeft inmiddels een Energielabel A of A+. Het aantal woningen met een Energielabel C, D of E is in 2018 met 117 gedaald tot 264 woningen. Eind 2018 is dan het beeld als volgt:



Belangrijker nog dan de ontwikkeling van de energielabels en energie-indexen is de ontwikkeling van het feitelijke energieverbruik. Vorig jaar hadden we nog inzicht in de verbruikscijfers van gas en elektra, maar Liander mag deze gegevens van de ACM (Autoriteit Consument en Markt) niet meer beschikbaar stellen. We kunnen daarom niet meer goed monitoren wat de ontwikkeling in het verbruik is en of de dalende lijn van de afgelopen jaren zich voortzet.

4.1. Het woningbestand, de bestemming

Van onze 1.526 woningen worden er 27 bijzonder verhuurd.

Aan de Binnenroe in Sint Pancras en aan de Voorburggracht in Zuid-Scharwoude verhuren we een tweetal zorgcomplexen aan Esdégé Reigersdaal. Het complex aan de Binnenroe bestaat uit 13 appartementen. De Voorburggracht is een zorgboerderij met 12 appartementen en een ruimte voor dagbesteding. De kleine Ark, een woon- en werkgemeenschap voor jongvolwassenen met een verstandelijke beperking, huurt voor vijf bewoners vanaf begin 2015 het pand aan de Elzenlaan 14 in Zuid-Scharwoude.

Voor senioren en andere mensen die minder goed ter been zijn, zijn nultredenwoningen zeer geschikt. Deze woningen hebben op één verdieping een woonkamer, een keuken, een slaapkamer en een badkamer met sanitair en zijn gelegen op de begane grond of met de lift bereikbaar. In ons bezit hebben we nu 518 nultredenwoningen, overwegend appartementen, maar ook ruim honderd eengezinswoningen.

Met name voor de jongste groep woningzoekenden - tot 23 jaar - blijft het moeilijk om een betaalbare huurwoning te veroveren. We hebben daar eerder al iets aan gedaan met de aanwijzing van ruim 150 'voor jongeren geschikte' woningen. De komende jaren willen we nog enkele tientallen woningen opleveren die geschikt zijn voor deze groep. Voor zover de huur daarvan hoger is dan de huurtoeslaggrens voor jongeren tot 23 jaar wordt die tijdelijk verlaagd wanneer de kandidaat huurder inderdaad nog geen 23 jaar is en een laag inkomen heeft. Eind 2018 hadden tien jongeren zo'n contract.

We hebben vier studioappartementen in het complex Fameus bij voorrang verhuurd aan jongeren onder de 23. Zij hebben een tijdelijke huurovereenkomst voor jongerenwoningen gekregen.

Huurniveau en huurbeleid

Met ingang van 2017 mag de huursom – de optelsom van alle huurprijzen – jaarlijks niet meer stijgen dan de inflatie plus 1 procent. Voor 2018 is de maximale stijging van de huursom 2,4 %.

In het huurbeleid dat wij begin 2017 voor de periode 2017 tot en met 2019 hebben vastgesteld kiezen we er voor de huursom in die periode te laten stijgen met de inflatie, voor 2018 met 1,4%. We hebben dit in 2018 gerealiseerd door de gemiddelde huurprijs per 1 juli 2018 met 1,1% te laten stijgen. Het effect van het aanpassen van de huur bij verhuizing is een stijging van 0,3% geweest. De huursom heeft zich het afgelopen jaar als volgt ontwikkeld:

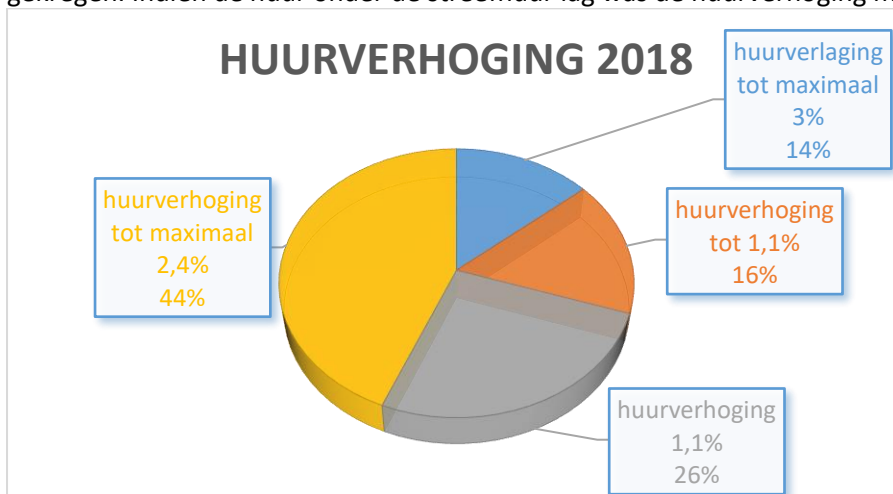
huursom 1/1/2018	760.685			
huursom 1/1/2019	818.557			
ontwikkeling	57.872	7,6%		
specificatie		wel	niet	
jaarlijkse huurverhoging	8.225	8.225		1,1%
harmonisatie	2.237	2.237		0,3%
verkopen	-2.938		-2.938	-0,4%
aankopen	31.633		31.633	4,2%
nieuwbouw	16.899		16.899	2,2%
woningverbetering	1.815		1.815	0,2%
totaal ontwikkeling	57.872	10.462	47.409	
percentage ontwikkeling	7,6%	1,4%	6,2%	

De totale huursom is met 7,6% gestegen. Het effect van aan- en verkopen op de huursom is 6,2% geweest. De huuraanpassing per 1 juli, de inkomensafhankelijke huuraanpassing en de huurharmonisatie bij verhuizing hebben gezamenlijk een positief effect van 1,4% op de huursom gehad. Daarmee is de huursomontwikkeling 1% lager dan de maximaal toegestane huursomontwikkeling.

De gemiddelde huurprijs per woning is in 2018 met 1,0 % gestegen naar € 537,61 (2017 € 532,50). De gemiddelde huurprijs is 63,9% van de maximale huurprijs uit het Woningwaarderingssysteem.

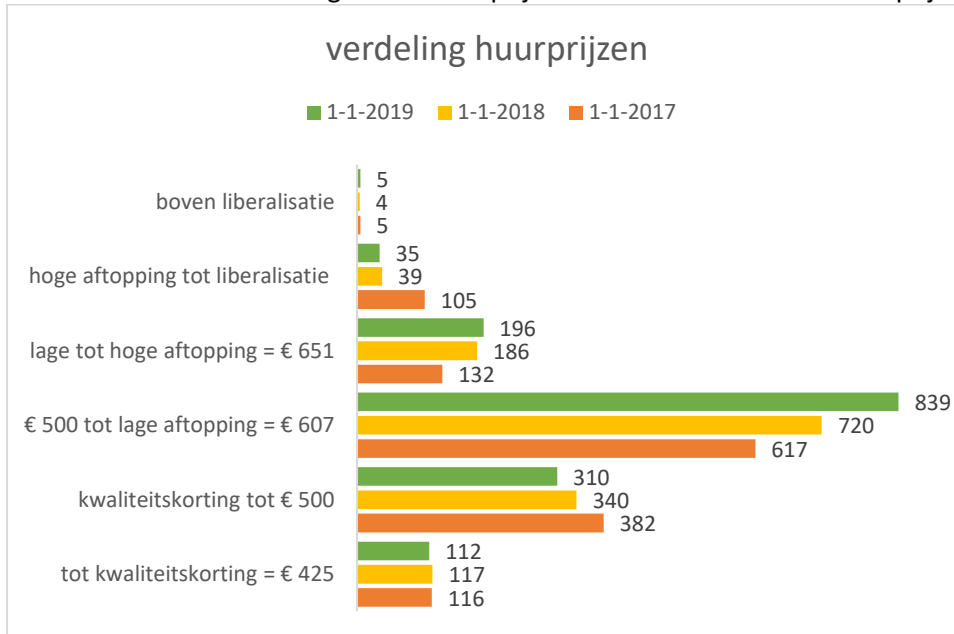
In 2017 heeft Woonstichting Langedijk de mogelijkheid voor een inkomensafhankelijke huurverhoging voor het eerst gebruikt. Ongeveer 7% van de huurders had een inkomen in combinatie met de leeftijd en de huishoudensamenstelling die het mogelijk maakte de huur met 4% boven inflatie te verhogen. Wij hebben toen ook aan huurders met een laag inkomen in een woning met een huur boven de aftoppingsgrens een aanbod gedaan om de huur te verlagen tot aan de aftoppingsgrens. Eén op de twintig huurders bleek hier voor in aanmerking te komen. Gezien de ervaringen met de inkomensafhankelijke huurverhoging in 2017 hebben we in 2018 deze mogelijkheid niet gebruikt.

Bij de huurverhoging op 1 juli hebben we onderscheid gemaakt op basis van de verhouding tussen de contractuur en de streefhuur. Bewoners met een huur boven de streefhuur hebben een huurverlaging van maximaal 3 procent gekregen. Indien de huur onder de streefhuur lag was de huurverhoging maximaal 2,4%.



We hebben bij onze normhuur een onderscheid gemaakt naar bouwperiode. Voor woningen van voor 1980 ligt de normhuur eind 2018 op 64,5 % van de maximale huur. Woningen van na 2000 hebben een normhuur van 67,5 % van de maximale huur. De normhuur bij de overige woningen is 66% van de maximale huur.

Onderstaand is de verdeling van de huurprijzen naar de verschillende huurprijscategorieën in beeld gebracht.



Vooraf het aantal woningen met een huur tussen de € 500 en lage aftoppingsgrens (€ 607) is het afgelopen jaar sterk gestegen. Een ontwikkeling die ook in 2017 al was te zien.

De normhuren, de huurprijs die wij vragen bij nieuwe verhuur, lijken zich in een steeds smallere bandbreedte te bevinden. Aan de bovenkant ontstaat druk omdat het wenselijk is het aanbod zoveel mogelijk onder de aftoppingsgrenzen te houden. Aan de onderkant zien we dat vooral de gewenste energetische verbetering van woningen met een slecht label de normhuur omhoog duwt.

Verhuur

Met ingang van 2016 moeten woningen passend worden verhuurd. Woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrens kunnen alleen nog een woning huren met een huurprijs onder de aftoppingsgrens. Om slaagkansen voor alle woningzoekenden gelijk te houden heeft Woonstichting Langedijk er voor gekozen om bij nieuwe verhuur de huurprijs in principe af te toppen op de aftoppingsgrens van € 597 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 640 voor drie- en meerpersoonshuishoudens. Onderstaand een overzicht van de verhueringen in 2018.

Passend Toewijzen 2018	= inkomen tot huurtoeslaggrens, passend verhuurd		netto huur			
	inkomen	totaal huishoudens	< €597	> €597 en < €640	> €640 en < €710,68	> €710,68
1 persoon	< €22.400	41 40%	41	0	0	0
2 personen	< €30.375/€30.400	24 23%	24	0	0	0
3 of meer personen	< €30.375/€30.400	15 15%	8	7	0	0
1 persoon	> €22.400	14 14%	13	1	0	0
2 personen	< €30.375/€30.400	6 6%	3	2	1	0
3 of meer personen	< €30.375/€30.400	3 3%	0	2	0	1
totaal		103	89	12	1	1

In vergelijking met 2017 is het aantal verhueringen aan woningzoekenden onder de huurtoeslaggrens gestegen van 76% naar 78%. Alle woningen zijn passend toegewezen in 2018. Net als in 2017 is meer dan de helft van de woningen verhuurd aan een eenpersoonshuishouden. Het aantal verhueringen aan huishoudens met drie of meer

personen in 2018 gedaald naar 18. 20 woningen zijn verhuurd aan woningzoekenden boven de AOW-gerechtigde leeftijd, een lichte stijging ten opzichte van voorgaand jaar

Met name door de oplevering van de nieuwbouw waren ongeveer drie van de vier aangeboden woningen een appartement.

Van de 103 verhuurde woningen in 2018 hebben we 38 woningen direct of bij voorrang toegewezen. Opvallend is het grote aantal woningen (12) dat is toegewezen aan woningzoekenden met een urgentie. Verder hebben we zes woningen op grond van een huisvestingsindicatie verhuurd en zeven woningen met een jongerencontract. Via het transferpunt van het SVNK voor mensen die vanuit een zorginstelling zelfstandig gaan wonen, hebben we drie woningen bemiddeld. We hebben vier woningen verhuurd aan 18 statushouders.

Ook in 2018 is de vraag naar sociale huurwoningen in de regio gegroeid. Onderstaand een aantal indicatoren hiervoor.

	Woonstichting Langedijk		SVNK	
	2018	2017	2018	2017
reacties per advertentie	↑ 194	142	↑ 162	120
inschrijfduur	↓ 5,74	6,69	↑ 6,52	6,19
zoektijd	↑ 1,93	1,69	↑ 1,85	1,72
positie kandidaat	↑ 4,92	4,23	↓ 5,58	5,91

Het aantal reacties per advertentie is gestegen. We zien ook dat het aantal actief woningzoekenden (minimaal één reactie op een advertentie het afgelopen jaar) in 2018 weer verder gestegen is naar 16.680. De gemiddelde inschrijfduur (het aantal jaren dat de kandidaat is ingeschreven bij SVNK) is inmiddels opgelopen naar zes en half jaar in de regio. De daling van inschrijfduur bij de woningen die wij verhuurd hebben kan verklaard worden uit het grote aantal verhuringen aan starters en urgenten in 2018.

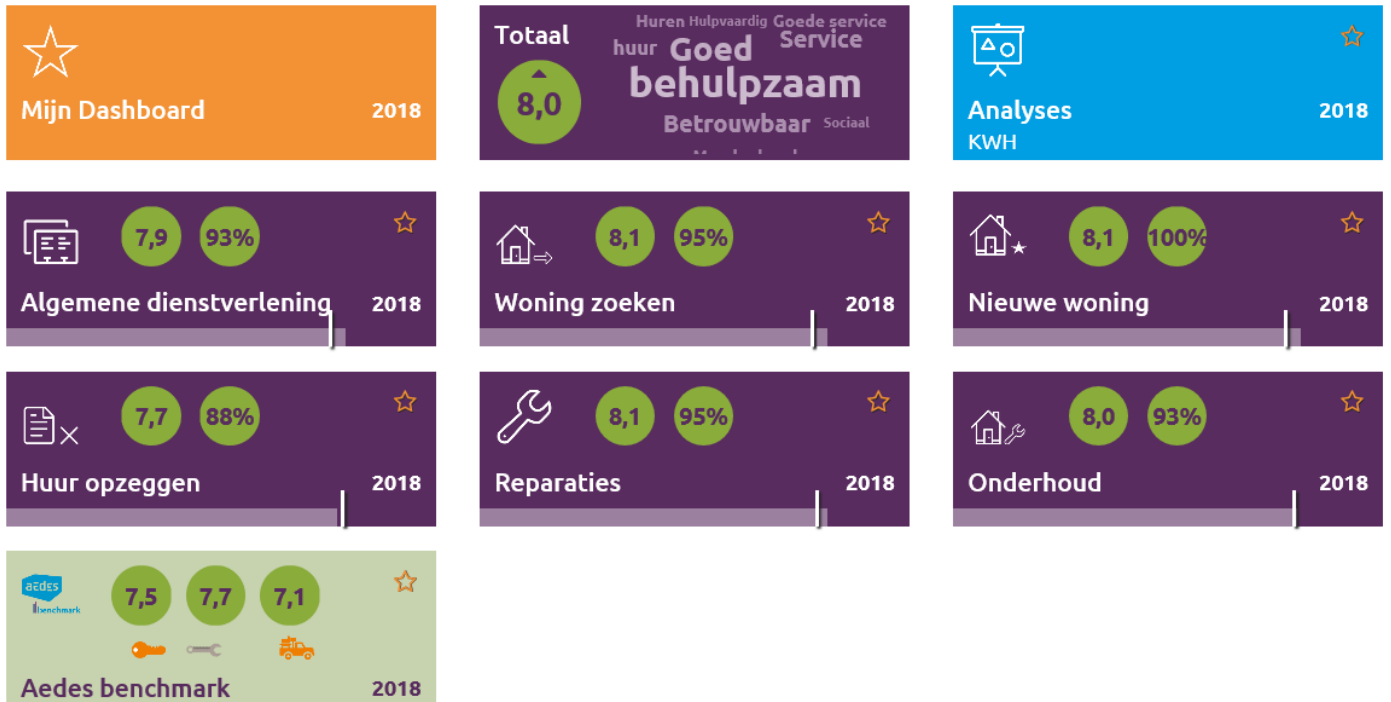
De zoektijd (periode tussen eerste reactie op een advertentie en het toewijzen van een woning) is in 2018 gestegen naar bijna twee jaar.

De positie van de kandidaat geeft aan op welke plek in de rangvolgorde de kandidaat stond. Een oplopende positie duidt er op dat woningzoekenden kritischer worden bij het accepteren van een woning, omdat dan de opgebouwde inschrijfduur komt te vervallen.

Binnen de regio is de slaagkans gedaald naar 11,8%. Dat betekent dat nog geen 12 van de 100 actief woningzoekenden een woning heeft kunnen vinden via SVNK.

Huurderstevredenheid

Wij laten door het jaar heen de huurderstevredenheid meten. Onderstaand het dashboard 2018.



25

Het eindoordeel van onze huurders is een 8,0. Een resultaat waar we trots op zijn. Het afgelopen jaar hebben we veel aandacht besteed aan de processen rond de reparatieverzoeken. De huurders herkennen dat en hun waardering is omhoog gegaan van 7.7 naar 8.1. Het oordeel over de algemene dienstverlening is iets achteruitgegaan van 8.1 naar 7.9.

Verslag van de Raad van Commissarissen

Inleiding

De Raad van Commissarissen kijkt met tevredenheid terug op 2018.

Onder leiding van de directeur en met een gemotiveerd team van medewerkers zijn de taken van Woonstichting Langedijk op een goede wijze uitgevoerd.

Belangrijke mijlpalen in 2018 waren de oplevering van 24 appartementen in het Westerdelgebied en de ingebruikname van het gerenoveerde pand aan de Dorpsstraat in Noord-Scharwoude, waarin 9 kleinere wooneenheden voor jongeren zijn ondergebracht.

Verder is de bouw gestart van een appartementencomplex van 36 woningen op het Veilingterrein in Noord-Scharwoude en vorderen de ruimtelijke plannen voor de nieuwbouw van 21 appartementen in het centrum van Noord-Scharwoude.

55 seniorenwoningen zijn overgenomen van de Protestants Christelijke Stichting voor Woningen voor Ouderen in Broek op Langedijk, waardoor het bezit voor senioren fors is uitgebreid op een mooie locatie nabij het centrum en voorzieningen.

Wij zijn trots dat Woonstichting Langedijk, met haar kleine omvang, deze forse uitbreiding van het bezit heeft kunnen realiseren in de huidige tijd van oplopende schaarste van woningen.

Ook de verdere verduurzaming van het bezit stemt tot tevredenheid. De energie index is in 2018 teruggelopen van 1,27 naar 1,19, waarmee Woonstichting Langedijk voorop loopt in Nederland.

In 2018 heeft Woonstichting Langedijk intensief overleg gevoerd met haar huurders en belanghebbenden om de strategische koers voor de toekomst te bepalen. Er is voor gekozen om de betaalbaarheid van het woningbezit op hetzelfde niveau te houden, de huren met maximaal de inflatie te verhogen, een beperkte groei van het bezit na te streven en gelden te reserveren om de verdere verduurzaming van het bezit mogelijk te maken. Hiermee vaart WSL financieel scherp, maar verantwoord, aan de wind. Daar is ook de toenemende druk van de belastingen debet aan, waarmee het Rijk en de gemeente Woonstichting Langedijk confronteert.

Daarnaast zijn de prestatieafspraken 2019 van belang, die met de gemeente Langedijk, de huurdersorganisaties en Woningstichting Woonwaard zijn gesloten. Grootste aandachtspunt is het beschikbaar komen van woningbouwlocaties om verdere uitbreiding van het bezit te kunnen realiseren.

De positieve rapporten van de AW, WSW en onze accountant inspireren om op de ingeslagen weg voort te gaan.

Belangrijk is dat de Huurdersraad het afgelopen jaar is uitgebouwd tot een belangrijk adviesorgaan, dat de belangrijke zaken die spelen bij Woonstichting Langedijk mede vorm heeft gegeven. In diverse commissies worden het huurbeleid en de verduurzaming, de dienstverlening en de energietransitie van het bezit besproken. Het voldoende blijven bemensen van de huurderscommissies blijft een aandachtspunt.

In 2018 heeft de organisatie een organisatie ontwikkeltraject afgerond, waarbij is stilgestaan bij de gewenste organisatiestructuur en -cultuur. Ook zijn twee medewerkers vertrokken en de functies zijn op een goede wijze opnieuw ingevuld.

De tevredenheid van de huurders blijkt uit goede scores bij de KWH en benchmark metingen.

Omdat nagenoeg alle activiteiten uit het activiteitenplan 2018, voortvloeiend uit het strategisch plan 2017-2021, op een goede wijze zijn uitgevoerd en het jaar 2018 met een goed financieel resultaat is afgesloten, zijn wij tevreden over de door de organisatie bereikte resultaten.

Er zijn in 2018 geen wisselingen geweest in de Raad van Commissarissen. Wij hebben in februari een zelfevaluatie uitgevoerd, waarin wij met name hebben gekeken naar de gewenste afstand tot de directeur en naar het individueel presteren van de leden en de samenwerking in het team.

Wij zijn van mening, dat wij onze toezichhoudende taak in 2018 op een adequate wijze hebben ingevuld.

Goed bestuur in 2018

Woonstichting Langedijk heeft de afgelopen jaren een consistent beleid gevoerd om haar corporate governance te verbeteren en in lijn te brengen met de voorschriften en best practices uit de sector. Woonstichting Langedijk onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties en neemt deze als uitgangspunt bij haar werkzaamheden. In dit hoofdstuk beschrijft Woonstichting Langedijk haar governancestructuur en de naleving van de Governancecode Woningcorporaties.

27

Governancestructuur.

Het dagelijks beleid van Woonstichting Langedijk wordt bepaald door de directeur. Bij de besluitvorming betreft de directeur het advies van het Managementteam (Tafel van Tim, TVT). De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het beleid van de directeur. Alle governance documenten zijn gebundeld in het managementinformatiesysteem IBABS van Woonstichting Langedijk en toegankelijk en raadpleegbaar voor de RvC.

directeur

De besluitvorming van de directeur vindt plaats op basis van de statuten en het Bestuursreglement Woonstichting Langedijk. De statuten geven regels aan de directeur, de taken en bevoegdheden van en de verantwoording door de directeur. De statuten geven ook informatie over de voorgenomen besluiten, die de directeur ter goedkeuring dient voor te leggen aan de RvC. Daarnaast is de genoemde regeling bedoeld om op basis van de organisatiefilosofie en goed governance de taken en verantwoordelijkheden te verdelen tussen de diverse organen. Hierdoor wordt ook invulling gegeven aan de onafhankelijkheid, de integriteit en de verantwoordingsplicht van de directeur.

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het functioneren van de directeur en de algemene gang van zaken binnen Woonstichting Langedijk. De RvC adviseert daarnaast de directeur gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventueel schorsing of ontslag) van de directeur en stelt de beoordelingskaders, de beoordeling en de arbeidsvoorwaarden van de directeur vast. De RvC geeft de accountant de opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie. De samenstelling en verantwoording van de RvC is nader beschreven in de paragraaf "Verslag van de Raad van Commissarissen".

Managementteam

Woonstichting Langedijk kent een Managementteam (TVT). De TVT komt 2-wekelijks en zo vaak als nodig bij elkaar. De TVT wordt bijeengeroepen door de directeur. De directeur is voorzitter van de TVT. De TVT heeft een adviserende rol aan de directeur. De directeur streeft bij bespreking met de TVT consensus na, maar neemt een zelfstandig besluit. De adviezen van het TVT worden bij de besluitvormingsstukken richting RvC opgenomen.

De TVT heeft in 2018 18 keer vergaderd.

De samenstelling van de Tafel van Tim was in 2018 als volgt:

<u>Naam</u>	<u>Functie</u>
Tim van Ruiten	Directeur

Maaïke Arts
Jenny Reek
Richard Hoedjes

Coördinator Wonen
Coördinator Financiën
Coördinator Vastgoed

Begin 2018 is er voor 8 uur per week een externe controller aangetrokken om de checks en balances in de organisatie te verbeteren. Deze functie is ingevuld door Femke Cornelisse, werkzaam als controller bij de Wooncompagnie in Hoorn. Door haar zijn in 2018 belangrijke processen, zoals het aanbestedings- en verkoopproces geaudit, is een risicomanagementsysteem met de organisatie ontwikkeld en een auditplan voor 2019 opgesteld.

Huurdersraad

In de afgelopen jaren heeft de Huurdersraad zich verder ontwikkeld tot een belangrijk adviesorgaan voor Woonstichting Langedijk. De RvC vindt meedenken en participatie van de huurders een groot goed en vindt het belangrijk dat de intensiteit en kwaliteit van de Huurdersraad groeit. De Huurdersraad is in 2018 onder meer betrokken geweest bij het vaststellen van het huurbeleid (betaalbaarheid), de renovatie van bestaand bezit, het duurzaamheidsbeleid, de ontwikkeling van het meer energetisch maken van de woningen, de prestatieafspraken met de gemeente en heeft meegedacht bij het beleid en de activiteiten met betrekking tot de verbetering van de leefbaarheid van de wijken en buurten.

Accountant

De accountant wordt benoemd door de RvC. Het functioneren van de accountant wordt tenminste eenmaal per vier jaar geëvalueerd door de directeur en de auditcommissie. De uitkomsten hiervan worden in de voltallige RvC besproken.

In het najaar 2018 heeft de accountant een managementletter uitgebracht met een positieve ondertoon. De controlewerkzaamheden voor de jaarrekening 2018 zijn afgerond met een goedkeurende verklaring door BDO. Het afgelopen jaar zijn er door de directeur en de RvC enkele gesprekken gevoerd met de accountant om de onderlinge samenwerking te verbeteren.

Governancecode Woningcorporaties

Woonstichting Langedijk onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties en neemt die als uitgangspunt bij haar werkzaamheden. Woonstichting Langedijk voldoet aan alle eisen en aanbevelingen van de code.

Integriteitscode, klokkenluidersregeling en klachtenreglement

Woonstichting Langedijk vindt het van groot belang dat medewerkers integer en betrouwbaar handelen. Daarom beschikt Woonstichting Langedijk over een integriteitscode die op de website openbaar is gemaakt. Elke medewerker is contractueel gebonden zich aan de integriteitscode te houden. Woonstichting Langedijk kent daarnaast ook een klokkenluidersregeling. Medewerkers die het vermoeden van een misstand hebben, kunnen deze melden aan de vertrouwenspersoon. De regeling borgt dat de melding wordt onderzocht en dat de betreffende medewerker niet hoeft te vrezen voor sancties vanwege het klokkenluiden. Medewerkers zijn bekend met deze regeling. Tot slot beschikt Woonstichting Langedijk over een klachtenregeling. Ook het klachtenreglement is te raadplegen via de website. De RvC wordt ieder trimester op de hoogte gebracht van eventuele klachten bij de klachtencommissie en het verloop ervan.

In 2018 zijn geen klachten gemeld.

Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties directeur

De RvC heeft geen aanwijzingen dat zich in 2018 transacties met mogelijke tegenstrijdige belangen van de directeur hebben voorgedaan.

De directeur Tim van Ruiten had in 2018 een nevenfunctie. Hij was tot 1 juli 2018 voorzitter en nadien gewoon bestuurslid van de Stichting Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland (SVNK). Deze Stichting is verantwoordelijk voor de woonruimteverdeling in onze woonregio.

Risicomanagement en Interne beheersing

De onderdelen van de interne risicobeheersing en het controlesysteem zijn beschreven in het Reglement Financieel Beleid en Beheer. Accountant BDO heeft in haar managementletter een positief oordeel gegeven over de naleving van de gestelde eisen. De invulling van de controllersfunctie heeft een positieve invloed gehad op de betere beheersing en naleving van de gestelde voorwaarden.

Permanente Educatie directeur

Er zijn eisen gesteld aan de permanente ontwikkeling van de directeur door middel van trainingen en cursussen. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan het gewenste integer handelen en voorbeeld gedrag. De afgesproken Permanente Educatie-systematiek is hierop van toepassing. Over de jaren 2016, 2017 en 2018 moet de directeur minimaal 108 PE punten behalen. De directeur heeft in die periode 119,5 PE punten behaald.

Verantwoordelijkheid Raad van Commissarissen.

De RvC houdt toezicht op de algemene gang van zaken van Woonstichting Langedijk. Meer specifiek betekent dit dat de RvC toezicht houdt op het behalen van de doelstellingen, de beheersing van de risico's verbonden aan de activiteiten, het financieel verslaggevingsproces, de strategie, de financiële continuïteit en het naleven van de toepasselijke wet- en regelgeving.

De RvC beoordeelt daarbij primair of Woonstichting Langedijk in voldoende mate haar maatschappelijke en volkshuisvestelijke taak uitvoert, zonder dat de financiële continuïteit daarbij in het geding raakt. De raad laat zich hierin bijstaan door een door haar benoemde accountant. De accountant controleert op verzoek van de RvC de jaarstukken en brengt daar schriftelijk en mondeling verslag over uit.

De RvC is zich bewust van het maatschappelijk belang van goed toezicht, zowel intern als extern en neemt nauwkeurig kennis van de eisen die aan haar worden gesteld. De RvC handelt daarnaar onder andere door ervoor te zorgen dat ieder lid de Persoonlijke Educatie adequaat en actueel houdt en door te zorgen voor branche-specifieke kennis binnen de RvC. Waar relevant wordt extra externe advisering en deskundigheid ingeroepen. Verder worden regionale en landelijk politieke ontwikkelingen op de voet gevolgd.

De RvC geeft invulling aan haar functie van werkgever van de directeur en staat deze met raad en advies ter zijde. De RvC is om die reden zodanig samengesteld dat er zowel branche-specifieke kennis, bedrijfs-organisatiekundige kennis, kennis van relevante aanpalende aandachtsgebieden, juridische kennis als relevante plaatselijke en regionale kennis en betrokkenheid in de raad aanwezig is.

De kaders waarbinnen de RvC haar werkzaamheden uitvoert zijn vastgelegd in de statuten en het RvC reglement. De statuten geven regels over onder meer samenstelling, benoeming, taken en bevoegdheden. De werkzaamheden, taken en bevoegdheden van de RvC zijn nader uitgewerkt in het RvC reglement. Onderdelen daarvan zijn:

- De profielschetsen van de RvC leden;
- Bemensing en het rooster van aftreden;
- Inrichting van de planning- en control cyclus en de daarbij horende informatievoorziening;
- De auditcommissie;
- De remuneratiecommissie;
- Afspraken over de benoeming van de huurderszetels in de RvC.

Daarnaast vormen de vastgestelde beleidskaders en afspraken met de gemeente Langedijk het toetsingskader voor de RvC. Op basis van deze kaders en afspraken zijn begin 2018 resultaatafspraken met de directeur gemaakt en vastgelegd in het functioneringskader 2018.

Remuneratiecommissie.

Zowel werving, selectie als evaluatie van het functioneren van de RvC als geheel, individuele commissarissen en van de directeur worden gecoördineerd en uitgevoerd door een 2 hoofdigde remuneratiecommissie.

- In december heeft een functioneringsgesprek met de directeur plaatsgevonden. Op 2 juli 2018 is een functioneringskader voor de directeur in de RvC vastgesteld.
- In februari 2018 heeft de RvC een intensief zelfonderzoek gehouden, dit jaar onder begeleiding van de remuneratiecommissie. De bevindingen en verbeterpunten zijn uitgebreid vastgelegd door een externe notulist en dienen als geheugensteun en toetsingskader voor de verdere ontwikkeling van de raad. De ontwikkeling van de individuele commissarissen is in een tweede bijeenkomst eveneens vastgelegd. Talenten en aandachtspunten zijn vastgelegd in een document dat alleen binnen de RvC gedeeld is.

30

Auditcommissie.

De commissie heeft als doel het ondersteunen en adviseren van de RvC in hun rol als toezichthouder op het gebied van financiële aspecten en het traceren en benoemen van risico's ten aanzien van de door de RvC te nemen besluiten. De commissie bestaat uit de directeur, twee leden van de RvC waarvan één als voorzitter van de commissie, de coördinator Financiën en de (externe) controller.

Verslag van de commissie :

De commissie kwam in 2018 vier keer bij elkaar en er is daarnaast veelvuldig tussentijds contact geweest.

Aandachtsgebieden die besproken zijn:

- De jaarrekening 2017.
- Jaarverslag 2017
- Accountantsverslag 2017
- Treasury jaarplan 2019.
- Uitgangspunten MJB 2019-2028
- Meerjarenbegroting 2019-2028.
- Leningenportefeuille.
- Kasstroomprognoses.
- Voortgang investeringen in nieuwbouwprojecten.
- Aankoopbesluit Horizon
- Onrendabele toppen in investeringen.
- Vennootschapsbelasting.
- Bedrijfswaarde/beleidswaarde berekeningen.
- Trimester rapportages.
- Risico-inventarisatie
- Interne audits
- Managementletters accountant.
- Beoordelingsbrieven toezichthouders

Leden Raad van Commissarissen

De RvC bestaat op 31 december 2018 uit vijf personen. De zittingsduur als RvC lid is maximaal tweemaal vier jaar, zoals is vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties en het RvC reglement.

Samenstelling van de Raad van Commissarissen in 2018

Naam : **P.J.L.G. Kerkvliet**
 Geslacht : man
 Hoofdfunctie : voorzitter en lid auditcommissie
 Beroep : gepensioneerd bestuurder
 Relevante (neven)functie(s) : Vice- voorzitter Vervoersvereniging Hugohopper Heerhugowaard- Langedijk
 : Visitator woningcorporaties via Raeflex
 Expertise : volkshuisvesting, financiën en ICT, vastgoed, HRM
 Geboortejaar : 1953
 Jaar 1^e benoeming : 2016
 Jaar 2^e/laatste herbenoeming : 2020
 Jaar definitief aftreden : 2024
 Woonplaats : Zuid-Scharwoude
 PE-punten: : 14 punten behaald in 2018

Naam : **W.M.J. Hink-Wever**
 Geslacht : vrouw
 Hoofdfunctie : Vice-voorzitter, huurderszetel, voorzitter remuneratiecommissie
 Beroep : Managementconsultant & managementcoach
 Relevante (neven)functie(s) : -
 Expertise : Organisatieontwikkeling, bedrijfs- en veranderkunde bouwen en wonen bijzondere doelgroepen
 Geboortejaar : 1969
 Jaar 1^e benoeming : 2012
 Jaar 2^e/laatste herbenoeming : 2016
 Jaar definitief aftreden : 2020
 Woonplaats : Zuid-Scharwoude
 PE-punten: : 21 punten behaald van de 20 - over 2016, '17 en '18 samen - te behalen punten

Naam : **A. de Graaf**
 Geslacht : man
 Hoofdfunctie : lid, voorzitter auditcommissie
 Beroep : voormalig directielid woningcorporatie
 Relevante (neven)functie(s) : -
 Expertise : woningbouw, projectontwikkeling, risicomanagement vastgoed, investeringsbeslissingen vastgoed en financiën
 Geboortejaar : 1953
 Jaar 1^e benoeming : 2017
 Jaar 2^e/laatste herbenoeming : 2021
 Jaar definitief aftreden : 2025
 Woonplaats : Hoorn
 PE-punten: : 21 punten behaald van de 7 - over 2017 en 2018 samen - te behalen punten

Naam : **A.M. van Grinsven**
 Geslacht : vrouw
 Hoofdfunctie : lid, huurderszetel, lid remuneratiecommissie
 Beroep : manager strategie en organisatie bij Woonzorg Nederland, Amstelveen
 Relevante (neven)functie(s) : -

Expertise : volkshuisvesting, wonen en zorg, huurdersparticipatie, governance, openbaar bestuur
 Geboortejaar : 1972
 Jaar 1^e benoeming : 2013
 Jaar 2^e/laatste herbenoeming : 2017
 Jaar definitief aftreden : 2021
 Woonplaats : Amsterdam
 PE-punten: : 77 punten behaald van de 10 - over 2017 en 2018 samen - te behalen punten

Naam : **J. Sinnige**
 Geslacht : vrouw
 Hoofdfunctie : lid, lid remuneratiecommissie per 1 juli 2018
 Beroep : advocaat/partner bij Wieringa advocaten in Amsterdam
 Relevante (neven)functie(s) : -
 Expertise : juridische zaken, in het bijzonder bouw- en vastgoedrecht, aanbesteding en ruimtelijke ordening
 Geboortejaar : 1986
 Jaar 1^e benoeming : 2016
 Jaar 2^e/laatste herbenoeming : 2020
 Jaar definitief aftreden : 2024
 Woonplaats : Amsterdam
 PE-punten: : 14 punten behaald in 2018

Gegevens bestuurder in 2018

Naam : T.I.M. van Ruiten
 Geslacht : man
 Geboortejaar : 1960
 Nevenfunctie(s) : Bestuurslid Stichting Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland (SVNK), tot 1 juli 2018 voorzitter
 Werkzaam in huidige functie sinds : 2015
 Werkzaam bij de organisatie sinds : 2015
 Duur benoeming : 4 jaar
 Duur arbeidscontract : onbepaalde tijd
 Bezoldiging : binnen kaders van de WNT-klasse B
 PE-punten: : 119,5 punten behaald van de 108 - over 2016, 2017 en 2018 samen - te behalen punten

De RvC is van oordeel dat de raad voldoende divers is samengesteld wat deskundigheid en competenties betreft. De samenstelling en deskundigheid van de RvC sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de profielschets van de RvC.

Bezoldiging directeur en Raad van Commissarissen.

De hoogte en de samenstelling van de bezoldiging van de directeur en de RvC is opgenomen in de jaarrekening 2018 en valt binnen de normeringen van de Wet Normering Topinkomens.

Besluiten van de Raad van Commissarissen.

De RvC heeft in het verslagjaar 2018 de volgende besluiten genomen:

19 februari 2018

- Goedkeuring uitvoeringsbesluit vernieuwbouw Dorpsstraat 585 Noord-Scharwoude
- Goedkeuring uitvoeringsbesluit nieuwbouw 36 appartementen De Nieuwe Veiling

16 april 2018

- Vaststelling Jaarverslag 2017 en Jaarrekening 2017

2 juli 2018

- Benoeming Janneke Sinnige als lid van de Remuneratiecommissie
- Vaststelling beoordelingskaders directeur en Raad van Commissarissen
- Goedkeuring besluit voorgenomen verwerving woningen Horizon
- Goedkeuring besluit inrichting nieuwe organisatie.

1 oktober 2018

- Vaststelling Reglement Raad van Commissarissen
- Vaststelling Bestuursreglement
- Vaststelling Reglement Auditcommissie
- Goedkeuring besluit tot aankoop 55 woningen van Horizon
- Goedkeuring transactievoorstellen voor het aantrekken van € 6 miljoen aan leningen
- Goedkeuring besluit afronding inrichting organisatie
- Terugtrekken Anne van Grinsven uit de remuneratiecommissie per 1 januari 2019

26 november 2018

- Goedkeuring activiteitenplan 2019-2023
- Goedkeuring meerjarenbegroting 2019-2028
- Goedkeuring Treasuryjaarplan 2019
- Vaststelling besluit bezoldiging Raad van Commissarissen 2018 en 2019.

Tenslotte






De Raad van Commissarissen heeft waardering voor het vele werk dat door de directeur en de organisatie gedaan is, zoals het op een prima wijze zorgen voor de (financiële) continuïteit van Woonstichting Langedijk, goede en open contacten met de belanghouders, de voorbereiding en realisering van de bouwprojecten en het continueren van het KWH-label. Wij danken de directeur en de medewerkers van Woonstichting Langedijk voor hun grote inzet en wensen hen veel succes in 2019!




Prettig wonen




Visie en Missie

Wij streven naar wijken waar het prettig wonen is voor iedereen, met een mix van verschillende woningtypen bedoeld voor jong en oud, voor kleine en grotere huishoudens, voor huurders en kopers, voor mensen die zelfredzaam zijn en voor de mensen die een steuntje in de rug nodig hebben. Wij vinden dat huurders zelf het beste invulling kunnen geven aan het prettig wonen, en willen ze daar ook de ruimte voor bieden.

Prestaties in 2018

Doelstelling activiteitenplan	Realisatie	
Woonstichting Langedijk onderneemt actie bij overlastmeldingen. We laten binnen twee weken weten welke actie we ondernemen. Woonstichting Langedijk is actief bezig met het schoon, heel en veilig houden van woningen, tuinen en woonomgeving. Wij spreken bewoners aan op hun verantwoordelijkheid.	We hebben in 2018 70 overlastmeldingen in behandeling genomen, daarvan zijn er 50 afgehandeld en zijn er eind 2018 nog 20 in behandeling. In bijlage 1 is een overzicht van de overlastmeldingen opgenomen.	
Bij het betalen van de huur hanteren we een vroeg-erop-af beleid. Dat betekent dat we bewoners met een huurachterstand rechtstreeks benaderen via de telefoon of huisbezoek. Wij willen problematische (huur-)schuld situaties vroegtijdig signaleren. Doelstelling is om ontruiming wegens huurschuld zoveel mogelijk te voorkomen. De huurachterstanden houden we onder de 1% van de jaarhuursom.	Eind 2018 was de huurachterstand van zittende huurders 0,28% van de jaarhuur. Bij de deurwaarder lopen 9 zaken. In 2018 is € 16.000 aan oninbare huur afgeboekt. We hebben één ontruiming gedaan op grond van overlast en bedreiging.	
Met Wonen plus Welzijn hebben we afgesproken dat we een deel van de abonnementskosten voor het thuisabonnement voor onze rekening nemen. Bewoners hebben dan de mogelijkheid om hulp van vrijwilligers te krijgen bij dagelijkse klussen.	De Autoriteit Woningcorporaties heeft in de oordeelsbrief 2017/2018 aangegeven dat het niet toegestaan is deze activiteit voort te zetten. Met de AW zijn afspraken gemaakt over het voortzetten van deze activiteit binnen de regels van de Woningwet.	
Woonstichting Langedijk biedt huurders kleine woningaanpassingen aan om langer zelfstandig in de woning te kunnen wonen. Jaarlijks trekken we hier € 15.000 voor uit om tussen de 20 en 30 woningen aan te passen.	We hebben bij 23 woningen voor een bedrag van € 7.878 aanpassingen op verzoek van de huurder uitgevoerd.	
In 2018 pakten we de algemene ruimten in complex Westervenne, een VVE, aan. Afgelopen jaar is het plan voorbereid in samenspraak met de bewoners (huurders en kopers).	De werkzaamheden zijn in februari afgerond. De reactie van de bewoners is positief.	

Doelstelling activiteitenplan	Realisatie	
<p>Niet alle bewoners kunnen zichzelf redden in de eigen woonsituatie en hebben daar hulp en ondersteuning bij nodig. Waar nodig passen we maatwerk toe om tot een oplossing te komen. Om dat te kunnen bieden is een netwerk van Gemeente en maatschappelijke organisaties gewenst. Woonstichting Langedijk wil een actieve deelnemer zijn aan een dergelijk netwerk.</p>	<p>We nemen deel aan het casuïstiek overleg binnen Langedijk. In juni is op initiatief van Woonwaard een consulentenoverleg gestart. Bij deze bijeenkomsten zijn alle woonconsulenten van de SVNK-corporaties aanwezig. Hier worden geen individuele casussen besproken maar onder andere wel knelpunten in de toewijzing, bemiddeling en incasso.</p>	
<p>Bewoners kunnen tijdens kantooruren technische klachten telefonisch, via de website en aan de balie melden. Buiten kantooruren kan dit via een meldkamer of via de website. We zorgen er voor dat bewoners binnen één werkdag weten hoe hun klacht afgehandeld wordt.</p>	<p>De waardering in ons huurdersonderzoek (de KWH-meting) voor het reparatieonderhoud is in 2018 8,1.</p>	
<p>In 2018 organiseren we een bijeenkomst met bewoners en belanghouders over leefbaarheid. Wij willen in gesprek gaan over ieders rol en verantwoordelijkheid bij het leefbaar houden van straten en buurten.</p>	<p>We maken in samenwerking met de gemeente Langedijk een gebied scan. Hierbij zijn meerdere partijen bij betrokken, zoals de politie, team veiligheid, GGD enz.</p> <p>We hebben in juni een gesprek gehad met de bewoners van 'het Eiland' over de leefbaarheid in hun woonomgeving. Tijdens dit gesprek hebben we een aantal afspraken gemaakt. In september hebben we de gemaakte afspraken geëvalueerd.</p> <p>We zijn gestart met een Woonfraude team. Dit is een samenwerking met de gemeente Heerhugowaard, Langedijk, Woonwaard en Woonstichting Langedijk. Dit team heeft als doelstelling woonfraude op te sporen en de gevolgen daarvan te bestrijden.</p> <p>We hebben samen met Wonen Plus Welzijn een onderzoek gestart naar het 'Wonen in Westerveen'. We onderzoeken wat er op sociaal gebied nog verbeterd kan worden en hoe we de huidige bewonerscommissie kunnen ondersteunen in hun activiteiten.</p> <p>We zijn in de Weidemolen een leefbaarheid onderzoek gestart. Aanleiding van dit onderzoek is een ernstige bedreiging van een medebewoner, geruchten over intimidatie en drank- en drugsmisbruik en andere criminele activiteiten.</p>	

Doelstelling activiteitenplan	Realisatie	
<p>In 2018 gaan wij bij de volgende woningen schilderwerk uitvoeren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oudkarspel: 2 complexen aan de Dorpsstraat; • Noord Scharwoude: woningen aan de Kerklaan en Meidoornplein; • Zuid Scharwoude: woningen aan de Snoekbaars en de Keppelsloot; • Broek op Langedijk: woningen aan Klipper, Breesloot, Prinses Beatrixstraat, Wilhelminastraat en Prinses Irenestraat. 	<p>Alle schilderwerken hebben we binnen de begroting aanbesteed en zijn afgerond. De vervanging van deuren bij de woningen aan de Prinses Beatrixstraat, Prinses Irenestraat en Wilhelminastraat die aansluitend op het schilderwerk gepland stond hebben we in verband met lange levertijden moeten doorschuiven naar 2019.</p>	
<p>Bouwkundige werkzaamheden hebben we in 2018 gepland voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zuid-Scharwoude: beneden- en bovenwoningen in de Vissenbuurt: vervangen van dakpannen en –goten in combinatie met het aanbrengen van dakisolatie en zonnepanelen. 	<p>Het werk is na een aanbesteding gegund aan Stabobouw uit Blokker. De daken worden van buitenaf geïsoleerd. 26 van de 48 bewoners hebben tegen een huurverhoging gekozen om zes zonnepanelen op het dak te laten plaatsen. Door de ontwikkelingen in de bouwmarkt is de aanbesteding boven onze prognose uitgekomen. De samenwerking met de aannemer is stroef verlopen waardoor de oplevering pas aan het eind van het jaar is afgerond.</p>	
<p>In 2018 zal bij 43 woningen de cv-ketel worden vervangen.</p>	<p>In 2018 is bij 46 woningen de CV-ketel vervangen. Bij 2 woningen is een nieuwe CV-installatie geplaatst.</p>	
<p>Wij gaan keukens en badkamers alleen nog vervangen op verzoek van de bewoners of bij een verhuizing. Wij hebben hier werkafspraken over gemaakt met een aannemer.</p>	<p>We hebben 23 keukens en 24 badkamers vervangen voor een totaalbedrag van € 347.000. Dit ligt boven de prognose voor 2018. We zien hier op niveau van de straat een 'zwaan-kleef-aan-effect'.</p>	
<p>In 2018 gaan we een proef doen om bij keukenvervanging een keuken te plaatsen die beter is afgestemd op oudere bewoners.</p>	<p>We hebben deze proef uitgesteld. In 2019 pakken we dit op bij de uitwerking van onze portefeuillestrategie. We nemen dan bij de keukenvervanging ook de overgang naar elektrisch koken mee.</p>	

Tabel 1

Overlastmeldingen 2018:

Totaal aantal overlastzaken geregistreerd in 2018	Totaal aantal overlastzaken afgehandeld in 2018	Gemiddelde duur afhandeling overlastzaak
70	50	23 dagen

onderwerp	aantal
Woonfraude/onderhuur	7
Geluidsoverlast	17
Asociaal gedrag	3
Tuinonderhoud	12
Geweld/bedreiging	2
Problematische zorgsituatie	2
Henneplantage	7
Meervoudige problematiek	1
Stankoverlast	2
Burenruzie	3
Overige overlast	12
Vervuiling	1
Psychiatrisch	1
Totaal	70






In de meeste gevallen lukt het om overlastsituaties binnen enkele weken af te ronden.








Voldoende en passend aanbod





Visie en missie

Wij staan voor voldoende en geschikt aanbod van woonruimte. Voldoende in vrijkomend aantal huurwoningen en geschikt in de zin dat de kenmerken van de woning passen bij de vraag van onze huidige en toekomstige bewoners. Wij willen zorgen dat mensen die een beroep doen op de sociale woningvoorraad daar ook terecht kunnen.

Prestaties in 2018

Doelstelling activiteitenplan	Realisatie	
Voldoende en passend aanbod		
We zorgen ervoor dat voor de woningzoekenden voldoende woningen beschikbaar zijn. We doen dat door minimaal 70% van de woningen aan te bieden met een huurprijs onder de € 597 en minimaal 95% met een huurprijs onder de € 640.	In 2018 hebben we 103 woningen verhuurd. Bij 89 woningen was de huurprijs lager dan € 597. Bij 12 woningen lag de huurprijs tussen € 597 en € 640. Bij 1 woning lage de huurprijs tussen de € 640 en € 710. Één woning hebben we verhuurd boven de liberalisatiegrens van € 710.	
De woonruimteverdeling doen we samen met de collega's in de regio, in het SVNK. In 2017 is de website van het SVNK vernieuwd. In de loop van 2018 zal het ook mogelijk zijn om inzicht te krijgen in de totale woonlasten van de aangeboden woningen.	De ingebruikname van het nieuwe woonruimtebemiddelingssysteem is moeizaam verlopen. In de tweede helft van het jaar is het in rustiger vaarwater gekomen. We hebben het beheer ondergebracht bij Enserve, een dienstverlener op het gebied van woonruimteverdeling.	
Woonstichting Langedijk zorgt ervoor dat tot en met 2021 jaarlijks gemiddeld minimaal 100 woningen in de huur worden aangeboden. Dat zijn woningen waarvan de huur is opgezegd, opgeleverde nieuwbouwwoningen en woningen die zijn aangekocht of teruggekocht. In 2018 leveren we 69 nieuwbouwwoningen op en zullen we meer dan 150 woningen verhuren.	Wij hebben dit jaar alle 69 nieuwbouwwoningen toegewezen. De 36 appartementen aan 'De Nieuwe Veiling' worden in 2019 opgeleverd. Het aantal verhuurde woningen is blijven steken op 103, vooral door de latere oplevering van 'De Nieuwe Veiling', maar ook door minder huuropzeggingen en terugkopen.	
Wij monitoren hoe de slaagkans zich ontwikkelt. Als blijkt dat de slaagkans verslechtert zullen we woningzoekenden met een inkomen boven de € 35.739 alleen nog in aanmerking laten komen voor een woning boven de € 640.	Omdat alle woningen onder de aftoppingsgrens zijn aangeboden is de slaagkans op basis van inkomen voor alle woningzoekenden gelijk.	
Een deel van de beschikbare woningen zullen we toewijzen aan urgent woningzoekenden. We zorgen ervoor dat we in ieder geval 50% van de woningen aanbieden aan ingeschreven woningzoekenden.	We hebben 65% van de woningen via het aanbodmodel verhuurd aan ingeschreven woningzoekenden.	

Doelstelling activiteitenplan	Realisatie	
<p>De kansen voor jongeren, zeker die van jonger dan 23 jaar, op een sociale huurwoning zijn zeer klein. Wij willen samen met de collega's in de regio onderzoeken welke maatregelen we kunnen nemen om de kansen voor jongeren te verbeteren. Wij denken aan een aanbod exclusief voor jongeren, al dan niet in combinatie met een tijdelijke huurovereenkomst voor jongeren.</p>	<p>We hebben 4 van de 9 studio's in het pand Fameus (Dorpsstraat) bij voorrang toegewezen aan jongeren onder de 23 jaar. In de nieuwe huisvestingsverordening per 1 juli 2019 komt een voorrangregeling voor jongeren onder de 23</p>	
<p>In 2017 is voor de regio Alkmaar een nieuw Regionaal Actie Programma wonen (RAP) vastgesteld. Gemeente Langedijk en Heerhugowaard trekken samen op bij het opstellen van een omgevingsvisie, een lange termijn beeld van de ontwikkeling van de fysieke omgeving. Wij willen een actieve inbreng leveren bij het lokale gesprek over de omgevingsvisie. Er is behoefte aan een woningbouwprogramma dat goed aansluit bij de vraag naar woningen (prijssegment, woningtypologie, locatie).</p>	<p>De regiogemeenten hebben opdracht gegeven voor een onderzoek naar de woningbehoefte in de regio in relatie tot het bestaande planaanbod. Op basis van dit regionale onderzoek kan een lokale vertaling gemaakt worden. Naar verwachting zal het onderzoek rond de jaarwisseling zijn afgerond.</p>	
<p>In 2018 verwachten we 69 woningen op te leveren:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ oplevering vernieuwbouw van een woon-/winkelpand aan de Dorpsstraat in Noord-Scharwoude tot 9 starterswoningen; ▪ oplevering nieuwbouw van 24 twee- en driekamer-appartementen bij de entree van Westerdel; ▪ oplevering nieuwbouw van 36 appartementen in De Nieuwe Veiling in Noord-Scharwoude. 	<p>In oktober zijn de woningen opgeleverd.</p> <p>In april zijn de woningen opgeleverd en de sleutels uitgereikt aan de nieuwe bewoners.</p> <p>In november en december hebben we de toewijzing van de woningen gedaan. De oplevering is in april 2019.</p>	  
<p>In 2019 willen we 20 woningen bouwen op de locatie De Overbrugging in Zuid-Scharwoude. Een deel van deze woningen zal een Nul-op-de-Meter woning zijn.</p>	<p>Het stedenbouwkundig plan is in december aangeboden aan het College van B&W. In het stedenbouwkundig plan zijn een appartementencomplex met 21 sociale huurwoningen en vijf patio koopwoningen opgenomen. De verwachting is dat eind 2019 de bestemmingsplanprocedure afgerond kan zijn. In 2020 kan dan gestart worden met de bouw.</p>	
<p>Bij de bouw van appartementen bouwen we in principe elk gebouw en de woningen volgens de maatvoeringen van Woonkeur (d.w.z. drempelloos en brede maatvoeringen). Minimaal twee van de drie nieuwbouwwoningen die we tot en met 2021 bouwen is een nul-tredenwoning. In 2018 realiseren we 60 nultredenwoningen.</p>	<p>Alle projecten in aanbouw zijn voorgelegd aan de Woonadvies commissie (WAC). Alle woningen in de EntreeLocatie en De Nieuwe Veiling zijn nultredenwoningen en hebben de maatvoering van Woonkeur.</p>	



Doelstelling activiteitenplan	Realisatie	
<p>We verwachten in 2018 dat we 17 Koopgarantwoningen terugkopen, wat resulteert in een voorraad van 213 aan het eind van 2018. We verwachten eind 2022 nog 159 Koopgarantwoningen 'in voorraad' te hebben. Het merendeel van de teruggekochte woningen gaan we verhuren, een klein deel doen we in de vrije verkoop. Vanaf 2018 stoppen we met het verkopen van Koopgarantwoningen.</p>	<p>We hebben zes woningen teruggekocht en eind 2018 zijn er vijf terugkopen in behandeling. Eind 2018 omvat de Koopgarantportefeuille 223 woningen.</p>	
<p>Wij hebben een verkoopvijver van ongeveer 250 woningen. Deze woningen verkopen we op de vrije markt bij verhuizing of terugkoop. Huurders van deze woningen kunnen de eigen woning kopen met een korting van 5%. Wij verwachten de komende vijf jaar 54 woningen te verkopen.</p>	<p>We hebben acht woningen verkocht, waarvan één aan een zittende huurder. Per 31 december hebben we drie woningen in de verkoop. Inmiddels zijn deze woningen verkocht.</p>	
<p>Ook na 2019 willen we nieuwe woningen bouwen, gemiddeld 15 per jaar. Voorwaarde is wel dat geschikte en betaalbare locaties beschikbaar komen.</p>	<p>Er is nog geen zicht op beschikbaarheid van locaties voor nieuwbouw. In de nieuwe prestatieafspraken is vastgelegd dat we in 2019 meerjarige afspraken over nieuwbouw willen maken.</p>	
<p><i>Aankoop 55 woningen PCS Horizon (niet opgenomen in het activiteitenplan)</i></p>	<p>In december hebben wij 55 woningen aangekocht: 13 grondgebonden woningen aan de Grundel en Boeier, bouwjaar 1989, 28 grondgebonden woningen en 14 appartementen aan het Manjoeroplantsoen, bouwjaar 1975. Hiermee is het aantal nultredenwoningen met 10 % toegenomen.</p>	





Betaalbaar wonen

Visie en Missie

Wij willen zorgen voor betaalbare woonlasten voor onze bewoners. Wij hebben dan niet alleen de huurprijs maar ook de energielasten van onze woningen in het vizier. Wij willen alle mensen met een lager inkomen een voor hen betaalbare woning kunnen bieden.

Prestaties in 2018

Doelstelling activiteitenplan	Realisatie																										
Betaalbaar wonen																											
<p>Afgelopen jaar hebben we het huurbeleid tot en met 2019 vastgesteld. Kenmerken van het huurbeleid zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> de huursom (= totaal van alle huurprijzen) stijgt ieder jaar met de inflatie. De verwachting voor 2018 is dat de inflatie rond de 1,5% uitkomt. De gemiddelde jaarlijkse huuraanpassing ligt 0,3% onder de inflatie. In 2018 is dat rond de 1,2%. We hebben in 2017 normhuren voor onze woningen bepaald. Deze passen we jaarlijks aan met het percentage van de jaarlijkse huuraanpassing. De jaarlijkse huurverhoging verschilt per woning. Uitgangspunt is de verhouding tussen de huidige huur en de normhuur. <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>grondslag</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Inflatie¹</td> <td></td> <td>0,3%</td> <td>1,4%</td> <td>1,4%</td> </tr> <tr> <td>Huur < 65% maximale huur</td> <td>Inflatie + 1,0%</td> <td>1,3%</td> <td>2,4%</td> <td>2,4%</td> </tr> <tr> <td>Huur van 65% tot en met 68%</td> <td>Inflatie - 0,3%</td> <td>0,0%</td> <td>1,1%</td> <td>1,1%</td> </tr> <tr> <td>Huur > 68% maximale huur</td> <td>-3,0%</td> <td>-3,0%</td> <td>-3,0%</td> <td>-3,0%</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> Na evaluatie met de Huurdersraad zullen we een besluit nemen over het voortzetten van een inkomensafhankelijke huuraanpassing. 		grondslag	2017	2018	2019	Inflatie ¹		0,3%	1,4%	1,4%	Huur < 65% maximale huur	Inflatie + 1,0%	1,3%	2,4%	2,4%	Huur van 65% tot en met 68%	Inflatie - 0,3%	0,0%	1,1%	1,1%	Huur > 68% maximale huur	-3,0%	-3,0%	-3,0%	-3,0%	<p>Het inflatiepercentage voor de huurverhoging 2018 is 1,4%. De gemiddelde huurverhoging per 1 juli is uitgekomen op 1,1%.</p> <p>Woningen met een huur boven de normhuur hebben een huurverlaging van maximaal 3% gekregen. Bij woningen met een huur onder de normhuur is de huur met maximaal 2,4% verhoogd. De huur van de overige woningen is met 1,1% verhoogd.</p>	
	grondslag	2017	2018	2019																							
Inflatie ¹		0,3%	1,4%	1,4%																							
Huur < 65% maximale huur	Inflatie + 1,0%	1,3%	2,4%	2,4%																							
Huur van 65% tot en met 68%	Inflatie - 0,3%	0,0%	1,1%	1,1%																							
Huur > 68% maximale huur	-3,0%	-3,0%	-3,0%	-3,0%																							
<p>De normhuur is een percentage van de maximale huur op basis van het WWS per 1 januari 2018; bij de normhuur wordt een onderscheid gemaakt naar bouwjaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> 65% voor woningen gebouwd voor 1980; 66,3% voor woningen gebouwd van 1980 tot en met 1999; 68% voor woningen gebouwd vanaf 2000.. 	<p>Per 1 juli hebben we onze normhuren met 1,1 % verhoogd. De normhuren bevinden zich nu in een bandbreedte van 64,5 % - 67,6 % van de maximale huur.</p>																										

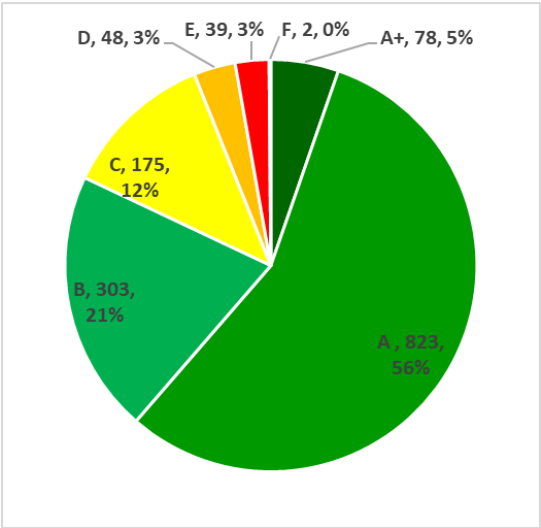
Doelstelling activiteitenplan	Realisatie	
<p>Voor jongeren onder de 23 is ook plek. Bij 10% van de woningen kunnen we de huur (tijdelijk) verlagen naar de huurgrens voor jongeren, eventueel in combinatie met een tijdelijk jongerencontract.</p>	<p>We hebben 4 appartementen in het pand Fameus exclusief aangeboden aan jongeren onder de 23 jaar.</p> <p>We hebben voorgesteld in de nieuwe huisvestingsverordening een voorrangregeling voor jongeren onder de 23 jaar op te nemen.</p>	
<p>In 2018 bieden we huurders diverse energetische maatregelen aan met de volgende huuraanpassingen: € 10,- 6 zonnepanelen incl. dakisolatie; € 5,- 3 zonnepanelen incl. dakisolatie (bijplaatsen); € 6,- 6 zonnepanelen; € 3,- 3 zonnepanelen; € 5,- vervangen standaard dubbelglas naar HR++ glas in de woonkamer; € 0,- vloerisolatie en spouwisolatie. Dit leidt tot een woonlastenbesparing voor de huurder. Zes zonnepanelen leidt tot een woonlastenbesparing van minimaal € 12,- per maand; voor huurtoeslagontvangers loopt dit op tot € 18,50 per maand besparing. Daarnaast is er de besparing door isolatie. Deze kan oplopen tot € 25,- per maand extra.</p>	<p>We hebben tot nu de volgende maatregelen uitgevoerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zonnepanelen bij 177 woningen • Dakisolatie bij 87 woningen • Vloerisolatie bij 56 woningen • Spouwmuurisolatie bij 192 woningen 	
<p>Minimaal 30% van de nieuwbouwwoningen willen we realiseren met een aanvangshuur onder de € 500 (prijspeil 2016). Dat kan als we woningen van tussen de 50 m2 en 60 m2 woonoppervlakte bouwen. In 2018 leveren we goedkope woningen op in de Dorpsstraat en de Nieuwe Veiling.</p>	<p>In de projecten Fameus en De Nieuwe Veiling leveren we 30 woningen op met een huurprijs onder de € 525.</p>	
<p>Wij verbreden in 2018 het huurbeleid naar woonlastenbeleid, waarbij we ook naar energielasten en servicekosten kijken.</p>	<p>Eind 2018 is een sociaal huurakkoord met de Nederlandse Woonbond gesloten. Dit is de basis voor het uitwerken van ons huurbeleid.</p>	

Duurzaam Wonen

Visie en Missie

Maatschappelijk is de noodzaak om te komen tot een duurzame samenleving bijna onomstreden geworden. Alleen samen met de bewoners kunnen we zorgen voor een duurzame woningvoorraad. Hiermee worden woonlasten verlaagd, het wooncomfort verbeterd en het milieu minder belast.

Prestaties in 2018

Doelstelling activiteitenplan	Realisatie	
Duurzaam wonen		
In 2017 hebben we het actieplan duurzaam wonen vastgesteld en zijn gestart met de uitvoering. We willen tot en met 2019 bijna 500 woningen energetisch verbeteren. Doelstelling is dat eind 2019 minimaal 95% van de woningen een energielabel A of B heeft of een energie-index onder de 1,40.	Onderstaand de verdeling van energielabels eind 2018: 	✓
In 2018 gaan we de dakpannen en -goten van een complex duplexwoningen in de "Vissenbuurt" in Zuid-Scharwoude vervangen, ook worden de daken direct van buitenaf geïsoleerd en bieden we zonnepanelen aan. We controleren de bestaande spouwisolatie en vullen deze aan als dat nodig is. De vloeren van deze woningen zijn al geïsoleerd.	De uitvoering van deze werkzaamheden is stroef verlopen. De samenwerking met de aannemer was moeizaam. Eind 2018 is het werk afgerond. 26 van de 48 huurders hebben gekozen voor 6 PV-panelen.	✓
De gemiddelde energie-index op 1 januari 2018 is naar verwachting 1,30, aan het eind van 2018 verwachten we een energie-index van 1,25 bereikt te hebben.	Eind 2018 is de gemiddelde energie-index uitgekomen op 1,19. Dat is vergelijkbaar met een energielabel A. Begin dit jaar was deze 1,27.	✓

Doelstelling activiteitenplan	Realisatie	
<p>In 2018 bieden we ongeveer 200 bewoners aan hun vloer en/of dak te isoleren en zonnepanelen op hun dak te plaatsen. Het gaat om woningen in:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oudkarspel; • Noord-Scharwoude; • Zuid-Scharwoude; • Broek op Langedijk; • Sint Pancras. <p>Onze doelstelling is dat 80% van bewoners gebruik maakt van dit aanbod. STEP-subsidie wordt aangevraagd als minimaal 2 labelstappen gemaakt worden.</p>	<p>In 2018 hebben we de bewoners in 10 complexen met ruim 200 woningen benaderd. Ongeveer 70% van de bewoners maakt gebruik van de mogelijkheid om de woning te verduurzamen. Het zijn vooral ouderen die geen gebruik maken van ons aanbod.</p>	
<p>Bij een nieuwe verhuring streven wij ernaar dat de energetische kwaliteit van de woning minimaal op het niveau van een B-label/energie-index <1,4 komt. Ervaring leert dat dit bij vrijwel alle woningen mogelijk is. Voor 2018 en 2019 zal dit bij ongeveer 25 woningen per jaar gebeuren.</p>	<p>We slagen erin om bij verhuizing de woningen naar minimaal een B-label te brengen. In een groot aantal gevallen is zelfs een A-label haalbaar.</p>	
<p>De nieuwbouwwoningen die wij in 2018 opleveren hebben geen aansluiting op het gasnet. Door goede isolatie is het warmteverbruik van deze woningen al laag. Het complex in Westerdel koppelen we aan het stadswarmtenet. De beide andere complexen krijgen warmtepompen. Op alle nieuwbouwcomplexen plaatsen we zonnepanelen.</p>	<p>De projecten Fameus en De Nieuwe Veiling realiseren we met een all-electric concept. In het project Fameus passen we infrarood-panelen toe voor de verwarming. In De Nieuwe Veiling zorgen warmtepompen voor de warmte. In beide projecten hebben we zonnepanelen geplaatst. Daarmee wordt elektriciteit opgewekt voor zowel het individuele als gemeenschappelijke elektraverbruik.</p>	
<p>We hebben vorig jaar de locatie De Overbrugging aangeboden gekregen voor de ontwikkeling van 20 sociale huurwoningen. Wij zullen hier (deels) Nul-op-de-meterwoningen bouwen. Oplevering naar verwachting in 2019.</p>	<p>Ook nu op de locatie een woongebouw met appartementen gerealiseerd wordt, houden we vast aan de ambitie om deze Nul-op-de-meter te realiseren.</p>	
<p>In 2018 werken we een strategie uit om in 2050 tot een CO2-neutrale woningvoorraad te komen. Deze strategie kan alleen maar slagen als deze samen met gemeente, bewoners en netwerkbeheerders tot stand komt.</p>	<p>Met de routekaart van Aedes hebben we een begin gemaakt met het uitwerken van deze strategie. We zijn met de huurdersraad, ondersteund door de Woonbond, het overleg gestart.</p> <p>Met de gemeente en netwerkbeheerders is overleg gevoerd over de warmtevisie voor de gemeente Langedijk.</p> <p>Voor de verdere uitwerking van de strategie en het vertalen naar investeringsplannen is het noodzakelijk dat er duidelijkheid komt over de spelregels. Dus is het wachten op Den Haag.</p>	

Een vitale en betrokken organisatie

Visie en Missie

Wij zijn een organisatie met betrokken medewerkers, die uitdragen waar Woonstichting Langedijk voor staat. Wij kunnen niet zonder betrokken bewoners die met ons, soms ook kritisch, het gesprek aangaan. Wij willen actief samen met plaatselijke organisaties zorgen dat onze bewoners prettig wonen. Wij zijn ook een vitale organisatie, die zich voortdurend ontwikkelt en financieel gezond is en blijft.

45

Bestuurlijke organisatie

In 2017 is Woningbouwvereniging Langedijk omgezet naar Woonstichting Langedijk. Dit is een sluitstuk geweest van een gesprek met de leden dat begin 2016 gestart is naar aanleiding van de statutenwijziging, die in de nieuwe woningwet was voorgeschreven.

Overigens is per eind 2018 nog een statutenwijziging in voorbereiding om de statuten volledig in overeenstemming te brengen met de Woningwet. Inmiddels is goedkeuring ontvangen van de Autoriteit Woningcorporaties op de concept-statuten

Op 25 november 2016 is goedkeuring van de Autoriteit Woningcorporaties ontvangen op het Reglement Financieel Beleid en Beheer. Het instellen van een auditcommissie en het inwerking treden van de Veegwet maakten het noodzakelijk om het Reglement aan te passen. Op 28 november 2017 is de aangepaste versie van het Reglement goedgekeurd door de Autoriteit Woningcorporaties.

In de woningwet is geregeld dat woningcorporaties hun sociale activiteiten (DAEB) moeten scheiden van hun commerciële activiteiten (Niet-DAEB). In 2017 hebben wij ons scheidingsvoorstel ingediend, waarbij wij geopteerd hebben voor een vrijstelling van een scheiding op grond van het verlicht regime. Op 3 augustus 2018 hebben wij van de Autoriteit Woningcorporaties het vrijstellingsbesluit ontvangen.

Het bestuur wordt gevormd door de directeur, de heer T.I.M. van Ruiten.

De Raad van Commissarissen (RvC), bestaande uit vijf personen, oefent het intern toezicht uit.

De samenstelling en het verslag van de werkzaamheden van de RvC is in een apart hoofdstuk opgenomen in het jaarverslag.

Huurdersraad

Woonstichting Langedijk heeft geen formele huurdersbelangenorganisatie. In 2015 is gestart met de Huurdersraad. In eerste instantie is beoogd dat de Huurdersraad een klankbordfunctie vervult. Eind 2015 is met de Huurdersraad gesproken over een ontwikkeling tot volwaardige huurdersbelangenorganisatie.

Vanuit de Huurdersraad is aangegeven dat men vooral bezig wil zijn met inhoudelijke vraagstukken. In 2018 is in de Huurdersraad het volgende aan de orde geweest:

- Evaluatie en uitwerking van het huurbeleid voor 2017-2019;
- visitatierapport;
- Routekaart naar CO2 neutrale woningvoorraad in 2050
- Gesprek met de RvC-leden die op voordracht van de huurders benoemd zijn
- prestatieafspraken voor 2019 met Woonstichting Langedijk, gemeente Langedijk, Woonwaard en haar huurdersorganisatie;
- het activiteitenplan 2019-2023 en de meerjarenbegroting.

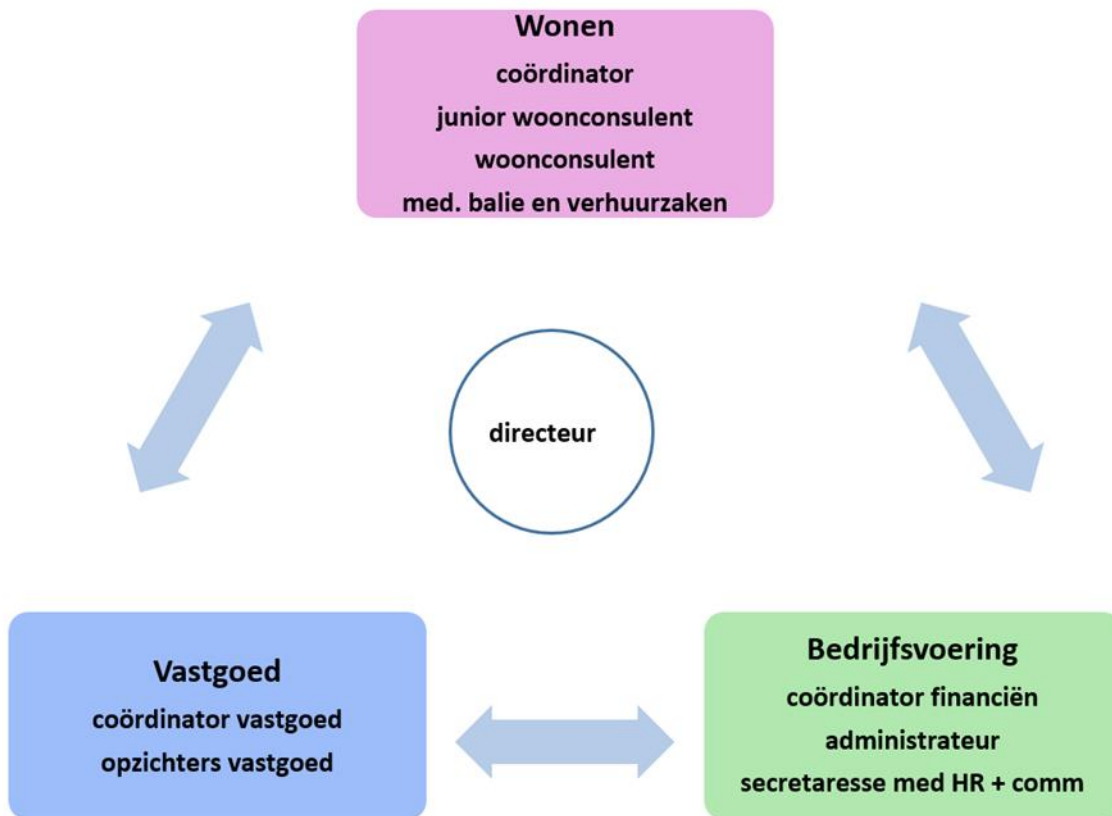
De Huurdersraad krijgt ondersteuning van de Woonbond.

De werkorganisatie

De werkorganisatie telt eind 2018, inclusief de directeur, 11 medewerkers in vaste dienst en is er één vacature, die per januari 2019 is ingevuld. Het afgelopen jaar zijn twee medewerkers vertrokken en is één nieuwe medewerker in dienst getreden.

Van de 12 personeelsleden werken er 2 fulltime. Eind 2018 is de vaste personeelsbezetting, uitgedrukt in fulltime formatieplaatsen 8,88 fte (2017 9,33 fte).

In 2018 hebben we de inrichting van onze organisatie tegen het licht gehouden en aangepast. De nieuwe organisatie ziet er als volgt uit



In de nieuwe organisatie werken we met drie teams:

- **Team wonen:** verantwoordelijk voor de verhuur, het sociaal beheer, huurincasso en de verkoop.
- **Team vastgoed:** verantwoordelijk voor het onderhoud en de ontwikkeling van het vastgoed.
- **Team bedrijfsvoering:** waarin de ondersteunende en financiële functie zijn ondergebracht

Door de kleine schaal van de organisatie is de betrokkenheid van medewerkers groot en is men in het algemeen goed geïnformeerd – ook over de werkzaamheden van collega's.

Alle primaire functies, de woningtoewijzing, de verhuur, het sociaal en technisch beheer, het opstellen en laten uitvoeren van onderhoudsplannen, de financiële administratie en de beleidsvorming verrichten we in eigen huis. De uitvoering van het onderhoud besteden we volledig uit.

In 2018 hebben we met de Wooncompagnie een detachingsafspraken gemaakt voor de invulling van de controllerfunctie.

Personeelsbeleid en Ondernemingsraad

In 2017 hebben de medewerkers de wens uitgesproken om een ondernemingsraad (OR) in te stellen. Drie medewerkers hebben zitting in de OR. In 2018 is de samenstelling van de OR twee keer gewijzigd door vertrek van

medewerkers. De directeur heeft zes keer overleg gevoerd met de OR. In het overleg zijn de volgende punten aan de orde geweest:

- Inrichting nieuwe organisatie
- Eindejaarsuitkering;
- Collectieve vrije dagen 2018
- Jaarverslag en jaarrekening 2017
- Adviesaanvraag over de aankoop van 55 woningen
- Activiteitenplan en meerjarenbegroting 2019-2023;
- Preventief Medisch onderzoek.

Voor de instelling van de OR was er een jaarlijks personeelsoverleg met de directeur, waarbij de arbeidsvoorwaarden aan de orde kwamen. Vanaf 2018 zal het overleg hierover tussen directeur en OR plaatsvinden.

De OR heeft in 2018 een overleg gehad met de directeur en de Raad van Commissarissen. Daarbij is vooral stilgestaan bij de inrichting van de nieuwe organisatie.

47

Bij het in dienst treden van nieuwe medewerkers is het goed inrichten van de werkplek standaard.

Het afgelopen jaar hebben 8 medewerkers één of meerdere opleidingen en trainingen gevolgd. In totaal is € 15.000 besteed aan 16 opleidingen.

Het kortdurend ziekteverzuim was in totaal 0,97 %. In 2018 hebben we één medewerker gehad met langdurig ziekteverzuim

Wij hebben ons in 2018 aangesloten bij Project Loopbaan een platform van Noord-Hollandse corporaties rond personeelsbeleid en Loopbaanontwikkeling. In 2018 zijn van daaruit o.a. de volgende activiteiten georganiseerd: loopbaan/leeradvies, een stagemaand, diverse computercursussen, LinkedIn-trainingen, een vitaliteitsweek, een inspiratie-event, workshops en een evenement voor directeurs en leidinggevenden.

Vertrouwenspersoon

Woonstichting Langedijk heeft een externe vertrouwenspersoon, Gideon de Haan. Hij heeft over het afgelopen jaar het volgende gerapporteerd:

“Het jaar 2018 is een rustig jaar geweest, vanuit de functie van vertrouwenspersoon gezien.

Er heeft ter continuering van de samenwerking in december 2018 een korte evaluerende mailwisseling plaatsgevonden. Woonstichting Langedijk wordt geleid door betrokken verantwoordelijke professionals die zich inzetten voor een organisatie met een zorgzaam, positief en veilig klimaat.

Er is even overleg geweest met contactpersoon inzake een interne onenigheid tussen twee medewerkers, maar dat is door jullie zelf opgelost zonder mijn verdere tussenkomst.

Er zijn geen andere zaken aan de orde geweest deze periode.

Ik wens de organisatie voor 2019 natuurlijk hetzelfde toe en graag zal ik ondersteuning bieden als daar behoefte aan is.”

Klachtencommissie

Net als voorgaande jaren is ook in 2018 geen enkele klacht bij de klachtencommissie ingediend. Wij zijn in afwachting van de invoering van een landelijke klachtenregeling voor de sector.

Integriteitsbeleid

Woonstichting Langedijk heeft een integriteitsbeleid geformuleerd. In 2017 hebben we de gedragscode integer handelen herzien en besproken in het personeelsoverleg en met de Raad van Commissarissen en vastgesteld.

Daarnaast hebben we een klokkenluidersregeling (Regeling melding misstanden) en is er een vertrouwenspersoon. Jaarlijks wordt een risicoanalyse gemaakt en in de vergadering van de Raad van Commissarissen behandeld.

In de reglementen voor de Raad van Commissarissen en het bestuursreglement is vastgelegd welke besluiten de directeur kan nemen met en zonder voorafgaande goedkeuring door de Raad van Commissarissen.

In 2018 zijn geen meldingen van mogelijke integriteitsschendingen gedaan.

Externe samenwerking

De volkshuisvestelijke en bedrijfsmatige doelstellingen van Woonstichting Langedijk kunnen alleen in samenwerking met andere partijen binnen en buiten de sector gerealiseerd worden. De huurders en huurdersorganisatie, de gemeente en collega-corporaties beschouwen we als natuurlijke partners. Overigens in de wetenschap dat de belangen niet steeds parallel lopen.

Collega-corporaties

Met Kennemer Wonen, Van Alckmaer, Woonwaard en de Wooncompagnie vormt Woonstichting Langedijk het SVNK (Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland). De directeur van Woonstichting Langedijk is bestuurslid (tot 1 juli 2018 voorzitter) van SVNK. Dit samenwerkingsverband is verantwoordelijk voor de woonruimteverdeling in de Regio Alkmaar. In 2017 is het woonruimteverdelingssysteem vernieuwd.

Het Transferpunt van SVNK speelt van oudsher een rol bij de bemiddeling van mensen die vanuit een zorgomgeving zelfstandig gaan wonen.

Het SVNK is ook een platform voor gemeenschappelijke meningsvorming en beleidsafstemming over (regionale) woningmarktvraagstukken.

Woonstichting Langedijk is lid van Aedes, de vereniging van woningcorporaties die de belangen van de aangesloten leden behartigt.

Gemeente

Met de gemeente is regelmatig overleg op ambtelijk en bestuurlijk niveau. In 2016 zijn voor het eerst prestatieafspraken gemaakt tussen Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Voorheen ontbraken de huurdersorganisaties bij deze afspraken. Ook in 2018 is het proces rond de prestatieafspraken vlot verlopen. Naast een aantal kaderafspraken voor de komende jaren, is ook een aantal concrete prestatieafspraken gemaakt voor 2019.

Wonen plus Welzijn

In de oordeelsbrief over 2017 heeft de Autoriteit Woningcorporaties aangegeven dat de samenwerking met Wonen plus Welzijn een niet toegestane activiteit is en per direct gestopt moet worden. Wonen plus Welzijn biedt een thuisabonnement, waarmee ouderen onder meer klusjes in en rond het huis door vrijwilligers kunnen laten uitvoeren. Woonstichting Langedijk nam voor haar huurders een deel van het abonnementsgeld voor haar rekening. Meer dan 250 huurders maken hier gebruik van, en laten ongeveer 300 klusjes in huis en tuin uitvoeren. Ook collega corporatie hebben eenzelfde oordeel van de Autoriteit Woningcorporaties gehad.

Inmiddels is met de Autoriteit Woningcorporaties overeenstemming over de wijze waarop we deze activiteiten binnen de kaders van de Woningwet vorm kunnen geven. Hierdoor is het mogelijk deze samenwerking in een andere vorm, maar met hetzelfde resultaat, voort te zetten.

Opvolging Visitatie

In 2017 hebben wij een visitatie laten doen. De visitatiecommissie heeft een aantal aanbevelingen gedaan.

- Het veranderend gemeentelijk speelveld heeft zich het afgelopen jaar uitgekristalliseerd in de wens van Langedijk en Heerhugowaard om door te pakken naar een bestuurlijke fusie per 1 januari 2022. Wij zullen er op aansturen dat vooruitlopend op een bestuurlijke fusie het beleid ten aanzien van woningmarkt en warmtetransitie op elkaar af te stemmen. Bijvoorbeeld door het maken van gezamenlijke prestatieafspraken.
- Bij de schaal van de organisatie past het om te kijken naar samenwerkingsmogelijkheden op kwaliteit te blijven borgen. In 2019 houden we de inrichting van onze ICT tegen het licht en stellen een toekomststrategie op. Daarbij kijken we nadrukkelijk naar samenwerkingsmogelijkheden
- De huurdersraad ontwikkelt zich. Het afgelopen jaar heeft de Huurdersraad een aantal keren intern overlegd. Er heeft zich een kerngroep gevormd, die periodiek overleg voert met de directeur.

Werkzaamheden voor derden

Vanaf 2009 verzorgen we de woningtoewijzing, de verhuur en het technisch en financieel beheer van 73 seniorenwoningen van 'Horizon' – eigendom van de P.C. Stichting voor woningen voor ouderen. Medio 2014 is de overeenkomst met 'Horizon' geactualiseerd. Per 31 december 2017 is deze samenwerking beëindigd, omdat de aangescherpte eisen uit de Woningwet onvoldoende ruimte boden om de samenwerking voort te zetten. In de loop van 2018 heeft 'Horizon' ons benaderd met de vraag of wij deze woningen wilden overnemen. Wij hebben besloten 55 van de 73 woningen aan te kopen.

Verenigingen van Eigenaars (VvE)

Woonstichting Langedijk participeert in negen verenigingen van eigenaars.

Vereniging van eigenaars	Aandeel Woonstichting Langedijk	Aandeel Woonstichting Langedijk	Vermogen VvE (inclusief reserves)	Vermogen VvE (inclusief reserves)
	Eind 2018	Eind 2017	Eind 2018 (x € 1.000)	Eind 2017 (x € 1.000)
Westervenne	73/93	73/93	€ 576	€ 685
De Kloet	7/14	7/14	€ 103	€ 69
Mayerslot/Keppelsloot	3718/32155	3718/32155	€ 20	€ 33
Lisdodde	1117/1218	1117/1218	€ 39	€ 47
Meander	773/3240	773/3240	€ 153	€ 124
Gevel Verburg	375/1669	375/1669	€ 97	€ 98
Wending	176/1678	176/1678	€ 103	€ 104
Broekerplein	5695/8479	5695/8479	€ 129	€ 88
Tijmensgroet	8/36	7/36	€ 35	€ 107

Daarnaast zijn er een tweetal Verenigingen van Mandeligheid waar Woonstichting Langedijk in participeert.

Financieel beheer

Jaarresultaat

Het resultaat na belastingen over 2018 is uit gekomen op een winst van € 16.217.623 tegenover een verlies van € 4.939.935 in 2017. Het resultaat is vooral het gevolg van de waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille, een waardestijging van € 15.010.000. De waardeontwikkeling wordt vrijwel volledig bepaald door de waardering op marktwaarde verhuurde staat op basis van extern voorgeschreven parameters en uitgangspunten.

Veel belangrijker is te kijken naar het exploitatieresultaat van de vastgoedportefeuille. Dit resultaat is met € 75.000 gestegen tot € 4.707.000. De huuropbrengsten zijn met € 509.000 gestegen. De stijging van de exploitatielasten is op € 434.000 uitgekomen. Vooral de directe operationele lasten, vooral belastingen en verzekeringen, en de onderhoudslasten hebben hier voor gezorgd.

Het verkoopresultaat in 2018 is uitgekomen op € 454.000. In 2017 zijn 6 sociale woningen in vrije verkoop gegaan met een verkoopresultaat van € 306.000. Twee teruggekochte Koopgarantwoningen hebben we in vrije verkoop verkocht met een winst van € 148.000.

De personeelslasten zijn met ruim 4,5 % gedaald naar € 701.000, het gevolg van een aanpassing van de formatie.

De verhuurderheffing is met € 138.000 gestegen naar € 1.238.000. De heffing bedraagt nu 13,1 % van de bruto huuropbrengsten. De toegekende vermindering verhuurderheffing ad € 480.000 hebben we in mindering gebracht op de investeringskosten van het nieuwbouwproject Entreegebouw Westerdel

De onderhoudsuitgaven zijn gestegen van € 1.830.000 naar € 2.087.000. De kosten voor reparatieonderhoud zijn met € 99.000 gestegen naar € 394.000, het mutatieonderhoud is met € 3.000 gestegen naar € 159.000. De kosten voor planmatig onderhoud bedragen € 1.264.000. Wij hebben op één na alle geplande werken uitgevoerd en hebben op één uitzondering na de werken onder budget kunnen aanbesteden. In 2018 is € 268.000 personeels- en organisatiekosten toegerekend aan het onderhoud.

De overige directe operationele lasten zijn met €139.000 gestegen naar € 2.279.000. Een aantal kosten, waaronder de automatiseringskosten zijn in 2018 meegenomen in de functionele kostendoorberekening. De belastingen en heffingen zijn met bijna 18% gestegen naar € 2.162.000. Dat is niet alleen het gevolg van de hogere verhuurderheffing. Ook de lokale lasten (OZB, rioolheffing en waterschapslasten) zijn fors gestegen. En in 2018 hebben we weer € 111.000 aan saneringsheffing betaald. In 2018 betaalden we € 567 per woning aan lokale lasten en € 867 per woning aan verhuurderheffing. De huuropbrengsten van het eerste kwartaal van het jaar zijn we kwijt aan belastingen en heffingen.

Het saldo financiële baten en lasten is gestegen van € 2.139.000 negatief naar € 2.232.000 negatief. De rente inkomsten zijn verwaarloosbaar. De betaalde rente op leningen is gestegen omdat meer leningen zijn aangetrokken.

In de afgelopen jaren heeft Woonstichting Langedijk gebruik gemaakt van de mogelijkheid om bij de fiscale waardering van de materiële vaste activa in exploitatie af te waarden naar lagere bedrijfswaarden. Eind 2017 was een passieve latentie gevormd van € 1,6 miljoen voor de toekomstige terugname van de lagere waardering. In 2018 is als gevolg van oplopende WOZ-waarden de latentie met €1,1 miljoen gedaald naar € 0,5 miljoen. De passieve latentie inzake waarderingsverschillen was eind 2017 € 0,3 miljoen. Deze is in 2018 vrijgevallen.

Over 2018 verwachten wij € 1.046.000 aan vennootschapsbelasting te moeten betalen.

De kasstroom uit operationele activiteiten inclusief rente-uitgaven bedraagt in 2018 € 717.000, en exclusief rente-uitgaven € 2.880.000. De ratio tussen de operationele kasstroom exclusief rente-uitgaven en de rente-uitgaven, de ICR, is 1,33. De operationele kasstroom is negatief beïnvloed door betalingen inzake vennootschapsbelasting over belastingjaren 2017 en 2018.

Vermogenspositie en balanstotaal

Met ingang van 2016 schrijft de Woningwet een waardering van het vastgoed voor op marktwaarde verhuurde staat. Woonstichting Langedijk waardeert op basis van het basismodel van het Handboek marktwaardering voor woningcorporaties.

De marktwaarde verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gestegen van € 167,4 miljoen eind 2017 naar € 190,7 miljoen. De autonome waardeontwikkeling in 2018 was € 14,4 miljoen positief. Het effect van investeringen en desinvesteringen over het afgelopen jaar was € 8,9 miljoen. Effecten van eigen beleid van Woonstichting Langedijk (huurbeleid, verduurzaming van de voorraad) zijn niet of nauwelijks van invloed op de waardering van het vastgoed in exploitatie.

Eind 2018 zijn twee projecten sociaal vastgoed in ontwikkeling. Het project de Nieuwe Veiling met 36 appartementen is in aanbouw. Voor dit project is een voorziening gevormd van € 0,9 miljoen. Voor het tweede project, De Overbrugging, is een stedenbouwkundig plan afgerond. Voor dit project is geen voorziening getroffen.

Eind 2018 is de waarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (de Koopgarantwoningen) gestegen van € 34,4 miljoen naar € 35,3 miljoen. Voor de waardering van deze portefeuille hebben sluiten we aan bij de uitgangspunten voor de vrije verkoopwaarde die in het handboek marktwaardering zijn opgenomen. Tegenover de waarde van deze woningen staat een verplichting inzake de terugkoop van de woningen, die gestegen is met € 0,4 miljoen naar € 33,0 miljoen, opgenomen. Daarmee is de omvang van de terugkoopverplichting ongeveer € 2,3 miljoen lager dan de waarde van de Koopgarantwoningen. Voor het merendeel van de Koopgarantwoningen is 50% van de waardeontwikkeling van de woningen voor rekening en risico van Woonstichting Langedijk. In de meeste gevallen is de actuele waarde van de woning hoger dan de waarde bij verkoop.

De schuldpositie bij kredietinstellingen is met € 9,8 miljoen gestegen als gevolg van het aantrekken en opnemen van nieuwe leningen.

Het Eigen Vermogen is eind 2018 gestegen naar € 128,3 miljoen, waarvan € 100,1 is aangemerkt als herwaarderingsreserve. De overige reserve bedraagt € 28,2 miljoen.

De solvabiliteit, de verhouding tussen het eigen vermogen en het balanstotaal, is eind 2018 55,5%.

Liquiditeit en treasury-activiteiten

Voor de financierbaarheid van onze (nieuwbouw)activiteiten is niet de vermogenspositie maar de kasstroom bepalend. Daar sturen we dan ook vooral op. Over 2018 blijven we door incidentele betalingen inzake vennootschapsbelasting onder de norm met een ICR van 1,29 (norm > 1,4)

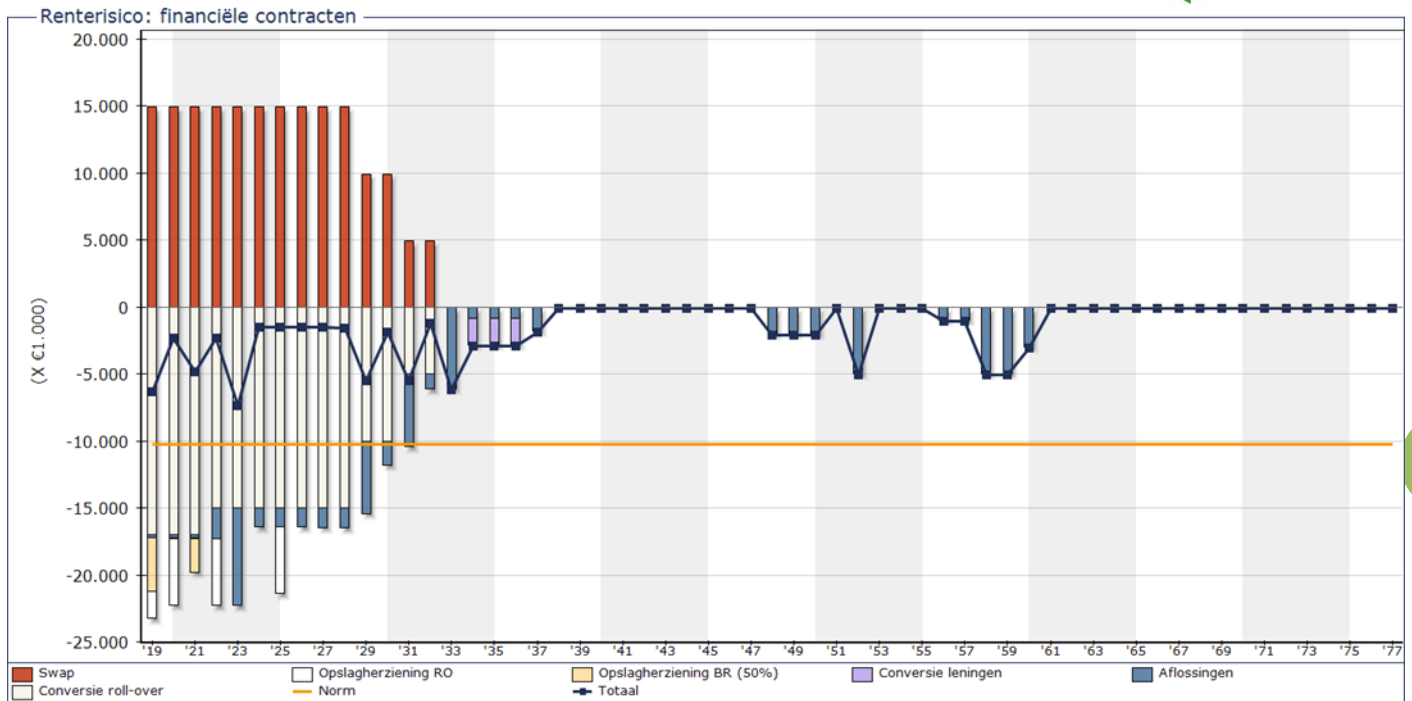
Het afgelopen jaar heeft het WSW een borgingsplafond afgegeven voor de jaren 2018 tot en met 2020.

Mede op verzoek van het WSW hebben we eind 2016 het risico van de Koopgarantportefeuille voor onze liquiditeit opnieuw in beeld gebracht. Daarop is door het WSW positief gereageerd.

Bij het formuleren en uitvoeren van het treasurybeleid maken wij gebruik van de diensten van een extern adviseur.

De omvang van de lening portefeuille is eind 2018 € 66,8 miljoen. Van een lening met een variabele hoofdsom hebben we een bedrag van € 0,8 miljoen eind 2019 niet opgenomen. Het komend jaar lossen we daar € 0,2 miljoen van af. De gemiddelde looptijd van de leningen is 18 jaar, de gemiddelde rentevoet ligt op 3,34%. (3,81% in 2017).

Onderstaand is het renterisico van de portefeuille weergegeven. De komende jaren is vooral sprake van een risico vanuit spreadherzeningen.



Woonstichting Langedijk heeft één rentederivaat in portefeuille. Deze is in 2011 afgesloten bij de Rabobank. Dit rentederivaat is afgesloten onder een juridische raamovereenkomst; de Overeenkomst Financiële Derivaten (OFD). De hoofdsom van het derivaat is € 15.000.000 en het heeft een looptijd tot 2033. Van het derivaat vervalt in 2029 en 2031 steeds een bedrag van € 5.000.000 Het derivaat is gekoppeld aan 3 variabel rentende leningen.

In 2016 is voortvloeiend uit de Woningwet het treasury statuut geactualiseerd.

Financiële meerjarenprognose

De financiële meerjarenprognose 2019-2028 voor Woonstichting Langedijk is gebaseerd op het activiteitenplan 2019-2023. In november 2018 is deze goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

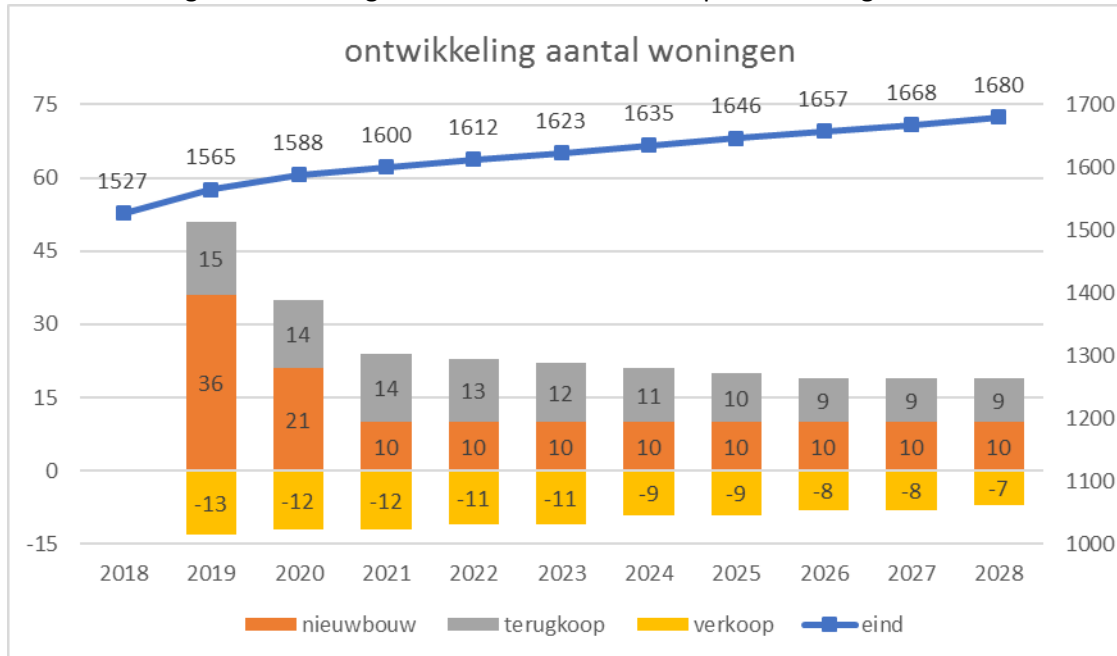
Het activiteitenplan is het kader voor het bod dat wij aan Gemeente en Huurdersraad doen voor de prestatieafspraken. Wij hebben er voor gekozen om in het activiteitenplan concrete, meetbare en controleerbare prestaties op te nemen.

De belangrijkste voornemens uit het activiteitenplan 2019-2023 zijn:

1. Woonstichting Langedijk verhuurt jaarlijks minimaal 100 woningen.
2. Woonstichting Langedijk verhuurt minimaal 70% van de woningen onder de laagste aftoppingsgrens van € 607 en minimaal 95% van de woningen onder de hoogste aftoppingsgrens van € 651.
3. Woonstichting Langedijk zorgt er voor dat minimaal 50% van de beschikbare woningen wordt aangeboden aan ingeschreven woningzoekenden.
4. In 2019 stijgt de huursom met de inflatie. Voor de jaren daarna maken we nieuwe afspraken met de Huurdersraad.
5. In 2019 ronden we het actieplan duurzaam wonen af. Wij hebben dan ongeveer € 3.000.000 geïnvesteerd in het energetisch verbeteren van 600 woningen. Wij hebben dan gemiddeld een energielabel A voor onze woningen.
6. In 2019 leveren we 36 nieuwbouwwoningen op. Ook in de jaren daarna willen we jaarlijks gemiddeld 10 nieuwbouwwoningen realiseren.
7. Vanaf 2018 kunnen bewoners een verzoek indienen om de keuken, badkamer of toilet te laten vervangen.

8. Wij bouwen de voorraad Koopgarantwoningen af. In de periode tot en met 2023 kopen verwachten we 68 woningen terug te kopen. Wij bieden geen Koopgarantwoningen meer aan. We onderzoeken of we in 2019 Koopgaranteigenaren en aanbod doen om de Koopgarantverplichtingen af te kopen.
9. Wij kiezen voor een 'vroeg-erop-af' aanpak om te voorkomen dat bewoners met problematische betalingsachterstanden te maken krijgen.

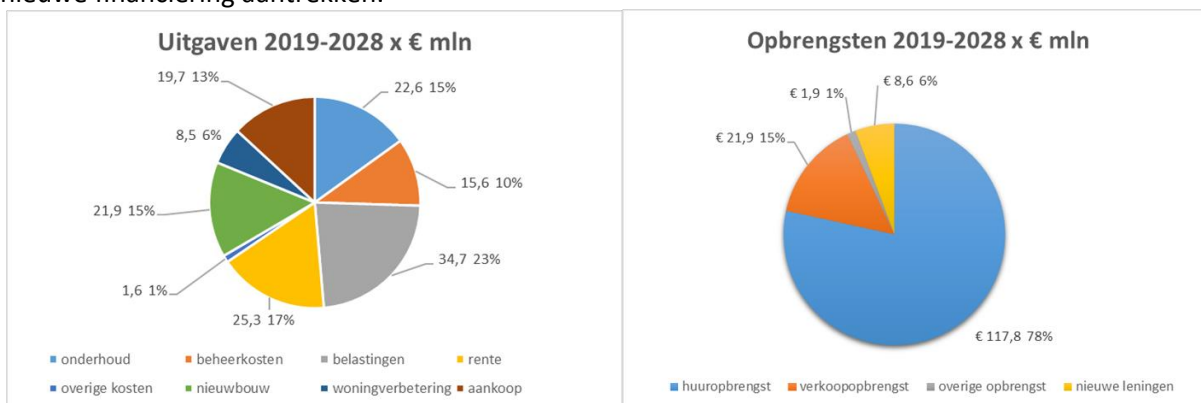
De ontwikkeling van de woningvoorraad in het activiteitenplan is als volgt:



De woningvoorraad van Woonstichting Langedijk groeit van **1.527** eind 2018 naar **1.680** in 2028. Op een enkele woning na zullen alle woningen tot de sociale woningvoorraad behoren. Daarnaast verhuurt Woonstichting Langedijk ongeveer 80 garageboxen.

Kasstromen

Om de prestaties uit het activiteitenplan waar te maken moeten we de komende jaren voor € 8,6 miljoen aan nieuwe financiering aantrekken.

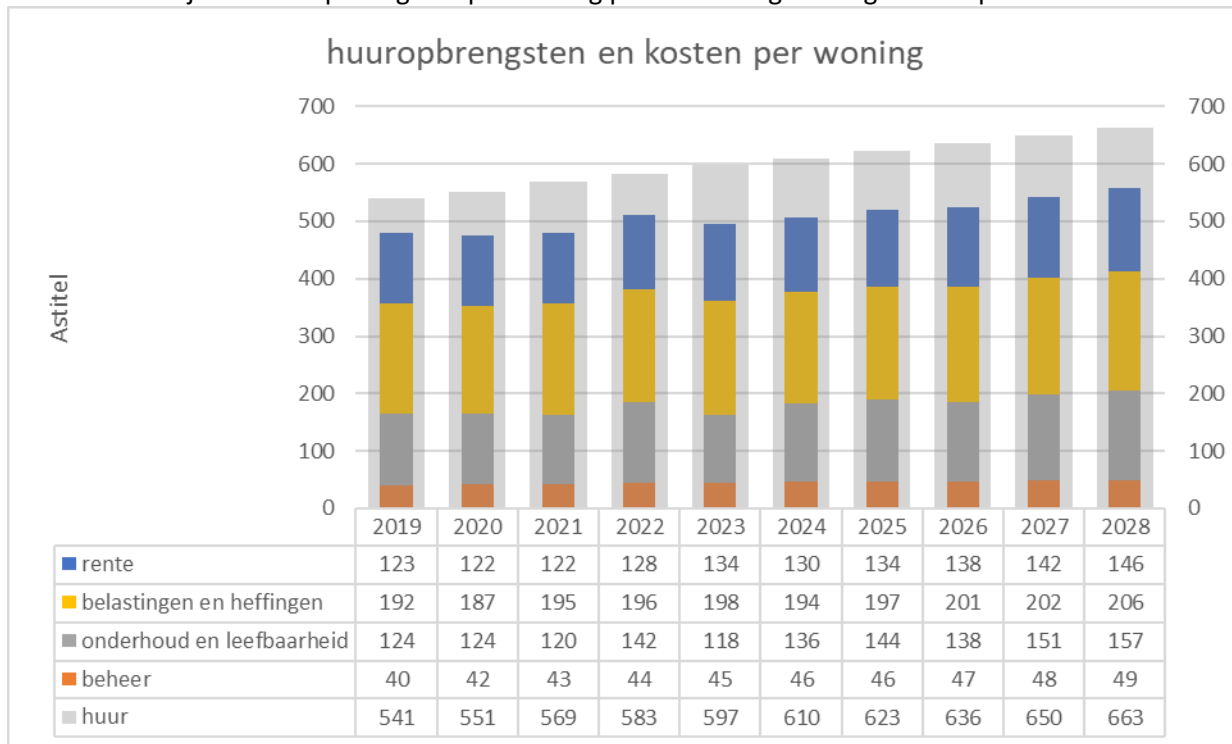


De totalen uitgaven de komende tien jaar bedragen € 150 miljoen. Ongeveer twee derde deel, € 100 miljoen, van de uitgaven houdt verband met de exploitatie. De investeringen in nieuwbouw, aankoop en woningverbetering omvatten ongeveer € 50 miljoen.

De huuropbrengsten zijn met bijna €118 miljoen verreweg de belangrijkste inkomstenbron. De opbrengsten van verkopen zijn ongeveer gelijk aan de aankoopkosten van koopgarantwoningen.

De huuropbrengst is met 78% de belangrijkste inkomstenbron. De verkoopopbrengst dekt 15% van de uitgaven. Het resterende deel, ongeveer 7%, financieren we met eigen middelen en nieuwe leningen.

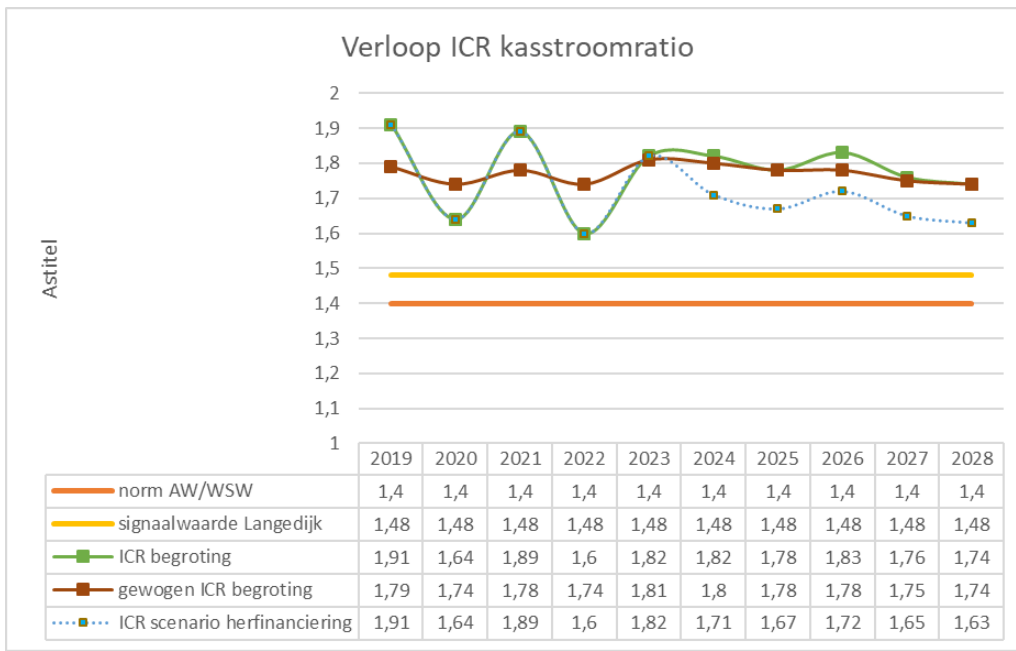
Onderstaand zijn de huuropbrengsten per woning per maand afgezet tegen de exploitatiekosten.



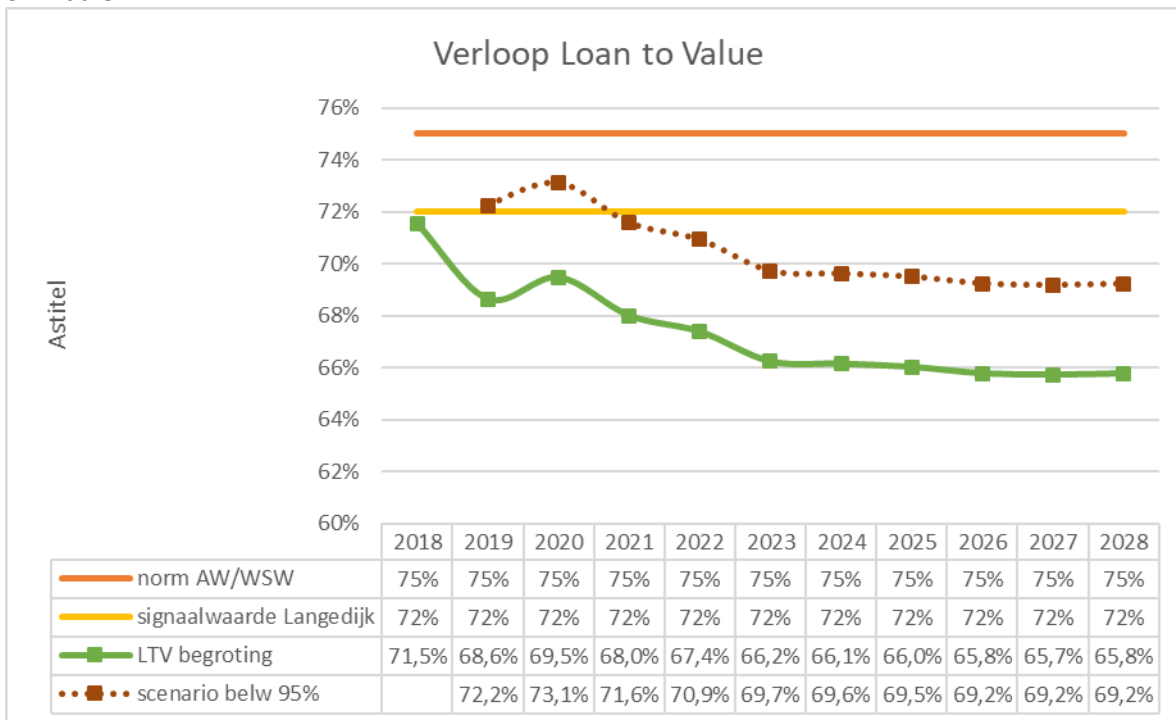
- De gemiddelde huur neemt tot en met 2028 met € 122 per maand toe tot € 663 eind 2022.
- De kosten voor belastingen en heffingen bestaan uit de lokale heffingen (OZB, rioolheffing, waterschapslasten), de verhuurderheffing en sectorale heffingen en de vennootschapsbelasting. Deze kennen de komende jaren het meest grillige verloop. Bij de verhuurdersheffing hebben we rekening gehouden met de toegekende heffingsvermindering voor nieuwbouwwoningen met een aanvangshuur onder de € 597 en anderzijds een verhoging van het tarief.
- Per jaar verschillen de onderhoudskosten als gevolg van ons meerjaren onderhoudsprogramma. Met name in 2022 staat een aantal grotere onderhoudsprojecten gepland.
- De rentelasten en beheerlasten per woning nemen in deze periode met respectievelijk 8% en 20% toe.

Toetsingsnormen

De externe toezichthouders hanteren een aantal toetsingsnormen om de financiële positie te beoordelen. De belangrijkste daarvan zijn de ICR (Interest Coverage Ratio) de LTV (Loan to Value) en de solvabiliteit. De toezichthouders zijn in 2018 met een nieuw beoordelingskader gekomen. De grondslag voor de LTV en solvabiliteit is vanaf dit jaar de beleidswaarde. In de loop van 2019 moet duidelijk worden of de normeringen gelijk blijven of gewijzigd worden.



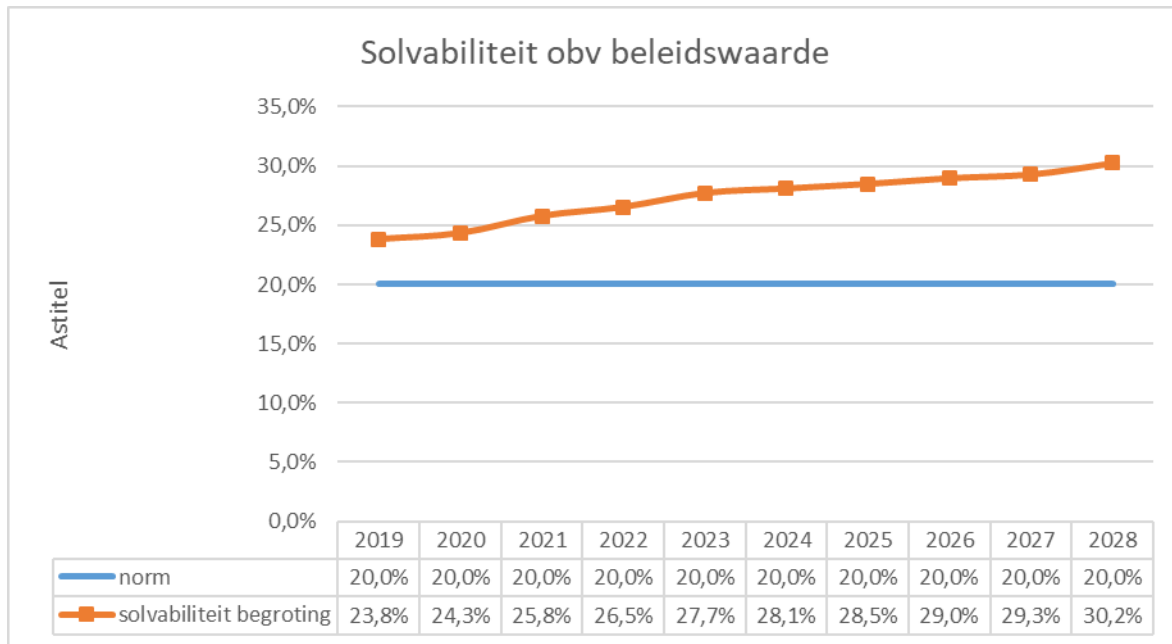
De ICR geeft de verhouding aan tussen de netto exploitatiekasstroom en de rentelast. Voor de toetsing van AW en WSW is de gewogen ICR vooral van belang. Deze is gebaseerd op een voortschrijdende reeks en dempt de jaarlijkse schommelingen die optreden, bijvoorbeeld bij de onderhoudsuitgaven en het inrekenen van vermindering verhuurderheffing. Om de gevoeligheid voor renteontwikkelingen voor de ICR zichtbaar te maken hebben we ook een scenario in beeld gebracht, waarbij in 2023 bij de herfinanciering van een lening van €7,0 miljoen een hogere rentevoet van 5% gaat gelden. Dit levert een extra rentelast op van ruim € 150.000 en doet de ICR structureel met 0.11 dalen.



De LTV daalt van 71.5% eind 2018 naar 65,8% in 2028. We hanteren een signaalwaarde van 72% voor de LTV. Dat is ingegeven door de volgende overwegingen:

- De koopgarantportefeuille is een investeringsverplichting die zich niet laat sturen, en kan van jaar tot jaar sterk variëren;
- Bij de beleidswaarde wordt gebruik gemaakt van disconteringsvoet uit de marktwaardering. Deze varieert van jaar tot jaar. Een stijging van de disconteringsvoet betekent een daling van de beleidswaarde.

Ook hier hebben we een scenario in beeld gebracht waarbij de beleidswaarde 5% lager uitkomt dan waar wij in de begroting rekening mee hebben gehouden.



De solvabiliteit wordt negatief beïnvloed door de koopgarantportefeuille. Door de daling van deze portefeuille verbeterd de komende jaren de solvabiliteit.

Verklaringen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 40 van de statuten is het jaarverslag over het boekjaar 2018 door het bestuur opgesteld. Het bestuur verklaart dat in het verslagjaar op een goede manier is gewerkt op de in het BTIV genoemde taakvelden en dat wij onze middelen in het verslagjaar 2018 uitsluitend besteed hebben in het belang van de volkshuisvesting.

Noord-Scharwoude, 13 mei 2019

Bestuur

T.I.M. van Ruiten, directeur

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 40 van de statuten van Woonstichting Langedijk te Noord-Scharwoude verklaren wij, leden van de Raad van Commissarissen van de woonstichting, dat wij het jaarverslag 2018 hebben onderzocht.

Mede op grond van de verklaring van de accountant stellen wij het jaarverslag vast.

Noord-Scharwoude, 13 mei 2019

Raad van Commissarissen

Dhr. P.L.J.G. Kerkvliet

Mevr. W.M.J. Hink-Wever

Mevr. A.M. van Grinsven

Mevr. J. Sinnige

Dhr. A. de Graaf

Jaarrekening 2018



Statutaire vestigingsplaats:
Adres:

Noord-Scharwoude
Dokter de Witstraat 17
1723 LA Noord-Scharwoude

Inhoudsopgave

Kengetallen over de afgelopen vier boekjaren	3
Balans per 31 december 2018	6
Winst- en verliesrekening over 2018	8
Kasstroomoverzicht 2018	9
Algemene toelichting	11
Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening	12
Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	24
Toelichting op de balans	30
Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen	43
Financiële instrumenten	44
Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	48
Toelichting op de winst- en verliesrekening	50
Overige informatie	60
Ondertekening van de jaarrekening	63
Overige gegevens	64
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	65

Kengetallen over de afgelopen vier boekjaren

Boekjaar	2018	2017	2016	2015
Gegevens woningbezit				
Aantal verhuureenheden in exploitatie				
Verzilverd wonen	6	6	6	6
Sociale woningen	1.489	1.403	1.360	1.364
Commerciële woningen	4	3	4	5
totaal woningen	1.499	1.412	1.370	1.375
Zorgwoningen	27	27	27	27
Garages	81	85	93	93
Aantal koopgarantrechten	223	231	251	252
Verzekerde waarde woningen (*€ 1.000)	152.600	143.900	121.539	105.075
Waarde WOZ woningen (*€ 1.000)	236.502	206.648	204.294	210.324
Marktwaarde woningen (*€ 1.000)	185.231	162.307	160.998	143.820
Marktwaarde zorgvastgoed (*€ 1.000)	2.715	2.645	2.451	2.538
Marktwaarde garages (*€ 1.000)	1.013	955	1.643	1.597
Bedrijfswaarde sociaal vastgoed (*€ 1.000)	-	96.123	90.309	91.326
Beleidswaarde (*€ 1.000)	92.529	-	-	-
Waarde commercieel vastgoed (*€ 1.000)	1.769	1.512	2.399	946
Gemiddelde verzekerde waarde per woning	100.000	100.000	87.000	75.000
Gemiddelde WOZ waarde per woning	154.982	143.605	149.120	153.153
Gemiddelde bedrijfswaarde per woning	-	66.798	64.830	65.445

	2018	2017	2016	2015
Gemiddelde marktwaarde per woning	123.900	115.193	117.517	104.596
Gemiddelde beleidswaarde per woning	60.632	-	-	-
Kwaliteit (per woning)				
Kosten niet planmatig onderhoud	362	313	320	278
Kosten planmatig onderhoud en voorraad beheerplan	828	821	841	798
Prijs-kwaliteitverhouding				
Gemiddeld aantal WWS-punten	167	166	166	167
Gemiddelde netto huurprijs	537	532	523	520
Het verhuren van de woningen				
Mutatiegraad	6,07%	6,10%	6,30%	7,90%
Huurachterstanden in % jaarhuur	0,36%	0,40%	0,33%	0,56%
Huurderving leegstand in % jaarhuur	0,06%	0,06%	0,08%	0,05%
Huurderving oninbaarheid in % jaarhuur	0,03%	0,27%	0,59%	0,22%
Financiële continuïteit				
Solvabiliteit op basis van marktwaarde	55,6%	55,4%	57,9%	69,2%
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	22,7%	0,0%	0,0%	0,0%
Solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde	0,0%	33,5%	34,3%	35,0%
Liquiditeit	0,37	0,90	3,84	1,92
ICR (gemiddeld gerealiseerd)	1,29	2,09	1,69	1,45
DSCR (gemiddeld gerealiseerd)		1,36	1,55	1,06
LTV op basis van marktwaarde	34,9%	30,9%	31,5%	36,6%
LTV op basis van beleidswaarde	72,0%			
LTV op basis van bedrijfswaarde	-	53,9%	56,1%	58,5%
Dekkingsratio	35,0%	27,7%	25,4%	25,7%
Personeelsbezetting				
Aantal personeelsleden	11	12	13	13
Aantal formatieplaatsen	9,31	10,00	10,33	10,08



Balans per 31 december 2018

(voor resultaatbestemming)

A c t i v a

(in duizenden euro's)

	2018	2017
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
1. Onroerende zaken in exploitatie DAEB	188.975	165.907
2. Onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB	1.769	1.512
3. Onr. zaken in ontwikk. bestemd voor eigen expl.	3.488	1.798
4. Onr. zaken verkocht onder voorwaarden	35.272	34.352
	229.504	203.569
Materiële vaste activa		
5. Onr. en roerende zaken tdv de exploitatie	557	614
Financiële vaste activa		
6. Latente belastingvordering	0	0
	230.061	204.183
Som der vaste activa		
Vlottende activa		
Voorraden		
7. Vastgoed bestemd voor verkoop	0	133
	0	133
Vorderingen		
8. Huurdebiteuren	17	31
9. Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
10. Overige vorderingen	393	286
11. Overlopende activa	128	67
	538	384
12. Liquide middelen	406	1.345
	944	1.862
Som der vlottende activa		
Totaal activa	231.005	206.045

P a s s i v a

	2018	2017
	<hr/>	<hr/>
Eigen vermogen		
13. Overige reserves	16.620	22.971
14. Herwaarderingsreserve	95.466	94.055
Resultaat na belastingen van het boekjaar	16.217	-4.940
	<hr/>	<hr/>
Totaal Eigen Vermogen	128.303	112.086
 Voorzieningen		
15. Voorziening latente belastingverplichting	507	1.281
16. Voorziening onrend. Investerings	0	916
17. Overige voorzieningen	29	29
	<hr/>	<hr/>
Totaal voorzieningen	536	2.226
 Langlopende schulden		
18. Schulden/leningen kredietinstellingen	66.592	57.018
19. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	33.063	32.658
	<hr/>	<hr/>
Totaal langlopende schulden	99.655	89.676
 Kortlopende schulden		
20. Schulden aan kredietinstellingen	226	213
21. Schulden aan leveranciers	586	672
22. Belastingen en premies sociale verzekeringen	838	273
23. Overige schulden	30	121
24. Overlopende passiva	831	778
	<hr/>	<hr/>
Totaal kortlopende schulden	2.511	2.057
 Totaal passiva	<hr/> 231.005	<hr/> 206.045
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Winst- en verliesrekening over 2018

(in duizenden euro's)	2018	2017
Bedrijfsopbrengsten		
25. Huuropbrengsten	9.409	8.900
26. Opbrengsten servicecontracten	119	114
27. Lasten servicecontracten	-128	-104
28. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-327	-307
29. Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.087	-1.830
30. Overige directe operationele lasten expl.	-2.279	-2.140
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.707	4.633
31. Opbrengst verkocht vastgoed in ontw.	-	-
32. Lasten verkocht vastgoed in ontw.	-	-
33. Toegerekende organisatiekosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontw.	-	-
34. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.616	2.006
35. Toegerekende organisatiekosten	-46	-58
36. Boekwaarde verkochte vastgoedport.	-1.116	-1.661
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedport.	454	287
37. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	51	-1.429
38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport.	14.405	-5.992
39. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport.		
Verkocht onder voorwaarden	553	1.858
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.009	-5.563
40. Overige activiteiten	0	-1
41. Overige organisatiekosten	-554	-456
42. Leefbaarheid	-121	-148
43. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	53
44. Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.232	-2.192
Saldo financiële baten en lasten	-2.232	-2.139
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen	17.263	-3.387
45. Belastingen	-1.046	-1.553
Resultaat na belastingen	16.217	-4.940

Kasstroomoverzicht 2018

(in duizenden euro's)	2018	2017
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huur	9.344	8.965
Vergoedingen	-	12
Overige bedrijfsontvangsten	-	-
Rente ontvangsten	-	8
<i>Per saldo ingaande kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>9.344</u>	<u>8.985</u>
Personeelsuitgaven	-735	-761
Onderhoudsuitgaven	-2.018	-1.546
Overige bedrijfsuitgaven	-1.542	-1.426
Rente uitgaven	-2.163	-2.158
Sectorspecifieke heffing	-102	-8
Verhuurdersheffing	-758	-1.100
Leefbaarheid	-62	-29
Vennootschapsbelasting	-1.247	407
<i>Per saldo uitgaande kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>-8.627</u>	<u>-6.621</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	717	2.364
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangst bestaande huur	1.616	2.004
Verkoopontvangsten (VOV) na inkoop	-	-
Verkoop grondpositie	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
<i>MVA ingaande kasstroom</i>	<u>1.616</u>	<u>2.004</u>
Nieuwbouw huur	-5.866	-2.375
Woningverbeteringen	-	-59
Nieuwbouw verkoop	-	-
Duurzaamheid	-1.345	-613
Aankoop (VOV)	-856	-3.148
Aankoop verhuur	-4.748	-6.436
Investeringen overige	-	-126
Externe kosten bij verkoop	-44	-109
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>	<u>-12.859</u>	<u>-12.866</u>
Per saldo kasstroom uit investeringsactiviteiten	-11.243	-10.862
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende schulden	9.800	5.450
Aflossing van langlopende schulden	-213	-202
Per saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	9.587	5.248
Mutatie geldmiddelen	-939	-3.250

De toename van de geldmiddelen in het boekjaar sluit als volgt aan op de mutatie in de post liquide middelen:

	2018	2017
<i>Stand per 1 januari</i>		
Rabobank rekening courant	89	119
Rabobank inzake Horizon	43	101
Rabobank bedrijfsspaarrekening	100	63
Rabobank Bonusspaarrekening	1.113	4.370
Gelden onderweg	-	-
	<hr/> 1.345	<hr/> 4.653
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Rabobank rekening courant	297	-30
Rabobank inzake Horizon	-43	-58
Rabobank bedrijfsspaarrekening	-100	37
Rabobank Bonusspaarrekening	-1.094	-3.257
Gelden onderweg	-	-
	<hr/> -940	<hr/> -3.308
<i>Stand per 31 december</i>		
Rabobank rekening courant	386	89
Rabobank inzake Horizon	-	43
Rabobank bedrijfsspaarrekening	-	100
Rabobank Bonusspaarrekening	19	1.113
Gelden onderweg	-	-
	<hr/> 405	<hr/> 1.345

Algemene toelichting

Algemeen

Woonstichting Langedijk, voorheen Woningbouwvereniging Langedijk, is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Per 21 december 2017 is de rechtsvorm omgezet van vereniging in stichting en zijn de activiteiten van Woningbouwvereniging Langedijk voortgezet onder de naam Woonstichting Langedijk. Zij heeft specifieke toelating in de regio Noord-Holland Noord en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Noord-Scharwoude, de feitelijke vestigingsplaats is Noord-Scharwoude. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

Wet en Regelgeving

Woonstichting Langedijk heeft de jaarrekening opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet topnormering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Vergelijking voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

Vastgoedbeleggingen

Onroerende zaken in exploitatie

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

- woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed;
- parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);

De onroerende zaken 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 bedrijf onroerend 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).

Woonstichting Langedijk hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor Woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en parkeergelegenheden.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen 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 kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Woonstichting Langedijk hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder de actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting

(RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2018, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cashflow 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.

Doorexplotatie- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van een netto contante waarde van kasstromen, de discounted cashflow (DCF) methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexplotatiescenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplexniveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexplotatie- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. Voor bedrijfsmatig- en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexplotatiescenario van toepassing

Het doorexplotatiescenario veronderstelt dat verhuureenheden verhuurd blijven, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij verhuizing wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd en de huur wordt aangepast naar de maximale potentiële huur op basis van de markthuurl 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 door exploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16^e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij verhuizing van de huurder leeg en vrij van huur worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexplotatiescenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. De mutatiekans is de eerste vijf jaar gelijk aan de mutatiekans in het doorexplotatiescenario. Vanaf het zesde jaar is rekening gehouden met een mutatiekans van 70% van de mutatiekans door exploiteren. Indien sprake is van een onaangeboren waarderingscomplex is de mutatiekans in het eerste jaar van de DCF-periode verhoogd met 2%. 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 15^e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekansen met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekansen in het doorexploitatiescenario.

Macro economische parameters

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

Parameters	2018	2019	2020	2021	2022 ev
Woongelegenheden					
Prijnsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Loonstijging	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Leegwaardestijging	10,50%	10,30%	6,15%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	706-1044	706-1044	706-1044	706-1044	706-1044
per vhe- EGW					
Instandhoudingsonderhoud	626-947	626-947	626-947	626-947	626-947
per vhe- MGW					
Mutatieonderhoud - EGW	883	883	883	883	883
Mutatieonderhoud - MGW	663	663	663	663	663
Beheerkosten - EGW	436	436	436	436	436
Beheerkosten - MGW	428	428	428	428	428
Belastingen, verzekeringen en overige	0,1136% OZB	0,1136% OZB	0,1136% OZB	0,1136% OZB	0,1136% OZB
zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari XX)	=+0,12% overige	=+0,12% overige	=+0,12% overige	=+0,12% overige	=+0,12% overige
verhuurderheffing, als percentage van de WOZ					
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar ""- zelfstandige eenheden		1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
Huurdering als percentage van de huursom	1%	1%	1%	1%	1%
Mutatiekansen bij doorexploiteren	2,0%-16,66%	2,0%-16,66%	2,0%-16,66%	2,0%-16,66%	2,0%-16,66%
Mutatiekansen bij uitponden	2,0%-16,66%	2,0%-16,66%	2,0%-16,66%	2,0%-16,66%	2,0%-16,66%
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Disconteringsvoet	6,29%-7,27%	6,29%-7,27%	6,29%-7,27%	6,29%-7,27%	6,29%-7,27%

In het doorexploitatiescenario 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, dan is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en Maatschappelijk onroerend goed	2018	2019	2020	2021	2022 ev
Prijnsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 8,6 m2 bvo	€ 8,6 m2 bvo	€ 8,6 m2 bvo	€ 8,6 m2 bvo	€ 8,6 m2 bvo
Mutatieonderhoud	€ 10,8 m2 bvo	€ 10,8 m2 bvo	€ 10,8 m2 bvo	€ 10,8 m2 bvo	€ 10,8 m2 bvo
Marketing	14% vd marktjaarhuur	14% vd marktjaarhuur	14% vd marktjaarhuur	14% vd marktjaarhuur	14% vd marktjaarhuur
Beheerkosten - maatschappelijk	2,5% vd marktjaarhuur	2,5% vd marktjaarhuur	2,5% vd marktjaarhuur	2,5% vd marktjaarhuur	2,5% vd marktjaarhuur
Belastingen, verzekeringen en overige	0,36% WOZ	0,36% WOZ	0,36% WOZ	0,36% WOZ	0,36% WOZ
zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari XX)					
verhuurderheffing, als percentage van de WOZ					
Disconteringsvoet	8,07-8,21%	8,07-8,21%	8,07-8,21%	8,07-8,21%	8,07-8,21%

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

Parameters parkeergelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 ev
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud garagebox	€ 166 p jaar	€ 166 p jaar	€ 166 p jaar	€ 166 p jaar	€ 166 p jaar
Beheerkosten - garagebox	€ 37 p jaar	€ 37 p jaar	€ 37 p jaar	€ 37 p jaar	€ 37 p jaar
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ waardepeildatum 1 januari XX)	0,24% WOZ	0,24% WOZ	0,24% WOZ	0,24% WOZ	0,24% WOZ
Disconteringsvoet	6,39%	6,39%	6,39%	6,39%	6,39%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 518 per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registerkosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

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 objectniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonstichting Langedijk 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 doorexploiteersscenario, 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 onderhoudskosten, 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 beheer- activiteiten 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, onderhouds- lasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15¹.

Woonstichting Langedijk heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Toelichting bij activa in exploitatie Sensitiviteitsanalyse:

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

Uitgangspunt voor:	2018
Disconteringsvoet	6,63%
Streefhuur per maand	€ 553 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.248 per woning

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

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunten	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 7,03 mln lager
Streefhuur per maand	EUR 25 hoger	€ 5,34 mln hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	EUR 100 hoger	€ 3,66 mln lager

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waarde begrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waarde begrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals ook geduid in het bestuur verslag.

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de rente van deze specifieke financiering gehanteerd.

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur, rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Indien de verwachte

opbrengstwaarde belangrijk hoger is dan de boekwaarde en besloten is tot verkoop, wordt overgegaan tot een incidentele herwaardering die verwerkt wordt als ongerealiseerde waardeestijging in het eigen vermogen. Bij de realisatie van de waardeestijging wordt deze als een afzonderlijke post in de winst- en verliesrekening verwerkt.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Woonstichting Langedijk heeft woningen onder voorwaarden verkocht waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopplicht kent worden aangemerkt als financieringsconstructie.

Deze als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardeestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderverslies;
 - Bij een waardeestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardeestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderverslies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichting uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waardemutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV. Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Woonstichting Langedijk een terugkoopverplichting en/of recht dat mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economische verkeer. De terugkoopverplichting/recht wordt jaarlijks gewaardeerd.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen een jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf “Belastingen”.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is tegen de terugkoopprijs, zijnde de verkrijgingsprijs voor de waardering als voorraad, dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Vlottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Eigen vermogen

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van verkrijgings-of verwaardigingsprijs van het vastgoed. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van verkrijgings-of verwaardigingsprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt bepaald per verhuureenheid.

Bij realisatie van de herwaarderingsreserve (bij verkoop van het vastgoed) wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien Woonstichting Langedijk op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten.

De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen

Verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen inzake de materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling worden, op moment dat sprake is van een feitelijke verplichting (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd), als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen en herstructureringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verliezen wordt in dit verband verstaan de nadelige verschillen tussen de uitgaven voor investeringen en herstructurering, rekening houdend met het complex in het geval de investeringen en herstructurering hiertoe gaan behoren, en minus de aan deze uitgaven toe te rekenen marktwaarde (betreffende de materiële vaste activa) respectievelijk reële waarde (betreffende vastgoedbeleggingen).

Voorziening pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van Woonstichting Langedijk is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 25% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.

3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2018 110,3% (ultimo 2017: 116,2%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2018 115,9% (ultimo 2017 113,4%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 125,6% is er wel sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2019 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen. Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2018 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2019 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2018 hoger was dan 110%. Het fonds had echter onvoldoende middelen voor een volledige toeslag. Daarvoor moet de beleidsdekkingsgraad hoger zijn dan 126%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden betekende de gedeeltelijke toeslag een verhoging van de opgebouwde aanspraken met 0,79%. De ambitie van het fonds was 1,70%. Voor actieve deelnemers is geen toeslag verleend, doordat er in de branche Woningcorporaties geen sprake is geweest van een loonstijging in de periode van 31 juli 2017 tot en met 31 juli 2018. Per 1 augustus 2018 heeft overigens wel een loonstijging plaatsgevonden van 3%. Deze loonstijging vormt voor actieve deelnemers de basis voor de toeslagverlening per 1 januari 2020.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor loopbaanontwikkeling.

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van Cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De waardering is tegen nominale waarde gezien het onzekere tijdstip van besteding van het budget.

Belastingen

Latente belastingen

Voor alle - qua omvang van belang zijnde - belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële- en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen, voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Woonstichting Langedijk, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal de nominale waarde.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- ▶ het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- ▶ het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- ▶ analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

Derivaten en hedge accounting

Woonstichting Langedijk maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) zoals renteswaps ter afdekking van de gelopen risico's betreffende renteschommelingen. Op het moment van de eerste verantwoording rubriceert de groep de derivaten onder de reikwijdte van RJ 290 op portefeuillebasis in de subcategorieën: 'Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting' en 'Overige derivaten met een andere onderliggende waarde dan beursgenoteerde aandelen of obligaties' (zoals renteswaps).

Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting

Woonstichting Langedijk past hedge accounting toe op basis van generieke documentatie.

Woonstichting Langedijk documenteert het volgende:

- documentatie van de algemene hedge-strategie, hoe de hedge-relaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedge-relaties;
- documentatie van de in het soort hedge-relatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities.

De afdekkingen die aan deze strikte voorwaarden voor hedge-accounting voldoen, worden als volgt verantwoord.

De waardering van het derivaat is afhankelijk van de afgedekte post en is als volgt:

- indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, dan wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd;
- zolang de afgedekte post in de kostprijs-hedge nog niet in de balans is verwerkt, wordt ook het hedge-instrument niet geherwaardeerd. Indien de afgedekte post een monetaire post in vreemde valuta betreft, wordt het derivaat, voor zover het valuta-elementen in zich heeft, ook gewaardeerd tegen de contante koers op balansdatum. Indien het derivaat valuta-elementen in zich heeft, wordt het verschil tussen de contante koers die geldt op het moment van afsluiten van het derivaat en de termijnkoers waartegen het derivaat zal worden afgewikkeld, verdeeld over de looptijd van het derivaat.

22

De resultaatbepaling is als volgt:

- indien een deel van de hedge-relatie niet effectief is, dan wordt dat (niet effectieve) gedeelte op kostprijs of lagere reële waarde gewaardeerd. De waardevermindering van het hedge-instrument wordt direct in de winst- en verliesrekening verantwoord.
- Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot een financieel actief of een financiële verplichting, dan worden de daarmee verbonden nog niet in het resultaat verwerkte winsten of verliezen in dezelfde periode(n) in de winst- en verliesrekening verantwoord als waarin het verkregen actief of de aangegane verplichting van invloed is op het resultaat. Indien wordt verwacht dat een (deel van een) verlies dat nog niet in de winst- en verliesrekening is verwerkt, in de toekomst niet met een tegengestelde winst uit de afgedekte positie wordt gecompenseerd, dan wordt dit verlies direct in de winst- en verliesrekening opgenomen.

Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting of indien een verwachte toekomstige transactie betreffende een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting een bindende overeenkomst wordt waarvoor kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast, worden de hiermee samenhangende nog niet in het resultaat verwerkte winsten en verliezen verantwoord in de winst- en verliesrekening in dezelfde periode(n) als waarin het verworven actief of de aangegane verplichting het resultaat beïnvloedt. Tot het moment van verantwoording in de winst- en verliesrekening worden eventueel gerealiseerde winsten of verliezen van hedge-instrumenten als overlopende posten op de balans opgenomen.

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd indien:

- het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst- en verliesrekening is verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.

- De hedge-relatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge-accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedge-resultaten als volgt plaats:
 - indien de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge-accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft afhankelijk van de situatie off-balance of op de balans.
 - Indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst- en verliesrekening overgebracht.

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

De winst-en-verliesrekening is opgesteld volgens het functionele model.

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 marktwaarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

24

Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met name de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd toegelicht.

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak.

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden. Daarbij is aangehouden dat één parkeervoorziening het equivalent is van 0,2 verhuureenheid;
- Baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden.

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum op basis van soort bezit en het huishoudinkomen.

Opbrengsten servicecontracten

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

Lasten servicecontracten

Dit betreffen betaalde servicekosten welke verrekend worden met de huurders en bewoners. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen.

De opbrengsten worden verantwoord onder de opbrengsten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten voor verhuur en beheeractiviteiten verantwoord.

Personeelslasten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten voor personeel verantwoord.

Lasten onderhoud

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

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De overige bedrijfslasten operationele lasten exploitatie bezit worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Onder deze rubriek worden de volgende resultaten opgenomen:

- Boekresultaat (omzet en uitgaven) van gerealiseerde verkopen;
- Toegerekende interne directe projectkosten ten behoeve van de ontwikkeling van het vastgoed;
- Toegerekende financieringskosten welke toe te rekenen zijn aan de feitelijke bouwperiode.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen:

- Boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Boekresultaat van als gerealiseerde verkoop gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden;

- Nette verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop;
- Netto verkoopopbrengsten bij levering van Onderhanden projecten.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de marktwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op afboekingen uit hoofde van bijzondere waardevermindering dan wel een terugneming daarvan. (Mutaties in) bijzondere waardeverminderingen ontstaan door een jaarlijkse toets van de bedrijfswaarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op historische kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat worden verantwoord onder *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*.

Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

De jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden wordt verantwoord onder *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden*.

Leefbaarheid

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

Saldo financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva.

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten en soortgelijke kosten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek

voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

Geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Woonstichting Langedijk integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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

Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

Toelichting op de balans (in duizenden euro's, tenzij anders aangegeven)

Voortvloeiend uit de nieuwe RJ 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting respectievelijk de Regelgeving Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting verandert ook de toelichting op de jaarrekening. Primair om de effecten van de stelselwijziging naar waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen de marktwaarde in verhuurde staat toe te lichten en voorts als gevolg van het verplicht toepassen van de functionele indeling voor de resultatenrekening. Inherent aan de functionele indeling dient in de toelichting op de resultatenrekening nadere informatie te worden verstrekt over specifieke posten.

VASTE ACTIVA

Vastgoedbeleggingen

1. Onroerende zaken in exploitatie Daeb en niet-Daeb

Het verloop van de onroerende zaken in exploitatie is als volgt:

	Onroerende zaken in exploitatie					
	1.	2.	2018	1.	2.	2017
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Stand 1 januari:						
Aanschafwaarde	92.121	583	92.704	83.077	799	83.876
Cum. herwaarderingen	89.161	969	90.130	92.428	1.627	94.055
Cum. Waardeverminderingen	-15.375	-40	-15.415	-12.812	-27	-12.839
Boekwaarde	165.907	1.512	167.419	162.693	2.399	165.092
Invloed stelselwijziging (cumulatief Effect)						
Herrekenende boekwaarde 01-01	165.907	1.512	167.419	162.693	2.399	165.092
Mutaties:						
Opleveringen	4.501	-	4.501	-	-	-
Reeds getroffen voorziening	-1.478	-	-1.478	-	-	-
Aankopen	5.138	183	5.321	8.484	-	8.484
Investerings	1.334	-	1.334	702	-	702
Desinvesteringen	-692	-66	-758	-850	-17	-867
Herclassificatie	-	-	-	172	-172	-
Herwaardering (stijging/daling) via resultaat	14.265	140	14.405	-5.294	-698	-5.992
Totaal van de mutaties	23.068	257	23.325	3.214	-887	2.327
Stand 31 december:						
Aanschafwaarde	102.686	766	103.452	92.121	583	92.704
Cum. herwaarderingen	99.062	1.092	100.154	89.161	969	90.130
Cum. Waardeverminderingen	-12.773	-89	-12.862	-15.375	-40	-15.415
Boekwaarde	188.975	1.769	190.744	165.907	1.512	167.419
Beleidswaarde onroerende zaken in exploitatie 2018	91.094	1.435	92.529			
Bedrijfswaarde onroerende zaken in exploitatie 2017				94.601	1.522	96.123

De som van de herwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 100.154.000.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2018 is in totaal € 100,1 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2017: € 90,1 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

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 Woonstichting Langedijk 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 en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 98,2 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Marktwaarde verhuurde staat		€190.744
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€-34.676	
Betaalbaarheid (huren)	€-53.047	
Kwaliteit (onderhoud)	€-7.692	
Beheer (beheerkosten)	€-2.800	
	€	
Beleidswaarde		€92.529

Dit impliceert dat circa 76,5% 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.

Onroerende zaken in exploitatie bestemd voor verkoop

De corporatie heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 261 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 13 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 2.556.000 en de marktwaarde € 1.540.000.

Verzekeringen

De onroerende zaken in exploitatie zijn per 31 december 2018 voor bijna € 152,6 miljoen verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden in december 2017.

Verstreckte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypothek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypothekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypothek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de "Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa".

3. Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Nieuwbouwprojecten met alleen sociale woningen.

Onroerende zaken in
ontwikk. bestemd
voor eigen exploitatie

	2018	2017
<i>Stand 1 januari:</i>		
Aanschafwaarde	3.405	563
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.607	-543
Boekwaarde	1.798	20
<i>Mutaties:</i>		
Opleveringen	-5.042	-
Reeds getroffen voorziening	1.478	-
Investerings	6.016	2.842
Herclassificatie naar voorziening onrendabel	-762	-1.064
Totaal van de mutaties	1.690	1.778
<i>Stand 31 december:</i>		
Aanschafwaarde	4.379	3.405
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-891	-1.607
Boekwaarde	3.488	1.798

De mutaties in de onroerende en roerende zaken in ontwikkeling zijn in het navolgende schema samengevat:

Stichtingskosten:	Stand	Investering	Opleveringen	Stand	31-12-2018
	1-1-2018			31-12-2018	incl. onrendabel
24 app Westerdel	2.935	822	3.757	-	-
9 studios dorpsstraat 585	341	944	1.285	-	-
36 app Nieuwe Veilingterrein	128	4.228	-	4.356	3.465
21 app Overbrugging	-	23	-	23	23
	3.404	6.017	5.042	4.379	3.488

In mindering gebrachte voorziening onrendabele investeringen:	Stand	Onrendabele	Mutatie	Oplevering	Stand
	1-1-2018	investering	Voorziening		31-12-2018
24 app Westerdel	-1.154	-	-	-1.154	-
9 studios dorpsstraat 585	-324	-	-	-324	-
36 app Nieuwe Veilingterrein	-129	-762	891	-	-
21 app Overbrugging	-	-	-	-	-
	-1.607	-762	891	-1.478	-

4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is als volgt:

	Onroerende zaken VOV	
	2018	2017
Boekwaarde 1 januari	34.351	31.290
Bij: Schattingswijziging DAEB	-	2.715
Bij: Schattingswijziging Niet-DAEB	-	560
	34.351	34.565
<i>mutaties:</i>		
Investerings 1e verkoop	-	366
Waardeverandering terugkoop DAEB	-606	-1.904
Waardeverandering terugkoop niet-DAEB	-275	-1.226
Desinvesteringen/Terugkoop		
Ongerealiseerde waardeverandering vov DAEB	1.523	2.237
Ongerealiseerde waardeverandering vov niet-DAEB	279	313
Aanpassingen reële waarde		
<i>Totaal van de mutaties</i>	921	-214
Boekwaarde 31 december	35.272	34.351

Gedurende 2018 zijn 0 woningen (2017: 3 woningen) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2018 223 (2017: 231).

Materiële vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie is als volgt:

	2018	2017
<i>Stand 1 januari:</i>		
Aanschafwaarde	1.413	1.281
Cumulatieve afschrijvingen	-799	-732
Boekwaarde	<u>614</u>	<u>549</u>
<i>Mutaties:</i>		
Investerings	1	132
Afschrijvingen	-58	-67
Totaal van de mutaties	<u>-57</u>	<u>65</u>
<i>Stand 31 december:</i>		
Aanschafwaarde	1.414	1.413
Cumulatieve afschrijvingen	-857	-799
Boekwaarde	<u>557</u>	<u>614</u>

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode, rekening houdend met een eventuele restwaarde, op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

- bedrijfsterreinen: geen afschrijving;
- automatisering: 5 jaar;
- bedrijfsauto's: 5 jaar;
- inventaris kantoor: 5 jaar;
- kantoorgebouw (componentenbenadering):
 - grond: geen afschrijving;
 - casco: 50 jaar;
 - liftinstallaties: 20 tot 25 jaar;
 - verwarmingsinstallaties: 20 jaar.

Actuele waarde inzake de materiële vaste activa gewaardeerd tegen kostprijs

De actuele waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie, met uitzondering van de bedrijfsterreinen en kantoorpanden, wijkt niet significant af van de historische kostprijs. Op het kantoorpand is in boekjaar 2013 een bedrag van € 249.000 afgewaardeerd omdat de taxatiewaarde lager is dan de boekwaarde.

6. Latente belastingvorderingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingposities worden onder nummer 15 toegelicht.

VLOTTENDE ACTIVA

Vorraden

7. Vastgoed bestemd voor verkoop

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	133
Totaal	<u>0</u>	<u>133</u>

Vlottende vorderingen

Van de vorderingen heeft € 0 een looptijd langer dan één jaar.

8. Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
8. Huurdebiteuren	17	31
9. Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	-
10. Overgie vorderingen	393	286
11. Overlopende activa	128	67
	<u>538</u>	<u>384</u>

De vordering op huurdebiteuren is als volgt te specificeren:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Zittende huurders	27	37
Vertrokken huurders	7	28
	34	65
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-17	-34
Totaal	<u>17</u>	<u>31</u>

Eind 2018 bedraagt de huurvordering op de zittende huurders 0,28% van de huuropbrengsten (eind 2017: 0,4%).

9. Belastingen en premies sociale verzekeringen

De specificatie is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Te vorderen vennootschapsbelasting van het boekjaar	0	0
Te vorderen vennootschapsbelasting voorgaande jaren	0	0
Totaal	<u>0</u>	<u>0</u>

De post "Te vorderen vennootschapsbelasting" betreft de naar verwachting te vorderen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belasting-tarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

10. Overige vorderingen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Te vorderen vermindering verhuurderheffing	90	0
Te ontvangen Step-subsidie	303	286
Totaal Subsidies	<u>393</u>	<u>286</u>

11. Overlopende activa

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nog te ontvangen rente	0	0
Vooruitbetaalde kosten	128	67
	<u>128</u>	<u>67</u>

12. Liquide middelen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Rabobank rekening-courant	386	89
Rabobank inzake Horizon	-	43
Rabobank Bedrijfsspaarrekening	-	100
Rabobank Bonuspaarrekening	20	1.113
Gelden onderweg	-	-
	<u>406</u>	<u>1.345</u>

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking van Woonstichting Langedijk.

PASSIVA

Eigen vermogen

Het eigen vermogen (overige reserves en herwaarderingsreserve) bedraagt per balansdatum € 128.303 (2017: € 112.086).

	2018	2017
Overige reserves	16.620	22.971
Herwaarderingsreserve	95.466	94.055
Resultaat na belastingen boekjaar	16.217	-4.940
Eigen vermogen	128.303	112.086

13. Overige reserves

	2018	2017
Overige reserve 1-1	21.956	22.971
correctie inzake fouterstel	-5.336	-
Overige reserve 1-1 na fouterstel	16.620	22.971
Realisatie herwaarderingsreserve door verkoop en terugkoop	674	648
Resultaat boekjaar exclusief herwaarderingsreserve	3.835	-1.663
Overige reserves 31-12	21.129	21.956

14. Herwaarderingsreserve

	2018	2017
Herwaarderingsreserve 1-1	90.130	94.055
Correctie inzake fouterstel	5.336	107
Herwaarderingsreserve 1-1 na fouterstel	95.466	94.162
Realisatie door verkoop en terugkoop	-674	-648
Mutatie door herwaarderingsreserve	12.382	-3.384
Herwaarderingsreserve 31-12	107.174	90.130

Herwaarderingsreserve	DAEB	niet-DAEB	totaal 2018
Herwaarderingsreserve 1-1	93.984	1.482	95.466
Herclassificatie	-	-	-
Realisatie herwaarderingsreserve	-644	-30	-674
Mutatie door herwaarderingsreserve	11.980	402	12.382
Herwaarderingsreserve 31-12	105.320	1.854	107.174

Reden fouterstel

Tot en met 2017 was de herwaarderingsreserve inzake de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (€ 5.336.000) niet opgenomen in de herwaarderingsreserve, maar onderdeel van de overige reserve. Per 1 januari is dit middels fouterstel gecorrigeerd.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd door het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde verhuurde staat en de historische kostprijs op objectniveau, en door het positieve verschil tussen de boekwaarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en de historische transactieprijs. Gelet op de doelstelling van Woonstichting Langedijk om de woningvoorraad duurzaam te verhuren als sociale huurwoning is de realiseerbaarheid van de marktwaarde en de daarmee samenhangende herwaarderingsreserve beperkt. Het bestuur verslag in het jaarverslag geeft hier een nadere toelichting op.

Voorzieningen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
15. Voorziening Latente belastingverplichting	507	1.281
16. Voorziening onrendabele investeringen	-	916
17. Overige voorzieningen	29	29
	<u>536</u>	<u>2.226</u>

15. Voorziening latente Belastingverlichting

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingposities worden hierna toegelicht.

Terugname afwaardering in verband met lagere WOZ-waarde

In 2016 is de verwachting dat op basis van de prognose van WOZ-waarde ontwikkeling Woonstichting Langedijk over 2018 in een betaalpositie komt inzake de vennootschapsbelasting. Een passieve latentie is opgenomen ter zake de te verwachten terugname van afwaardering in verband met lagere WOZ-waarde.

De actieve en passieve belastinglatenties zijn gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen omdat de verwachting is dat ze gelijktijdig afgewikkeld worden.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Actieve latentie verlies compensatie	-	-
Passieve latentie inzake agio/disagio leningen	-	-1
Passieve latentie terugname afwaardering lagere WOZ-waarde	-507	-1.617
Actieve latentie tijdelijk waardeverschil verkoopportefeuille	-	337
Boekwaarde 31 december	<u>-507</u>	<u>-1.281</u>

	2018	2017
Actieve latentie verliescompensatie		
Boekwaarde 1 januari	-	2.205
Dotaties ten gunste/laste van het resultaat	-	-2.205
Latente belastingvordering 31 december	-	-
Passieve latentie inzake agio/disagio leningen		
Boekwaarde 1 januari	-	-52
Dotatie ten laste van het resultaat	-	51
Boekwaarde 31 december	0	-1
Passieve latentie terugname afwaardering lagere WOZ-waarde		
Boekwaarde 1 januari	-1.617	-2.092
Dotatie ten laste van het resultaat	1.110	475
Boekwaarde 31 december	-507	-1.617
Actieve latentie tijdelijk waardeverschil verkoopportefeuille		
Boekwaarde 1 januari	337	-
Dotatie ten laste van het resultaat	-337	337
Boekwaarde 31 december	-	337

De actieve en passieve latenties zijn genomen tegen nominale waarde.

Voor de tijdelijke positieve waarderingsverschillen van de onroerende zaken in exploitatie hebben wij geen latentie gevormd, omdat bij voortgezette huurexploitatie dit waarderingsverschil niet geëffectueerd wordt. Deze tijdelijke waarderingsverschillen bedragen eind 2018 € 7,152 miljoen, met een latentie van € 1,466 miljoen.

16. Voorziening onrendabele investeringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen is als volgt:

	2018	2017
Stand 1 januari	916	611
Invloed stelselwijziging	-	1.369
Herrekende voorziening onrendabele investering	916	611
Toevoegingen	-155	1.369
Herclassificatie van materiële vaste activa in ontwikkeling	-761	-1.064
	-	916

Verloop voorziening onrendabele investeringen:

	Stand 1-1-2018	Toevoeging Voorziening	onrendabele investering	Stand 31-12-2018
24 appartementen Westerdel	0	-	-	-
9 studios Dorpsstraat	0	-	-	-
36 appartementen Nieuwe Veiling	916	-761	-155	-
21 appartementen de Overbrugging	0	-	-	-
Totaal	916	-761	-155	0
Looptijd < 1 jaar	-			
Looptijd > 5 jaar	0			

17. Overige voorzieningen

De overige voorzieningen en het verloop ervan in het boekjaar is als volgt:

	Loopbaanontwikkeling	
	2018	2017
Stand 1 januari	29	29
Dotatie	4	4
Onttrekking	-1	0
Vrijval	-3	-4
Stand 31 december	29	29

Langlopende schulden

	2018			Totaal
	effectieve rente	> 5 jaar	< 5 jaar	
	%			
18. Schulden/leningen kredietinstellingen	3,75	56.324	10.268	66.592
19. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		33.063	-	33.063
Totaal		89.387	10.268	99.655

	2017			Totaal
	effectieve rente	> 5 jaar	< 5 jaar	
	%			
18. Schulden/leningen kredietinstellingen	3,77	48.820	8.198	57.018
19. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		32.658	-	32.658
Totaal		81.478	8.198	89.676

40

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden.

18. Schulden/leningen kredietinstellingen

	2018	2017
Schulden per 1 januari	57.231	51.982
Af: aflossingen in het boekjaar	-213	-201
Sub-totaal	57.018	51.781
Nieuwe leningen	9.800	5.450
Binnen 1 jaar aflossen	-226	-213
Stand 31 december Langlopende schulden	66.592	57.018

Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen (inclusief aflossingsverplichting en op te vragen lening bedragen) is € 66.818.000 (2017 € 58.831.000) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Woonstichting Langedijk zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe kostprijsstelsel.

Reële waarde 3 basisrenteleningen

Woonstichting Langedijk heeft in haar lening portefeuille 3 basisrenteleningen zitten. De marktwaarde per 31 december 2018 is als volgt:

	Spread-herziening	Einddatum lening	hoofdsom	vaste rente	Variabele rente	Marktwaarde 31-12-2018
Lening 81	1-7-2019	1-7-2059	5.000.000	4,07%	6m euribor	-9.137.751
Lening 82	24-2-2019	23-2-2060	3.000.000	3,82%	6m euribor	-5.275.460
Lening 83	31-12-2017	31-12-2052	5.000.000	3,20%	6m euribor	-7.428.593
			13.000.000			-21.841.804

19. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	2018	2017
<i>Stand 1 januari</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarde	31.097	31.593
Waardeverminderingen/vermeerderingen	1.562	-197
Boekwaarde	32.659	31.396
Schattingswijziging DAEB	-	1.843
Schattingswijziging Niet-DAEB	-	364
Stand 1 januari na schattingswijziging	32.659	33.603
<i>Mutaties:</i>		
Verkochte woningen ex-huur	-	366
Verkochte woningen na TG KG	-	-
Teruggekochte woningen DAEB	-579	-1.858
Teruggekochte woningen Niet-DAEB	-266	-1.211
Ongerealiseerde waardeverandering VoV DAEB	1.042	1.529
Ongerealiseerde waardeverandering VoV Niet-DAEB	207	230
Totaal mutaties	404	-944
<i>Stand 31 december</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarde	30.252	31.097
Waardeverminderingen/vermeerderingen	2.811	1.562
Boekwaarde	33.063	32.659

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 223 woningen (2017: 231), waarvan huurwoningen uit bestaand bezit 182 (2017: 188) en 39 nieuwbouwkoopwoningen en 2 aangekochte woningen (2017: 41 en 2 aangekocht).

Kortlopende schulden

	2018	2017
20. Schulden aan kredietinstellingen	226	213
21. Schulden aan leveranciers	586	672
22. Belastingen en premies sociale verzekeringen	838	273
23. Overige schulden	30	121
24. Overlopende activa	831	778
Totaal	2.511	2.057

20. Schulden aan kredietinstellingen

	2018	2017
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar op Langlopende leningen kredietinstellingen	226	213
Totaal	226	213

Zekerheden

Door de huisbankier zijn aan Woonstichting Langedijk rekening-courantkredietfaciliteiten ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van € 2,0 miljoen. Tegenover deze faciliteiten zijn geen zekerheden verstrekt.

Per balansdatum is binnen de rekening-courantfaciliteit € 0 miljoen opgenomen. De verschuldigde rente van deze faciliteiten bedraagt 1-maands Euribor met een opslag van 1,5%. Tevens wordt er een kredietprovisie van 0,4% op jaarbasis in rekening gebracht.

21. Schulden aan leveranciers

	2018	2017
Crediteuren	586	672
Totaal	586	672

42

22. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2018	2017
Loonbelasting	25	24
Omzetbelasting	5	3
Pensioenpremie	9	18
Vennootschapsbelasting	799	228
Totaal	838	273

23. Overige schulden

De post Overige schulden is als volgt te specificeren:

	2018	2017
R/C Horizon	0	75
R/C het Grootslag	0	8
Te betalen accountants- en advieskosten	22	22
Verplichtingen	5	1
Bankkosten	3	3
Nog te ontvangen facturen onderhoud	0	12
Totaal	30	121

24. Overlopende passiva

	2018	2017
Niet vervallen rente	763	715
Vooruitontvangen huren	68	63
Totaal	831	778

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW-obligoverplichting

Leningen van woningcorporaties, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage, 3,85% voor 2018 (2017: 3,85%), over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan woningcorporaties als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2018 heeft Woonstichting Langedijk een aangegane obligoverplichting van € 2,6 miljoen (2017: € 2,3 miljoen).

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Meerjarige financiële verplichtingen

Investeringsverplichting Nieuwbouw

De aannemer is het project Nieuw Veiling in 2018 gestart met de bouw, de oplevering wordt verwacht half april 2019. Per balansdatum moet Woonstichting Langedijk nog € 1,422 mln (incl. btw) betalen.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen fusies en overnames gerealiseerd na balansdatum.

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

Financiële instrumenten

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van Woonstichting Langedijk, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Woonstichting Langedijk is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt Woonstichting Langedijk tevens gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten. Zij gebruikt deze instrumenten uitsluitend indien er een onderliggende lening aanwezig is en de toepassing tot een positie van de totale leningenportefeuille leidt, welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Hierbij past zij kostprijshedge-accounting toe (zie hierna onder paragraaf Hedges). Het beleid van Woonstichting Langedijk is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Woonstichting Langedijk zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico en marktrisico). Het beleid van Woonstichting Langedijk om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Woonstichting Langedijk kunnen voldoen.

Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen Woonstichting Langedijk.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Woonstichting Langedijk over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen.

Per balansdatum was er geen sprake van een bankschuld en was de kredietlimiet onbenut. Per 31 december 2018 beschikt Woonstichting Langedijk over een borgingsplafond van € 67,859 miljoen. Per 1 januari 2018 bedroeg het borgingsplafond € 58,675 miljoen. Het totaal aan reguliere en eindaflossingen bedroeg in 2018 € 0,213 miljoen. Het saldo van de door het WSW geborgde leningen bedraagt € 67,618 miljoen. Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Woonstichting Langedijk zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico van Woonstichting Langedijk per balansdatum zijn als volgt:

Verplichtingen	31-12-2018
Bankschuld	-
Kredietlimiet	-
Aflossingsverplichting 2018	226
Lopende investeringsverplichtingen	-
Lopende onderhoudsverplichtingen	-
	226
Dekking	
Banksaldi	406
Op te nemen lening	800
Kredietfaciliteiten	2.000
	3.206

Valutarisico

Woonstichting Langedijk loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico (kasstroomrisico's)

Woonstichting Langedijk loopt rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woonstichting Langedijk risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico).

Voor schulden met variabele renteaftspraken wordt het kasstroomrisico afgedekt door in geval van een significante verwachte stijging respectievelijk daling van de marktrente, renteswapcontracten af te sluiten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente. Verwezen wordt verder naar paragraaf "Hedges" van dit hoofdstuk.

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningssoort toegelicht:

- de rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. Het risico van deze leningen betreft:
 - op het moment van renteherziening indien de 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 basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd vijf jaar bedraagt. Na vijf jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 25 basispunten en de 45 basispunten.

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille.

Reële waarde

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt Woonstichting Langedijk het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. reële waarderisico).

Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de markttrente afgesloten.

De reële waarde van de in de balans en niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van Woonstichting Langedijk luidt als volgt:

In de balans opgenomen:	Boekwaarde		Reële waarde	
	2018	2017	2018	2017
Financiële activa:				
Liquide middelen	405	1.345	405	1.345
Totaal	405	1.345	405	1.345
Financiële passiva:				
Langlopende schulden	99.655	89.675	122.811	112.973
Kortlopende schulden	2.511	2.055	2.511	2.055
Totaal	102.166	89.676	125.322	112.973
Niet in de balans opgenomen				
Renteswaps			-4.057	-4.092
Totaal			-4.057	-4.092

De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie en schattingsmethoden. De volgende methoden en aannames zijn gebruikt bij de bepaling van de reële waarde van de financiële instrumenten:

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

Gezien de korte looptijd van deze instrumenten benadert de boekwaarde de reële waarde.

Langlopende schulden

De reële waarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende markttrente per balansdatum voor soortgelijke leningen, passend bij de looptijden van de bestaande leningcontracten.

Renteswaps

De waarde in het economische verkeer van deze financiële instrumenten bestaat uit het bedrag dat Woonstichting Langedijk zou ontvangen of betalen om deze contracten te beëindigen.

Hedges

Algemene hedge-strategie

Woonstichting Langedijk voert een strategie om het risico op wijzigingen van toekomstige rentekasstromen uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen af te dekken. Daartoe worden als hedge-instrumenten renteswap- en rentecap-contracten afgesloten.

Met een renteswap ontvangt Woonstichting Langedijk een variabele rente van de tegenpartij en betaalt zij een vaste rente terug.

Hedge accounting

Op basis van de hiervoor genoemde hedge-strategie past Woonstichting Langedijk in de jaarverslaggeving kostprijs-hedge-accounting toe waarbij de waarderingsresultaten van de afgedekte posities (leningen) en het afdekkingsinstrument (renteswaps, rentecaps) gelijktijdig in de winst- en verliesrekening worden verwerkt teneinde aldus de toegepaste risicoafdekking in de verslaggeving tot uitdrukking te brengen.

Hedge documentatie

Woonstichting Langedijk heeft gekozen voor het toepassen van hedge-accounting op basis van generieke documentatie met behulp waarvan de effectiviteit van de hedge-relatie wordt beoordeeld. Hierin zijn de doelstellingen van risicobeheer en van de hedge-strategie beschreven alsmede de afgedekte posities en in te zetten hedge-instrumenten inclusief de verwachte effectiviteit. De hedge-instrumenten worden bijgehouden in een hedge-tabel. In deze tabel wordt het verband gelegd tussen de hedge-instrumenten en de bestaande en verwachte leningen met een hoogstwaarschijnlijk karakter.

Effectiviteit hedge-relatie

Voor elke verslaggevingsperiode wordt ten aanzien van de rentestromen de effectiviteit van de hedge-relaties getest middels het vergelijken van de kritische kenmerken (o.a. omvang en looptijd) van de hedge-instrumenten met die van de afgedekte en nog af te dekken posities. Indien ineffectiviteit wordt vastgesteld, wordt deze direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Op de volgende derivaten wordt kostprijs-hedge-accounting toegepast.

Renteswaps

Woonstichting Langedijk heeft een swapcontract afgesloten om renterisico's voortvloeiend uit leningcontracten met een variabele rente af te dekken.

De betalingscondities van de renteswap stemmen overeen met die van de onderhandse leningen. Zoals onder de waarderingsgrondslagen toegelicht past Woonstichting Langedijk daarbij kostprijs-hedge-accounting toe, waardoor de renteswaps tegen kostprijs worden gewaardeerd (nagenoeg nihil) en waardemutaties niet in het resultaat worden verantwoord.

De opbouw van de afgesloten renteswapportefeuille naar looptijd en waarde is als volgt:

Derivaat	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	te betalen rente	Reële waarde 31-12-2018	Reële waarde 31-12-2017
Nr. 1	15.000.000	01-11-2013	01-11-2033	3,14%	-4.056.810	-4.091.802
Niet in de balans opgenomen reële waarde (vanwege toepassing kostprijs hedge-accounting)					-4.056.810	-4.091.802

Geldgever	Hoofdsom (*€ 1.000)	ingangsdatum	einddatum	te bet. Var. rente	Gekoppeld aan derivaat
NWB	5.000	1-2-2018	1-11-2033	3m euribor + 0,045	Nr. 1
BNG	5.000	1-2-2013	1-11-2031	3m euribor + 0,33	Nr.1
BNG	5.000	1-2-2013	1-11-2029	3m euribor + 0,45	Nr.1
Totaal	15.000				

In de afgesloten swapcontracten zijn geen break-clausules en/of margin call verplichtingen opgenomen.

Wat betreft de derivatenportefeuille zijn geen onderpandverplichtingen in de vorm van te verstrekken liquiditeiten door beide partijen overeengekomen ingeval van een positieve of negatieve reële waarde van de derivaten.

Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Woonstichting Langedijk moet bepaalde veronderstellingen en schattingen maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

Waardering vaste activa

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt, die gekwalificeerd kunnen worden als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeente en andere belanghouders over verplichtingen inzake toekomstige herstructurering en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Woonstichting Langedijk rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien formalisering van de definitieve realisatiefase heeft plaatsgevonden.

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

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Het vastgoed verkocht onder voorwaarden is gewaardeerd tegen overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna op basis van de vrije verkoopwaarde conform de uitgangspunten uit het Handboek Marktwaardering basismodel 2018, gecorrigeerd voor de contractueel overeengekomen prijscorrectie.

Verwerking fiscaliteiten

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II).

De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling, het vormen van een herbestedingsreserve, de fiscale afwaardering bij een duurzaam lagere WOZ-waarde en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door Woonstichting Langedijk en onze adviseur gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen.

In de jaarrekening 2016 is een passieve latente gevormd inzake de terugname van eerdere fiscale afwaardering bij een duurzaam lagere WOZ-waarde. Als gevolg van de terugname in het lopende boekjaar zijn we in 2017 in een acute betaalpositie gekomen voor de vennootschapsbelasting. Deze terugname is gebaseerd op de verwachte ontwikkeling van de WOZ-waarde in 2018.

Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Effecten regeringsbeleid

Diverse regeringsmaatregelen voor de gereguleerde huursector zijn van invloed op de bedrijfsvoering van Woonstichting Langedijk. Dat betreft onder meer de Wet verhuurderheffing, de Wet doorstroming huurmarkt en de Woningwet.

Voor 2019 verwacht Woonstichting Langedijk ruim € 0,7 miljoen te betalen aan verhuurderheffing en ander sectorspecifieke heffingen. Wij hebben voor de onroerende zaken in ontwikkeling een aanvraag vermindering verhuurderheffing ingediend. Wij verwachten in 2019 in aanmerking te komen voor € 0,81 miljoen aan vermindering verhuurderheffing. De ruimte voor ontwikkeling van de huursom is beperkt tot 1% boven inflatie, voor 2019 maximaal 2,6%.

Het beleid van Woonstichting Langedijk is om te blijven voldoen aan de door externe partijen gehanteerde kengetallen relevant zijn voor het behouden van toegang tot de kapitaalmarkt. Ons huurbeleid en investeringsbeleid is zodanig vormgegeven dat wij verwachten blijvend te kunnen voldoen aan de kengetallen ICR, DSCR, Loan to Value en daarmee toegang blijven houden tot de kapitaalmarkt.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOED PORTEFEUILLE

25. Huuropbrengsten

Huuropbrengsten	2018	2017
Woningen en woongebouwen DAEB	9.339	8.846
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	33	35
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	54	57
	9.426	8.938
Huurderving wegens leegstand i.v.m. verkoop	-8	-8
Huurderving wegens leegstand mutatie	-6	-6
Huurderving wegens oninbaarheid	-3	-24
Totaal	9.409	8.900

50

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2018 bedroeg 1,1% (1 juli 2017: 0,0%).

Inkomensafhankelijke huurverhoging:

Met ingang van de jaarlijkse huurverhoging 2013 is het de corporatie toegestaan om inkomensafhankelijke huurverhogingen aan haar huurders door te voeren (MG 2013-01). Woonstichting Langedijk heeft gekozen om dit in 2018 niet door te voeren.

26. Opbrengsten servicecontracten

	2018	2017
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	119	114
Totaal	119	114

27. Lasten servicecontracten

	2018	2017
Gas/Water/Electra	-36	-34
Warmte	-2	-1
Onderhoud (lift)	-13	-16
Schoonmaak	-35	-38
Administratie	-1	-1
Onderhoud binnentuin	-4	-3
Overige	-37	-11
Totaal	-128	-104

28. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2018	2017
Lonen en salarissen	-143	-170
Sociale lasten	-25	-27
Pensioenlasten	-22	-28
sub-totaal	-190	-225
Doorbelaste kosten	-137	-82
Totaal loon- en overige kosten	-327	-307

Lonen en salarissen

	2018	2017
Lonen en salarissen	-529	-555
Sociale lasten	-92	-89
Pensioenlasten	-80	-89
Totaal	-701	-733

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2018	2017
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-189	-227
Lasten onderhoudsactiviteiten	-184	-162
Toegerekende organisatiekosten (nieuwbouw projecten)	-45	-37
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	-7	-10
Overige activiteiten	0	-19
Overige organisatiekosten	-247	-248
Leefbaarheid	-29	-30
Totaal	-701	-733

Bij Woonstichting Langedijk waren in 2018 11 werknemers in dienst (2017: 12), het gemiddeld aantal fte bedroeg gedurende het boekjaar 9,31 (2017: 10,00).

29. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2018	2017
Dagelijkse onderhoud	-394	-295
Mutatie onderhoud	-159	-156
Planmatig onderhoud	-1.266	-1.182
Doorbelaste loon- en overig kosten	-268	-197
	-2.087	-1.830

30. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

T.a.v. de toepassing van het functionele model is in 2018 een verdere verfijning aangebracht in de toerekeningssystematiek. De vergelijkende cijfers zijn hiertoe niet aangepast. Met name ten aanzien van de automatiseringskosten, verzekeringen, administratiekosten ten behoeve van VVE's, externe advieskosten en overige dienstverlening heeft een wijziging plaatsgevonden in de toerekening aan deze en andere posten.

	2018	2017
Overige personeelskosten	-	-5
Automatisering	-	-85
Externe advies en dienstverlening	-12	-56
Overige algemene kosten	-10	-113
Administratie VVE's	-22	-
Belastingen	-810	-728
Verhuurderheffing	-1.238	-1.100
Verzekeringen	-62	-32
Heffing Autoriteit Wonen	-111	-8
Bijdrage huurcommissie	-3	-
Contributie Aedes	-11	-13
	-2.279	-2.140

31. t/m 33. NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING

	2018	2017
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Totaal	0	0

In 2018 en 2017 is er geen vastgoed in ontwikkeling verkocht.

34. t/m 36. NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2018	2017
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.616	2.006
Verkoopkosten	-36	-45
Doorbelaste loon- en overige kosten	-10	-13
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.116	-1.661
	454	287

	2018	2017
Gewoon verkoop huurwoningen (DAEB)	306	53
Verkoop VoV huurwoningen (DAEB)	-	-53
Verkoop gewoon ex-VoV woningen (DAEB)	148	287
	454	287

<i>Gewoon verkoop huurwoningen (DAEB)</i>	2018	2017
Verkoopopbrengst	1.161	528
Af: Verkoopkosten	-31	-13
Boekwaarde(marktwaarde)	-824	-462
Resultaat in winst- en verliesrekening	306	53
(2018: 6 woningen 2017:3 woningen + 2 garages)		
 <i>Verkoop VoV huurwoningen (DAEB)</i>	 2018	 2017
Verkoopopbrengst	-	366
Af: Verkoopkosten	-	-14
Boekwaarde(marktwaarde)	-	-405
Resultaat in winst- en verliesrekening	-	-53
(2018: 0 2017: 3)		
 <i>Verkoop gewoon ex-VoV woningen (DAEB)</i>	 2018	 2017
Verkoopopbrengst	455	1.110
Af: Verkoopkosten	-16	-30
Boekwaarde	-291	-793
Resultaat in winst- en verliesrekening	148	287
(2018: 2 2017: 6)		

37. t/m 39. WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2018	2017
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	51	-1.429
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.405	-5.992
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	553	1.858
	<u>15.009</u>	<u>-5.563</u>

<i>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	2018	2017
Voorziening onrendabel 9 studios Dorpsstraat	-	-324
Voorziening onrendabel 36 app Nieuwe Veiling terrein	154	-1.045
Correctie parkeerplaatsen kolfbaan	-66	-
Waardeverandering teruggekochte VOV woningen	-37	-60
	<u>51</u>	<u>-1.429</u>

<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	2018	2017
Waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie DAEB	14.265	-5.294
Waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB	140	-698
	<u>14.405</u>	<u>-5.992</u>

<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV</i>	2018	2017
Niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	1.803	5.823
Niet-gerealiseerde waardeverandering terugkoopplicht VOV	-1.250	-3.965
	<u>553</u>	<u>1.858</u>

40. OVERIGE ACTIVITEITEN

	2018	2017
Vergoeding voor beheer- en admin. diensten Horizon	-	13
Vergoeding voor beheer- en admin. diensten Grootslag	-	8
Vergoeding voor beheer- en admin. diensten Philidephia	-	-
Contributies WBVL	-	2
Totaal opbrengsten overige activiteiten	-	23
Af: doorbelaste loon- en overige kosten	-	-24
Totaal overige activiteiten	<u>-</u>	<u>-1</u>

41. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

T.a.v. de toepassing van het functionele model is in 2018 een verdere verfijning aangebracht in de toerekeningssystematiek. De vergelijkende cijfers zijn hiertoe niet aangepast. Met name ten aanzien van de automatiseringskosten, verzekeringen, administratiekosten ten behoeve van VVE's, externe advieskosten en overige dienstverlening heeft een wijziging plaatsgevonden in de toerekening aan deze en andere posten.

	2018	2017
Doorbelaste lonen en salarissen	-247	-248
Doorbelaste overige kosten	-69	-41
Treasury	-20	-27
Controller	-10	-5
Accountantskosten	-63	-68
Automatisering	-34	0
Extern advies en dienstverlening	-69	0
Finance Ideas beoordeling begroting	0	-7
Visitatie	0	-22
Bestuur en Toezichtskosten	-42	-38
Totaal overige organisatiekosten	-554	-456

42. LEEFBAARHEID

	2018	2017
Leefbaarheidsuitgaven inzake fysieke en sociale activiteiten	-73	-110
Doorbelasten loon- en overige kosten	-48	-38
Totaal	-121	-148

43. T/M 44. FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

	2018	2017
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	53
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.232	-2.192
	-2.232	-2.139

<i>andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>	2018	2017
Rente liquide middelen	-	2
Geactiveerde rente projecten	-	51
Totaal	-	53

<i>rentelasten en soortgelijke kosten</i>	2018	2017
Rente schulden/leningen kredietinstellingen	-2.211	-2.168
Provisie en kosten betalingsverkeer	-4	-11
Disagio wsw	-17	-13
	-2.232	-2.192

45. Belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

Belastingdruk winst- en verliesrekening

De belastinglast/-bete over het resultaat in de winst- en verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Acute belastingen boekjaar	-1.501	-228
Belasting vorige boekjaren	-319	17
Mutatie latente belastingen	774	-1.342
Totale belastinglast/-bete	<u>-1.046</u>	<u>-1.553</u>

Acute belastingen boekjaar

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum.

De post "Acute belastingen boekjaar" is als volgt bepaald:
(in duizenden euro's)

	<u>2018</u>
Commercieel resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	17.263
Permanente verschillen:	
Gemengde kosten	111
	<u>111</u>
Tijdelijke verschillen:	
Afschrijving activa t.d.v. exploitatie	4
Vermindering verhuurderheffing	480
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(1.616)
Fiscaal resultaat verkopen vastgoedportefeuille	397
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.115
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(51)
Waardeverandering fiscaal VOV bij terugkoop	36
Fiscale afschrijving MVA in exploitatie	(344)
Terugname afwaardering lagere WOZ-waarde	3.995
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(14.405)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	(553)
Disagio	5
	<u>(10.936)</u>
Fiscaal resultaat	6.438
Dotatie HIR	(396)
	<u>6.042</u>
Fiscale winst	6.042
Verliesverrekening	(0)
Belastbaar bedrag	<u>6.042</u>
	<u>1.501</u>
Acute belastingen boekjaar (20% over € 200.000 / 25% over het meerdere)	1.501

De effectieve belastingdruk bedraagt 8,7% van het resultaat voor belastingen (2017 -6,7%). Het verschil met het nominale tarief van 25% is te verklaren uit de tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering.

Latente belastingen

De mutatie latente belastingen in de winst- en verliesrekening is als volgt te specificeren:
(in duizenden euro's)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Agio/disagio leningen	-	-51
Passieve latentie inzake afwaardering lagere WOZ-waarde	1.111	-475
Actieve latentie verlies compensatie	-	2.205
Actieve latentie tijdelijke waarderingsverschillen	-337	-337
Tijdelijk waardeverschil MVA in exploitatie	-	-
	<u>774</u>	<u>1.342</u>

Naar DAEB en Niet DAEB gescheiden resultatenrekening en kasstroomoverzicht

Toelichting op de aard van de Niet-DAEB Activiteiten

Woonstichting Langedijk bezit de volgende niet-DAEB verhuureenheden:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	4	3
Parkeervoorzieningen in exploitatie	81	85

Deze verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden, [bijvoorbeeld] omdat sprake is van complexen met gemengd bezit

Winst- en verliesrekening 2018

(in duizenden euro's)	DAEB 2018	Niet-DAEB 2018	Totaal 2018
Bedrijfsopbrengsten			
25. Huuropbrengsten	9.312	97	9.409
26. Opbrengsten servicecontracten	118	1	119
27. Lasten servicecontracten	-127	-1	-128
28. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-323	-4	-327
29. Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.080	-7	-2.087
30. Overige directe operationele lasten expl.	-2.248	-31	-2.279
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.653	54	4.707
31. Opbrengst verkocht vastgoed in ontw.	-	-	-
32. Lasten verkocht vastgoed in ontw.	-	-	-
33. Toegerekende organisatiekosten	-	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontw.	-	-	-
34. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.161	455	1.616
35. Toegerekende organisatiekosten	-34	-12	-46
36. Boekwaarde verkochte vastgoedport.	-825	-291	-1.116
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedport.	302	152	454
37. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	126	-75	51
38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport.	14.265	140	14.405
39. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport.	-	-	-
Verkocht onder voorwaarden	481	72	553
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.872	137	15.009
40. Overige activiteiten	-	-	-
41. Overige organisatiekosten	-546	-8	-554
42. Leefbaarheid	-119	-2	-121
43. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-	-
44. Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.202	-30	-2.232
Saldo financiële baten en lasten	-2.202	-30	-2.232
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen	16.960	303	17.263
45. Belastingen	-1.032	-14	-1.046
Resultaat na belastingen	15.928	289	16.217

Kasstromenoverzicht 2018

(in duizenden euro's)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
	2018	2018	2018
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Huur	9.247	97	9.344
Vergoedingen	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	0	0	0
Rente ontvangsten	0	0	0
<i>Per saldo ingaande kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>9.247</u>	<u>97</u>	<u>9.344</u>
Personeelsuitgaven	-731	-4	-735
Onderhoudsuitgaven	-2.011	-7	-2.018
Overige bedrijfsuitgaven	-1.504	-38	-1.542
Rente uitgaven	-2.133	-30	-2.163
Sectorspecifieke heffing	-102	-	-102
Verhuurdersheffing	-758	-	-758
Leefbaarheid	-60	-2	-62
Vennootschapsbelasting	-1.247	-	-1.247
<i>Per saldo uitgaande kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>-8.545</u>	<u>-82</u>	<u>-8.627</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>703</u>	<u>14</u>	<u>717</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Verkoopontvangst bestaande huur	1.161	455	1.616
Verkoopontvangsten (VOV) na inkoop	0	0	0
Verkoop grondpositie	0	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0	0
<i>MVA ingaande kasstroom</i>	<u>1.161</u>	<u>455</u>	<u>1.616</u>
Nieuwbouw huur	-5.866	0	-5.866
Woningverbeteringen	0	0	0
Nieuwbouw verkoop	0	0	0
Duurzaamheid	-1.345	0	-1.345
Aankoop (VOV)	-525	-331	-856
Aankoop verhuur	-4.748	0	-4.748
Investeringen overige	0	0	0
Externe kosten bij verkoop	-39	-5	-44
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>	<u>-12.523</u>	<u>-336</u>	<u>-12.859</u>
Per saldo kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>-11.362</u>	<u>119</u>	<u>-11.243</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Ontvangsten uit langlopende schulden	9.800		9.800
Aflossing van langlopende schulden	-213	0	-213
Per saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>9.587</u>	<u>0</u>	<u>9.587</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>-1.073</u>	<u>134</u>	<u>-939</u>

Overige informatie

Werknemers

Gedurende het jaar 2018 had Woonstichting Langedijk gemiddeld 9,31 werknemers in dienst (2017: 10,00). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen o.b.v. WNT

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Woonstichting Langedijk van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse B.

Het bezoldigingsmaximum in 2018 voor Woonstichting Langedijk is € 98.000. Het weergegeven individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Het individuele WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband.

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

De bezoldiging en ontslagvergoeding van leidinggevende topfunctionarissen die over 2018 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Naam functionaris	T.I.M. van Ruiten
Functiegegevens	directeur
functievulling 2018	1/1-31/12
Deeltijdfactor in fte	1
Dienstbetrekking	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare	82.944
Beloning betaalbaar op	14.976
<i>Sub totaal</i>	<u>97.920</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	98.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.
Totale bezoldiging 2018	97.920
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Gegevens 2017	
Aanvang en einde functievulling 2017	1/1-31/12
Deeltijdfactor in fte	1
Dienstbetrekking	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	80.481
Beloning betaalbaar op termijn	14.389
<i>Sub totaal</i>	<u>94.870</u>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	95.000
Totale bezoldiging 2017	94.870

Toezichthoudende topfunctionarissen

De bezoldiging van **toezichthoudende topfunctionarissen** die over 2018 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Naam functionaris	P.J.L.G. Kerkvliet	P.J.L.G. Kerkvliet	W.M.J. Hink-Wever	W.M.J. Hink-Wever	A.M. van Grinsven
Functiegegevens	Lid	Voorzitter	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling 2018		1/1-31/12		1/1-31/12	1/1-31/12
Bezoldiging					
Totale bezoldiging	-	6.967	-	4.645	4.645
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	-	14.700	-	9.800	9.800
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-	-
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 2017					
Functiegegevens	Lid	Voorzitter	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling 2017	1/1-30/6	1/7-31/12	1/1-30/6	1/7-31/12	1/1-31/12
Bezoldiging					
Totale bezoldiging	2.250	3.375	3.375	2.250	4.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	4.711	7.184	7.066	4.789	9.500
Naam functionaris	J. Sinnige	A. de Graaf			
Functiegegevens	Lid	Lid			
Aanvang en einde functievervulling 2018	1/1-31/12	1/1-31/12			
Bezoldiging					
Bezoldiging	4.645	4.645			
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	9.800	9.800			
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-			
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.			
Gegevens 2017					
Functiegegevens	Lid	Lid			
Aanvang en einde functievervulling 2017	1/1-31/12	1/7-31/12			
Bezoldiging					
Totale bezoldiging	4.500	2.250			
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	9.500	4.789			

Accountantskosten

De accountantskosten maken onderdeel uit van de overige bedrijfslasten. In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

Accountantskosten

	BDO Audit & Assurance BV	Deloitte Belasting- Adviseurs BV	Totaal 2018
controle jaarrekening	56.362	-	56.362
overige controlekosten	6.788	-	6.788
Fiscale advieskosten	-	37.527	37.527
andere niet controle opdrachten	-	-	-
	63.150	37.527	100.677

	BDO Audit & Assurance BV	Deloitte Belasting- Adviseurs BV	Totaal 2017
controle jaarrekening	59.926	-	59.926
overige controlekosten	6.655	-	6.655
Fiscale advieskosten	-	55.134	55.134
andere niet controle opdrachten	-	-	-
	66.581	55.134	121.715

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Woonstichting Langedijk is opgesteld door het bestuur op 13 mei 2019.

T.I.M. van Ruiten
Directeur

63

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 13 mei 2019.

P.J.L.G. Kerkvliet
Voorzitter

W.M.J. Hink-Wever
Vicevoorzitter

A.M. van Grinsven
Lid

J. Sinnige
Lid

A. de Graaf
Lid

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Woonstichting Langedijk zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woonstichting Langedijk

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Woonstichting Langedijk te Langedijk gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2018;
2. de winst-en-verliesrekening over 2018; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening [op pagina 12]. Hierin staat beschreven dat Woonstichting Langedijk haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening [op pagina 16]. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

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

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

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

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

Alkmaar, 13 mei 2019

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. drs. R.H. van Leersum RA CIA
