

## Jaarverslag 2019

WOONSTICHTING  
**LANGEDIK**





**ALGEMENE GEGEVENS**

Naam	:	Woonstichting Langedijk
Vestigingsplaats	:	Noord-Scharwoude
Adres	:	Dr. De Witstraat 17 1723 LA Noord-Scharwoude
Telefoon	:	0226 – 331 470
E-mailadres	:	<a href="mailto:info@woonstichtinglangedijk.nl">info@woonstichtinglangedijk.nl</a>
Homepage	:	<a href="http://www.woonstichtinglangedijk.nl">www.woonstichtinglangedijk.nl</a>
Datum van oprichting	:	16 januari 1913
Werkgebied	:	Woningmarktregio Noord-Holland Noord
Aantal verhuureenheden per 31 december 2019 in exploitatie	:	1567 (1540 woningen en 27 zorgeenheden) 81 garage boxen
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

## 2019 in cijfers



## Inhoudsopgave

<b>2019 in cijfers</b> .....	4
<b>Bestuursverslag</b> .....	7
Visie en Missie.....	8
Prestaties in 2019.....	9
Marktwaarde en beleidswaarde.....	13
Het financieel resultaat.....	15
De risico's.....	16
De voorraad in beeld.....	18
Verslag van de Raad van Commissarissen .....	29
<b>Prettig wonen</b> .....	37
Visie en Missie.....	37
Prestaties in 2019.....	37
<b>Voldoende en passend aanbod</b> .....	42
Visie en missie.....	42
Prestaties in 2019.....	42
<b>Betaalbaar wonen</b> .....	45
Visie en Missie.....	45
Prestaties in 2019.....	45
<b>Duurzaam Wonen</b> .....	47
Visie en Missie.....	47
Prestaties in 2019.....	47
<b>Een vitale en betrokken organisatie</b> .....	49
Visie en Missie.....	49
Bestuurlijke organisatie .....	49
Huurdersraad .....	49
De werkorganisatie .....	50
Integriteitsbeleid.....	51
Externe samenwerking .....	52
<b>Financieel beheer</b> .....	54
Jaarresultaat.....	54
Vermogenspositie en balanstotaal .....	55
Liquiditeit en treasury-activiteiten .....	55
Financiële meerjarenprognose .....	56
<b>Verklaringen</b> .....	61

## Bestuursverslag

*We hebben nu te maken met de coronapandemie. Deze heeft gevolgen voor onze samenleving en raakt ook Woonstichting Langedijk. In het jaarverslag kijken we terug op de prestaties van het vorig jaar. Deze crisis plaatst deze prestaties in een ander perspectief. We hebben een eerste inschatting gemaakt van de gevolgen voor Woonstichting Langedijk. We realiseren ons dat huurders geraakt worden door de crisis en dat een deel van de huurders meer moeite heeft om de huur te betalen. Dat vergroot het risico rond de huurontvangsten. Er zijn gevolgen voor het investeringsklimaat. Hoe zich dat ontwikkelt is nu nog niet goed in te schatten. De waarde van onze woning is gevoelig voor ontwikkelingen op de woningmarkt. Deze staat onder druk wat kan leiden tot een waardedaling.*

*Wij zien echter op dit moment dat de gevolgen van de coronapandemie voor Woonstichting Langedijk beperkt zijn. Dat betekent dat er geen materiële onzekerheid is over de continuïteit.*

7

Woonstichting Langedijk kijkt met trots terug op 2019. We kunnen mooie resultaten laten zien. We hebben 36 nieuwe woningen opgeleverd. Bij ruim 200 woningen hebben we isolatie en/of zonnepanelen aangebracht. Meer dan 150 nieuwe huurders hebben we verwelkomd. Ook het afgelopen jaar hebben we de huren met minder dan de inflatie laten stijgen.

Het financieel resultaat 2019 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. Het positief resultaat van € 21,7 miljoen over 2019 wordt grotendeels bepaald door de stijging van de marktwaarde van onze woningen.

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 werken aan wijken en buurten 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 deze woningen 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 kijken dan niet alleen naar de huurprijs maar ook naar de energielasten van onze woningen. 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.

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

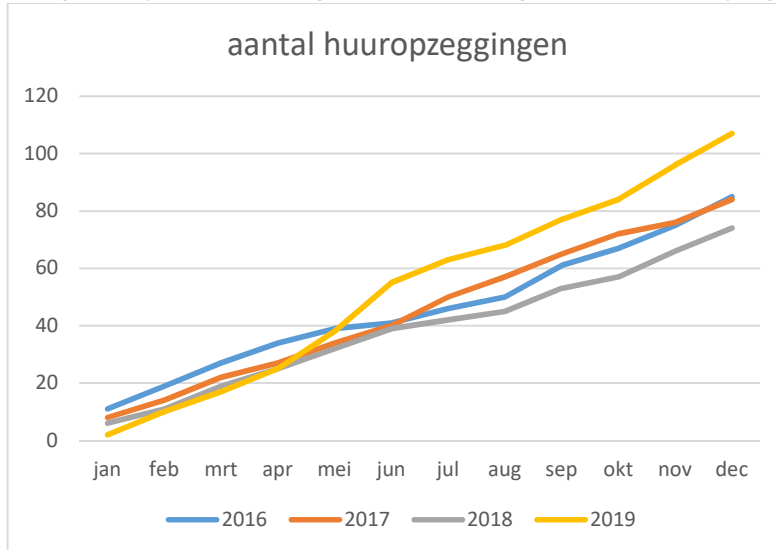
- zorgen voor prettig wonen in goede, passende en betaalbare woningen in leefbare straten en buurten;
- ruimte geven aan bewoners om zelf invulling te geven aan het prettig wonen, en bewoners die het nodig hebben een extra steuntje in de rug geven;
- zorgen voor een toekomstbestendige sociale woningvoorraad;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



## Prestaties in 2019

### Wonen

- In de maanden mei en juni en aan het einde van het jaar hebben we een piek gezien in het aantal opzeggingen. In 2019 hebben 107 huurders hun huurovereenkomst opgezegd. Dat is aanzienlijk meer dan in voorgaande jaren. We zien grote schommelingen in het aantal opzeggingen per maand.



- Op 17 en 18 april hebben de huurders de sleutel ontvangen van hun nieuwe woning in 'De Nieuwe Veiling'. Een nieuwbouwoplevering is een forse gezamenlijke inspanning van het team. Door een goede planning in combinatie met wat improvisatie is de oplevering succesvol verlopen. De bewoners wonen inmiddels bijna een jaar in deze woningen. De nacontrole heeft inmiddels plaatsgevonden en heeft nagenoeg geen bijzonderheden opgeleverd. De komende jaren gaan we monitoren hoe deze energiezuinige woningen werkelijk presteren. De winter van 2019/2020 was zeer zacht maar toch zijn de zeer lage energieverbruiken hoopgevend.
- We hebben eind juni samen met Woonwaard een bod voor de prestatieafspraken gedaan. Voorafgaand is dit ook afgestemd met de Huurdersraad. Kern van het bod is dat wij de opgave voor het bouwen van 300 sociale huurwoningen tot en met 2028 willen waarmaken, als de gemeente ons locaties biedt of ons in positie brengt voor locaties. Begin december zijn de prestatieafspraken ondertekend.
- We hebben in 2019 15 woningen Koopgarant teruggekocht. Dat is meer dan in 2018. Van de teruggekochte woningen zijn 12 woningen verhuurd en drie woningen verkocht. Ook hebben we vijf woningen verkocht, waarvan de huur was opgezegd. Onder de verkopen zijn twee Verzilverd Wonen woningen. Nu resteren nog vier woningen met deze constructie. Eind 2019 bestaat de verkoopvoorraad uit twee woningen, waarvoor de koopovereenkomst gesloten is en die in 2020 geleverd worden. Ook twee Koopgarantwoningen, waarvoor een terugkoopovereenkomst gesloten is, zullen in 2020 geleverd worden.
- Met de Huurdersraad is de uitwerking van het huurbeleid 2019 besproken. Per 1 juli 2019 hebben we de huur verhoogd met gemiddeld 1,35%, een kwart procent onder het inflatiepercentage. De uitwerking van het huurbeleid past binnen het sociaal huurakkoord tussen de Woonbond en Aedes.
- We hebben een nieuw huurbeleid vastgesteld. We passen de huren jaarlijks aan met maximaal het inflatiepercentage en voor alle huurders is dit percentage gelijk. Het huurbeleid is in principe weer voor 5 jaar vastgesteld.
- Per 1 juli is een nieuwe huisvestingsverordening van kracht. Belangrijke nieuwe elementen in de verordening zijn:
  - o de mogelijkheid voor loting;
  - o voorrang voor jongeren tot 23 jaar;
  - o doorstroommaatregelen, onder meer voor ouderen en gezinnen en bij nieuwbouwwontwikkelingen.

- In september hebben we een woonbelevingsonderzoek onder de huurders uitgezet. De uitkomsten daarvan leggen we naast de eigen portefeuilleanalyse en gebruiken we om ons werk verder te verbeteren. Uit dit onderzoek is gebleken dat in 4 buurten leefomgeving en woonbeleving voor verbetering vatbaar zijn. Wij gaan in 2020 met de bewoners van deze 4 buurten in gesprek.

### De woningen

- We zijn in april gestart met de dakwerkzaamheden en de energetische verbetering van 62 woningen in Noord- en Zuid-Scharwoude. De grootste onderhoudsklus dit jaar. Het werk is na een aanbesteding gegund aan De Toekomst Bouw. De uitvoering is conform planning voor de zomervakantie afgerond, waarbij we een deelnamepercentage van 100% hebben gerealiseerd bij de optionele plaatsing van zonnepanelen.
- Het actieprogramma duurzaam wonen is in december afgerond. We hebben in een tijdsbestek van iets meer dan twee en een half jaar ruim 500 woningen energetisch verbeterd. We hebben de afgelopen jaren 1267 maatregelen uitgevoerd.  
In die periode is de gemiddelde energie-index van onze woningen gedaald van 1,38 eind 2016 naar 1,14 aan het eind van 2019.
- We hebben de schilderwerken voor 2019 binnen budget kunnen aanbesteden, en de werken zijn inmiddels geheel afgerond.
- Het is nog niet gelukt een marktpartij te vinden die binnen budget de problematiek van de vliesgevels aan het Basaltgebouw in Broek op Langedijk kan herstellen. Er is geen urgentie maar behoeft wel actie. In het begrotingsjaar 2020 staat dit weer op de agenda.
- Eind februari heeft de gemeenteraad ingestemd met het stedenbouwkundig plan voor De Overbrugging. We gaan hier in 2021 een woongebouw met maximaal 27 appartementen bouwen. Eind 2019 is het bestemmingsplan voor de locatie gepubliceerd. Alleen de naastgelegen voetbalvereniging LSVV heeft een zienswijze ingediend.  
Met de gemeente is in november de samenwerkingsovereenkomst voor de locatie gesloten.
- Voor de zomer hebben we een bouwteamselectie voor deze locatie opgestart. We hebben vijf aannemers benaderd, waarvan er twee een aanbieding hebben ingediend. Wij hebben het plan gegund aan van Wijnen Heerhugowaard, de samenwerkingsovereenkomst met Van Wijnen is inmiddels ondertekend.

10

### Financiën

- Jaarrekening en Jaarverslag 2018 zijn in het 1<sup>e</sup> trimester afgerond. Vóór 1 juli is de dVl afgerond. Vooralsnog merken we nog weinig van de aangekondigde lastenverlichting. Ook dit jaar is er weer een aantal wijzigingen in de verslaglegging doorgevoerd.
- We hebben een uitgebreide portefeuilleanalyse gedaan en zijn gekomen tot een nieuwe portefeuillestrategie. De portefeuilleanalyse heeft een goed beeld opgeleverd. Algemene conclusie is dat de portefeuille hier en daar extra aandacht verdient, maar dat er geen noodzaak is om de komende jaren fors te investeren in de verbetering van de bestaande voorraad.

### De organisatie

- Het afgelopen jaar is er een aantal wisselingen in het team geweest. Per 1 januari is een nieuwe administrateur begonnen. Voor de zomer en in het najaar zijn beide woonconsulenten vertrokken en hebben we deze vacatures opnieuw ingevuld. De totale formatie van de woonconsulenten hebben we met 5 uren uitgebreid.
- Samen met Woningstichting Anna Paulowna en Woningbouwvereniging Beter Wonen zijn we een gezamenlijk selectietraject voor de ICT gestart. In de zomer hebben we het selectietraject afgerond en gezamenlijk een keuze gemaakt voor het ERP-systeem Viewpoint van Itris. In het selectietraject hebben bijna alle medewerkers ook kennis kunnen maken met het systeem van Itris. In het vierde kwartaal zijn we begonnen met de implementatie van het nieuwe systeem en koersen we op een afronding van de implementatie medio juni 2020. Ook bij de implementatie trekken we samen op met Anna Paulowna en Beter Wonen.
- De gemeenteraden van Heerhugowaard en Langedijk hebben groen licht gegeven voor de procedure om tot een bestuurlijke fusie te komen per 1 januari 2022.

De fusie blijkt vooral weerstand op te roepen bij een belangrijk deel van de inwoners van Sint Pancras en Koedijk. Of dit gevolgen heeft voor het verdere fusietraject is nu nog onduidelijk. Inmiddels voeren we samen met Woonwaard ook gesprekken met de gemeente Heerhugowaard over nieuwbouwwontwikkeling en de warmtetransitie.

- Begin van het jaar is de detachering van een medewerker van de Wooncompagnie als controller beëindigd. We hebben vervolgens samen met een aantal collega-corporaties gezamenlijk invulling gegeven aan de controllerfunctie. Op 1 juli is de externe controller gestart. Door dit gezamenlijk te doen verwachten we een kruisbestuiving door best practices van elkaar over te nemen.

In het beleidsplan hebben we een aantal concrete doelen opgenomen. Einde 2019 is de stand van zaken als volgt:

Doelstelling bewoners	in 2021	december 2019
Klanttevredenheid totaaloordeel	> 8.0	7,9
Klanttevredenheid oordeel per onderdeel	Minimaal 7,5	> 7,5
Zekerheid over huurontwikkeling voor doelgroep	< = inflatie	In 2017 gerealiseerd
Evenwicht in kansen tussen starters en doorstromers		
Eén nieuw woonconcept ontwikkeld voor bewoners met een zorgvraag		Onderzoek gedaan onder bewoners Westervenne
Actieve huurdersvertegenwoordiging	> 30 bewoners actief	15-20 huurders actief; 45 aanwezig bij laatste bijeenkomst huurdersraad.
Keuzevrijheid bij onderhoud in de woning vergroot		In ontwikkeling
Twee doorstromingsmaatregelen ingevoerd		Jongerencontracten en doorstroommaatregelen in nieuwe huisvestingsverordening
Een onderhoudsklacht kan direct gemeld worden bij aannemers		Voor installaties (CV e.d. kan dit). Met de belangrijkste aannemers afspraken over direct doorverbinden
<b>Doelstelling aanbod</b>		
Aantal verhuringen	Minimaal 100	151
Aanbod onder de hoogste aftoppingsgrens (€ 651)	Minimaal 95%	98%
Aanbod onder de laagste aftoppingsgrens (€ 607)	Minimaal 70%	80%
Aanbod boven de hoogste aftoppingsgrens (€ 651)	Maximaal 5%	2%
Aanbod geschikt voor 1-persoonshuishoudens	Minimaal 60%	70%
Aanbod geschikt voor 5 pers huishoudens	Minimaal 5	8
Aanbod nultredenwoningen	Minimaal 40	78
Aanbod voor jongeren onder 23 jaar	Minimaal 10	8
<b>Doelstelling voorraad</b>		
Woningen boven de hoogste aftoppingsgrens (€ 651)	Maximaal 75	68
Woningen tussen de aftoppingsgrenzen (€ 607 - € 651)	Maximaal 400	229
Woningen onder de laagste aftoppingsgrens (€ 607)	Minimaal 1.100	1.247
Woningen boven de liberalisatiegrens (€ 721)	Maximaal 10	5
1-, 2- en 3-kamerwoningen	Minimaal 600	675
5-kamerwoningen	Minimaal 100	193
Woningen voor jongeren onder 23 jaar	Minimaal 200	88
Nultredenwoningen (voorrang met zorgindicatie)	Minimaal 500	593
Woningen met een Energie-Index > 1.4 (C-label of hoger)	Maximaal 100	188
Gemiddelde Energie-index	< 1,25	1,14
Woningen met Koopgarantverplichting	Maximaal 200	210
<b>Doelstelling organisatie</b>		
Besluit toekomst organisatie genomen (rechtsvorm, zelfstandigheid)		Omzetting is eind 2017 gerealiseerd
Benchmark bedrijfskosten	< sectorgemiddelde	5% onder sectorgemiddelde (2018)
Werknemerstevredenheid	> 8.0	Nog niet bekend

## Marktwaarde en beleidswaarde

Sinds 2016 waarden we onze woningen en garages in de jaarrekening tegen marktwaarde verhuurd 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 uitpondscenario 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 is in de plaats van de bedrijfswaarde gekomen. De beleidswaarde is gebaseerd op een berekening analoog aan de berekeningssystematiek van de marktwaarde. In de berekening van de beleidswaarde worden marktconforme parameters vervangen door parameters die volgen uit het beleid van Woonstichting Langedijk:

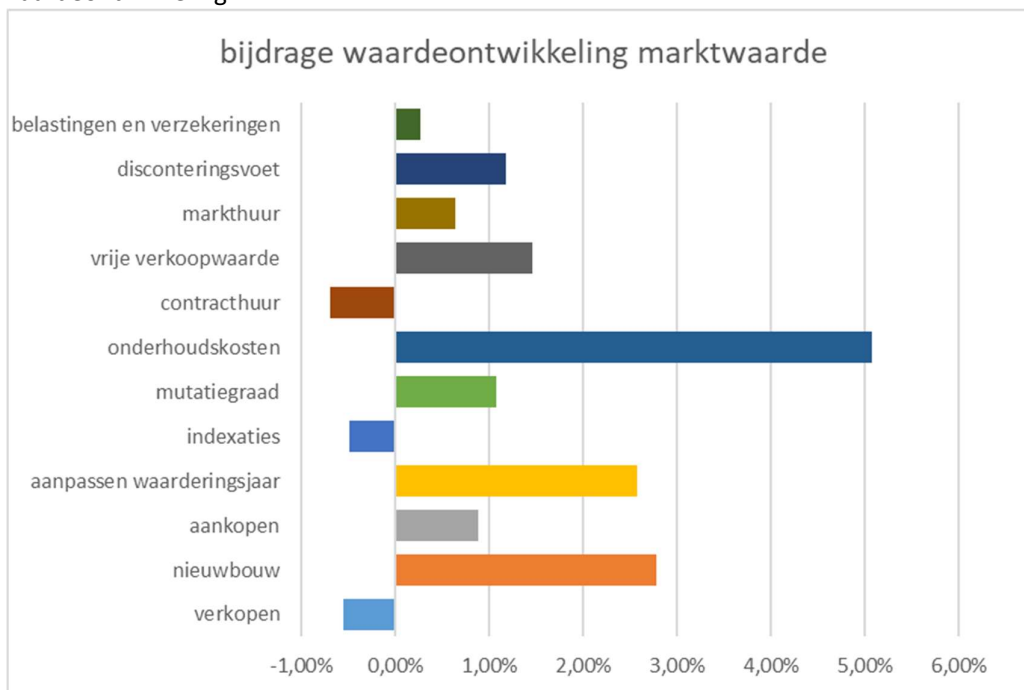
13

- doorexplotatiescenario in verband met de beschikbaarheid;
- het vastgestelde huurbeleid in verband met de betaalbaarheid;
- onderhoudskosten op basis van de meerjarenonderhoudsprognose;
- beheerlasten op basis van meerjarenraming.

### Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De ontwikkeling van de marktwaarde in 2019 is een afspiegeling van de voortdurend grote druk op de huur- en koopmarkt. De marktwaarde van de woningen en garages van Woonstichting Langedijk is gestegen met € 27,2 miljoen naar een marktwaarde van € 217,9 miljoen. Dit is een waardegroei van ruim 14%.

De voorraadveranderingen als gevolg van aankoop, verkoop en nieuwbouw zijn goed voor € 5,9 miljoen aan extra waarde, in 2018 was dat nog € 10,2 miljoen. De resterende € 21,3 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.



Het belangrijkste positieve effect is toe te schrijven aan een wijziging van de onderhoudskosten in het uitpondscenario van de marktwaardering.

Verder hebben de stijging van de vrije verkoopwaarde en de markthuur en de verwachte ontwikkeling daarvan in de komende jaren de marktwaarde doen toenemen. Een hogere mutatiegraad en een lagere disconteringsvoet hebben ook bijgedragen aan de waardesprong. Alleen de beperkte ontwikkeling van de contracturen en de bijstelling van de indexaties hebben de marktwaarde negatief beïnvloed.

### **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. Ook in het afgelopen jaar is gebleken dat dit waardebegrip nog volop in ontwikkeling is. Door aanpassingen in de berekeningsmethodiek van de beleidswaarde is de beleidswaarde eind 2019 niet goed vergelijkbaar met de beleidswaarde eind 2018. De beleidswaarde eind 2019 is € 101,4 miljoen, een stijging van € 8,9 miljoen.

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

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Bij de vaststelling van de streefhuren is rekening gehouden met het passend toewijzen.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, die ultimo 2019 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019' 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.

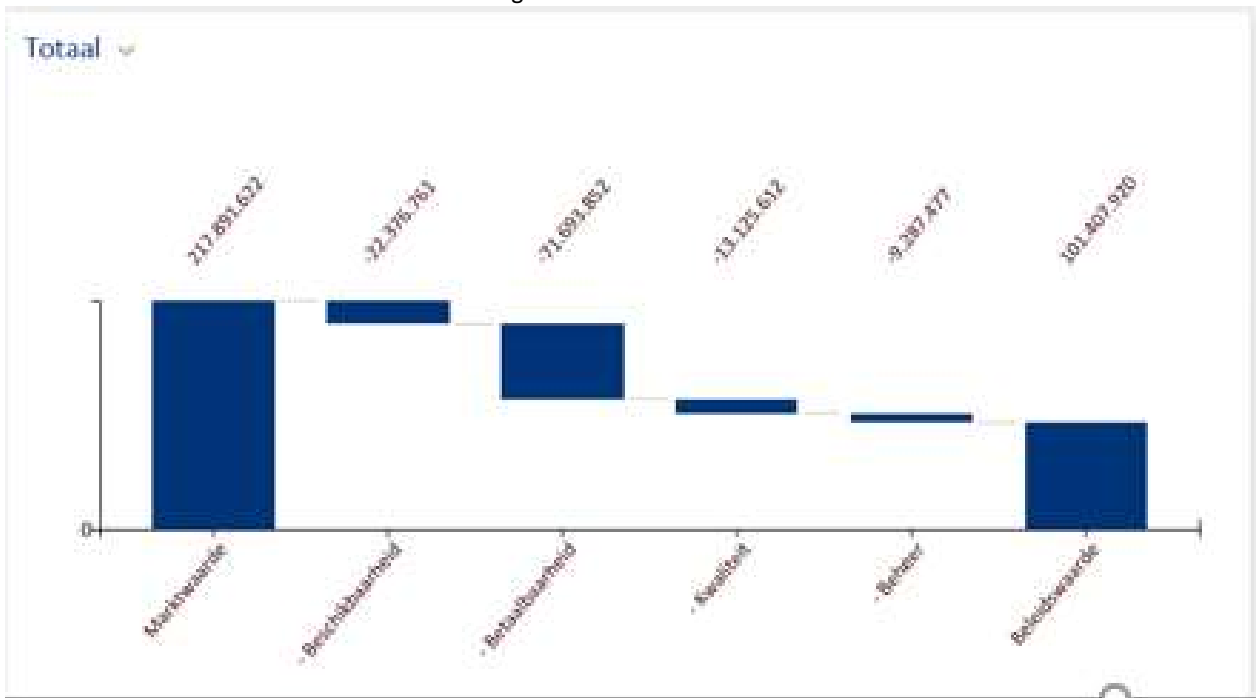
### **Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie**

Per 31 december 2019 is in totaal € 120,4 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2018: € 107,2 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 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 bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 116,5 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:



15

Dit impliceert dat circa 77,7% 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 2019 is een winst van € 21,7 miljoen euro en wordt voor een belangrijk deel bepaald door de waardering van de vastgoedportefeuille, met een effect op het jaarresultaat van € 19,6 miljoen en een belastinglast inzake de vennootschapsbelasting van € 0,9 miljoen. Als de waardeverandering en belastinglast buiten beschouwing blijft is sprake van een positief resultaat van € 3,0 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 2019 is het saldo € 3,3 miljoen positief. Onderstaand is de opbouw van het jaarresultaat weergegeven

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
<b>resultaat na belastingen</b>	<b>21.704</b>	<b>16.217</b>
belastingen	-888	-1.046
waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.596	15.010
<b>resultaat voor belastingen en waardeveranderingen</b>	<b>2.997</b>	<b>2.253</b>
overige activiteiten	-	-
overige organisatiekosten	-567	-554
leefbaarheid	-119	-122
resultaat verkoop	406	454
<b>resultaat vastgoedexploitatie inclusief financiële baten en lasten</b>	<b>3.277</b>	<b>2.475</b>
saldo financiële baten en lasten	-2.301	-2.232
<b>netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>5.578</b>	<b>4.707</b>

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.

### *Corona*

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. De crisis veroorzaakt door het coronavirus zal naar de toekomst toe ook impact hebben voor Woonstichting Langedijk. Bijvoorbeeld ten aanzien van ons investeringsprogramma waarbij we ook sterk afhankelijk zijn van anderen zoals bouwers, gemeenten en in het geval van renovatie ook onze huurders. Op het moment van schrijven is nog onduidelijk wat de impact precies zal zijn. De huidige inschatting is dat dit voor Woonstichting Langedijk niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen.

16

### *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.

In 2019 is een begin gemaakt met de evaluatie van de woningwet. Deze zal in 2020 leiden tot beperkte aanpassing in wet- en regelgeving.

Lokaal is de ontwikkeling rond de bestuurlijke fusie van de gemeente Langedijk met Heerhugowaard voor Woonstichting Langedijk van belang. Deze fusie zal per 2022 een feit zijn. Nu zijn wij de grootste beleidsbepalende woningcorporatie in de gemeente Langedijk. Bij een gemeentelijke fusie zal die rol wijzigen. We hebben afgesproken de komende jaren met de gemeenten, de collega-corporatie Woonwaard en de huurdersorganisatie samen op te trekken rond de prestatieafspraken.

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. Inmiddels hebben AW en WSW een nieuw normenkader gepubliceerd. Door een verhoging van de LTV-norm van 75% naar 85% heeft de overgang van bedrijfswaarde naar beleidswaarde geen negatieve gevolgen voor de financieringsruimte van Woonstichting Langedijk.

Het WSW is in 2019 met een strategisch programma gekomen, omdat voor het eerst een aanspraak is gemaakt op het risicokapitaal van het WSW. Dat noopte om de zekerheidsstructuur tegen het licht te houden en aan te passen. Voor Woonstichting Langedijk betekent dit als deelnemer dat wij rekening moeten houden met een omzetting van de bestaande obligoverplichting in een jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% van de geborgde leningen en een obligolening van 2,7%. Per saldo betekent dit dat onze financieringskosten vanaf 2021 hoger komen te liggen.

### *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 bouwkostenniveau, beleggingswaarde en op het effect op de financiële parameters (ICR, LTV, solvabiliteit) op bedrijfsniveau. Deze parameters actualiseren wij jaarlijks 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 2020. Deze stijging zet de financiële haalbaarheid van investeringen onder druk, maar laat zich ook voelen bij de kosten voor onderhoud en verbetering. De huidige crisis heeft zonder twijfel gevolgen voor de economische ontwikkeling.

Welke dat zijn is op dit moment nog niet aan te geven. We verwachten dat het huurdebiteuren risico zal toenemen, omdat de inkomenssituatie van een deel van de huurders verslechtert. Wij zoeken actief contact met huurders om de gevolgen zo beperkt mogelijk te houden.

#### *Markt- en vastgoedrisico's*

De marktrisico'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. We zien nog niet dat de coronapandemie ingrijpende gevolgen heeft voor de huurmarkt.

In 2019 was de markt voor koopwoningen in Langedijk overspannen. Bij de vrije verkoop van bestaande woningen is sprake van een krimpend aanbod, is de verkoopsnelheid en zijn de verkoopprijzen verder gestegen. We verwachten dat de coronapandemie de markt voor koopwoningen wel zal raken door de inkomensontwikkeling en stijgende hypotheekrente. Dat zal leiden tot prijsdruk, groter aanbod, lagere vraag en langere doorlooptijd.

De aanzienlijke omvang van de Koopgarantportefeuille vormt voor Woonstichting Langedijk een risico dat om voortdurende aandacht vraagt, zeker in deze tijd. De terugkoopverplichting heeft een onvoorspelbaar karakter, maar is minder gevoelig voor ontwikkelingen op de koopmarkt dan ons verkoopprogramma voor bestaande woningen.

Door een gestructureerd aan- en verkoopproces hebben we tijd in beeld wat de effecten zijn op de liquiditeitspositie op de korte termijn en kunnen we daarop bijsturen. Het afgelopen jaar is de omvang van de portefeuille met 15 woningen gedaald tot 208 woningen en 2 garageboxen. We willen in 2021 de voorraad verder afgebouwd hebben tot onder de 200 woningen.

De vastgoedrisico's rond projectontwikkeling voor Woonstichting Langedijk zijn op het ogenblik beperkt. In 2019 is een project opgeleverd van 36 woningen. De totale investeringssom van dit project bedraagt € 5,6 miljoen. Daarnaast hebben we geïnvesteerd in het verduurzamen van onze woningen. Voor één locatie hebben we een Stedenbouwkundig Plan gemaakt voor 27 appartementen. In 2020 zullen we nadere realisatieafspraken maken voor dit plan.

#### *Demografische risico's*

Wij hebben in 2019 onze portefeuillestrategie opnieuw tegen het licht gehouden. Wij zien tot 2030 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 coronacrisis doet de druk op de woningmarkt niet verdwijnen. Er blijft behoefte aan extra woningen en de crisis zal de vraag naar betaalbare sociale huurwoningen eerder doen stijgen. Als wij voldoende investeringsruimte krijgen en houden dan is Woonstichting Langedijk bereid de komende jaren een extra inspanning te leveren bij het realiseren van nieuwbouwwoningen.

#### *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. In 2019 hebben we gezamenlijk met twee collega-corporaties uit de regio de vervanging van ons informatiesysteem opgepakt. We gaan alle drie in 2020 over naar Viewpoint van Itris. Ook bij de invoering trekken we gezamenlijk op.

Met een nieuw systeem zijn wij beter toegerust om ook in de toekomst onze bedrijfsprocessen efficiënt uit te voeren. Door samen te werken met collega's kunnen we een beroep op elkaars kennis doen.

## De voorraad in beeld

### De veranderende samenstelling van het woningbezit

Eind 2019 bestaat de woningportefeuille van Woonstichting Langedijk uit 1.540 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. Vier 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.

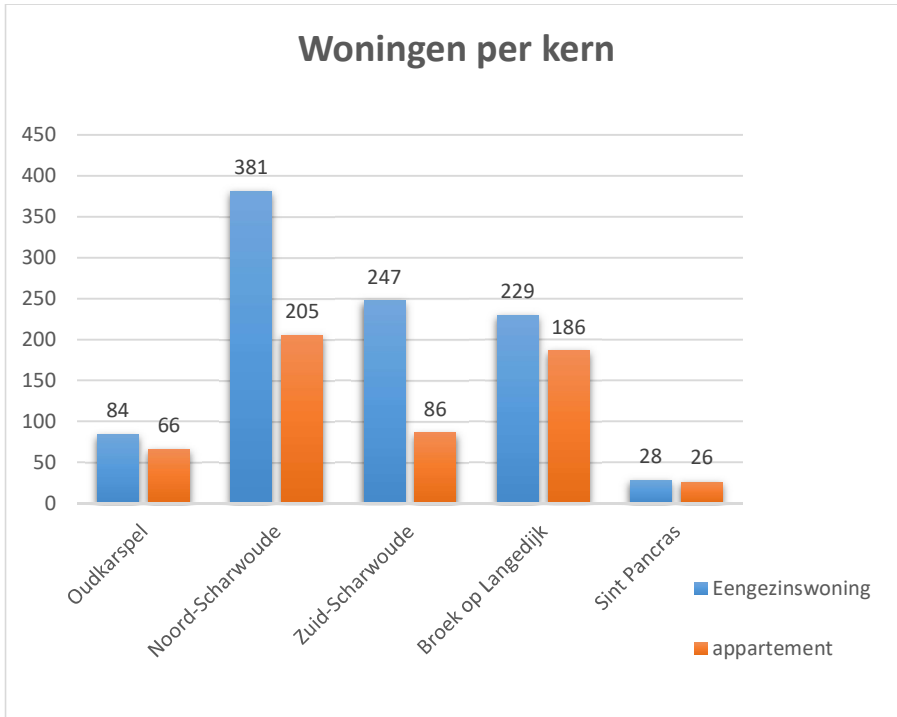
18

De woningvoorraad is in 2019 met 41 woningen toegenomen. Onderstaand een overzicht van de wijzigingen in 2019:



We hebben het afgelopen jaar het complex 'De Nieuwe Veiling' opgeleverd met 12 driekamerwoningen en 24 tweekamerwoningen. Al deze appartementen zijn nultredenwoningen. We hebben in 2019 15 Koopgarantwoningen teruggekocht. Hiervan hebben we 12 woningen weer verhuurd. De andere 3 woningen hebben we verkocht. We hebben in 2019 ook 7 woningen verkocht na vertrek van de huurder, waaronder twee van de zes Verzilverd Wonen woningen die we begin 2019 in portefeuille hadden. Van de 10 verkochte woningen zijn er acht ook geleverd aan de nieuwe eigenaren. Van twee woningen heeft de levering in begin 2020 plaatsgevonden

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

#### De Nieuwe Veiling

In mei 2018 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. We hebben veel belangstelling gehad voor de verhuur van deze appartementen, ruim 500 reacties voor de driekamerwoningen en ruim 300 voor de tweekamerwoningen. In april 2019 is het complex opgeleverd door de aannemer en hebben de huurders de sleutels van hun nieuwe woning gekregen.

“De Nieuwe Veiling” is een all-electric complex. Warmtepompen zorgen voor de verwarming van de woningen. De huurprijzen van de woningen liggen tussen de € 530 en € 607.

#### De Overbrugging

In februari 2019 is het stedenbouwkundig plan voor de locatie De Overbrugging in Zuid-Scharwoude door de gemeenteraad vastgesteld. In november hebben we met de gemeente een samenwerkingsovereenkomst gesloten. In dit plan kunnen wij maximaal 27 levensloopbestendige appartementen realiseren. We hebben Van Wijnen Heerhugowaard geselecteerd als bouwteampartner voor dit project. We verwachten dat eind 2020 de bouw op deze locatie kan starten.

#### Aan- en verkoop van woningen

Het afgelopen jaar hebben we 15 Koopgarantwoningen teruggekocht. Twaalf woningen hebben we na terugkoop verhuurd en drie woningen hebben we verkocht. Daarnaast hebben we vijf woningen verkocht na huuropzegging.

Eind 2019 omvat de Koopgarantportefeuille nog 210 woningen. Wij willen de komende jaren de Koopgarantportefeuille afbouwen naar maximaal 200 woningen in 2021.

Eind 2019 hebben we in het strategisch voorraadplan een verkoopvijver van 305 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.



20

Het gemiddeld aantal WWS-punten per woning is 167 punten. 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 rond de 69% 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 € 663 (peil 1-1-2020) en meer dan 70% een normhuur onder de laagste aftoppingsgrens van € 616 (peil 1-1-2020).

### Energetische kwaliteit

Eind 2019 heeft bijna de helft van de 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.

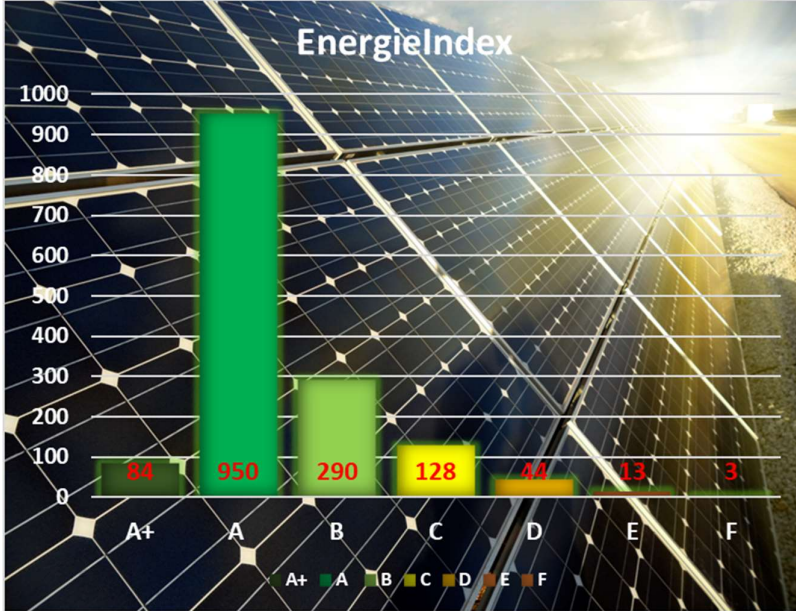
De afgelopen drie jaar hebben we bij ruim 40% van onze woningen één of meerdere energetische verbeteringsmaatregelen uitgevoerd.

maatregel	2017	2018	2019	totaal
vloerisolatie uitgevoerd	50	56	33	139
spouw- of gevelisolatie uitgevoerd	84	192	112	388
dakisolatie uitgevoerd	52	87	117	256
Zonnepanelen geplaatst	161	177	146	484
<b>totaal aantal maatregelen</b>	<b>347</b>	<b>512</b>	<b>408</b>	<b>1267</b>

Bijna alle woningen hebben HR cv-ketels of zijn aangesloten op het warmtenet. In Noord-Scharwoude hebben we het appartementengebouw 'De Nieuwe Veiling' opgeleverd zonder gasaansluiting. Vijf warmtepompen leveren de warmte voor de 36 appartementen in het gebouw.

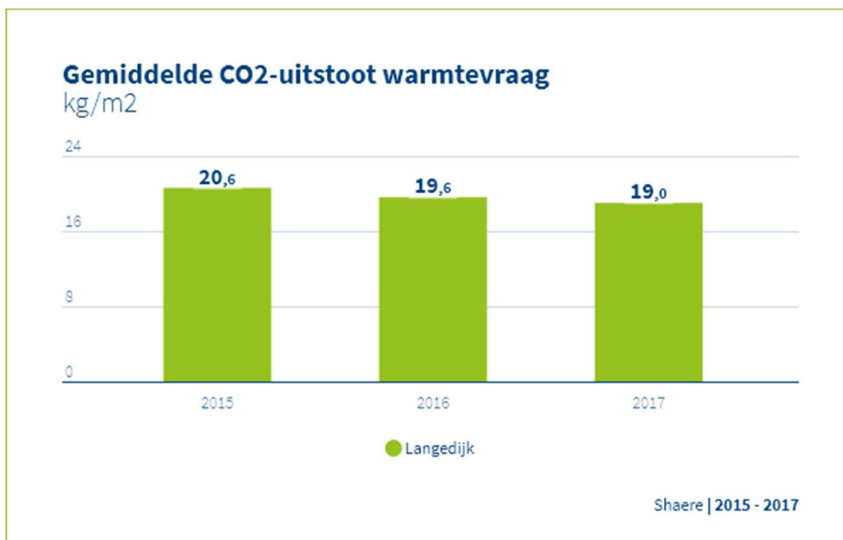
Vanaf 2016 gebruiken we de Energie-Index om de energetische kwaliteit van de woningen aan te geven. Voorheen maakten we gebruik van het energielabel. Eind 2019 is de gemiddelde Energie-Index gedaald van 1,19 naar 1,14. Daarmee hebben een gemiddeld energielabel A bereikt en de doelstelling uit het energieakkoord – gemiddeld energielabel B in 2020 – ruim behaald. Dat geldt ook voor de doelstelling uit het beleidsplan.

70% van onze woningen heeft inmiddels een Energielabel A of A+. Het aantal woningen met een Energielabel C, D of E is in 2019 met 76 gedaald tot 188 woningen. Eind 2019 is dan het beeld als volgt:



Belangrijker nog dan de ontwikkeling van de energielabels en energie-indexen is de ontwikkeling van het feitelijke energieverbruik. Sinds 2019 mag Liander de verbruikgegevens 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.

De Aedes benchmark biedt wel inzicht in de ontwikkeling van de gemiddelde CO<sub>2</sub>-uitstoot van de warmtevraag. De meest actuele cijfers hebben betrekking op 2017. In de periode 2015 tot en met 2017 is de CO<sub>2</sub>-uitstoot met ongeveer 8% gedaald.



#### 4.1. Het woningbestand, de bestemming

Van onze 1.567 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 593 nultredenwoningen, overwegend appartementen, maar ook bijna honderdvijftig 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. Per 1 juli 2019 biedt de nieuwe huisvestingsverordening de mogelijkheid om met voorrang woningen aan deze groep te verhuren. Wij hebben het afgelopen jaar 5 woningen verhuurd met een tijdelijke huurovereenkomst voor jongerenwoningen.

22

### Huurniveau en huurbeleid

December 2018 hebben de Nederlandse Woonbond en Aedes het Sociaal Huurakkoord gesloten. Kern van het akkoord is een gematigde inflatievolgende huurontwikkeling. Vanaf 2020 is deze afspraak in wet- en regelgeving verankerd. Woonstichting Langedijk had in het huurbeleid voor de periode 2017 tot en met 2019 al gekozen voor een inflatievolgende huurontwikkeling.

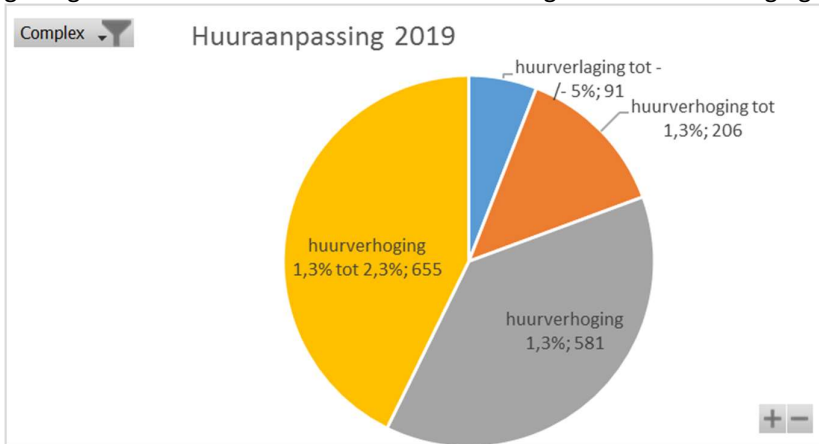
In 2019 is de huursom met 1,8% toegenomen. We hebben dit gerealiseerd door de gemiddelde huurprijs per 1 juli 2019 met 1,4% te laten stijgen. Het effect van het aanpassen van de huur bij verhuizing is een stijging van 0,4% geweest. Door de sterke stijging van het aantal verhuizingen is dit effect groter geweest dan we verwacht hadden. De huursom heeft zich het afgelopen jaar als volgt ontwikkeld:

huursom 31/12/2018	821.599			
huursom 31/12/2019	861.421			
ontwikkeling	39.822	4,9%		
specificatie		wel	niet	
jaarlijkse huurverhoging	11.370	11.370		1,4%
harmonisatie	3.309	3.309		0,4%
verkopen	-2.322		-2.322	-0,3%
aankopen	6.867		6.867	0,8%
nieuwbouw	19.704		19.704	2,4%
woningverbetering	894		894	0,1%
totaal ontwikkeling	39.822	14.678	25.144	
percentage ontwikkeling	4,9%	1,8%	3,1%	

De totale huursom is met 4,9% gestegen. Het effect van aan- en verkopen, nieuwbouw en woningverbetering op de huursom is 3,1% geweest. De huuraanpassing per 1 juli, de inkomensafhankelijke huuraanpassing en de huurharmonisatie bij verhuizing hebben gezamenlijk een positief effect van 1,8% op de huursom gehad. Daarmee is de huursomontwikkeling 0,8% lager dan de maximaal toegestane huursomontwikkeling.

De gemiddelde huurprijs per woning is in 2019 met 1,9 % gestegen naar € 547,61 (2018 € 537,43). De gemiddelde huurprijs is 63,9% van de maximale huurprijs uit het Woningwaarderingssysteem.

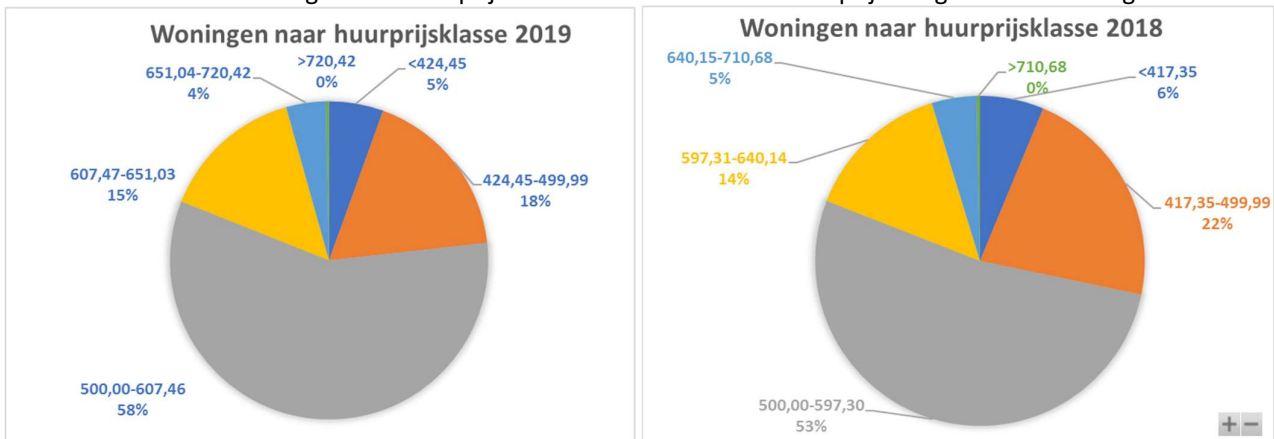
Bij de huurverhoging op 1 juli hebben we onderscheid gemaakt op basis van de verhouding tussen de contractuur en de streefhuur. Bewoners met een huur boven de streefhuur hebben een huurverlaging van maximaal 5 procent gekregen. Indien de huur onder de streefhuur lag was de huurverhoging maximaal 2,3%.



In november 2019 is het huurbeleid voor de komende jaren vastgesteld. Vanaf 2020 verhogen we de huren jaarlijks met het inflatiepercentage. Alle huurders krijgen hetzelfde percentage huurverhoging. We maken geen onderscheid meer op basis van de verhouding tussen de contractuur en de normhuur van de woning.

Met het nieuwe huurbeleid zijn ook nieuwe normhuren bepaald. De normhuren zijn alleen nog van belang voor het opnieuw verhuren van de woning. Bij de normhuren hebben we als uitgangspunt genomen dat vergelijkbare woningen en vergelijkbare normhuur hebben. De directe relatie tussen de normhuur en de punten van het woningwaarderingssysteem hebben we verlaten. Wel hebben we rekening gehouden met de huurgrenzen voor het passend toewijzen om voldoende woningen te kunnen aanbieden voor woningzoekenden met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. De gemiddelde normhuur ligt op 69% van de maximale huur, binnen een bandbreedte van 65% tot 75% van de maximale huur.

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



### Verhuur

We hebben het afgelopen jaar 151 woningen verhuurd, ongeveer anderhalf keer meer dan voorgaande jaren. De oplevering van 36 appartementen in 'De Nieuwe Veiling' heeft hier in belangrijke mate aan bijgedragen. Verder hebben we 12 van de 15 teruggekochte Koopgarantwoningen verhuurd. Tot slot hebben meer huurders het afgelopen jaar hun huur opgezegd.

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 € 607 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 651 voor drie- en meerpersoonshuishoudens. Onderstaand een overzicht van de verhuringen in 2019.

24

		= inkomen tot huurtoeslaggrens, passend verhuurd					
Passend Toewijzen 2019				netto huur			
Huishoudtype	inkomen	totaal huishoudens		< €607	> €607 en < €651	> €651 en < €720	> €720
1 persoon	< €22.400	47	31%	47	0	0	0
2 personen	< €30.375/€30.400	26	17%	24	2	0	0
3 of meer personen	< €30.375/€30.400	28	19%	9	19	0	0
1 persoon	> €22.400	29	19%	28	1	0	0
2 personen	> €30.375/€30.400	14	9%	12	2	0	0
3 of meer personen	> €30.375/€30.400	6	4%	1	3	2	0
<b>totaal</b>		<b>150</b>		<b>121</b>	<b>27</b>	<b>2</b>	<b>0</b>

In vergelijking met 2018 is het aantal verhuringen aan woningzoekenden onder de huurtoeslaggrens gedaald van 78% naar 67%. Bijna alle woningen zijn passend toegewezen in 2019. In twee gevallen is een woning niet passend toegewezen. Net als voorgaande jaren is de helft van de woningen verhuurd aan een eenpersoonshuishouden. Iets minder dan één op de vier woningen hebben we verhuurd aan een huishouden met drie of meer personen. 29 woningen zijn verhuurd aan woningzoekenden boven de AOW-gerechtigde leeftijd. Vorig jaar waren dat er 20.

Net als in de afgelopen jaren is ook in 2019 de helft van de nieuwe huurders een alleenstaande.



Slechte één op de tien huishoudens bestaat uit vier of meer personen.

Ook het afgelopen jaar zijn er meer appartementen dan eengezinswoningen verhuurd. Dit komt vooral door de oplevering van 36 nieuwbouw appartementen, maar ook omdat huurders van appartementen meer verhuizen dan huurders van eengezinswoningen.



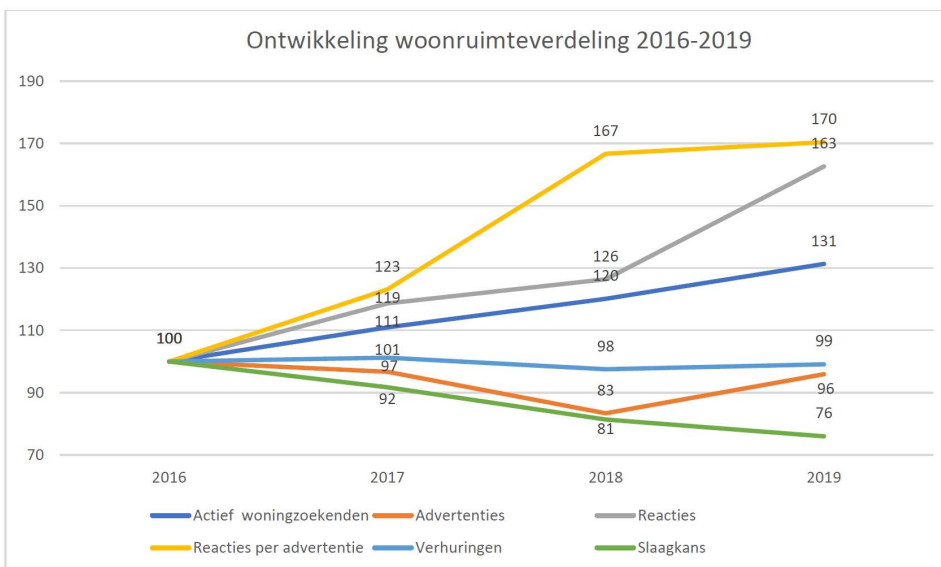


Meer dan de helft van de verhuurde woningen is een nultredenwoning.

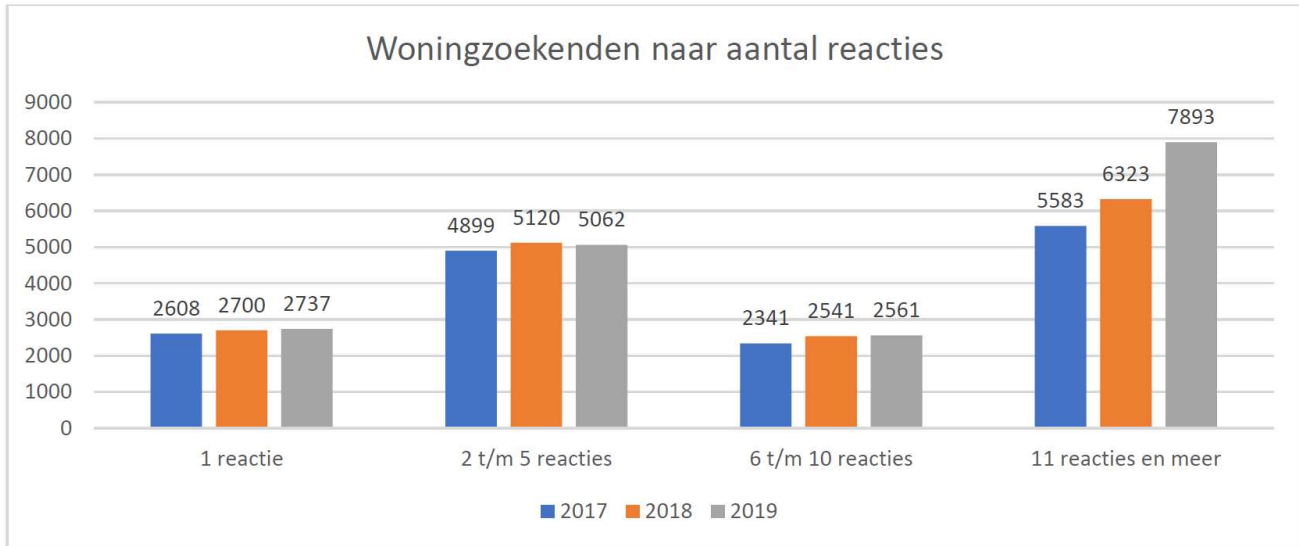
Van de 150 verhuurde woningen in 2019 hebben we 39 woningen direct of bij voorrang toegewezen en 9 woningen via woningruil. Onderstaand een overzicht van de bijzondere toewijzingen

bijzondere toewijzing	aantal
jongerencontracten	7
huisvestingsindicatie	12
urgentieverklaring	9
vergunninghouders	4
via transferpunt	5
woningruil	9
overige	2
<b>Eindtotaal</b>	<b>48</b>

In 2019 is de vraag naar sociale huurwoningen in de regio verder gegroeid. Wij zien al een aantal jaren een stijging van het aantal ingeschreven woningzoekenden, het aantal actieve woningzoekenden en het aantal reacties. In de afgelopen jaren is het woningaanbod stabiel gebleven rond de 2.000 woningen per jaar in de regio. Gevolg is dat de slaagkans voor woningzoekenden steeds verder daalt. In 2019 hebben we nog maar één op de negen actief woningzoekenden een woning kunnen verhuren, in 2016 was dit nog één op de zeven.



Het aantal actief woningzoekenden – een woningzoekende die gedurende het jaar minimaal één keer gereageerd heeft op een advertentie - is inmiddels tot boven de 18.000 gestegen, ruim 30% meer dan in 2016. Het aantal reacties per advertentie is zelfs met 70% gestegen in die periode. We zien dat vooral het aantal actief woningzoekenden dat meer dan 10 keer gereageerd heeft op een advertentie de afgelopen jaren gestegen is.



## Huurderstevredenheid

Wij laten door het jaar heen de huurderstevredenheid meten. Onderstaand het dashboard 2019.

Selecteer jaar: 2019

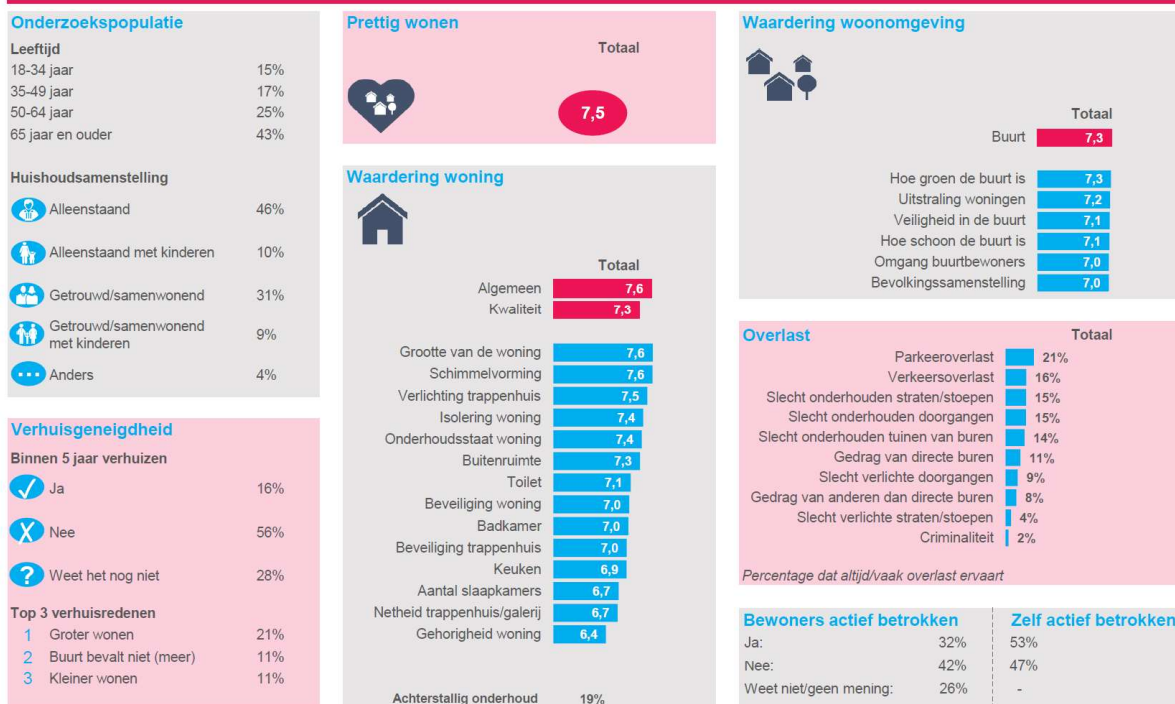


Het eindoordeel van onze huurders is een 7,9. Een resultaat waar we trots op zijn. Het afgelopen jaar hebben we veel aandacht besteed aan de processen rond de reparatieverzoeken. De huurders herkennen dat en hun waardering is gelijk gebleven, 8,1. Het oordeel over de algemene dienstverlening is iets achteruitgegaan van 7,9 naar 7,7.

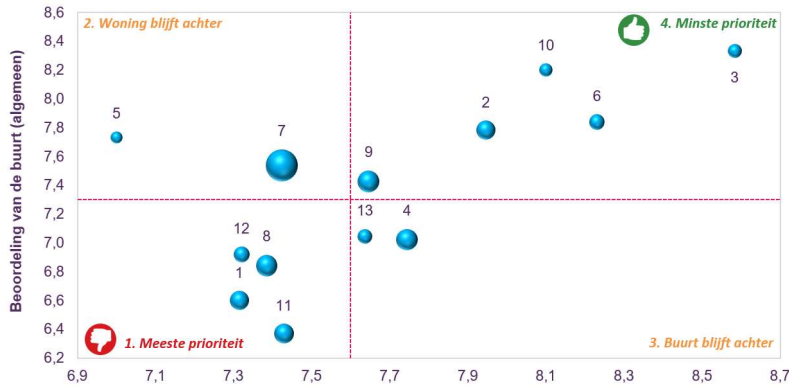
In het najaar hebben we een woonbelevingsonderzoek uitgevoerd om een beter beeld te krijgen over het oordeel van huurders over hun woning en woonomgeving.

### Woonbelevingsonderzoek

Totaal  
Aantal respondenten: 495  
November 2019



We hebben via dit onderzoek ook inzicht gekregen in het oordeel per buurt.



1. Oranjebuurt Broek op Langedijk (BOL-1)
2. Mayersloot (BOL-2)
3. Broekerplein (BOL-3)
4. Westerdel (BOL-4)
5. Dokter Manjoeroplantsoen (BOL-5)
6. Westervenne (NS-1)
7. Noord-Scharwoude Oost (NS-2)
8. Noord-Scharwoude West (NS-3)
9. Oudkarspel (OK-1)
10. Sint Pancras (SP-1)
11. Bomenbuurt Zuid-Scharwoude (ZS-1)
12. Korteweide en Langeweide (ZS-2)
13. Vissenbuurt Zuid-Scharwoude (ZS-3)

*De grootte van de bollen geeft de omvang van het bezit in de wijk weer. Hoe groter de bel, hoe meer wooneenheden.*

Het onderzoek biedt ons waardevolle informatie voor onze opgave de komende jaren. Waar moeten we ons onderhoudsbeleid op richten en waar zijn investeringen nodig. Met buurtbewoners gaan we in gesprek om te kijken hoe we de woonomgeving kunnen verbeteren en waar nodig betrekken we de gemeente en eigenaar-bewoners daarbij.

# Verlag van de Raad van Commissarissen

## Inleiding

Bij het schrijven van dit verslag is het eind maart 2020. We zitten nu in de coronacrisis. Het is ongewis in welke fase we nu zitten en wat deze crisis onszelf, Nederland en de rest van de wereld gaat brengen. Ook voor Woonstichting Langedijk zal de crisis effect hebben al is nu de grootte van de impact nog niet te overzien. Wij hebben intensief contact met de Bestuurder en staan hem waar nodig bij.

De Raad van Commissarissen kijkt met tevredenheid terug op 2019.

Onder leiding van de directeur en met een gemotiveerd team van medewerkers zijn de taken van Woonstichting Langedijk op een goede wijze uitgevoerd. Ook over het functioneren van de RvC zijn wij tevreden en wij leggen in dit verslag verantwoording af.

Wij hebben echt het gevoel dat Woonstichting Langedijk “in control” is.

Belangrijke mijlpaal in 2019 was de oplevering van 36 appartementen op het Veilingterrein in Noord-Scharwoude. Verder is met de gemeente en met Van Wijnen Bouw overeenstemming bereikt over de realisatie van 27 nieuwe appartementen op “De Overbrugging” in Noord-Scharwoude.

In de met de gemeente overeengekomen prestatieafspraken is de intentie afgesproken in de komende jaren 200 extra sociale huurwoningen aan de voorraad toe te voegen. Helaas zijn tot op dit moment nog geen concrete locaties door de gemeente aangewezen.

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

Ook de verdere verduurzaming van het bezit stemt tot tevredenheid. De energie index is in 2019 teruggelopen van 1,19 naar 1,14, waarmee Woonstichting Langedijk voorop loopt in Nederland. Het verduurzamingsprogramma is in 2019 succesvol afgerond en ook de nieuwbouw voldoet vrijwel geheel aan de strengste energievoorwaarden. Hiermede leveren wij een belangrijke bijdrage aan de energietransitie en zorgen wij ervoor dat de woonlasten van onze huurders beperkt blijven. Met de gemeente is intensief overleg om te komen tot energieneutraliteit in 2050. Met de gemeente en zorgpartijen zijn werkende afspraken gemaakt over de aanpak van leefbaarheidsproblemen en knelpunten op het gebied van wonen en zorg.

In 2019 heeft Woonstichting Langedijk intensief overleg gevoerd met de huurdersorganisatie om de strategische koers, die in 2018 is afgesproken, concrete invulling te geven. Zo zijn er met de huurders afspraken gemaakt over een meerjarig inflatievolgend huurbeleid.

Ook is er een woontevredenheidsonderzoek uitgevoerd onder de huurders, waarvan de resultaten in een goed bezochte bijeenkomst met de huurders zijn besproken.

De Huurdersraad functioneert met 25 redelijk actieve leden naar behoren. Aandachtspunt blijft het borgen van de actieve betrokkenheid, te zorgen voor verjonging van de Huurdersraad en voor een betere afspiegeling van onze huurders.

Met de input van het woonbelevingsonderzoek is in 2019 een uitgebreide portefeuilleanalyse opgesteld. Hieruit blijkt dat het merendeel van ons bezit er goed voor staat, een goede bijdrage levert aan de betaalbare woonbehoefte en voldoende rendement oplevert. Vier complexen behoeven de komende jaren extra aandacht. Met de huurders van deze complexen worden gesprekken gevoerd en verbeteringsplannen opgesteld.

De financiële resultaten zijn ook over 2019 positief. Ook voor de langere termijn kunnen wij onze ambities voorsnog waarmaken. De toenemende druk van de belastingen en heffingen, waarmee het Rijk en de gemeente Woonstichting Langedijk confronteert, worden steeds zwaarder en maakt dat de Woonstichting scherp aan de wind moet zeilen om haar ambities te kunnen blijven waarmaken.

Daarnaast zijn de prestatieafspraken 2020 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.

In 2019 heeft WSL 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 gewenste aanspreekcultuur binnen de organisatie en de optimale samenwerking tussen de directeur, het managementteam en de werkorganisatie blijven belangrijke aandachtspunten, waar actief aan wordt gewerkt.

De tevredenheid van de huurders blijkt uit goede scores (7,9 gemiddeld) bij de KWH en benchmark metingen.

Omdat nagenoeg alle activiteiten uit het activiteitenplan 2019, voortvloeiend uit het strategisch plan 2017-2021, op een goede wijze zijn uitgevoerd en het jaar 2019 met een goed financieel resultaat is afgesloten, zijn wij tevreden over de door de organisatie bereikte resultaten.

30

Er zijn in 2019 geen wisselingen geweest in de Raad van Commissarissen.

In 2019 hebben wij als onderdeel van de zelfevaluatie een externe vergadering van de RvC laten bijwonen en zo de werkwijze van de RvC laten beoordelen. Aandacht is gevraagd voor een verdere verbetering van het goede gesprek binnen de raad en met het bestuur.

In januari 2020 heeft de RvC een zelfevaluatie uitgevoerd, waarin wij met name hebben gekeken naar de gewenste afstand tot de directeur en naar het individueel presteren van de leden van de RvC en de samenwerking binnen het team. Wij hebben besloten dat het verantwoord is de RvC terug te brengen van vijf naar vier leden, waarmee de grootte van de RvC meer in verhouding komt met de omvang van de corporatie. De ontstane vacature door het vertrek van Willeke Hink op 1 juli 2020 zal dan ook niet worden ingevuld. De overige leden hebben voldoende competenties in huis om de RvC taken naar behoren te kunnen uitvoeren, mede gelet op de stabiele en gezonde situatie van Woonstichting Langedijk.

Wij zijn van mening, dat wij onze toezichthoudende taak in 2019 op een adequate wijze hebben ingevuld.

## Goed bestuur in 2019

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. De juiste toepassing van de code is in 2019 geaudit door de controller en besproken in de RvC.

In dit hoofdstuk beschrijft Woonstichting Langedijk haar governancestructuur en de naleving van de Governancecode Woningcorporaties.

### *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. De belangrijkste documenten zijn ook terug te vinden op de website van Woonstichting Langedijk.

### *Directeur*

De besluitvorming door de directeur vindt plaats op basis van de statuten en het Bestuursreglement van Woonstichting Langedijk. De statuten geven regels aan 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 good 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 tweewekelijks 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 de TVT worden bij de besluitvormingsstukken richting RvC opgenomen. De TVT heeft in 2019 19 keer vergaderd.

De samenstelling van de Tafel van Tim was in 2019 als volgt:

<u>Naam</u>	<u>Functie</u>
Tim van Ruiten	Directeur
Maike Arts	Coördinator Wonen
Jenny Reek	Coördinator Financiën
Richard Hoedjes	Coördinator Vastgoed

In 2019 is Arjan Frerichs aangetrokken als nieuwe externe controller, wegens het vertrek van Femke Cornelisse. Over de afwikkeling van het auditplan 2019 wordt de RvC in het voorjaar 2020 geïnformeerd. In het door de RvC goedgekeurde auditplan 2020 zullen door hem alle belangrijke processen, zoals het aanbestedings-, verhuur-, onderhouds- en verkoopproces worden geaudit.

Het risicomangementsysteem zal samen met de organisatie verder worden uitgewerkt en tot een inclusief onderdeel van het werk van iedere medewerker worden ontwikkeld.

### *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 2019 onder meer betrokken geweest bij het vaststellen van het meerjarig 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 2019 heeft de accountant een managementletter uitgebracht met een positief resultaat. De controlewerkzaamheden voor de jaarrekening 2019 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. Inmiddels functioneert de samenwerking tot tevredenheid van alle partijen.

### *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 2019 zijn geen klachten gemeld.

#### *Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties directeur*

De RvC heeft geen aanwijzingen dat zich in 2019 transacties met mogelijke tegenstrijdige belangen van de directeur hebben voorgedaan.

De directeur Tim van Ruiten had in 2019 één nevenfunctie. Hij was 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 en de risicobestendigheid van de organisatie verder vergroot.

#### *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 voorbeeldgedrag. De afgesproken Permanente Educatie-systematiek is hierop van toepassing. Over de jaren 2017, 2018 en 2019 moet de directeur minimaal 108 PE-punten behalen. De directeur heeft in die periode 120,5 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 2019 resultaatafspraken met de directeur gemaakt en vastgelegd in het functioneringskader 2019.

#### *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-hoofdige remuneratiecommissie, bestaande uit Willeke Hink (vz) en Janneke Sinnige.

- In december 2019 heeft een functioneringsgesprek met de directeur plaatsgevonden langs het op 2 juli 2018 in de RvC vastgestelde beoordelingskader voor de directeur.
- In maart 2019 is de zelfevaluatie van de RvC extern begeleid. Deze keer werd er gefocust op de kwaliteit van de RvC vergadering, zowel procesmatig als inhoudelijk. Het besluitvormingsproces bleek op basis van een bestudering van notulen lastig te volgen. Door middel van observaties tijdens de voorbespreking en de RvC-vergadering werd gereflecteerd op de kwaliteit van interactie met elkaar en met de directeur en de kwaliteit van het besluitvormingsproces. De reflectie op het totaal leverde bevindingen en verbeterpunten op welke door de externe begeleider zijn vastgelegd. Deze dienen als geheugensteun en toetsingskader voor de verdere ontwikkeling van de raad.

33

#### *Auditcommissie.*

De commissie heeft als doel het ondersteunen en adviseren van de RvC in haar 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, Bert de Graaf (vz) en Piet Kerkvliet, de coördinator Financiën en de (externe) controller.

#### Verslag van de commissie:

De commissie kwam in 2019 drie keer bij elkaar en er is daarnaast regelmatig tussentijds contact geweest met de bestuurder.

Aandachtsgebieden die besproken zijn:

- Beoordelingsbrieven toezichthouders
- Voortgang Managementletter 2018
- Jaarverslag 2018
- Waarderingshandboek jaarrekening 2018
- De jaarrekening 2018
- Accountantsverslag 2018
- Managementletter accountant 2019
- Meerjarenbegroting 2020-2029
- Beleid Aankopen en Verkopen 2020-2029
- Treasury jaarplan 2020
- Leningenportefeuille
- Kasstroomprognoses
- Voortgang investeringen in nieuwbouwprojecten
- Onrendabele toppen in investeringen
- Venootschapsbelasting
- Bedrijfswaarde/beleidswaarde berekeningen
- Trimester rapportages
- Risico-inventarisaties
- Risicobereidheid Koopgarantportefeuille
- Interne audits

- Evaluatie accountant
- Voortgang ICT
- Invulling functie controller

#### *Leden Raad van Commissarissen*

De RvC bestaat op 31 december 2019 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 2019*

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<sup>e</sup> benoeming : 2016  
 Jaar 2<sup>e</sup>/laatste herbenoeming : 2020  
 Jaar definitief aftreden : 2024  
 Woonplaats : Zuid-Scharwoude  
 PE-punten: : 10 punten behaald in 2019

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<sup>e</sup> benoeming : 2012  
 Jaar 2<sup>e</sup>/laatste herbenoeming : 2016  
 Jaar definitief aftreden : 2020  
 Woonplaats : Zuid-Scharwoude  
 PE-punten: : PE-punten behaald in 2019: 11 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<sup>e</sup> benoeming : 2017  
 Jaar 2<sup>e</sup>/laatste herbenoeming : 2021  
 Jaar definitief aftreden : 2025  
 Woonplaats : Hoorn  
 PE-punten: : 6 punten behaald van de 5 over 2019 te behalen punten

**Naam** : **A.M. van Grinsven**  
**Geslacht** : vrouw  
**Hoofdfunctie** : lid, huurderszetel  
**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<sup>e</sup> benoeming** : 2013  
**Jaar 2<sup>e</sup>/laatste herbenoeming** : 2017  
**Jaar definitief aftreden** : 2021  
**Woonplaats** : Amsterdam  
**PE-punten:** : 5 punten behaald van de 5 - over 2019 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<sup>e</sup> benoeming** : 2016  
**Jaar 2<sup>e</sup>/laatste herbenoeming** : 2020  
**Jaar definitief aftreden** : 2024  
**Woonplaats** : Amsterdam  
**PE-punten:** : 7 punten behaald van de 5 over 2019 te behalen punten

#### Gegevens bestuurder in 2019

**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  
**Herbenoemd** : 2019  
**Duur benoeming** : 4 jaar  
**Duur arbeidscontract** : onbepaalde tijd  
**Bezoldiging** : binnen kaders van de WNT-klasse B  
**PE-punten:** : 120,5 punten behaald van de 108 - over 2017, 2018 en 2019 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 2019 en valt binnen de normeringen van de Wet Normering Topinkomens.

*Besluiten van de Raad van Commissarissen.*

De RvC heeft in het verslagjaar 2019 de volgende besluiten genomen:

11 maart 2019

- Goedkeuring Statutenwijziging
- Goedkeuring opleverbesluit project Fameus
- Goedkeuring opleverbesluit project Entreegebouw Westerdel
- Goedkeuring voordracht Tim van Ruiten als bestuurslid SVNK
- Vaststelling reglement Remuneratiecommissie
- Vaststelling beoordelingskader bestuurder

13 mei 2019

- Vaststelling Jaarverslag 2018 en Jaarrekening 2018
- Besluit decharge bestuurder over 2018
- Goedkeuring voorbereidingsbesluit project De Overbrugging

31 mei 2019

- Besluit herbenoeming Tim van Ruiten als bestuurder van de stichting

9 september 2019

- Goedkeuring investeringsbesluit inzake vervanging ICT-systeem

25 november 2019

- Goedkeuring portefeuillestrategie
- Goedkeuring huurbeleid 2020-2024
- Goedkeuring beleid aankopen en verkopen
- Goedkeuring activiteitenplan 2020-2024
- Goedkeuring meerjarenbegroting 2020-2029
- Goedkeuring Treasuryjaarplan 2020
- Goedkeuring voortgangsbesluit project De Overbrugging

**Tenslotte**






De Raad van Commissarissen heeft waardering voor het vele werk dat door de directeur en de organisatie is gedaan, 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 2020!




## 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 2019

Doelstelling activiteitenplan	Realisatie	
<b>Prettig Wonen</b>		
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.		
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. Ontruiming vanwege een huurschuld willen we voorkomen. De huurachterstanden houden we onder de 1% van de jaarhuursom.	Eind 2019 was de huurachterstand van zittende huurders 0,31% van de jaarhuur. Bij de deurwaarder lopen 14 zaken. Het afgelopen jaar hebben we slechts € 1.000 aan oninbare huur hoeven af te boeken. Wij hebben in 2019 vier ontruimingsvonnissen verkregen, maar dit heeft in geen enkel geval tot een ontruiming geleid.	
Met Wonen plus Welzijn hebben we de afspraak dat oudere bewoners hulp kunnen krijgen van vrijwilligers bij dagelijkse klussen in huis of in de tuin.	Met Wonen plus Welzijn is een overeenkomst gesloten voor 2018 en 2019 voor deze activiteiten. Ruim 250 huurders maken gebruik van deze mogelijkheid.	
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 15 woningen voor een bedrag van € 1.195,-- aanpassingen op verzoek van de huurder uitgevoerd.	
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.	We nemen deel aan het casuïstiek overleg binnen Langedijk. Hierbij zijn een aantal netwerkpartners aangesloten en voert de GGD de regie.	

Doelstelling activiteitenplan	Realisatie	
<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 8,1 in 2019.</p>	
<p>Leefbaarheid is een breed begrip, maar in beginsel houden wij het dicht bij huis. Wij trekken ons de zaken aan die spelen rondom het wonen. Voor zaken die typisch een taak van de gemeente zijn - zoals parkeren, algemene groenvoorzieningen en overlast door hangjongeren - laten we de verantwoordelijkheid daar. De volgende activiteiten op gebied van leefbaarheid vinden plaats in 2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• actieve aanpak van overlast;</li> <li>• maatwerk waar nodig, zoals bij het begeleiden van huurders naar (schuld)hulpverlening;</li> <li>• extra schoonmaak van gemeenschappelijke ruimten, het reinigen van goten, onderhoud aan (gemeenschappelijke) tuinen en achterpaden;</li> <li>• de bijdrage voor huurders die gebruik maken van Wonen plus Welzijn voor kleine klussen in en om het huis;</li> <li>• we gaan aan de slag met de resultaten uit de enquête onder bewoners van Westerverne;</li> <li>• we maken in samenwerking met de gemeente Langedijk een gebiedsscan waarin we vaststellen welke problemen er spelen in een buurt en hoe we die kunnen aanpakken;</li> <li>• het budget in 2019 voor leefbaarheid is € 130.000.</li> </ul>	<p>Sinds begin dit jaar is in de gemeente Langedijk Buurtbemiddeling gestart. De gemeente heeft dit uitbesteed aan Wonen Plus Welzijn. Wij kunnen bewoners doorverwijzen naar WPW. Hierdoor kunnen kleine, kortdurende conflicten sneller worden opgelost, zonder dat WSL hierbij betrokken wordt.</p> <p>De samenwerking met Wonen plus Welzijn is vastgelegd in een overeenkomst.</p> <p>De enquête is besproken met de bewoners van Westerverne. Samen met Wonen plus Welzijn ondersteunen we de bewonerscommissie bij het beheer van de recreatieruimte.</p> <p>We zijn begin dit jaar een samenwerking gestart met de gemeente Heerhugowaard en Langedijk om de woonfraude op te sporen en aan te pakken. Hierdoor zijn al diverse zaken opgelost.</p>	
<p>Het traditionele overleg met een bewonerscommissie lijkt niet meer van deze tijd. Toch willen we in gesprek zijn met onze bewoners. In 2019 gaan we een aantal buurt- of straatgesprekken organiseren.</p>	<p>We hebben aan KWH gevraagd om voor ons een woonbelevingsonderzoek uit te voeren. Inmiddels zijn we in gesprek geweest met de bewoners van het Dr. Manjoeroplantsoen. In het voorjaar van 2020 staan nog meer buurtgesprekken gepland.</p>	

Doelstelling activiteitenplan	Realisatie	
<p>In 2019 gaan wij bij de volgende woningen schilderwerk uitvoeren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Oudkarspel:</b> complex 26: Hondsdraf en de Haagwinde;</li> <li>• <b>Noord Scharwoude:</b> complex 20: Watermolen, Paltrok molen en Staartmolen; complex 21: Watermolen en Staartmolen;</li> <li>• <b>Zuid Scharwoude:</b> complex 13 Zandakker, Kleiakker, Loopakker, Kloosterstraat en de Voorburggracht; complex 49 Elzenlaan</li> <li>• <b>Broek op Langedijk:</b> complex 122 Manjoerplantsoen.</li> </ul>	<p>Het schilderwerk van 2019 is inmiddels gereed en opgeleverd.</p> <p>In complex 13 hebben we ca. 14 tuinkastdeuren moeten vervangen, toch zijn we in totaal binnen budget gebleven.</p>	
<p>Bouwkundige werkzaamheden hebben we in 2019 gepland voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zuid-Scharwoude:</b> complex 13 Zandakker, Kleiakker, Loopakker, Kloosterstraat en de Voorburggracht;</li> <li>• <b>Broek op Langedijk:</b> complex 41 Pr Margrietstraat;</li> <li>• Lift renovatie hebben we in 2019 gepland voor: <b>Broek op Langedijk:</b> complex 46 Keppelsloot <b>St Pancras:</b> complex 54 Binnenroe</li> </ul>	<p>Het werk aan complex 13 is na een aanbesteding gegund aan Toekomst Bouw. In april is gestart met de uitvoering. Voor de zomer is het project opgeleverd. Er is een 100% deelname bereikt met de optie zonnepanelen. We hebben een budgetoverschrijding van € 29.317,-- op dit project als gevolg van asbestsanering in de gesloopte schoorstenen.</p> <p>De liftrenovaties zijn in opdracht gegeven en inmiddels binnen budget uitgevoerd.</p> <p>Het blijkt lastig om een geschikte marktpartij te vinden die de herstelwerkzaamheden aan de vliesgevels van complex 41, het "basaltgebouw" in Broek op Langedijk. Dit werk is gepland in 2020.</p>	
<p>We vervangen geen CV ketels in 2019, we hebben de cyclus aangepast van 15 naar 16 jaar.</p>	<p>In vijf gevallen was het technisch noodzakelijk om de cv-ketel te vervangen.</p> <p>Het vervangen van zeven ketels van het fabricaat Agpo Ferroli is inmiddels in opdracht. Voor de vervanging van deze 7 ketels is geen budget opgenomen maar doen we preventief i.v.m. de veiligheid.</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 twee aannemers.</p>	<p>We hebben 16 keukens en 8 badkamers met toiletten vervangen voor een totaal bedrag van € 213.385,=.</p>	

Doelstelling activiteitenplan	Realisatie	
<p>Wij blijven werken aan het verbeteren van onze dienstverlening aan klanten. We laten KWH gedurende het hele jaar de waardering van onze klanten meten. We willen voor de totale klantwaardering minimaal een 8 scoren en per onderdeel minimaal een 7,5. Per deelgebied willen we minimaal een 7,5 ontvangen van onze klanten. De reacties van huurders in het onderzoek gebruiken we om onze eigen dienstverlening te verbeteren en de dienstverlening door bedrijven die in opdracht van ons worden</p>	<p>Eind december is de score voor de totale klantwaardering 7,9. Wel halen we op alle deelgebieden een score van minimaal 7,7.</p>	



**Tabel 1**

Overlastmeldingen 2019:

<b>Totaal aantal overlastzaken geregistreerd in 2019</b>	<b>Totaal aantal overlastzaken afgehandeld in 2019</b>	<b>Gemiddelde duur afhandeling overlastzaak</b>
<b>80</b>	<b>98</b>	<b>29 dagen</b>

<b>onderwerp</b>	<b>aantal</b>
<b>Woonfraude/onderhuur</b>	<b>6</b>
<b>Geluidsoverlast</b>	<b>23</b>
<b>Asociaal gedrag</b>	<b>1</b>
<b>Tuinonderhoud</b>	<b>22</b>
<b>Geweld/bedreiging</b>	<b>6</b>
<b>Problematische zorgsituatie</b>	<b>1</b>
<b>Hennepplantage</b>	<b>1</b>
<b>Meervoudige problematiek</b>	<b>1</b>
<b>Stankoverlast</b>	<b>1</b>
<b>Burenruzie</b>	<b>6</b>
<b>Overige overlast</b>	<b>10</b>
<b>Vervuiling</b>	<b>2</b>
<b>Totaal</b>	<b>80</b>

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 2019

Doelstelling activiteitenplan	Realisatie																																																																		
<b>Voldoende en passend aanbod</b>																																																																			
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 € 607 en minimaal 95% met een huurprijs onder de € 651.	In 2019 hebben we 150 woningen verhuurd, waarvan 27 boven de eerste aftoppingsgrens en 2 boven de tweede aftoppingsgrens. 22 woningen zijn buiten SVNK om toegewezen. Dit gaat om statushouders, woningruil, transferpunt en bijzondere bemiddeling.	✓																																																																	
De woonruimteverdeling doen we samen met de collega's in de regio, in het SVNK. Woonstichting Langedijk zorgt ervoor dat tot en met 2023 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.	Door de verhuur van de 36 nieuwbouwwoningen van De Nieuwe Veiling is het dit jaar geen probleem zijn om minimaal 100 woningen te verhuren. Ook zien we in de maanden mei, juni, september, november en december een sterke toename van het aantal huuropzeggingen.	!																																																																	
	<table border="1"> <caption>aantal huuropzeggingen</caption> <thead> <tr> <th>Maand</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>jan</td><td>10</td><td>10</td><td>10</td><td>10</td></tr> <tr><td>feb</td><td>15</td><td>15</td><td>15</td><td>15</td></tr> <tr><td>mrt</td><td>20</td><td>20</td><td>20</td><td>20</td></tr> <tr><td>apr</td><td>25</td><td>25</td><td>25</td><td>25</td></tr> <tr><td>mei</td><td>30</td><td>30</td><td>30</td><td>30</td></tr> <tr><td>juni</td><td>35</td><td>35</td><td>35</td><td>55</td></tr> <tr><td>juli</td><td>40</td><td>40</td><td>40</td><td>65</td></tr> <tr><td>aug</td><td>45</td><td>45</td><td>45</td><td>70</td></tr> <tr><td>sep</td><td>50</td><td>50</td><td>50</td><td>80</td></tr> <tr><td>okt</td><td>55</td><td>55</td><td>55</td><td>90</td></tr> <tr><td>nov</td><td>60</td><td>60</td><td>60</td><td>100</td></tr> <tr><td>dec</td><td>65</td><td>65</td><td>65</td><td>110</td></tr> </tbody> </table>	Maand	2016	2017	2018	2019	jan	10	10	10	10	feb	15	15	15	15	mrt	20	20	20	20	apr	25	25	25	25	mei	30	30	30	30	juni	35	35	35	55	juli	40	40	40	65	aug	45	45	45	70	sep	50	50	50	80	okt	55	55	55	90	nov	60	60	60	100	dec	65	65	65	110	
Maand	2016	2017	2018	2019																																																															
jan	10	10	10	10																																																															
feb	15	15	15	15																																																															
mrt	20	20	20	20																																																															
apr	25	25	25	25																																																															
mei	30	30	30	30																																																															
juni	35	35	35	55																																																															
juli	40	40	40	65																																																															
aug	45	45	45	70																																																															
sep	50	50	50	80																																																															
okt	55	55	55	90																																																															
nov	60	60	60	100																																																															
dec	65	65	65	110																																																															
Wij streven naar een gelijke slaagkans voor verschillende groepen woningzoekenden.	Omdat vrijwel alle woningen onder de aftoppingsgrens zijn aangeboden is de slaagkans op basis van inkomen voor alle woningzoekenden gelijk. Wel zien we nog steeds een groei van het aantal actief woningzoekenden. Hierdoor is de slaagkans de afgelopen jaren gedaald van rond de 14 % naar ongeveer 11 %.	✓																																																																	

Doelstelling activiteitenplan	Realisatie	
<p>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. In 2019 moet de huisvestingsverordening vernieuwd worden. Daarin staan de spelregels voor het toewijzen van woningen.</p>	<p>We hebben 85% van de woningen via het aanbodmodel verhuurd aan ingeschreven woningzoekenden. Een toenemend aantal woningen verhuren we aan urgenten. Het afgelopen jaar hebben we 9 woningen aan urgenten verhuurd.</p>	
<p>De kansen voor jongeren, zeker die van jonger dan 23 jaar, op een sociale huurwoning zijn zeer klein. Wij willen de komende jaren maximaal vijf woningen per jaar bij voorrang toewijzen aan jongeren onder de 23. We verhuren deze woningen met een tijdelijke huurovereenkomst voor jongerenwoningen.</p>	<p>De voorrang voor jongeren onder de 23 is in de nieuwe huisvestingsverordening opgenomen. We hebben dit jaar 8 woningen toegewezen, via bemiddeling, of via een geadverteerde woning op SVNK met voorrang voor jongeren. De woningen zijn daadwerkelijk verhuurd aan jongeren onder de 23 jaar, met een tijdelijk contract van 5 jaar.</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>Het bureau Companen heeft een onderzoek naar het woningbouwprogramma in de regio Alkmaar afgerond. Het onderzoek bevat voor iedere regiogemeente een factsheet met constatering over de match tussen vraag en aanbod in de woningbouwprogrammering. Inmiddels heeft de Gemeente Langedijk opdracht gegeven aan Companen voor een kwalitatieve en kwantitatieve analyse van de woningbehoefte in Langedijk.</p>	
<p>In 2019 leveren we 36 nieuwbouwappartementen op in Noord-Scharwoude. Aan de Juliana van Stolbergstraat komen twee- en driekamerappartementen.</p>	<p>De woningen zijn begin april door de aannemer opgeleverd. Medio april zijn de sleutels uitgereikt aan de nieuwe bewoners. Inmiddels is ook de openbare ruimte ingericht door de gemeente. De bewoners wonen nu bijna een jaar in deze woningen. De nacontrole heeft inmiddels plaatsgevonden en heeft nagenoeg geen bijzonderheden opgeleverd. De komende winterperiode gaan we monitoren hoe deze energiezuinige woningen werkelijk presteren.</p>	
<p>In 2019 willen we 21 woningen bouwen op de locatie De Overbrugging in Zuid-Scharwoude. Een deel van deze woningen zal een Nul-op-de-Meter woning zijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eind februari heeft de gemeenteraad ingestemd met het stedenbouwkundig plan voor De Overbrugging. Inmiddels hebben we met de gemeente een samenwerkingsovereenkomst gesloten.</li> <li>• Twee van de vijf uitgenodigde partijen hebben een plan ingediend. Inmiddels hebben we na gunning een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Van Wijnen Heerhugowaard. We hebben een optimalisatie doorgevoerd van 21 naar 27 appartementen. De bestemmingsplan procedure hiervoor loopt inmiddels.</li> </ul>	



Doelstelling activiteitenplan	Realisatie	
<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 2023 bouwen is een nul-tredenwoning. In 2019 leveren in het project De Nieuwe Veiling 36 nul-tredenwoningen op.</p>	<p>De inmiddels opgeleverde projecten zijn voorgelegd aan de Woonadviescommissie (WAC). Alle woningen in de Entreelocatie en de Nieuwe Veiling zijn nul-tredenwoningen en hebben de maatvoering van Woonkeur. Deze voorwaarden zijn ook meegenomen in de uitvraag voor de nieuwbouw Overbrugging.</p>	
<p>We verwachten in 2019 dat we 15 Koopgarantwoningen terugkopen, wat resulteert in een voorraad van 210 aan het eind van 2019. We verwachten eind 2023 nog 157 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 zijn we gestopt met het verkopen van Koopgarantwoningen.</p>	<p>In 2019 hebben we <b>15</b> woningen teruggekocht. Einde jaar hebben we twee terugkopen in behandeling.</p>	
<p>Wij hebben een verkoopvijver van ongeveer 250 woningen. Deze woningen verkopen we op de vrije markt bij verhuizing of terugkoop. Wij verwachten de komende vijf jaar 54 woningen te verkopen. Huurders van deze woningen kunnen de eigen woning kopen met een korting van 5%.</p>	<p>We hebben <b>8</b> woningen verkocht. <b>Twee</b> van de verkochte woningen zijn Verzilverd Wonen woningen. Hierdoor resteren nog vier van deze woningen in onze portefeuille. Einde jaar hebben we twee woningen in de verkoopvoorraad. Voor deze woningen is een koopovereenkomst gesloten en is de levering voorzien in de eerste maanden van 2020.</p>	
<p>Ook na 2019 willen we nieuwe woningen bouwen, gemiddeld 10 per jaar. Voorwaarde is wel dat geschikte en betaalbare locaties beschikbaar komen.</p>	<p>In de portefeuillestrategie en de prestatieafspraken hebben we de nieuwbouwambitie verhoogd naar gemiddeld 20 woningen per jaar.</p>	
<p>We onderzoeken of we in 2019 eigenaren van Koopgarantwoningen een aanbod doen om het volledige eigendom van de woning te verkrijgen.</p>	<p>We gaan Koopgaranteigenaren geen aanbod doen om het volledig eigendom van de woning te verkrijgen. De ervaring leert dat belangstellenden hiervoor vrijwel altijd afhaken als ze hier nader over geïnformeerd worden.</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 2019

Doelstelling activiteitenplan	Realisatie																										
<b>Betaalbaar wonen</b>																											
<p>Afgelopen jaar hebben we het huurbeleid tot en met 2019 vastgesteld. Kenmerken van het huurbeleid zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>de huursom (= totaal van alle huurprijzen) stijgt ieder jaar met de inflatie. De verwachting voor 2019 is dat de inflatie rond de 1,5% uitkomt.</li> <li>De gemiddelde jaarlijkse huuraanpassing ligt 0,3% onder de inflatie. In 2018 is dat rond de 1,2%.</li> <li>We hebben in 2017 normhuren voor onze woningen bepaald. Deze passen we jaarlijks aan met het percentage van de jaarlijkse huuraanpassing.</li> <li>De jaarlijkse huurverhoging verschilt per woning. Uitgangspunt is de verhouding tussen de huidige huur en de normhuur.</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>grondslag</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Inflatie<sup>1</sup></td> <td></td> <td>0,3%</td> <td>1,4%</td> <td>1,4%</td> </tr> <tr> <td>Huur &lt; 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 &gt; 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"> <li>In 2018 is besloten geen inkomensafhankelijke huuraanpassing meer toe te passen. Ook voor 2019 zullen we daar geen gebruik van maken.</li> </ul>		grondslag	2017	2018	2019	Inflatie <sup>1</sup>		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 2019 is 1,6%. De gemiddelde huurverhoging per 1 juli is uitgekomen op 1,4%. Woningen met een huur boven de normhuur hebben een huurverlaging van maximaal 5% gekregen. Bij woningen met een huur onder de normhuur is de huur met maximaal 2,6% verhoogd. De huur van de overige woningen is met 1,3% verhoogd.</p>	
	grondslag	2017	2018	2019																							
Inflatie <sup>1</sup>		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"> <li>65% voor woningen gebouwd voor 1980;</li> <li>66,3% voor woningen gebouwd van 1980 tot en met 1999;</li> <li>68% voor woningen gebouwd vanaf 2000.</li> </ul>	<p>Per 1 juli hebben we onze normhuren met 1,35 % verhoogd. De normhuren bevinden zich nu in een bandbreedte van 64,3% - 67,4 % 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>In de nieuwe huisvestingsverordening is een voorrangregeling voor jongeren onder de 23 jaar opgenomen. Deze is sinds 1 juli van kracht. Inmiddels zijn de eerste woningen met voorrang voor jongeren verhuurd. Woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens worden met voorrang voor jongeren verhuurd.</p>	
<p>In 2019 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"> <li>• zonnepanelen bij 146 woningen;</li> <li>• dakisolatie bij 117 woningen;</li> <li>• vloerisolatie bij 233 woningen;</li> <li>• spouwmuurisolatie is alleen incidenteel uitgevoerd.</li> </ul>	
<p>Minimaal 30% van de nieuwbouwwoningen willen we realiseren met een aanvangshuur onder de € 525 (prijspeil 2018). 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 Nieuwe Veiling hebben we 21 woningen met een huurprijs onder de € 525 opgeleverd.</p>	
<p>In 2019 gaan we ons huurbeleid opnieuw tegen het licht houden. Elementen die we in het nieuwe huurbeleid aan de orde willen hebben zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• verbreding prijsbeleid naar de totale woonlasten;</li> <li>• langjarige zekerheid voor huurders over de huurontwikkeling;</li> <li>• vaststellen normhuren op basis van prijs-/kwaliteitsverhouding van de woning;</li> <li>• woonlastenontwikkeling bij verduurzaming van de woning.</li> </ul>	<p>We hebben een aantal keren overleg gehad met de werkgroep betaalbaarheid en beschikbaarheid van de Huurdersraad over het nieuwe huurbeleid. Het nieuwe huurbeleid is in oktober besproken met de werkgroep en in november met de gehele Huurdersraad.</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 2019

Doelstelling activiteitenplan	Realisatie																									
<b>Duurzaam wonen</b>																										
In 2017 hebben we het actieplan duurzaam wonen vastgesteld en zijn gestart met de uitvoering. We willen tot en met 2019 bijna 600 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 en dat 65% van de woningen een energie-index onder de 1,20 heeft. In 2019 gaan we de dakpannen van 62 nultreden eengezinswoningen in Noord, en Zuid Scharwoude vervangen. We isoleren de daken van buitenaf en bieden zonnepanelen aan. We combineren dat met het vervangen van de gevelbekleding.	Onderstaand de verdeling van energielabels eind december 2019	✓																								
	<table border="1"> <caption>Verdeling van energielabels eind december 2019</caption> <thead> <tr> <th>Energielabel</th> <th>Aantal woningen</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A+</td> <td>84</td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>A</td> <td>950</td> <td>63%</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>290</td> <td>19%</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>128</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>44</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>13</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>F</td> <td>3</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table>	Energielabel	Aantal woningen	Percentage	A+	84	6%	A	950	63%	B	290	19%	C	128	8%	D	44	3%	E	13	1%	F	3	0%	
Energielabel	Aantal woningen	Percentage																								
A+	84	6%																								
A	950	63%																								
B	290	19%																								
C	128	8%																								
D	44	3%																								
E	13	1%																								
F	3	0%																								
De gemiddelde energie-index op 1 januari 2019 is naar verwachting 1,23, aan het eind van 2019 verwachten we een gemiddelde energie-index van onder de 1,20 bereikt te hebben, label A.	Eind december is de gemiddelde energie-index 1,14 .	✓																								
In 2019 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 Noord- en Zuid-Scharwoude, Broek op Langedijk en in Sint Pancras. Onze doelstelling is dat 70% van bewoners gebruik maakt van dit aanbod.	Bij complex 13, waar we de energetische maatregelen combineren met het vervangen van het dak, hebben alle bewoners gekozen voor zonnepanelen.	✓																								

Doelstelling activiteitenplan	Realisatie	
<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 &lt;1,4 komt. Ervaring leert dat dit bij vrijwel alle woningen mogelijk is. Voor 2019 zal dit bij ongeveer 20 woningen 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>We verwachten in 2019 op ongeveer 150 woningen zonnepanelen (bij) te plaatsen. De 36 nieuwbouwwoningen die wij in 2019 opleveren hebben geen aansluiting op het gasnet. Deze woningen zijn zeer goed geïsoleerd en luchtdicht gebouwd. Verwarming en warmwater wordt all electric opgewekt met behulp van een grote PV installatie.</p>	<p>Totaal hebben we 146 woningen in de bestaande voorraad voorzien van zonnepanelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 103 op verzoek en bij mutatie;</li> <li>• 43 nieuw geplaatst in complex 13 bij het dakonderhoud.</li> </ul> <p>Ook de 36 woningen van de Nieuwe Veiling zijn voorzien van zonnepanelen.</p>	
<p>We hebben vorig jaar de locatie De Overbrugging aangeboden gekregen voor de ontwikkeling van 21 sociale huurwoningen. Wij zullen hier (deels) Nul-op-de-meterwoningen bouwen. Naar verwachting kunnen we in 2020 starten met de bouw.</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>Met Van Wijnen hebben we een optimalisatie kunnen doorvoeren naar 27 woningen, de bestemmingsplanprocedure loopt inmiddels.</p>	
<p>In 2018 zijn we begonnen om de strategie te maken om tot een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050 te komen. Ook in 2019 zullen we hier met huurders, gemeente, netbeheerders en andere betrokkenen aan werken. Belangrijk is dat er draagvlak is en komt voor deze aanpak.</p>	<p>Begin 2020 komt de gemeente Langedijk met de warmtevisie. Wij hebben aangegeven mee te willen werken aan een vervolgonderzoek naar de haalbaarheid van een warmtenet in Noord- en Zuid-Scharwoude. Belangrijk daarbij is dat bewoners van het begin af aan betrokken zijn bij dit vervolgonderzoek.</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.*

### 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.

In april 2019 zijn de statuten nogmaals gewijzigd om ze volledig in overeenstemming te brengen met de Woningwet.

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 2019 is in de Huurdersraad en de werkgroepen van de huurdersraad het volgende aan de orde geweest:

- evaluatie en uitwerking van het huurbeleid voor 2017-2019;
- het huurbeleid voor 2020-2024;
- de portefeuillestrategie;
- het bewonersonderzoek in het complex Westervenne;
- het woonbelevingsonderzoek;
- het bod voor de prestatieafspraken 2020;
- gesprek met de RvC-leden die op voordracht van de huurders benoemd zijn;
- prestatieafspraken voor 2020 met Woonstichting Langedijk, gemeente Langedijk, Woonwaard en haar huurdersorganisatie;
- het activiteitenplan 2020-2024 en de meerjarenbegroting.

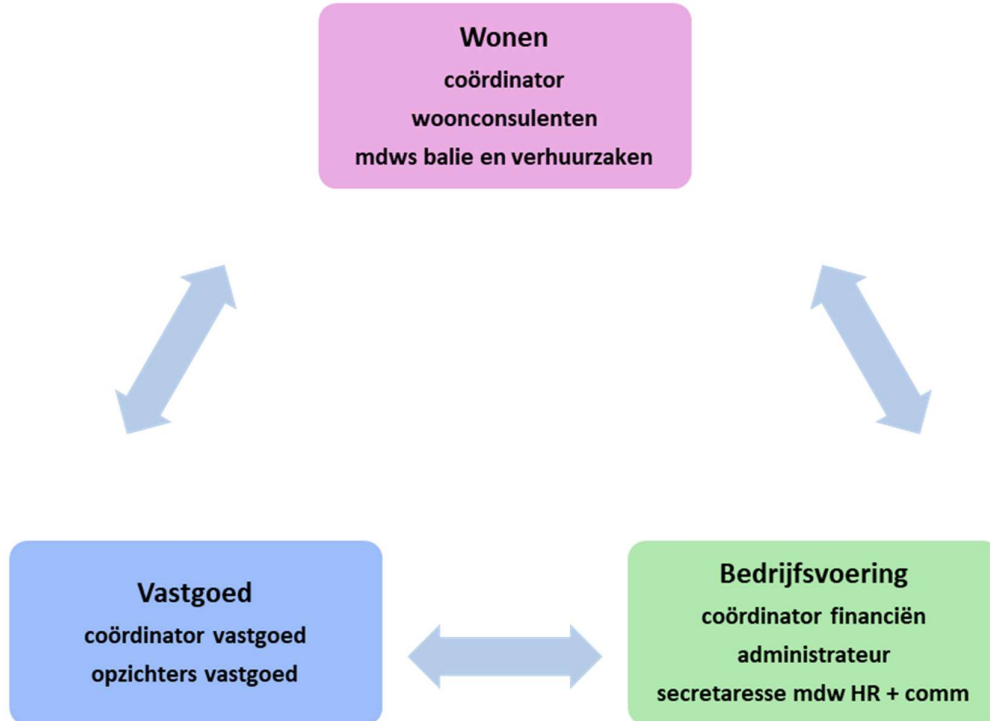
De Huurdersraad krijgt ondersteuning van de Woonbond.

## De werkorganisatie

De werkorganisatie telt eind 2019, inclusief de directeur, 12 medewerkers. Het afgelopen jaar zijn twee medewerkers vertrokken en zijn drie nieuwe medewerker in dienst getreden.

Van de 12 personeelsleden werken er 2 fulltime. Eind 2019 is de vaste personeelsbezetting, uitgedrukt in fulltime formatieplaatsen 9,69 fte (2018 9,31 fte).

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



50

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 detachingsafpraak gemaakt voor de invulling van de controllerfunctie. In het voorjaar van 2019 is deze afspraak beëindigd omdat de medewerker een andere functie binnen Wooncompagnie kreeg. Vanaf 1 juli 2019 vervult A. Frerichs de werkzaamheden in de rol van onafhankelijk controller. Deze functie hebben wij in gezamenlijkheid met 4 andere corporaties via het bureau Hofmeijer ingevuld.

### 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 2019 is de samenstelling van de OR een keer gewijzigd door vertrek van een medewerker. De directeur heeft vier keer overleg gevoerd met de OR. In het overleg zijn de volgende punten aan de orde geweest:

- collectieve vrije dagen 2019;
- interne wegwijzer/ strategisch personeelsplan/ beoordelingsmodel en ontwikkelafspraken;
- inkomensbescherming bij arbeidsongeschiktheid;
- jaarverslag en jaarrekening 2018;
- regeling computergebruik en gebruiksovereenkomst;
- adviesaanvraag keuze nieuw informatiesysteem;
- adviesaanvraag strategisch personeelsplan.

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 2019 een overleg gehad met de directeur en de Raad van Commissarissen. Daarbij is vooral stilgestaan bij de werking van de nieuwe organisatie en de implementatie van het nieuwe ERP-systeem.

51

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

Het afgelopen jaar hebben alle medewerkers één of meerdere opleidingen en trainingen gevolgd. Met het hele team is een feedback training gevolgd. In totaal is € 32.500 besteed aan 23 opleidingen.

Het kortdurend ziekteverzuim was in totaal 1,15 %.

Wij hebben ons in 2018 aangesloten bij Project Loopbaan, een platform van Noord-Hollandse corporaties rond personeelsbeleid en Loopbaanontwikkeling. In 2019 zijn van daaruit o.a. de volgende activiteiten georganiseerd: loopbaan/leeradvies, een stagemaand, diverse computercursussen, LinkedIn-trainingen, 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 2019 is een rustig jaar geweest, vanuit de functie van vertrouwenspersoon gezien.*

*Er heeft ter continuering van de samenwerking in 2019 een korte mailwisseling plaatsgevonden.*

*WS Langedijk wordt nog altijd geleid door betrokken verantwoordelijke professionals die zich inzetten voor een organisatie met een zorgzaam, positief en veilig klimaat.*

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

*Ik wens de organisatie voor 2020 natuurlijk hetzelfde toe en graag zal ik ondersteuning bieden als daar behoefte aan is, zeker gezien de bijzondere situatie die er op het moment van schrijven aan de hand is, de coronacrisis die het land en de wereld in haar greep houdt. Pas goed op elkaar.*

#### Klachten- en geschillencommissie

Net als voorgaande jaren is ook in 2019 geen enkele klacht bij de klachtencommissie ingediend. Wij zijn in gesprek met de collega's in de regio en de huurdersorganisaties om te komen tot één klachten- en geschillencommissie voor de regio Noord-Holland Noord.

#### **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 2019 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 Wooncompagnie vormt Woonstichting Langedijk het SVNK (Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland). De directeur van Woonstichting Langedijk is bestuurslid van SVNK. Dit samenwerkingsverband is verantwoordelijk voor de woonruimteverdeling in de Regio Alkmaar.

In 2019 hebben we gewerkt aan het verbeteren van de dienstverlening aan woningzoekenden.

De woningcorporaties in de woningmarktregio Noord-Holland Noord weten elkaar steeds beter te vinden. In 2019 zijn twee bestuurlijke overleggen geweest. We hebben geïnventariseerd welke bijdrage wij kunnen leveren aan de woningbouwambities van de gemeenten in de woningmarktregio. Het ontwikkelt zich als platform voor de uitwisseling van informatie en ideeën.

De corporaties uit de regio werken op HRM gebied samen in Project Loopbaan. Hieraan nemen ook collega's uit de Zaanstreek en Kennemerland deel.

Samen met Woningstichting Anna Paulowna en Woningbouwvereniging Beter Wonen hebben we in 2019 het selectietraject voor een nieuw automatiseringssysteem gedaan. We hebben gekozen voor Viewpoint van Itris en ook de implementatie van het nieuwe automatiseringssysteem in 2020 doen we samen met Beter Wonen en Anna Paulowna.

Met vier andere kleinere corporaties uit de regio hebben we gezamenlijk een controller aangesteld. Dat maakt het mogelijk om van goede voorbeelden bij elkaar te leren.

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 2019 is het proces rond de prestatieafspraken vlot verlopen. Naast een aantal kaderafspraken voor de komende jaren, is ook een aantal concrete prestatieafspraken gemaakt voor 2020.

### Pact voor uitstroom

Met collega-corporaties, zorgorganisaties in de regio en de regiogemeenten hebben we in 2018 een pact voor uitstroom gesloten. In 2019 zijn kwartiermakers aangetrokken om verder invulling te geven aan het pact. Eén van de activiteiten onder het pact is het Transferpunt. Via het Transferpunt helpen we bewoners uit zorginstellingen aan eigen woonruimte. In 2019 hebben wij vijf woningen via het Transferpunt bemiddeld.

### 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 om kwaliteit te blijven borgen. In 2019 hebben we gezamenlijk met twee andere corporaties het selectietraject voor een nieuwe ICT-systeem gedaan. Ook bij de implementatie trekken we gezamenlijk op. In 2019 hebben we de controllerfunctie samen met vier andere collega's ingevuld.
- 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. Voor de najaarsbijeenkomst van de huurdersraad zijn alle huurders uitgenodigd. Ongeveer 45 bewoners zijn ingegaan op deze uitnodiging.

53

### Verenigingen van Eigenaars (VvE)

Woonstichting Langedijk participeert in negen verenigingen van eigenaars.

Vereniging van eigenaars	Aandeel Woonstichting Langedijk Eind 2019	Aandeel Woonstichting Langedijk Eind 2018	Vermogen VvE (inclusief reserves) Eind 2019 (x € 1.000)	Vermogen VvE (inclusief reserves) Eind 2018 (x € 1.000)
	Westervenne	73/93	73/93	€ 623
De Kloet	7/14	7/14	€ 103	€ 103
Mayerslot/Keppelsloot	3718/32155	3718/32155	€ 31	€ 20
Lisdodde	1117/1218	1117/1218	€ 45	€ 39
Meander	773/3240	773/3240	€ 184	€ 153
Gevel Verburg	655/1669	375/1669	€ 111	€ 97
Wending	176/1678	176/1678	€ 112	€ 103
Broekerplein	5695/8479	5695/8479	€ 177	€ 129
Tijmensgroet	8/36	8/36	€ 56	€ 35

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

## Financieel beheer

### Jaarresultaat

Het resultaat na belastingen over 2019 is uit gekomen op een winst van € 21.704.127 tegenover een winst van € 16.217.623 in 2018. Het resultaat is vooral het gevolg van de waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille, een waardestijging van € 19.595.000 (2018: € 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 € 871.000 gestegen tot € 5.578.000. De huuropbrengsten zijn met € 781.000 gestegen naar € 10.190.000. De exploitatielasten zijn licht gedaald met € 90.000 naar € 4.612.000. Dit is vooral het gevolg van een vermindering verhuurderheffing ad € 720.000 in verband met de oplevering van 36 nieuwbouwwoningen. Zonder deze vermindering is sprake van een lastenstijging van € 630.000.

54

Het verkoopresultaat in 2019 is uitgekomen op € 406.000. In 2019 zijn 6 sociale woningen en 2 teruggekochte Koopgarantwoningen in vrije verkoop gegaan.

De personeelslasten zijn met 3,5 % gestegen naar € 725.000, vooral het gevolg van de aanpassing van de Cao-lonen.

De verhuurderheffing is met € 104.000 gestegen naar € 1.342.000. De heffing bedraagt nu 13,2 % van de bruto huuropbrengsten. In 2019 is een vermindering verhuurderheffing van € 720.000 in mindering gebracht.

De onderhoudsuitgaven zijn gestegen van € 2.087.000 naar € 2.634.000. De kosten voor reparatieonderhoud zijn met € 53.000 gedaald naar € 341.000, het mutatieonderhoud is met € 48.000 gestegen naar € 207.000. De kosten voor planmatig onderhoud bedragen € 1.763.000 (2018 € 1.266.000). Wij hebben op één na alle geplande werken uitgevoerd en hebben op één uitzondering na de werken onder budget kunnen aanbesteden en uitvoeren. In 2018 is € 324.000 (2018 € 268.000) personeels- en organisatiekosten toegerekend aan het onderhoud.

De overige directe operationele lasten zijn met € 620.000 gedaald naar € 1.659.000. Zonder rekening te houden met de vermindering verhuurderheffing zijn de lasten gestegen met € 100.000. Een aantal kosten, waaronder de automatiseringskosten, zijn in 2019 meegenomen in de functionele kostendoorberekening. De belastingen en heffingen zijn met bijna 3,6% gestegen naar € 2.240.000 (2018: € 2.162.000). Dat is niet alleen het gevolg van de hogere verhuurderheffing. Ook de lokale lasten (OZB, rioolheffing en waterschapslasten) zijn in 2019 met ongeveer 9% gestegen. En in 2019 hebben we alleen een heffing voor de AW en de huurcommissie en geen saneringsheffing betaald, totaal € 12.000 (2018 € 114.000). In 2018 betaalden we € 572 per woning aan lokale lasten en € 871 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 € 2.232.000 negatief naar € 2.301.000 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 waarderen naar lagere bedrijfswaarden. Eind 2017 was een passieve latentie gevormd van € 1,6 miljoen voor de toekomstige terugname van de lagere waardering. In 2018 en 2019 is als gevolg van oplopende WOZ-waarden de latentie met €1,1 miljoen gedaald naar € 87.000. Over 2019 verwachten wij € 888.000 (2018: € 1.046.000) aan vennootschapsbelasting te moeten betalen.

De kasstroom uit operationele activiteiten inclusief rente-uitgaven bedraagt in 2019 € 1.042.000 (2018: € 717.000), en exclusief rente-uitgaven € 3.280.000 (2018: € 2.880.000). De ratio tussen de operationele kasstroom exclusief rente-uitgaven en de rente-uitgaven, de ICR, is 1,47 (2018: 1.33). De operationele kasstroom is negatief beïnvloed door betalingen inzake vennootschapsbelasting over belastingjaren 2017, 2018 en 2019.

## 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 € 190,7 miljoen eind 2018 naar € 217,9 miljoen. De autonome waardeontwikkeling in 2019 was € 20,5 miljoen positief (2018: € 14,4 miljoen). Het effect van investeringen en desinvesteringen over het afgelopen jaar was € 6,7 miljoen (2018: € 8,2 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 2019 is één project sociaal vastgoed in ontwikkeling. Het project De Overbrugging met 27 appartementen is in ontwikkeling. Voor dit project is geen voorziening gevormd gezien de fase waarin het project verkeert.

Eind 2019 is de waarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (de Koopgarantwoningen) gedaald van € 35,3 miljoen naar € 34,6 miljoen. Dit is vooral het gevolg van het realiseren van 15 terugkopen. Voor de waardering van deze portefeuille 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 € 0,3 miljoen naar € 33,3 miljoen, opgenomen. Daarmee is de omvang van de terugkoopverplichting ongeveer € 1,3 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. Bij de bepaling van de terugkoopverplichting is rekening gehouden met de waarde van door Koopgarantkopers aangebrachte verbeteringen van de woning. In vrijwel alle gevallen is de actuele waarde van de woning hoger dan de waarde bij verkoop.

De schuldpositie bij kredietinstellingen is met € 1,7 miljoen gestegen naar € 68,4 miljoen als gevolg van het aantrekken en opnemen van nieuwe leningen.

Het Eigen Vermogen is eind 2019 gestegen naar € 150,0 miljoen (2018: € 128,3 miljoen), waarvan € 123,8 miljoen (2018: € 107,2 miljoen) is aangemerkt als herwaarderingsreserve. De overige reserve bedraagt € 26,2 miljoen (2018: € 21,1 miljoen).

De solvabiliteit, de verhouding tussen het eigen vermogen en het balanstotaal, is eind 2019 59,2% (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 2019 blijven we door incidentele betalingen inzake vennootschapsbelasting boven de norm met een ICR van 1,47 (norm > 1,4)

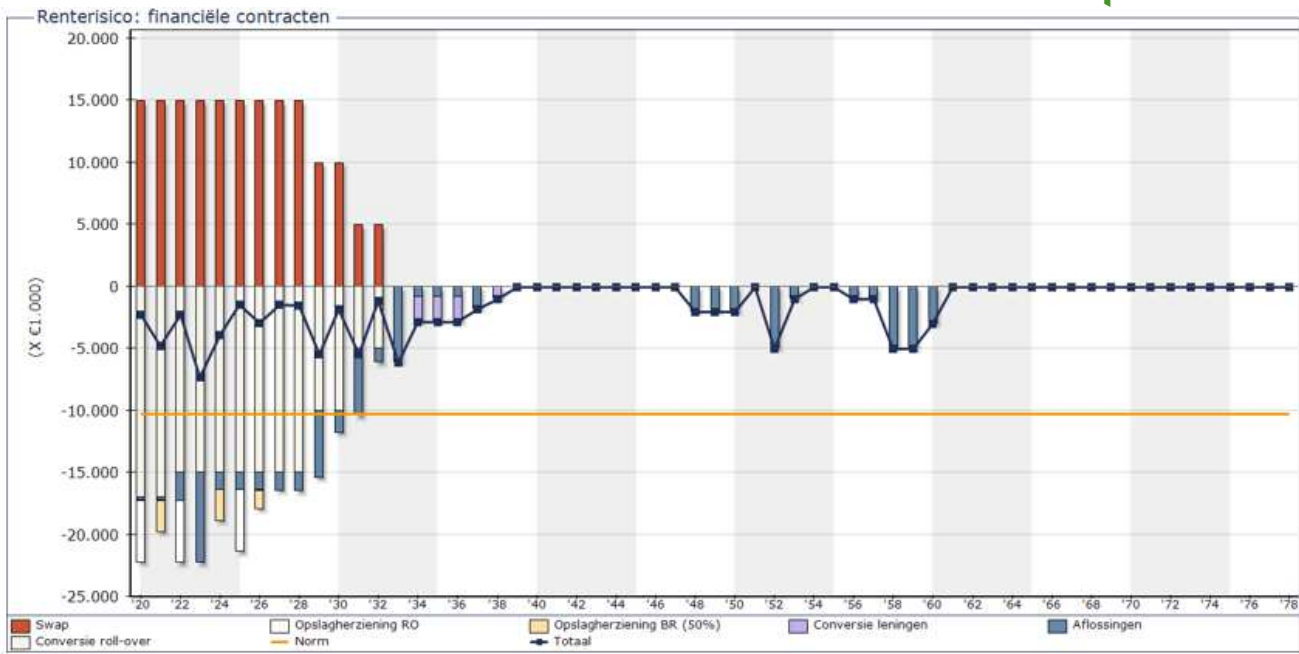
Het afgelopen jaar heeft het WSW een borgingsplafond afgegeven voor de jaren 2019 tot en met 2021.

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 2019 € 68,4 miljoen. Het komend jaar lossen we daar € 0,3 miljoen van af. De gemiddelde looptijd van de leningen is 17 jaar, de gemiddelde rentevoet ligt op 3,26%. (3,34% in 2018).

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



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 treasurywetwet geactualiseerd.

### Financiële meerjarenprognose

De financiële meerjarenprognose 2020-2029 voor Woonstichting Langedijk is gebaseerd op het activiteitenplan 2020-2024. In november 2019 is deze goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. De coronacrisis zal van invloed zijn op onze activiteiten de komende jaren. Er is met name meer onzekerheid over de realisatie van het verkoopprogramma dat we hebben opgenomen in de plannen. Dit kan betekenen dat we een deel van onze investeringsruimte moeten gebruiken voor het terugkopen en weer in verhuur nemen van Koopgarantwoningen.

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.

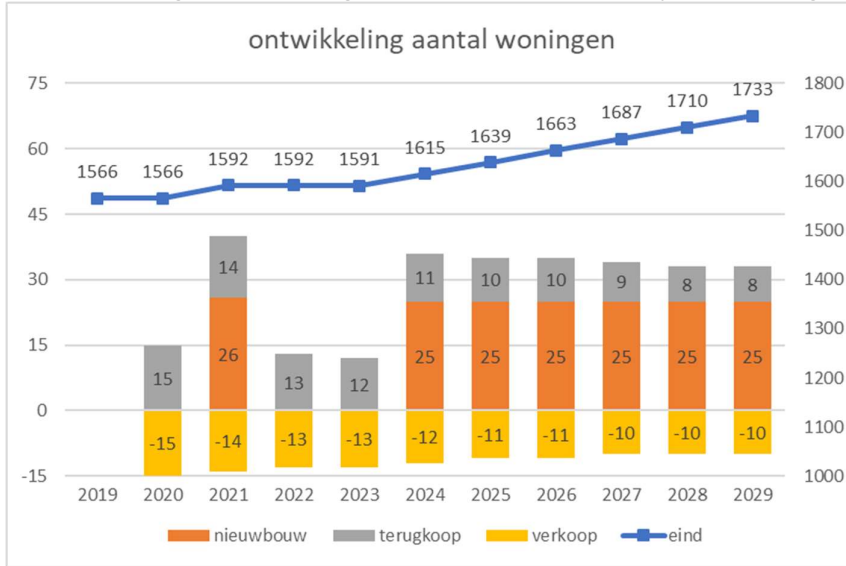
De belangrijkste voornemens uit het activiteitenplan 2020-2024 zijn:

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 2020 verhogen we de huur per 1 juli met het inflatiepercentage; alle huurders krijgen hetzelfde percentage huurverhoging.
5. De komende jaren investeren we jaarlijks € 250.000 in het verduurzamen van onze woningen.
6. In 2020 starten we de bouw van één project met 27 appartementen; tot en met 2029 willen we ongeveer 200 nieuwbouwwoningen bouwen.
7. Wij bouwen de voorraad Koopgarantwoningen af. We hebben een verkoopprogramma dat in evenwicht is met de terugkoopverplichting. Tot en met 2024 verwachten we ongeveer 65 woningen terug te kopen en eenzelfde aantal te verkopen.



8. Wij kiezen voor een 'vroeg-erop-af' aanpak om te voorkomen dat bewoners met problematische betalingsachterstanden te maken krijgen.
9. We gaan per buurt in gesprek met bewoners over de aanpak van de woonomgeving en de woningen.

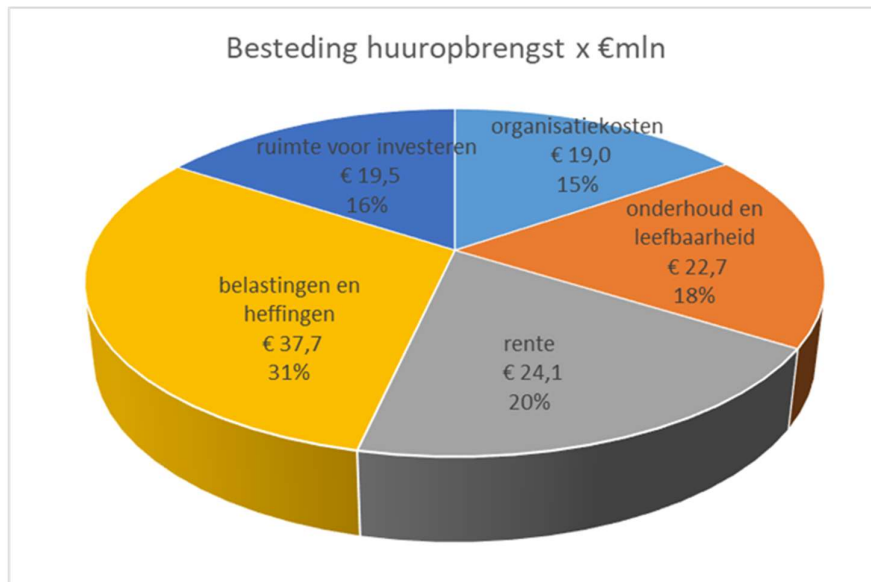
De ontwikkeling van de woningvoorraad in het activiteitenplan is als volgt:



De woningvoorraad van Woonstichting Langedijk groeit van **1.566** eind 2019 naar **1.733** in 2029. Op een enkele woning na zullen alle woningen tot de sociale woningvoorraad behoren. Daarnaast verhuurt Woonstichting Langedijk ongeveer 80 garageboxen.

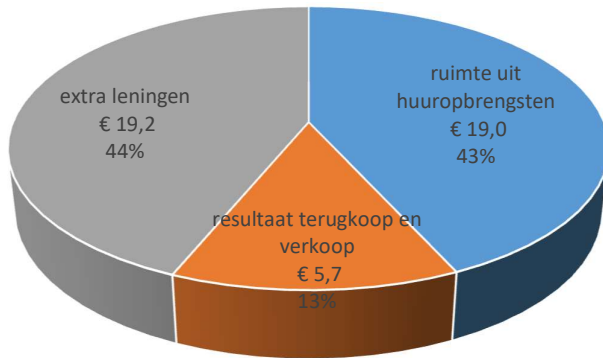
#### Kasstromen

Onderstaand is weergegeven waar we de totale huuropbrengsten van bijna € 123 miljoen aan besteden de komende 10 jaar.

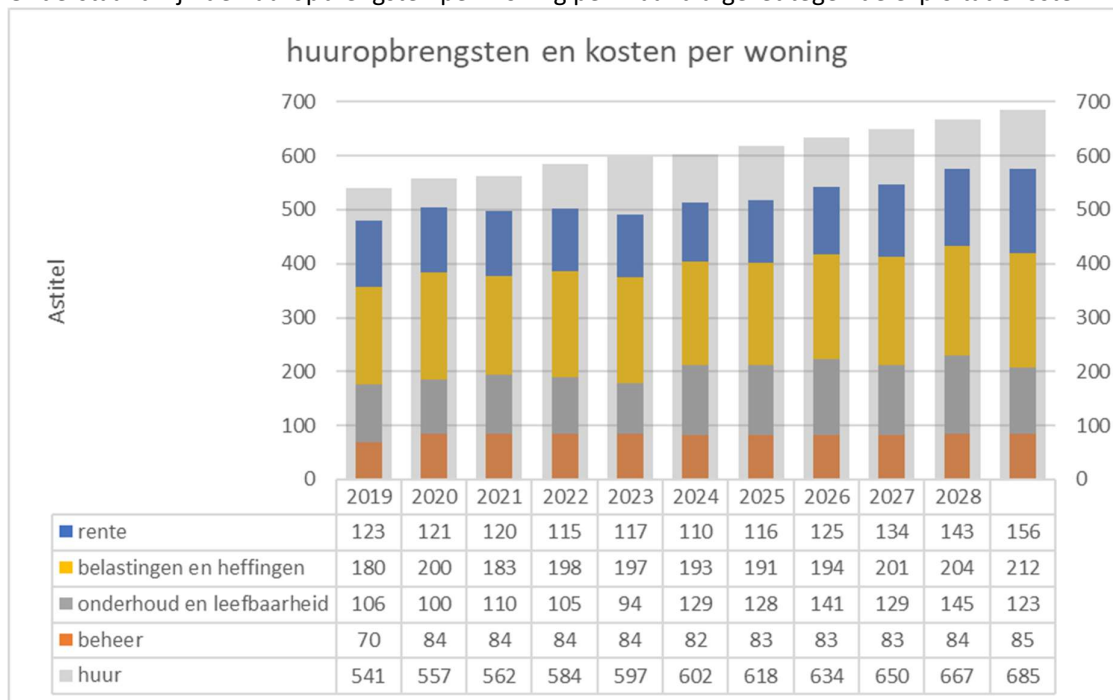


In die periode investeren we ruim € 43 miljoen in nieuwbouw en verbetering van de bestaande voorraad. We financieren deze investeringen op de volgende manier.

### Dekking investeringen x €mln



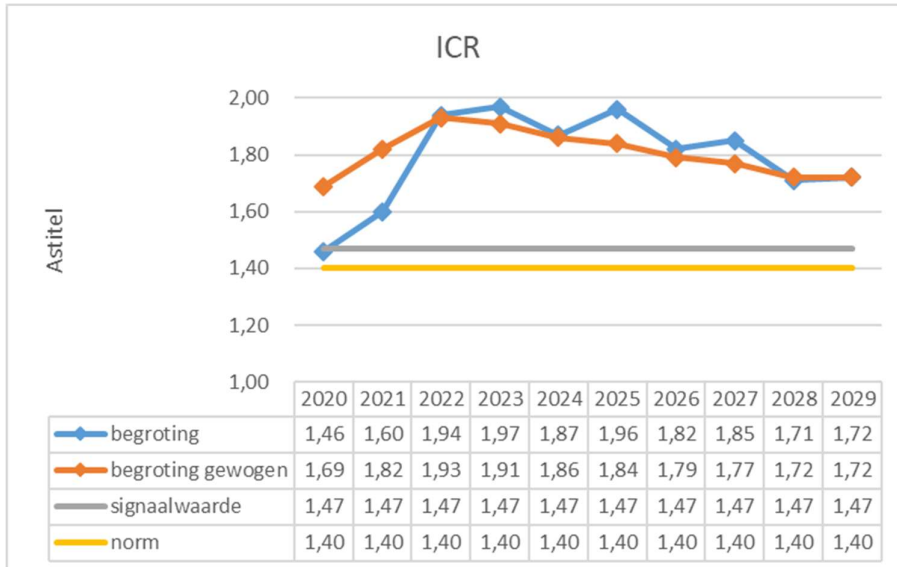
Onderstaand zijn de huuropbrengsten per woning per maand afgezet tegen de exploitatiekosten.



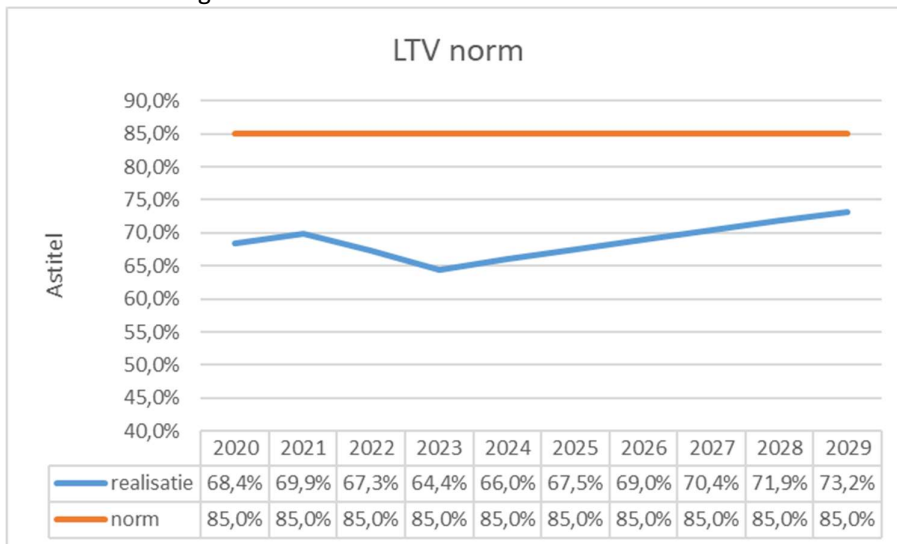
- De gemiddelde huur neemt tot en met 2029 met € 144 per maand toe tot € 685.
- De kosten voor belastingen en heffingen bestaan uit de lokale heffingen (OZB, riolheffing, waterschapslasten), de verhuurderheffing en sectorale heffingen en de vennootschapsbelasting. Deze kennen de komende jaren het meest grillige verloop. Bij de verhuurdersheffing hebben we rekening gehouden met de toegekende heffingsvermindering voor nieuwbouwwoningen met een aanvangshuur onder de lage aftoppingsgrens en anderzijds een verhoging van het tarief.
- Per jaar verschillen de onderhoudskosten als gevolg van ons meerjaren onderhoudsprogramma. Met name in de jaren vanaf 2024 staan een aantal grotere onderhoudsprojecten gepland.
- De beheerlasten zijn gedurende de ramingsperiode stabiel.
- De rentelasten dalen tot en met 2024; daarna stijgen ze als gevolg van het aantrekken van nieuwe financiering.

### 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. Medio 2020 hebben de toezichthouders de nieuwe normeringen gepubliceerd. Wij hebben de ontwikkeling van de toetsingsnormen uit de meerjarenprognose 2020-2029 afgezet tegen deze nieuwe normeringen.



De ICR geeft de verhouding aan tussen de netto exploitatiekaststroom 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.



Het verloop van de LTV is sterk afhankelijk van het investeringsprogramma. In de jaren waarin we nieuwbouw gepland hebben loopt de LTV op omdat we ongeveer 50% van de investeringskosten financieren met nieuwe leningen. De toename van de beleidswaarde is ongeveer 25% - 30% van de investeringskosten. Wij hebben geen signaalwaarde gedefinieerd in afwachting van de definitieve normstelling door AW en WSW en gezien de gewijzigde uitgangspunten voor de beleidswaarde in het Handboek Marktwaarde 2019.

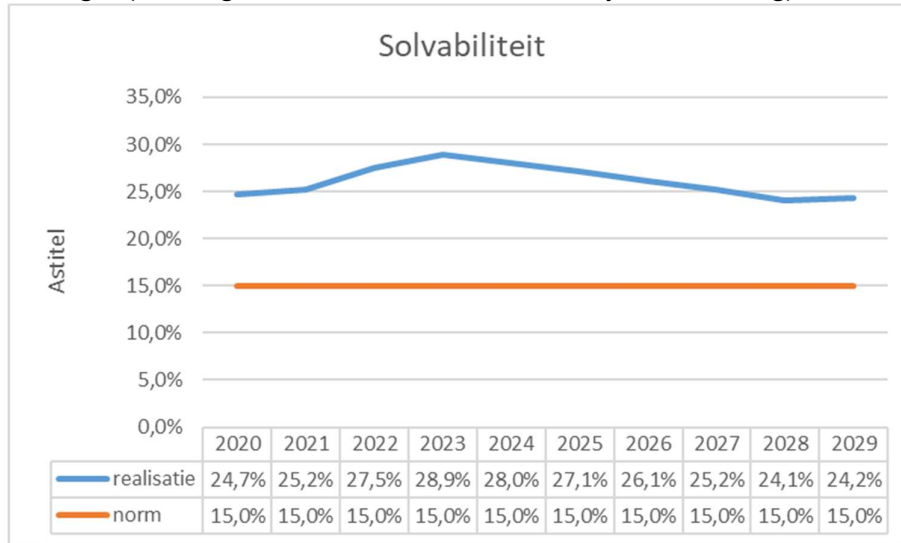
Deze hebben op de volgende aspecten betrekking.

- Positieve effecten op de beleidswaarde:
  - Lagere disconteringsvoet,
  - Geen afslag voor kosten koper,
  - Lagere onderhoudslasten in de eindwaarde.
  - Hogere mutatiekans
- Negatieve effecten op de beleidswaarde:
  - Gewijzigde indexeringsparameters,
  - Niet inrekenen van boven inflatoire huurontwikkeling.

De beleidswaarde op basis van uitgangspunten uit het Handboek Marktwaardering 2019 is uitgekomen op € 101,4 miljoen, gelijk aan de beleidswaarde die bij de meerjarenprognose 2020-2029 bepaald is.

### Solvabiliteit

AW en WSW hanteren ook nog een norm voor de solvabiliteit. De solvabiliteit is de verhouding tussen het eigen vermogen (rekening houdend met de volkshuisvestelijke beklemming) en het balanstotaal.



De solvabiliteit wordt negatief beïnvloed door de Koopgarantportefeuille. Dit effect zal minder worden als de Koopgarantportefeuille kleiner wordt. Ook hier geldt de onzekerheid ten aanzien van het normenkader en de hoogte van de beleidswaarde.

### Dekkingsratio en onderpandratio

In het nieuwe normenkader zijn ook een dekkingsratio en onderpandratio opgenomen. Voor deze ratio's wordt de marktwaarde van de leningen afgezet tegen de marktwaarde van het vastgoed. Zowel voor de dekkingsratio als de onderpandratio geldt een norm van 70%. Eind 2019 liggen beide ratio's voor Woonstichting Langedijk op respectievelijk 49,0% en 48,8%.

## Verklaringen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 40 van de statuten is het jaarverslag over het boekjaar 2019 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 2019 uitsluitend besteed hebben in het belang van de volkshuisvesting.

Noord-Scharwoude, 15 juni 2020

Bestuur

61

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 2019 hebben onderzocht.

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

Noord-Scharwoude, 15 juni 2020

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 2019



Statutaire vestigingsplaats: Noord-Scharwoude  
Adres: Dokter de Witstraat 17  
1723 LA Noord-Scharwoude

## Inhoudsopgave

<b>Kengetallen over de afgelopen vier boekjaren</b>	<b>3</b>
<b>Balans per 31 december 2019</b>	<b>6</b>
<b>Winst- en verliesrekening over 2019</b>	<b>8</b>
<b>Kasstroomoverzicht 2019</b>	<b>9</b>
<b>Algemene toelichting</b>	<b>11</b>
<b>Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening</b>	<b>12</b>
<b>Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening</b>	<b>24</b>
<b>Toelichting op de balans</b>	<b>30</b>
<b>Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen</b>	<b>42</b>
<b>Financiële instrumenten</b>	<b>43</b>
<b>Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling</b>	<b>48</b>
<b>Toelichting op de winst- en verliesrekening</b>	<b>50</b>
<b>Overige informatie</b>	<b>59</b>
<b>Ondertekening van de jaarrekening</b>	<b>62</b>
<b>Overige gegevens</b>	<b>63</b>
<b>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant</b>	<b>64</b>

## Kengetallen over de afgelopen vier boekjaren

Boekjaar	2019	2018	2017	2016
<b>Gegevens woningbezit</b>				
Aantal verhuureenheden in exploitatie				
Verzilverd wonen	4	6	6	6
Sociale woningen	1.532	1.489	1.403	1.360
Commerciële woningen	4	4	3	4
<b>totaal woningen</b>	<b>1.540</b>	<b>1.499</b>	<b>1.412</b>	<b>1.370</b>
Zorgwoningen	27	27	27	27
Garages	81	81	85	93
Aantal koopgarantrechten	210	225	231	251
Verzekerde waarde woningen (*€ 1.000)	157.400	152.600	143.900	121.539
Waarde WOZ woningen (*€ 1.000)	261.359	236.502	206.648	204.294
Marktwaarde woningen (*€ 1.000)	212.253	185.231	162.307	160.998
Marktwaarde zorgvastgoed (*€ 1.000)	2.708	2.715	2.645	2.451
Marktwaarde garages (*€ 1.000)	1.052	1.013	955	1.643
Bedrijfswaarde (*€ 1.000)	-	-	96.123	92.613
Beleidswaarde (*€ 1.000)	101.408	92.529		-
Waarde commercieel vastgoed (*€ 1.000)	1.879	1.769	1.512	2.399
Gemiddelde verzekerde waarde per woning	100.000	100.000	100.000	87.000
Gemiddelde WOZ waarde per woning	166.048	154.982	143.605	149.120
Gemiddelde bedrijfswaarde per woning	-	-	66.798	64.830



	2019	2018	2017	2016
Gemiddelde marktwaarde per woning	137.559	123.900	115.193	117.517
Gemiddelde beleidswaarde per woning	63.407	60.632	-	-
<b>Kwaliteit (per woning)</b>				
Kosten niet planmatig onderhoud	348	362	313	320
Kosten planmatig onderhoud en voorraad beheerplan	1.120	828	821	841
<b>Prijs-kwaliteitverhouding</b>				
Gemiddeld aantal WWS-punten	167	167	166	166
Gemiddelde netto huurprijs	547	537	532	523
<b>Het verhuren van de woningen</b>				
Mutatiegraad	6,34%	6,07%	6,10%	6,30%
Huurachterstanden in % jaarhuur	0,31%	0,36%	0,40%	0,33%
Huurderving leegstand in % jaarhuur	0,04%	0,06%	0,06%	0,08%
Huurderving oninbaarheid in % jaarhuur	0,00%	0,03%	0,27%	0,59%
<b>Financiële continuïteit</b>				
Solvabiliteit op basis van marktwaarde	59,2%	55,6%	55,4%	57,9%
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	24,5%	22,7%	0,0%	0,0%
Solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde			33,5%	34,3%
Liquiditeit	0,19	0,37	0,90	3,84
ICR (gemiddeld gerealiseerd)	1,47	1,29	2,09	1,69
DSCR (gemiddeld gerealiseerd)			1,36	1,55
LTV op basis van marktwaarde	31,3%	34,9%	30,9%	31,5%
LTV op basis van beleidswaarde	67,7%	72,0%		
LTV op basis van bedrijfswaarde	-	-	53,9%	56,1%
Dekkingsratio	49,0%	35,0%	27,7%	25,4%
Onderpandratio	48,8%			
<b>Personeelsbezetting</b>				
Aantal personeelsleden	12	11	12	13
Aantal formatieplaatsen	9,69	9,31	10,00	10,33



## Balans per 31 december 2019

(voor resultaatbestemming)

### A c t i v a

(in duizenden euro's)

	2019	2018
Vaste activa		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
1. Onroerende zaken in exploitatie DAEB	216.013	188.975
2. Onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB	1.879	1.769
3. Onr. zaken in ontwikk. bestemd voor eigen expl.	25	3.488
4. Onr. zaken verkocht onder voorwaarden	34.647	35.272
	252.564	229.504
<b>Materiële vaste activa</b>		
5. Onr. en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	530	557
<b>Financiële vaste activa</b>		
6. Latente belastingvordering	0	0
	253.094	230.061
Vlottende activa		
<b>Voorraden</b>		
7. Vastgoed bestemd voor verkoop	296	0
	296	0
<b>Vorderingen</b>		
8. Huurdebiteuren	31	17
9. Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
10. Overige vorderingen	0	393
11. Overlopende activa	13	128
	44	538
12. Liquide middelen	1	406
	341	944
<b>Totaal activa</b>	253.435	231.005

**P a s s i v a**

	<b>2019</b>	2018
	<hr/>	<hr/>
<b>Eigen vermogen</b>		
13. Overige reserves	7.889	4.912
14. Herwaarderingsreserve	120.414	107.174
Resultaat na belastingen van het boekjaar	21.704	16.217
	<hr/>	<hr/>
Totaal Eigen Vermogen	150.007	128.303
<b>Voorzieningen</b>		
15. Voorziening latente belastingverplichting	87	507
16. Voorziening onrend. Investerings	0	0
17. Overige voorzieningen	28	29
	<hr/>	<hr/>
Totaal voorzieningen	115	536
<b>Langlopende schulden</b>		
18. Schulden/leningen kredietinstellingen	68.153	66.592
19. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	33.322	33.063
	<hr/>	<hr/>
Totaal langlopende schulden	101.475	99.655
<b>Kortlopende schulden</b>		
20. Schulden aan kredietinstellingen	544	226
21. Schulden aan leveranciers	324	586
22. Belastingen en premies sociale verzekeringen	112	838
23. Overige schulden	-14	30
24. Overlopende passiva	872	831
	<hr/>	<hr/>
Totaal kortlopende schulden	1.838	2.511
<b>Totaal passiva</b>	<hr/>	<hr/>
	253.435	231.005
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## Winst- en verliesrekening over 2019

(in duizenden euro's)	2019	2018
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
25. Huuropbrengsten	10.190	9.409
26. Opbrengsten servicecontracten	143	119
27. Lasten servicecontracten	-120	-128
28. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-342	-327
29. Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.634	-2.087
30. Overige directe operationele lasten expl.	-1.659	-2.279
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>5.578</b>	<b>4.707</b>
31. Opbrengst verkocht vastgoed in ontw.	-	-
32. Lasten verkocht vastgoed in ontw.	-	-
33. Toegerekende organisatiekosten	-	-
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontw.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
34. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.682	1.616
35. Toegerekende organisatiekosten	-64	-46
36. Boekwaarde verkochte vastgoedport.	-1.212	-1.116
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedport.</b>	<b>406</b>	<b>454</b>
37. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-151	51
38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport.	20.507	14.405
39. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport.		
Verkocht onder voorwaarden	-761	553
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>19.595</b>	<b>15.009</b>
<b>40. Overige activiteiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>41. Overige organisatiekosten</b>	<b>-567</b>	<b>-554</b>
<b>42. Leefbaarheid</b>	<b>-119</b>	<b>-121</b>
43. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
44. Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.301	-2.232
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-2.301</b>	<b>-2.232</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen</b>	<b>22.592</b>	<b>17.263</b>
<b>45. Belastingen</b>	<b>-888</b>	<b>-1.046</b>
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>21.704</b>	<b>16.217</b>

## Kasstroomoverzicht 2019

(in duizenden euro's)	2019	2018
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Huur	10.182	9.344
Vergoedingen	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	303	-
Rente ontvangsten	-	-
<i>Per saldo ingaande kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>10.485</u>	<u>9.344</u>
Personeelsuitgaven	-748	-735
Onderhoudsuitgaven	-2.322	-2.018
Overige bedrijfsuitgaven	-1.396	-1.542
Rente uitgaven	-2.236	-2.163
Sectorspecifieke heffing	-125	-102
Verhuurdersheffing	-532	-758
Leefbaarheid	-44	-62
Vennootschapsbelasting	-2.038	-1.247
<i>Per saldo uitgaande kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>-9.441</u>	<u>-8.627</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>1.044</b>	<b>717</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangst bestaande huur	1.635	444
Verkoopontvangsten (VOV) na inkoop	447	1.128
Verkoop grondpositie	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
<i>MVA ingaande kasstroom</i>	<u>2.082</u>	<u>1.572</u>
Nieuwbouw huur	-1.669	-5.866
Woningverbeteringen	-1.097	-1.345
Nieuwbouw verkoop	-	-
Duurzaamheid	-	-
Aankoop (VOV)	-894	-856
Aankoop verhuur	-1.751	-4.748
Investerings overige	-	-
Externe kosten bij verkoop	-	-
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>	<u>-5.411</u>	<u>-12.815</u>
<b>Per saldo kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-3.329</b>	<b>-11.243</b>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende schulden	1.800	9.800
Aflossing van langlopende schulden	-225	-213
<b>Per saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>1.575</b>	<b>9.587</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-710</b>	<b>-939</b>

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<i>Stand per 1 januari</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
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Rabobank rekening courant	-692	297
Rabobank inzake Horizon	-	-43
Rabobank Bedrijfsspaarrekening	-	-100
Rabobank Bonusspaarrekening	-19	-1.094
Gelden onderweg	1	-
	<hr/> -710	<hr/> -940
<i>Stand per 31 december</i>		
Rabobank rekening courant	-306	386
Rabobank inzake Horizon	-	-
Rabobank Bedrijfsspaarrekening	-	-
Rabobank Bonusspaarrekening	-	19
Gelden onderweg	1	-
	<hr/> -305	<hr/> 405

## 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.

### **Schattingswijziging**

Met ingang van 2019 wordt de gemiddelde vergoeding van ZAV ook meegenomen in de waardering verplichting inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, In 2019 is gemiddeld € 5.950 per woning voor ZAV betaald, totaal opgenomen 210 woningen \* € 5.950 = € 1.249.500



## 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 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'), actualisatie peildatum 31 december 2019, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cashflow methode).

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 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.

13

### **Doorexploratie- 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 doorexploratiescenario 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 doorexploratie- 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 doorexploratiescenario van toepassing

Het doorexploratiescenario 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 woningwaarderingssysteem. 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.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij verhuizing van de huurder leeg en vrij van huur worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploratiescenario 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 doorexploratiescenario. Vanaf het zesde jaar is rekening gehouden met een mutatiekans van 70% van de mutatiekans door exploiteren. Indien sprake is van een onaangetroffen 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 einde van het 15<sup>e</sup> jaar nog niet verkochte woonegelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploratiescenario.

### **Macro economische parameters**

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

Parameters	2019	2020	2021	2022	2023 ev
<b>Woongelegenheden</b>					
Prijnsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Loonstijging	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	8,00%	5,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe- EGW	451-1825	451-1825	451-1825	451-1825	451-1825
Instandhoudingsonderhoud per vhe- MGW	370-1641	370-1641	370-1641	370-1641	370-1641
Beheerkosten - EGW	447	447	447	447	447
Beheerkosten - MGW	439	439	439	439	439
Belastingen, verzekeringen en overige 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 waardepeldatum 1 januari XX) verhuurderheffing, als percentage van de WOZ	0,1136% OZB =+0,09% overige	0,1136% OZB =+0,09% overige	0,1136% OZB =+0,09% overige	0,1136% OZB =+0,09% overige	0,1136% OZB =+0,09% overige
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar "- zelfstandige eenheden		1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
Huurderving als percentage van de huursom	1%	1%	1%	1%	1%
Mutatiekans bij doorexpluiten	2,0%-20%	2,0%-20%	2,0%-20%	2,0%-20%	2,0%-20%
Mutatiekans bij uitponden	2,0%-20%	2,0%-20%	2,0%-20%	2,0%-20%	2,0%-20%
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%
Disconteringsvoet	6,71%-7,11%	6,71%-7,11%	6,71%-7,11%	6,71%-7,11%	6,71%-7,11%

In het doorexpluatiescenario 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 woningwaarderingssysteem.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531 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	2019	2020	2021	2022	2023 ev
Prijnsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 9,0 m2 bvo	€ 9,0 m2 bvo	€ 9,0 m2 bvo	€ 9,0 m2 bvo	€ 9,0 m2 bvo
Mutatieonderhoud	€ 11,4 m2 bvo	€ 11,4 m2 bvo	€ 11,4 m2 bvo	€ 11,4 m2 bvo	€ 11,4 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 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 waardepeldatum 1 januari XX) verhuurderheffing, als percentage van de WOZ	0,36% WOZ	0,36% WOZ	0,36% WOZ	0,36% WOZ	0,36% 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	2019	2020	2021	2022	2023 ev
Prijnsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud garagebox	€ 173 p jaar	€ 173 p jaar	€ 173 p jaar	€ 173 p jaar	€ 173 p jaar
Beheerkosten - garagebox	€ 38 p jaar	€ 38 p jaar	€ 38 p jaar	€ 38 p jaar	€ 38 p jaar
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (waardepelldatum 1 januari XX)	0,24% WOZ	0,24% WOZ	0,24% WOZ	0,24% WOZ	0,24% WOZ
Disconteringsvoet	6,37%	6,37%	6,37%	6,37%	6,37%

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

15

### Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële 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 doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en 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 15<sup>1</sup>.

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:

<b>Uitgangspunt voor:</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Disconteringsvoet	6,49%	6,63%
Streefhuur per maand	€ 603 per woning	€ 553 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.746 per woning	€ 2.248 per woning

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

16

<b>Effect op beleidswaarde</b>	<b>Mutatie t.o.v. uitgangspunten</b>	<b>Effect op beleidswaarde</b>
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 8,8 mln lager
Streefhuur per maand	EUR 25 hoger	€ 7,7 mln hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	EUR 100 hoger	€ 4,0 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 geadviseerd 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 waardestijging in het eigen

vermogen. Bij de realisatie van de waardestijging 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.

17

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 waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingsverlies;
  - Bij een waardestijging: 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 waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderingsverlies;
- 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 complex.

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 herstructureringsin zake 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 herstructureringsin 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 2019 113,1% (ultimo 2018: 110,3%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2019 110,7% (ultimo 2018 115,9%). 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 125,3% is er wel sprake van een



reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2020 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 aangepane 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 aangepane 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.

### *Functionele toerekening van de overige bedrijfskosten*

De toerekening van de overige bedrijfskosten in het kader van het functionele model heeft plaatsgevonden op basis van een inschatting van de tijdsbesteding van de medewerkers, de gehanteerde percentages zijn conform de jaarrekening 2018 en de begroting 2020 ev.

Woonstichting langedijk		verhuur en leefbaarheid	onderhoud	nieuwbouw	verkoop	ov organisatie	totaal
verdeling loonkosten		beheer				kosten	
functioneel model							
administrateur	24	8	8			8	24
Coördinator financiën	28					28	28
Coördinator vastgoed	34		20	10		4	34
Coördinator wonen	28	18	6			4	28
medewerker verhuur en balie	44	36	8				44
opzichter	71		71				71
secr/HRM	25	8				17	25
woonconsulent	59	43	12		4		59
directeur	36	8				28	36
	349	121	18	107	10	4	89
fte	9,7	3,4	0,5	3	0,3	0,1	2,5

### *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.

27

## **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 verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek



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

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.

28

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)

### 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.	2019	1.	2.	2018
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Stand 1 januari:						
Aanschafwaarde	101.456	766	102.222	92.121	583	92.704
Cum. herwaarderungen	100.283	1.092	101.375	89.161	969	90.130
Cum. Waardeverminderingen	-12.764	-89	-12.853	-15.375	-40	-15.415
<b>Boekwaarde</b>	<b>188.975</b>	<b>1.769</b>	<b>190.744</b>	<b>165.907</b>	<b>1.512</b>	<b>167.419</b>
Mutaties:						
Opleveringen	5.815	-	5.815	4.501	-	4.501
Reeds getroffen voorziening	-891	-	-891	-1.478	-	-1.478
Aankopen	1.750	-	1.750	5.138	183	5.321
Investerungen	1.064	-	1.064	1.334	-	1.334
Desinvesteringen	-1.086	-11	-1.097	-692	-66	-758
Herclassificatie	-	-	-	-	-	-
Herwaardering (stijging/daling) via resultaat	20.386	121	20.507	14.265	140	14.405
<b>Totaal van de mutaties</b>	<b>27.038</b>	<b>110</b>	<b>27.148</b>	<b>23.068</b>	<b>257</b>	<b>23.325</b>
Stand 31 december:						
Aanschafwaarde	110.573	766	111.339	101.456	766	102.222
Cum. herwaarderungen	114.432	1.119	115.551	100.283	1.092	101.375
Cum. Waardeverminderingen	-8.992	-6	-8.998	-12.764	-89	-12.853
<b>Boekwaarde</b>	<b>216.013</b>	<b>1.879</b>	<b>217.892</b>	<b>188.975</b>	<b>1.769</b>	<b>190.744</b>
Beleidswaarde onroerende zaken in exploitatie	99.764	1.644	101.408	91.090	1.435	92.525

De som van de herwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 115.551.000.

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

Per 31 december 2019 is in totaal € 115,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderungen in de overige reserves begrepen (2018: € 101,3 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 ontwikkelungen 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 € 116,4 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

30

	x € 1.000,-	x € 1.000,-
<b>Marktwaarde verhuurde staat</b>		<b>€217.892</b>
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€-22.377	
Betaalbaarheid (huren)	€-71.694	
Kwaliteit (onderhoud)	€-13.125	
Beheer (beheerkosten)	€-9.287	
	€	
<b>Beleidswaarde</b>		<b>€101.408</b>

Dit impliceert dat circa 77,6% 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 305 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 15 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 2.770.000 en de marktwaarde € 1.814.000.

#### *Verzekeringen*

De onroerende zaken in exploitatie zijn per 31 december 2019 voor bijna € 157,4 miljoen verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden in december 2017.

#### *Verstreekte 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/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek 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

31

	2019	2018
<i>Stand 1 januari:</i>		
Aanschafwaarde	4.379	3.405
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-891	-1.607
<b>Boekwaarde</b>	<b>3.488</b>	<b>1.798</b>
<i>Mutaties:</i>		
Opleveringen	-5.815	-5.042
Reeds getroffen voorziening	891	1.478
Investerings	1.461	6.016
Herclassificatie naar voorziening onrendabel	-	-762
<b>Totaal van de mutaties</b>	<b>-3.463</b>	<b>1.690</b>
<i>Stand 31 december:</i>		
Aanschafwaarde	25	4.379
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-891
<b>Boekwaarde</b>	<b>25</b>	<b>3.488</b>

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

Stichtingskosten:	Stand 1-1-2019	Investering	Opleveringen	Stand 31-12-2019	31-12-2019 incl. onrendabel
36 app Nieuwe Veilingterrein	4.356	1.459	5.815	-	-
21 app Overbrugging	23	2	-	25	25
	<b>4.379</b>	<b>1.461</b>	<b>5.815</b>	<b>25</b>	<b>25</b>
In mindering gebrachte voorziening onrendabele investeringen:					
	Stand 1-1-2019	Onrendabele investering	Mutatie Voorziening	Oplevering	Stand 31-12-2019
36 app Nieuwe Veilingterrein	-	-	-	-	-
21 app Overbrugging	-	-	-	-	-
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

	Onroerende zaken VOV	
	2019	2018
Boekwaarde 1 januari	35.272	34.351
<i>mutaties:</i>		
Terugkoop DAEB	-1.682	-606
Terugkoop niet-DAEB	-516	-275
Ongerealiseerde waardeverandering VOV DAEB	1.499	1.523
Ongerealiseerde waardeverandering VOV niet-DAEB	74	279
<i>Totaal van de mutaties</i>	<u>-625</u>	<u>921</u>
Boekwaarde 31 december	<u>34.647</u>	<u>35.272</u>

Gedurende 2019 zijn 0 woningen (2018: 0 woningen) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen.

Met ingang van 2018 is Woonstichting Langedijk gestopt met VOV verkopen.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2019 210 (2018: 225).

## 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:

	Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie	
	2019	2018
<i>Stand 1 januari:</i>		
Aanschafwaarde	1.414	1.413
Cumulatieve afschrijvingen	-857	-799
Boekwaarde	557	614
<i>Mutaties:</i>		
Investeringen	27	1
Afschrijvingen	-54	-58
Totaal van de mutaties	-27	-57
<i>Stand 31 december:</i>		
Aanschafwaarde	1.441	1.414
Cumulatieve afschrijvingen	-911	-857
<b>Boekwaarde</b>	<b>530</b>	<b>557</b>

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Vastgoed bestemd voor verkoop	296	0
Totaal	296	0

### 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.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
8. Huurdebiteuren	31	17
9. Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	-
10. Overgie vorderingen	0	393
11. Overlopende activa	13	128
Totaal	44	538

De vordering op huurdebiteuren is als volgt te specificeren:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Zittende huurders	29	27
Vertrokken huurders	19	7
	48	34
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-17	-17
Totaal	31	17

Eind 2019 bedraagt de huurvordering op de zittende huurders 0,28% van de huuropbrengsten (eind 2018: 0,28%).

#### 9. Belastingen en premies sociale verzekeringen

De specificatie is als volgt:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Te vorderen vennootschapsbelasting van het boekjaar	0	0
Te vorderen vennootschapsbelasting voorgaande jaren	0	0
Totaal	0	0

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**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Te vorderen vermindering verhuurderheffing	0	90
Te ontvangen Step-subsidie	0	303
Totaal Subsidies	<u>0</u>	<u>393</u>

**11. Overlopende activa**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nog te ontvangen rente	0	0
Vooruitbetaalde kosten	13	128
	<u>13</u>	<u>128</u>

**12. Liquide middelen**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Rabobank rekening-courant	-	386
Rabobank inzake Horizon	-	-
Rabobank Bedrijfsspaarrekening	-	-
Rabobank Bonusspaarrekening	-	20
Gelden onderweg	1	-
	<u>1</u>	<u>406</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 € 150.007 (2018: € 128.303).

	<u>2019</u>	2018
Overige reserves	7.889	4.912
Herwaarderingsreserve	120.414	107.174
Resultaat na belastingen boekjaar	<u>21.704</u>	<u>16.217</u>
<b>Eigen vermogen</b>	<u><b>150.007</b></u>	<u><b>128.303</b></u>

36

	<b>13.</b> Overige reserve	<b>14.</b> Herwaarderings- reserve	Resultaat boekjaar	Totaal 2019
Stand 1-1-2019	21.129	107.174	-	128.303
<b>Mutaties:</b>				
Overboekingen	-14.670	14.670	-	-
Gerealiseerde herwaardering door verkoop	972	-972	-	-
Gerealiseerde herwaardering door terugkoop	364	-364	-	-
Herclassificatie	94	-94	-	-
Resultaat boekjaar	-	-	21.704	21.704
<b>Stand 31-12-2019</b>	<b>7.889</b>	<b>120.414</b>	<b>21.704</b>	<b>150.007</b>
Voorgestelde resultaat bestemming	21.704	-	-21.704	-
Totaal Eigen vermogen	29.593	120.414	-	150.007

De presentatie van het Eigen Vermogen 2018 is aangepast naar de presentatiewijze van 2019. De verwerking van het resultaat is nu als voorgestelde resultaat bestemming opgenomen.

	<b>13.</b> Overige reserve	<b>14.</b> Herwaarderings- reserve	Resultaat boekjaar	Totaal 2018
Stand 1-1-2018	21.956	90.130	-	112.086
correctie inzake fouterstel	-5.336	5.336	-	-
Stand 1-1-2018 na fouterstel	16.620	95.466	-	112.086
<b>Mutaties:</b>				
Overboekingen	-12.382	12.382	-	-
Gerealiseerde herwaardering door verkoop/terugkoop	674	-674	-	-
Resultaat boekjaar	-	-	16.217	16.217
<b>Stand 31-12-2018</b>	<b>4.912</b>	<b>107.174</b>	<b>16.217</b>	<b>128.303</b>
Voorgestelde resultaat bestemming	16.217	-	-16.217	-
Totaal Eigen vermogen	21.129	107.174	-	128.303

### Herwaarderingsreserve

	DAEB	niet-DAEB	totaal 2019
Herwaarderingsreserve 1-1	105.320	1.854	107.174
Herclassificatie	-16	-78	-94
Realisatie verkoop	-972	-	-972
Realisatie terugkoop	-349	-15	-364
Mutatie door herwaardering	14.492	178	14.670
Herwaarderingsreserve 31-12	<u>118.475</u>	<u>1.939</u>	<u>120.414</u>

## Voorzieningen

	2019	2018
15. Voorziening Latente belastingverplichting	87	507
16. Voorziening onrendabele investeringen	-	-
17. Overige voorzieningen	28	29
	115	536

### 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.

37

#### *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.

	2019	2018
Actieve latentie verlies compensatie	-	-
Passieve latentie inzake agio/disagio leningen	-1	-
Passieve latentie terugname afwaardering lagere WOZ-waarde	-86	-507
Actieve latentie tijdelijk waardeverschil verkoopportefeuille	-	-
Boekwaarde 31 december	-87	-507

	2019	2018
Actieve latentie verliescompensatie	-	-
Boekwaarde 1 januari	-	-
Dotaties ten gunste/laste van het resultaat	-	-
Latente belastingvordering 31 december	-	-

	2019	2018
Passieve latentie inzake agio/disagio leningen	-	-
Boekwaarde 1 januari	-	-
Dotatie ten laste van het resultaat	-1	-
Boekwaarde 31 december	-1	-

	2019	2018
Passieve latentie terugname afwaardering lagere WOZ-waarde	-	-
Boekwaarde 1 januari	-507	-1.617
Dotatie ten laste van het resultaat	421	1.110
Boekwaarde 31 december	-86	-507

Actieve latentie tijdelijk waardeverschil verkoopportefeuille	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Boekwaarde 1 januari	-	337
Dotatie ten laste van het resultaat	-	-337
Boekwaarde 31 december	-	-

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 2019 € 19,1 miljoen, met een latentie van € 4,148 miljoen.

### 16. Voorziening onrendabele investeringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen is als volgt:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Stand 1 januari	-	916
Invloed stelselwijziging	-	0
Herrekenende voorziening onrendabele investering	-	916
Toevoegingen	-	-155
Herclassificatie van materiële vaste activa in ontwikkeling	-	-761
	-	-

Verloop voorziening onrendabele investeringen:

	Stand 1-1-2019	Toevoeging Voorziening	onrendabele investering	Stand 31-12-2019
36 appartementen Nieuwe Veiling	0	-	-	-
21 appartementen de Overbrugging	0	-	-	-
Totaal	0	0	0	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	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Stand 1 januari	29	29
Dotatie	3	4
Onttrekking	-1	-1
Vrijval	-3	-3
Stand 31 december	28	29

## Langlopende schulden

	2019			Totaal
	effectieve rente %	> 5 jaar	< 5 jaar	
18. Schulden/leningen kredietinstellingen	3,31	56.712	11.441	68.153
19. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		33.322	-	33.322
Totaal		90.034	11.441	101.475

	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

39

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

	2019	2018
Schulden per 1 januari	66.818	57.231
Af: aflossingen in het boekjaar	-226	-213
Sub-totaal	66.592	57.018
Nieuwe leningen	1.800	9.800
Binnen 1 jaar aflossen	-239	-226
Stand 31 december Langlopende schulden	68.153	66.592

#### Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen (inclusief aflossingsverplichting en op te vragen lening bedragen) is € 68.392.000 (2018 € 66.818.000) 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 2019 is als volgt:

	Spread-herziening	Einddatum lening	hoofdsom	vaste rente	Variabele rente	Marktwaarde 31-12-2019
Lening 81	1-7-2019	1-7-2059	5.000.000	4,07%	6m euribor	-11.150.395
Lening 82	24-2-2019	23-2-2060	3.000.000	3,82%	6m euribor	-6.477.384
Lening 83	31-12-2017	31-12-2052	5.000.000	3,20%	6m euribor	-8.884.601
			13.000.000			-26.512.380

*Marktwaaarde langlopende leningen*

De marktwaaarde per 31 december 2019 van de leningenportefeuille bedraagt € 99.970.730 (2018: € 98.748.414). De marktwaaarde van de Swap bedraagt € 5.199.013 (2018: € 4.056.810 ) Totale marktwaaarde leningen en swap bedraagt € 104.989.743 (2018: € 102.805.224 )

**19. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Het verloop van deze post is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Stand 1 januari</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarde	30.252	31.097
Waardeverminderingen/vermeerderingen	2.811	1.562
Boekwaarde	<u>33.063</u>	<u>32.659</u>
<i>Mutaties:</i>		
Teruggekochte woningen DAEB	-1.566	-579
Teruggekochte woningen Niet-DAEB	-510	-266
Ongerealiseerde waardeverandering VoV DAEB	1.035	1.042
Ongerealiseerde waardeverandering VoV Niet-DAEB	50	207
ZAV in portefeuille (schattingwijziging)	1.250	-
Totaal mutaties	<u>259</u>	<u>404</u>
<i>Stand 31 december</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarde	28.176	30.252
Waardeverminderingen/vermeerderingen	5.146	2.811
Boekwaarde	<u>33.322</u>	<u>33.062</u>

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 210 woningen (2018: 225), waarvan huurwoningen uit bestaand bezit 173 (2018: 184) en 35 nieuwbouwkooptoningen en 2 aangekochte woningen (2018: 39 en 2 aangekocht). Met ingang van 2019 wordt de gemiddelde vergoeding van ZAV ook meegenomen in de waardering verplichting inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, In 2019 is gemiddeld € 5.950 per woning voor ZAV betaald, totaal opgenomen 210 woningen \* € 5.950 = € 1.249.500, dit is een schattingswijziging.

**Kortlopende schulden**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
20. Schulden aan kredietinstellingen	544	226
21. Schulden aan leveranciers	324	586
22. Belastingen en premies sociale verzekeringen	112	838
23. Overige schulden	-14	30
24. Overlopende activa	872	831
Totaal	<u>1.838</u>	<u>2.511</u>

## 20. Schulden aan kredietinstellingen

	2019	2018
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar op Langlopende leningen kredietinstellingen	239	226
R/C Rabobank	305	-
Totaal	544	226

### 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 € 0,3 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.

41

## 21. Schulden aan leveranciers

	2019	2018
Crediteuren	324	586
Totaal	324	586

## 22. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2019	2018
Loonbelasting	27	25
Omzetbelasting	15	5
Pensioenpremie	0	9
Vennootschapsbelasting	70	799
Totaal	112	838

## 23. Overige schulden

De post Overige schulden is als volgt te specificeren:

	2019	2018
Te betalen accountants- en advieskosten	22	22
Verplichtingen	-36	5
Bankkosten	0	3
Nog te ontvangen facturen onderhoud	0	0
Totaal	-14	30

## 24. Overlopende passiva

	2019	2018
Niet vervallen rente	808	763
Vooruitontvangen huren	64	68
Totaal	872	831

## 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 2019 (2018: 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 2019 heeft Woonstichting Langedijk een aangegane obligoverplichting van € 2,6 miljoen (2018: € 2,6 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.

#### *Viewpoint*

In september 2019 heeft Woonstichting Langedijk een 10-jarig contract getekend met Itris voor de implementatie van Viewpoint, een ERP-systeem. De jaarlijkse licentiekosten bedragen € 62K per jaar. De eenmalige implementatiekosten bedragen circa € 200K.

### **Gebeurtenissen na balansdatum**

Er zijn geen fusies en overnames gerealiseerd na balansdatum.

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. De crisis veroorzaakt door het Coronavirus zal naar de toekomst toe ook impact hebben voor Woonstichting Langedijk. Bijvoorbeeld ten aanzien van ons investeringsprogramma waarbij we ook sterk afhankelijk zijn van anderen zoals bouwers, gemeenten en in het geval van renovatie ook onze huurders. Op het moment van schrijven is nog onduidelijk wat de impact precies zal zijn. De huidige inschatting is dat dit voor Woonstichting Langedijk niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen.

## 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 kostprijs-hedge-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 voor € 0,3 mln benut.

Per 31 december 2019 beschikt Woonstichting Langedijk over een borgingsplafond van € 67,237 miljoen.

Per 1 januari 2019 bedroeg het borgingsplafond € 67,859 miljoen. Het totaal aan reguliere en eindaflossingen bedroeg in 2019 € 0,239 miljoen. Het saldo van de door het WSW geborgde leningen bedraagt € 68,392 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	<b>31-12-2019</b>
Bankschuld	-
Kredietlimiet	305
Aflossingsverplichting 2019	239
Lopende investeringsverplichtingen	-
Lopende onderhoudsverplichtingen	-
	544
Dekking	
Banksaldi	-
Op te nemen lening	-
Kredietfaciliteiten	2.000
	2.000

#### **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 renteafspraken loopt Woonstichting Langedijk risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico).

Voor schulden met variabele renteafspraken 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.

45

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	
	2019	2018	2019	2018
<b>Financiële activa:</b>				
Liquide middelen	1	405	1	405
<b>Totaal</b>	<b>1</b>	<b>405</b>	<b>1</b>	<b>405</b>
<b>Financiële passiva:</b>				
Langlopende schulden	101.475	99.655	133.113	122.811
Kortlopende schulden	1.838	2.511	1.838	2.511
<b>Totaal</b>	<b>103.313</b>	<b>102.166</b>	<b>134.951</b>	<b>125.322</b>
<b>Niet in de balans opgenomen</b>				
Renteswaps			-5.199	-4.057
<b>Totaal</b>			<b>-5.199</b>	<b>-4.057</b>

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 31-12-2019	Reële waarde 31-12-2018
Nr. 1	15.000.000	01-11-2013	01-11-2033	3,14%	-5.199.013	-4.056.810
Niet in de balans opgenomen reële waarde (vanwege toepassing kostprijs hedge-accounting)					-5.199.013	-4.056.810

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 overheidsbeleid**

Diverse overheidsmaatregelen 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 2020 verwacht Woonstichting Langedijk ruim € 1,538 miljoen te betalen aan verhuurderheffing en ander sectorspecifieke heffingen. Wij hebben voor de onroerende zaken in ontwikkeling een aanvraag vermindering verhuurderheffing ingediend, hiervan is € 0,4 mln toegekend en € 0,125 zit nog in de pijplijn. De ruimte voor ontwikkeling van de huursom is beperkt tot de inflatie, voor 2020 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	2019	2018
Woningen en woongebouwen DAEB	10.109	9.339
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	39	33
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	56	54
	10.204	9.426
Huurderving wegens leegstand i.v.m. verkoop	-9	-8
Huurderving wegens leegstand mutatie	-5	-6
Huurderving wegens oninbaarheid	-	-3
Totaal	<b>10.190</b>	<b>9.409</b>

49

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2019 bedroeg 1,4% (1 juli 2018: 1,1%).

#### 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 2019 niet door te voeren.

#### 26. Opbrengsten servicecontracten

	2019	2018
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	143	119
Totaal	<b>143</b>	<b>119</b>

#### 27. Lasten servicecontracten

	2019	2018
Gas/Water/Electra	-46	-36
Warmte	-2	-2
Onderhoud (lift)	-10	-13
Schoonmaak	-41	-35
Administratie	-2	-1
Onderhoud binnentuin	-4	-4
Overige	-15	-37
	<b>-120</b>	<b>-128</b>

**28. Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Lonen en salarissen	-169	-143
Sociale lasten	-30	-25
Pensioenlasten	-26	-22
sub-totaal	-225	-190
Doorbelaste kosten	-117	-137
Totaal loon- en overige kosten	<b>-342</b>	<b>-327</b>

**Lonen en salarissen**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Lonen en salarissen	-545	-529
Sociale lasten	-94	-92
Pensioenlasten	-86	-80
Totaal	<b>-725</b>	<b>-701</b>

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-225	-189
Lasten onderhoudsactiviteiten	-207	-184
Toegerekende organisatiekosten (nieuwbouw projecten)	-26	-45
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	-6	-7
Overige activiteiten	0	0
Overige organisatiekosten	-229	-247
Leefbaarheid	-32	-29
Totaal	<b>-725</b>	<b>-701</b>

Bij Woonstichting Langedijk waren in 2019 12 werknemers in dienst (2018: 11), het gemiddeld aantal fte bedroeg gedurende het boekjaar 9,69 (2018: 9,31).

**Overige bedrijfskosten**

<b>Overige bedrijfskosten</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Overige personeelskosten	-44	-40
Opleidingskosten	-32	-45
Autokosten	-3	-4
Werkkostenregeling	-6	-6
Contributies en abonnementen	-13	-12
Kantoorbenodigdheden	-6	-7
Porti en telefoon	-14	-17
Klanttevredenheidsonderzoek	-15	-4
Overige kantoorkosten	-18	-29
Huisvestingskosten	-19	-19
Afschrijvingen ten dienste van exploitatie	-62	-60
Automatisering	-143	-91
<b>Totaal</b>	<b>-375</b>	<b>-334</b>

De bedrijfskosten zijn als volgt gealloceerd:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-117	-137
Lasten onderhoudsactiviteiten	-117	-84
Toegerekende organisatiekosten (nieuwbouw projecten)	-10	0
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	-2	-3
Overige activiteiten	0	0
Overige organisatiekosten	-114	-91
Leefbaarheid	-15	-19
<b>Totaal</b>	<b>-375</b>	<b>-334</b>

**29. Lasten onderhoudsactiviteiten**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Dagelijkse onderhoud	-341	-394
Mutatie onderhoud	-207	-159
Planmatig onderhoud	-1.763	-1.266
Doorbelaste loon- en overig kosten	-324	-268
<b>Totaal</b>	<b>-2.635</b>	<b>-2.087</b>



**30. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Externe advies en dienstverlening	-16	-12
Overige algemene kosten	-22	-10
Administratie VVE's	-22	-22
Belastingen	-886	-810
Verhuurderheffing	-622	-1.238
Verzekeringen	-68	-62
Heffing Autoriteit Wonen	-9	-111
Bijdrage huurcommissie	-3	-3
Contributie Aedes	-11	-11
	<u>-1.659</u>	<u>-2.279</u>

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Totaal	<u>0</u>	<u>0</u>

In 2019 en 2018 is er geen vastgoed in ontwikkeling verkocht.

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.682	1.616
Verkoopkosten	-55	-36
Doorbelaaste loon- en overige kosten	-9	-10
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.212	-1.116
	<u>406</u>	<u>454</u>

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Gewoon verkoop huurwoningen (DAEB)	296	306
Verkoop gewoon ex-VoV woningen (DAEB)	110	148
	<u>406</u>	<u>454</u>

*Gewoon verkoop huurwoningen (DAEB)*

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Verkoopopbrengst	1.269	1.161
Af: Verkoopkosten	-58	-31
Boekwaarde(marktwaarde)	-915	-824
Resultaat in winst- en verliesrekening	<u>296</u>	<u>306</u>
(2019:6 woningen 2018: 6 woningen)		

*Verkoop gewoon ex-VoV woningen (DAEB)*

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Verkoopopbrengst	413	455
Af: Verkoopkosten	-6	-16
Boekwaarde	-297	-291
Resultaat in winst- en verliesrekening	<u>110</u>	<u>148</u>
(2019: 2 woningen 2018: 2 woningen)		

### 37. t/m 39. WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-151	51
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.507	14.405
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	-761	553
	<u>19.595</u>	<u>15.009</u>

<i>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Voorziening onrendabel 36 app Nieuwe Veiling terrein	-	154
Correctie parkeerplaatsen	-12	-66
Correctie marktwaarde 1-1-2019	-16	-
Waardeverandering teruggekochte VOV woningen	-123	-37
	<u>-151</u>	<u>51</u>

<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie DAEB	20.386	14.265
Waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB	121	140
	<u>20.507</u>	<u>14.405</u>

<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	1.573	1.803
Niet-gerealiseerde waardeverandering terugkoopplicht VOV	-2.334	-1.250
	<u>-761</u>	<u>553</u>

### 40. OVERIGE ACTIVITEITEN

In 2019 en 2018 waren er geen overige activiteiten.

### 41. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Doorbelaste lonen en salarissen	-229	-247
Doorbelaste overige kosten	-70	-44
Treasury	-20	-20
Controller	-11	-10
Accountantskosten	-86	-63
Automatisering	-63	-59
Extern advies en dienstverlening	-42	-69
Bestuur en Toezichtskosten	-46	-42
Totaal overige organisatiekosten	<u>-567</u>	<u>-554</u>

#### 42. LEEFBAARHEID

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Leefbaarheidsuitgaven inzake fysieke en sociale activiteiten	-72	-73
Doorbelasten loon- en overige kosten	-47	-48
Totaal	<u>-119</u>	<u>-121</u>

#### 43. T/M 44. FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.301	-2.232
	<u>-2.301</u>	<u>-2.232</u>

##### *andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten*

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Rente liquide middelen	-	-
Geactiveerde rente projecten	-	-
Totaal	<u>-</u>	<u>-</u>

##### *rentelasten en soortgelijke kosten*

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Rente schulden/leningen kredietinstellingen	-2.278	-2.211
Provisie en kosten betalingsverkeer	-4	-4
Disagio wsw	-19	-17
	<u>-2.301</u>	<u>-2.232</u>

#### 45. Belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

##### *Belastingdruk winst- en verliesrekening*

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Acute belastingen boekjaar	-1.021	1.501
Belasting vorige boekjaren	-288	319
Mutatie latente belastingen	421	-774
Totale belastinglast/-bate	<u>-888</u>	<u>1.046</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>2019</u>
Commercieel resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	22.592
Tijdelijke verschillen:	
Afschrijving activa tdv exploitatie	84
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-1.682
Verkoopkosten in fiscaal verkoopresultaat	20
Fiscaal resultaat verkopen vastgoedportefeuille	318
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.212
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	150
Waardeverandering fiscaal VOV bij terugkoop	206
Fiscale afschrijving MVA in exploitatie	-195
Terugname afwaardering lagere WOZ-waarde	903
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-20.507
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	761
Disagio	<u>25</u>
	-18.705
Fiscaal resultaat	3.887
Niet verrekenbare rentelasten	810
Gemengde kosten	5
Dotatie HIR	<u>-570</u>
Fiscale winst	4.132
Verliesverrekening	<u>-</u>
Belastbaar bedrag	<u>4.132</u>
Acute belastingen boekjaar (19% over € 200.000/ 25% over het meerdere)	<b>1.021</b>

De effectieve belastingdruk bedraagt 4,5 % van het resultaat voor belastingen (2018 8,7%). 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>2019</u>	<u>2018</u>
Agio/disagio leningen	1	-
Passieve latentie inzake afwaardering lagere WOZ-waarde	420	1.111
Actieve latentie tijdelijke waarderingsverschillen	<u>-</u>	<u>-337</u>
	<u>421</u>	<u>774</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:

	2019	2018
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	4	4
parkeervoorzieningen in exploitatie	81	81
	85	85

57

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

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
(in duizenden euro's)	2019	2019	2019	2018	2018	2018
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>						
25. Huuropbrengsten	10.083	107	10.190	9.312	97	9.409
26. Opbrengsten servicecontracten	142	1	143	118	1	119
27. Lasten servicecontracten	-119	-1	-120	-127	-1	-128
28. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-338	-4	-342	-323	-4	-327
29. Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.630	-4	-2.634	-2.080	-7	-2.087
30. Overige directe operationele lasten expl.	-1.638	-21	-1.659	-2.248	-31	-2.279
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>5.500</b>	<b>78</b>	<b>5.578</b>	<b>4.652</b>	<b>55</b>	<b>4.707</b>
31. Opbrengst verkocht vastgoed in ontw.	-	-	-	-	-	-
32. Lasten verkocht vastgoed in ontw.	-	-	-	-	-	-
33. Toegerekende organisatiekosten	-	-	-	-	-	-
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontw.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
34. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.682	-	1.682	1.161	455	1.616
35. Toegerekende organisatiekosten	-64	-	-64	-34	-12	-46
36. Boekwaarde verkochte vastgoedport.	-1.212	-	-1.212	-825	-291	-1.116
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedport.</b>	<b>406</b>	<b>-</b>	<b>406</b>	<b>302</b>	<b>152</b>	<b>454</b>
37. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-139	-12	-151	126	-75	51
38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport.	20.386	121	20.507	14.265	140	14.405
39. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport.						
Verkocht onder voorwaarden	-595	-166	-761	481	72	553
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>19.652</b>	<b>-57</b>	<b>19.595</b>	<b>14.872</b>	<b>137</b>	<b>15.009</b>
<b>40. Overige activiteiten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>41. Overige organisatiekosten</b>	<b>-560</b>	<b>-7</b>	<b>-567</b>	<b>-546</b>	<b>-8</b>	<b>-554</b>
<b>42. Leefbaarheid</b>	<b>-117</b>	<b>-2</b>	<b>-119</b>	<b>-119</b>	<b>-2</b>	<b>-121</b>
43. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-	-	-	-	-
44. Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.272	-29	-2.301	-2.202	-30	-2.232
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-2.272</b>	<b>-29</b>	<b>-2.301</b>	<b>-2.202</b>	<b>-30</b>	<b>-2.232</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen</b>	<b>22.609</b>	<b>-17</b>	<b>22.592</b>	<b>16.959</b>	<b>304</b>	<b>17.263</b>
<b>45. Belastingen</b>	<b>-877</b>	<b>-11</b>	<b>-888</b>	<b>-1.032</b>	<b>-14</b>	<b>-1.046</b>
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>21.732</b>	<b>-28</b>	<b>21.704</b>	<b>15.927</b>	<b>290</b>	<b>16.217</b>

(in duizenden euro's)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
	2019	2019	2019	2018	2018	2018
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>						
Huur	10.075	107	10.182	9.247	97	9.344
Vergoedingen	-	-	-	-	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	303	-	303	-	-	-
Rente ontvangsten	-	-	-	-	-	-
<i>Per saldo ingaande kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<b>10.378</b>	<b>107</b>	<b>10.485</b>	<b>9.247</b>	<b>97</b>	<b>9.344</b>
Personeelsuitgaven	-744	-4	-748	-731	-4	-735
Onderhoudsuitgaven	-2.318	-4	-2.322	-2.011	-7	-2.018
Overige bedrijfsuitgaven	-1.368	-28	-1.396	-1.504	-38	-1.542
Rente uitgaven	-2.207	-29	-2.236	-2.133	-30	-2.163
Sectorspecifieke heffing	-125	-	-125	-102	-	-102
Verhuurdersheffing	-532	-	-532	-758	-	-758
Leefbaarheid	-42	-2	-44	-60	-2	-62
Vennootschapsbelasting	-2.038	-	-2.038	-1.247	-	-1.247
<i>Per saldo uitgaande kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<b>-9.374</b>	<b>-67</b>	<b>-9.441</b>	<b>-8.546</b>	<b>-81</b>	<b>-8.627</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>1.004</b>	<b>40</b>	<b>1.044</b>	<b>701</b>	<b>16</b>	<b>717</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>						
Verkoopontvangst bestaande huur	1.232	403	1.635	1.161	455	1.616
Verkoopontvangsten (VOV) na inkoop	447	-	447	-	-	-
Verkoop grondpositie	-	-	-	-	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-	-	-	-	-
<i>MVA ingaande kasstroom</i>	<b>1.679</b>	<b>403</b>	<b>2.082</b>	<b>1.161</b>	<b>455</b>	<b>1.616</b>
Nieuwbouw huur	-1.669	-	-1.669	-5.866	-	-5.866
Woningverbeteringen	-1.097	-	-1.097	-1.345	-	-1.345
Nieuwbouw verkoop	-	-	-	-	-	-
Duurzaamheid	-	-	-	-	-	-
Aankoop (VOV)	-447	-447	-894	-525	-331	-856
Aankoop verhuur	-1.751	-	-1.751	-4.748	-	-4.748
Investeringen overige	-	-	-	-	-	-
Externe kosten bij verkoop	-	-	-	-39	-5	-44
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>	<b>-4.964</b>	<b>-447</b>	<b>-5.411</b>	<b>-12.523</b>	<b>-336</b>	<b>-12.859</b>
<i>Per saldo kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<b>-3.285</b>	<b>-44</b>	<b>-3.329</b>	<b>-11.362</b>	<b>119</b>	<b>-11.243</b>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten						
Ontvangsten uit langlopende schulden	1.800	-	1.800	9.800	-	9.800
Aflossing van langlopende schulden	-225	-	-225	-213	-	-213
<i>Per saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<b>1.575</b>	<b>-</b>	<b>1.575</b>	<b>9.587</b>	<b>-</b>	<b>9.587</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-706</b>	<b>-4</b>	<b>-710</b>	<b>-1.074</b>	<b>135</b>	<b>-939</b>

## Overige informatie

### Werknemers

Gedurende het jaar 2019 had Woonstichting Langedijk gemiddeld 9,69 werknemers in dienst (2018: 9,31). 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.

59

Het bezoldigingsmaximum in 2019 voor Woonstichting Langedijk is € 102.000. 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

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) in €

De bezoldiging en ontslagvergoeding van leidinggevende topfunctionarissen die over 2019 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Naam functionaris	<b>T.I.M. van Ruiten</b>
Functiegegevens	directeur
Aanvang en einde functievervulling 2019	1/1-31/12
Deeltijdfactor in fte	1
Dienstbetrekking	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	86.184
Beloning betaalbaar op termijn	15.737
<i>Sub totaal</i>	<u>101.921</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	102.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.
<b>Totale bezoldiging 2019</b>	<b>101.921</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
<b>Gegevens 2018</b>	
Aanvang en einde functievervulling 2018	1/1-31/12
Deeltijdfactor in fte	1
Dienstbetrekking	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	82.944
Beloning betaalbaar op termijn	14.976
<i>Sub totaal</i>	<u>97.920</u>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	98.000
<b>Totale bezoldiging 2018</b>	<b>97.920</b>



### Toezichthoudende topfunctionarissen

De bezoldiging van **toezichthoudende topfunctionarissen** die over 2019 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Naam functionaris	P.J.L.G. Kerkvliet	W.M.J. Hink-Wever	A.M. van Grinsven	J. Sinnige	A. de Graaf
Funcitiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievulling 2019	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
<b>Bezoldiging</b>					
Totale bezoldiging	7.260	4.645	4.840	4.840	4.840
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.300	10.200	10.200	10.200	10.200
-/- 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.
<b>Gegevens 2018</b>					
Funcitiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievulling 2018	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
<b>Bezoldiging</b>					
Totale bezoldiging	6.967	4.645	4.645	4.645	4.645
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.700	9.800	9.800	9.800	9.800

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

**Accountantskosten**

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

Accountantskosten

	<b>2019</b>	<b>BDO Audit &amp; Assurance BV</b>	<b>Deloitte Belasting-Adviseurs BV</b>	<b>Totaal 2019</b>
controle jaarrekening		73.906	-	73.906
overige controlekosten		11.782	-	11.782
Fiscale advieskosten		-	37.467	37.467
andere niet controle opdrachten		-	-	-
		<b>85.687</b>	<b>37.467</b>	<b>123.155</b>

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

## Ondertekening van de jaarrekening

### Bestuur

De jaarrekening van Woonstichting Langedijk is opgesteld door het bestuur op 15 juni 2020.

T.I.M. van Ruiten  
Directeur

62

### Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 15 juni 2020.

P.J.L.G. Kerkvliet  
Voorzitter

W.M.J. Hink-Wever  
Vice-voorzitter

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 2019

### Ons oordeel

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

### De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van 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. Hierin staat beschreven dat Woonstichting Langedijk een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

### **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

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

## **B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

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

- ▶ bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijkverslag;
- ▶ overige gegevens.

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

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

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

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

## C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor 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, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

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

---

Alkmaar, 15 juni 2020

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

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

---