

Jaarverslag 2020

WOONSTICHTING
LANGEDIJK



ALGEMENE GEGEVENS

Naam	:	Woonstichting Langedijk
Vestigingsplaats	:	Noord-Scharwoude
Adres	:	Dr. De Witstraat 17 1723 LA Noord-Scharwoude
Telefoon	:	0226 – 331 470
E-mailadres	:	info@woonstichtinglangedijk.nl
Homepage	:	www.woonstichtinglangedijk.nl
Datum van oprichting	:	16 januari 1913
Werkgebied	:	Woningmarktregio Noord-Holland Noord
Aantal verhuureenheden per 31 december 2020 in exploitatie	:	1562 (1535 woningen en 27 zorgeenheden) 80 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

77

verhuringen in 2019

Gemiddeld

184 reacties

Gemiddelde inschrijftijd

6,74 jaar



€ 558

gemiddelde huurprijs van woningen

Gemiddelde huuraanpassing

1,6%



€ 2,4 MILJOEN

uitgegeven aan onderhoud en verbetering.

€ 1.565 per verhuureenheid



Rapportcijfer klanttevredenheid

7,6



27 woningen in ontwikkeling

80 ideeën van bewoners op een bierviltje

11 enthousiaste medewerkers op 9,7 formatieplaatsen

€ 61

per woning uitgegeven aan leefbaarheid



Rapportcijfer Woning

7,4

Rapportcijfer Buurt

7,4



SAMENSTELLING BEZIT

1535

woningen
in eigendom



80

garageboxen



3

zorg-complexen
(27 woningen)



Appartementen
met lift:

30

%



Appartementen
zonder lift:

6

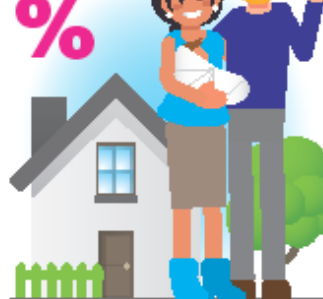
%



Eengezinswoningen:

64

%



DUURZAAMHEID

241

woningen zonder
gasaansluiting



4700

zonnepanelen op
794 woningen wekken
jaarlijks

1150 MWH
energie op



Overzicht
energielabels

A+		86
A		993
B		253
C		121
D		39
E		12
F		4

Inhoudsopgave

2020 in cijfers	4
Bestuursverslag	7
Visie en Missie.....	8
Marktwaarde en beleidswaarde.....	10
Het financieel resultaat.....	14
De risico's	14
De voorraad in beeld.....	17
Verslag van de Raad van Commissarissen	29
Wonen.....	38
Vastgoed	43
Een vitale en betrokken organisatie	46
Visie en Missie.....	46
Bestuurlijke organisatie	46
Huurdersraad	46
De werkorganisatie	47
Integriteitsbeleid.....	49
Externe samenwerking	49
Financieel beheer.....	52
Jaarresultaat.....	52
Vermogenspositie en balanstotaal	53
Liquiditeit en treasury-activiteiten	53
Financiële meerjarenprognose	54
Verklaringen.....	61

Bestuursverslag

Het afgelopen jaar is in vele opzichten een bijzonder jaar geweest. Een jaar geleden hadden we geen idee dat een pandemie het maatschappelijke leven en daarmee ook ons volledig op z'n kop zou zetten. Ik wil dan ook beginnen met een compliment aan de collega's voor het vele werk dat ze verzet hebben. Voor de periode van mei tot en met augustus geldt dat dubbel en dwars. In de uitdagende omstandigheden, die de corona-crisis met zich meebrengt, hebben we in juni de overgang naar het nieuwe ERP-systeem vloeidend afgerond. Daarmee hadden we een belangrijke mijlpaal bereikt.

Het financieel resultaat 2020 is een winst van € 1,0 miljoen. In tegenstelling tot voorgaande jaren is de invloed van waardeveranderingen op het resultaat beperkt geweest. Naast een positief exploitatieresultaat hebben ook de verkopen een positieve bijdrage aan het resultaat geleverd. De waardeontwikkeling heeft een negatieve invloed gehad op het jaarresultaat.

Woonstichting Langedijk heeft een gezonde financiële positie en de kwaliteit van onze woningen is op orde. Hoewel de gevolgen van de corona-crisis voor veel bewoners groot is geweest, heeft het de financiële positie van Woonstichting Langedijk niet geraakt. Een aantal huurders heeft als gevolg van de crisis problemen gekregen om de huur te betalen. Wij hebben met deze huurders een maatwerkoplossing kunnen treffen. Ook hebben we het grootste deel van het geplande en niet-geplande onderhoud aan woningen kunnen uitvoeren. Dankzij de inzet van de medewerkers van onze aannemers en de medewerking van bewoners hebben we de werkzaamheden veilig kunnen uitvoeren.

We staan voor betaalbare woonlasten en kunnen investeren in nieuwe woningen en verduurzaming van bestaande woningen. Kijken we vooruit dan geldt ook voor Woonstichting Langedijk dat op de lange termijn de middelen niet toereikend zijn voor alle opgaven die op ons pad komen. Het rapport Opgaven en Middelen dat in 2020 is verschenen geeft een helder beeld over de mogelijkheden van de sector. Het dwingt ons om scherpe keuzen te maken en wendbaar te zijn om in te spelen op ontwikkelingen.

Visie en Missie

In 2021 komen we met een nieuw ondernemingsplan. In het afgelopen jaar hebben we een begin gemaakt met het nieuwe ondernemingsplan. Daarin zetten we de bewoner centraal als belangrijkste partner. We leggen de nadruk in het nieuwe ondernemingsplan op hoe we ons als organisatie willen ontwikkelen samen met onze partners. De uitgangspunten uit ons huidige beleidsplan blijven in de kern ook in het nieuwe ondernemingsplan overeind.

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 bewoners 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.

In het beleidsplan hebben we een aantal concrete doelen opgenomen. Eind 2020 is de stand van zaken als volgt:

Doelstelling bewoners	in 2021	december 2020
Klanttevredenheid totaaloordeel	> 8.0	7,6
Klanttevredenheid oordeel per onderdeel	Minimaal 7,5	Op één onderdeel < 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
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
Doelstelling aanbod		
Aantal verhuringen	Minimaal 100	77
Aanbod onder de hoogste aftoppingsgrens (€ 663)	Minimaal 95%	94%
Aanbod onder de laagste aftoppingsgrens (€ 619)	Minimaal 70%	77%
Aanbod boven de hoogste aftoppingsgrens (€ 663)	Maximaal 5%	6%
Aanbod geschikt voor 1-persoonshuishoudens	Minimaal 60%	70%
Aanbod geschikt voor 5 pers huishoudens	Minimaal 5	4
Aanbod nultredenwoningen	Minimaal 40	41
Aanbod voor jongeren onder 23 jaar	Minimaal 10	3
Doelstelling voorraad		
Woningen boven de hoogste aftoppingsgrens (€ 663)	Maximaal 75	59
Woningen tussen de aftoppingsgrenzen (€ 619 - € 663)	Maximaal 400	232
Woningen onder de laagste aftoppingsgrens (€ 619)	Minimaal 1.100	1.240
Woningen boven de liberalisatiegrens (€ 737)	Maximaal 10	5
1-, 2- en 3-kamerwoningen	Minimaal 600	675
5-kamerwoningen	Minimaal 100	191
Woningen voor jongeren onder 23 jaar	Minimaal 200	88
Nultredenwoningen (voorrang met zorgindicatie)	Minimaal 500	592
Woningen met een Energie-Index > 1.4 (C-label of hoger)	Maximaal 100	176
Gemiddelde Energie-index	< 1,25	1,13
Woningen met Koopgarantverplichting	Maximaal 200	201
Doelstelling organisatie		
Besluit toekomst organisatie genomen (rechtsvorm, zelfstandigheid)		Omzetting is eind 2017 gerealiseerd
Benchmark bedrijfskosten	< sectorgemiddelde	11% onder sectorgemiddelde (2019)
Werknemerstevredenheid	> 8.0	Nog niet bekend

Marktwaaarde en beleidswaarde

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

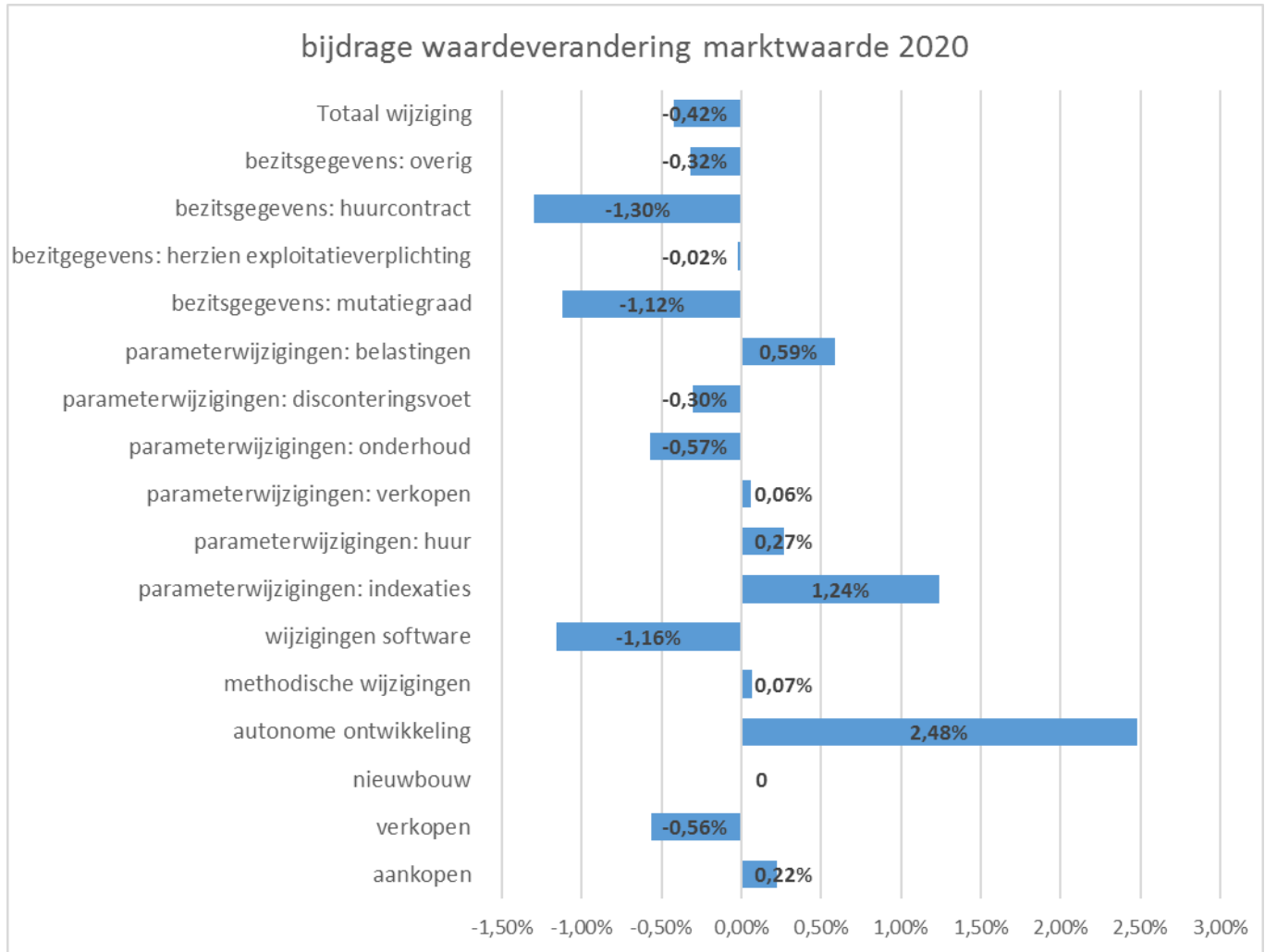
De marktwaaarde is gebaseerd op de berekening van de contante waarde van een toekomstige exploitatiekasstroom volgens een doorexplotatiescenario en een uitpondscenario op complexniveau. Het scenario met de hoogste uitkomst levert de marktwaaarde op.

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 marktwaaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

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

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

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde



De ontwikkeling van de marktwaarde in 2020 is beperkt gebleven. De positieve en negatieve ontwikkelingen houden elkaar dit jaar in evenwicht. De marktwaarde is eind 2020 uitgekomen op € 216,9 miljoen, € 1,0 miljoen minder dan eind 2019, een daling van 0,42%.

We hebben vorig jaar meer woningen verkocht dan aangekocht. De marktwaarde is hierdoor met 0,34% afgenomen.

De autonome ontwikkeling, parameterwijzigingen van indexaties, huur en belastingen hebben de marktwaarde positief beïnvloed. Wijzigingen in de software hebben een negatief effect op de marktwaarde gehad van 1,16%. Verder is de marktwaarde gedaald door parameterwijzigingen van het onderhoud en een iets hogere disconteringsvoet. Ook de lagere mutatiegraad heeft de marktwaarde negatief beïnvloed.

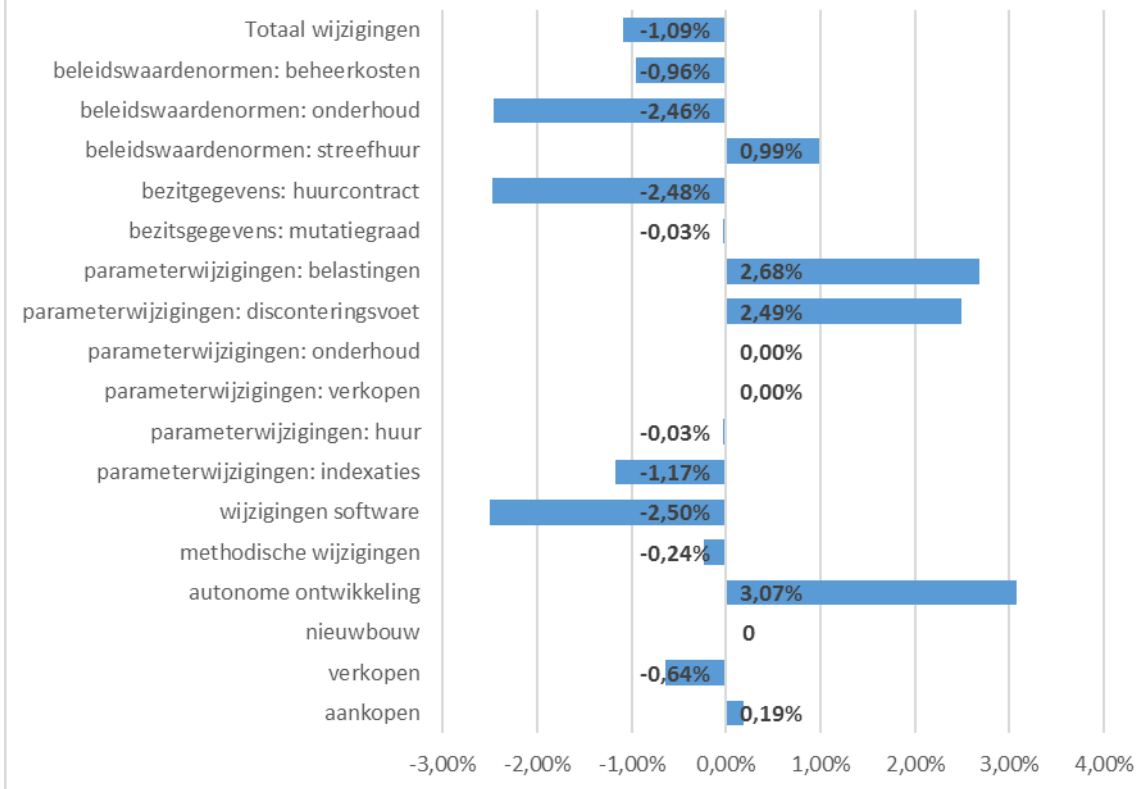
Doordat we afgelopen jaar besloten hebben de huren met 1,6% aan te passen en niet met het inflatiepercentage van 2,6% is de marktwaarde met 1,3% gedaald.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd. Ook in het afgelopen jaar is gebleken dat dit waardebegrip nog volop in ontwikkeling is.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat die hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Toch is het beeld niet geheel vergelijkbaar.

bijdrage waardeontwikkeling beleidswaarde



De beleidswaarde eind 2020 is € 100,4 miljoen, een daling van € 1,1 miljoen, bijna 1,1%.

De autonome ontwikkeling, een lagere disconteringsvoet en parameterswijzigingen voor belastingen hebben een positief effect gehad op de beleidswaarde. Doordat wij de streefhuur jaarlijks per 1 januari indexeren heeft dit de beleidswaarde doen stijgen.

De voorraadmutaties leiden ook tot een daling van de beleidswaarde. Ook de aanpassing van eigen normen voor onderhoud en beheer hebben een negatief effect gehad op de beleidswaarde. Het effect van de softwarewijzigingen is met 2,5% meer dan het dubbele dan bij de marktwaarde. De parameterwijzigingen van indexaties hebben op de beleidswaarde een negatief effect.

Tot slot heeft de beperking van de huurverhoging per 1 juli een negatief effect gehad op de beleidswaarde.

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.

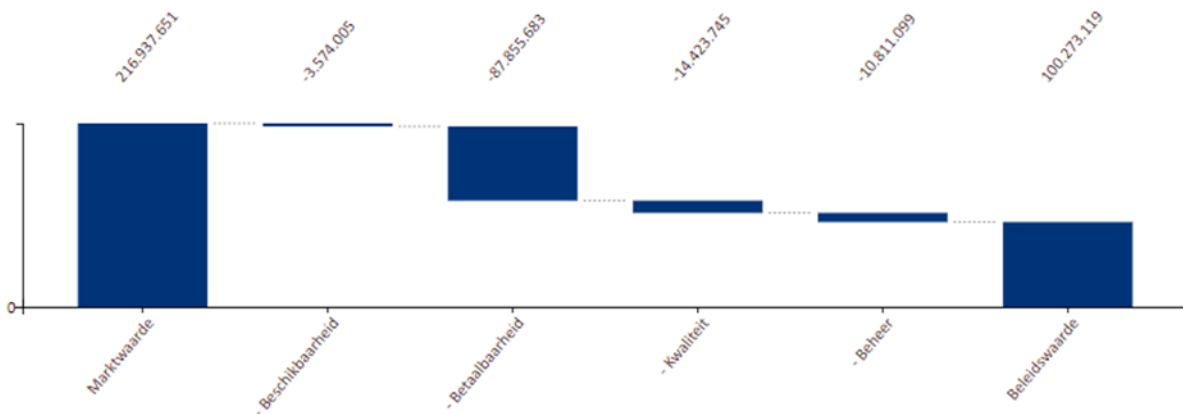
Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2020 is in totaal **€ 120,6** miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2019: € 120,4 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 markthuurlen. 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 € 116,6 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

Totaal ▾



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 2020 is een winst van € 1,0 miljoen euro. De waardeontwikkeling heeft een negatief effect gehad op het jaarresultaat van € 1,6 miljoen. De belastinglast is € 0,8 miljoen. Als de waardeverandering en belastinglast buiten beschouwing blijft is sprake van een positief resultaat van € 3,4 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 2020 is het saldo € 2,9 miljoen positief. Onderstaand is de opbouw van het jaarresultaat weergegeven

(bedragen x € 1.000)	2020	2019
resultaat na belastingen	1.003	21.704
belastingen	-758	-888
waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.620	19.596
resultaat voor belastingen en waardeveranderingen	3.381	2.996
overige organisatiekosten	-436	-567
leefbaarheid	-94	-119
resultaat verkoop	942	406
resultaat vastgoedexploitatie inclusief financiële baten en lasten	2.969	3.276
saldo financiële baten en lasten	-2.286	-2.301
netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.255	5.577

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

De risico's

In 2018 hebben we een risico-inventarisatie uitgevoerd en de belangrijkste risico's geïdentificeerd.

Belangrijkste risico's en bijbehorende risicobereidheid

- 1 **Het risico dat de beschikbaarheid onvoldoende is om de doelgroep te huisvesten.**
We verhuren jaarlijks ten minste 100 woningen, waarvan minimaal 50% aan ingeschreven woningzoekenden.
- 2 **Het risico op inefficiënte duurzaamheidsinvesteringen.**
We investeren enkel in 'no regret' - en/of bewezen maatregelen en hanteren daarbij het uitgangspunt dat een investering een besparing in de portemonnee van de huurder moet opleveren.
- 3 **Het risico dat de financiële gezondheid verslechtert.**
We voldoen aan de signaalwaarden van de financiële kengetallen.
- 4 **Het dat de kosten harder stijgen dan de huren.**
N.t.b. norm voor acceptabele kostenstijging.
- 5 **Het risico dat de liquiditeit onvoldoende is om te voldoen aan de terugkoopplicht vanuit Koopgarant.**
N.t.b. norm voor acceptabele omvang terugkoopportefeuille
- 6 **Het risico dat een kleine omvang van de organisatie leidt tot kwetsbaarheid.**
We hebben een optimistische houding en vertrouwen op ons netwerk als vangnet.
- 7 **Het risico dat de organisatie wet- en regelgeving niet kan naleven.**
Het niet naleven van wet- en regelgeving vinden we onacceptabel.
- 8 **Het risico dat het functioneren van ICT de werkzaamheden belemmert.**
Het uitgangspunt is dat verschillende systemen probleemloos met elkaar communiceren en dat er één aanspreekpunt is.

In het voorjaar zijn we geconfronteerd met de Corona-crisis en hebben we een verkenning gedaan naar de mogelijke impact daarvan voor onze organisatie. Als we nu naar de belangrijkste risico's kijken is het beeld als volgt.

1. Het risico dat de beschikbaarheid onvoldoende is om de doelgroep te huisvesten

Wij zien dat het aantal nieuwe verhuringen sterk is achtergebleven bij vorig jaar. Ook als de nieuwbouw van vorig jaar buiten beschouwing blijft. We zien door de jaren heen van maand tot maand sterke schommelingen, maar het beeld is wel dat ook de Corona-crisis een effect heeft. We hebben dit jaar extra maatregelen genomen om de

doorstroom te bevorderen. Die hebben wel enig effect. Om de komende jaren de beschikbaarheid substantieel te verbeteren is echter aanbod van nieuwbouwwoningen onontbeerlijk.

Door de stijgende prijzen van koopwoningen zien we dat de mogelijkheden van starters op de koopmarkt verder verslechteren. Daar doet de Corona-crisis een schep bovenop. Hierdoor zien we ook minder huurders doorstromen naar een koopwoning. Het afgelopen jaar hebben twee huurders gebruik gemaakt van de mogelijkheid de eigen woning te kopen of met voorrang een woning van Woonstichting Langedijk te kopen.

2. Het risico op inefficiënte duurzaamheidsinvesteringen

We hebben in 2020 nog één complex onderhanden met energetische maatregelen. Daarna maken we een pas op de plaats met verdere verduurzaming. Met name de aanpak van de overgang van verwarmen met gas naar verwarmen met andere bronnen is nog met veel onzekerheden omgeven. We oriënteren ons op de vervolgstappen die we de komende jaren willen zetten. We doen bij nieuwbouw ervaringen op met alternatieve warmtebronnen. Het risico verschuift daarmee vooral naar het vormgeven van de warmtetransitie.

3. Het risico dat de financiële gezondheid verslechtert

Het onderzoek Opgaven en Middelen toont aan dat de financiële gezondheid voor de hele sector onder druk staat. We hebben het onderzoek vertaald naar onze eigen situatie en met scenario's in beeld gebracht wat de effecten zijn van maatregelen en ontwikkelingen.

AW en WSW zijn dit voorjaar gekomen met een nieuw normenkader voor de sector. Wij hebben de scenarioanalyse gebruikt om te komen tot een eigen normenkader met signaalwaarden in relatie tot de normen van AW en WSW. Met de scenario's en de eigen signaalwaarden zijn we in staat om bij te sturen als dat nodig is. Het spanningsveld blijft dat de optelsom van opgaven de mogelijkheden die de financiële middelen bieden overstijgt. Dat dwingt tot het maken van keuzen in samenspraak met huurders en andere belanghouders.

4. Het risico dat de kosten harder stijgen dan de huren

Ook het feit dat de kosten harder stijgen dan de opbrengsten komt uit het rapport naar voren en geldt voor de hele sector. De marges om daarop te acteren zijn smal. Een groot deel van de kostenstijgingen ligt buiten de directe invloedssfeer. Het aandeel van belastingen en heffingen in de kosten is de laatste jaren sterk gestegen. De coronacrisis maakt duidelijk dat ook de mogelijkheden bij de huuropbrengsten beperkt zijn. We zien na de zomer het aantal mensen dat problemen heeft om de huur te betalen langzaam toenemen. Dat zal zich in 2021 verder doorzetten. Ook neemt de druk om de huurstijgingen te beperken verder toe. Dit heeft erin geresulteerd dat in 2021 de huren bevroren zijn en dat een deel van de huurders in aanmerking komt voor een huurverlaging.

5. Het risico dat de liquiditeit onvoldoende is om te voldoen aan de terugkoopverplichting

We zien van jaar tot jaar sterke schommelingen in het aantal terugkopen en verkopen. Zo hebben we in 2019 een groot aantal terugkopen gehad, waardoor we voor het eerst ook een beroep hebben moeten doen op onze kredietfaciliteit bij de Rabobank. In 2020 is sprake van een tegenovergesteld beeld en hebben we meer verkopen. We zien dat de Corona-crisis nog geen invloed heeft op de koopwoningmarkt. Hierdoor heeft de liquiditeit zich in 2020 positief ontwikkeld in relatie tot de prognose. Echter voor de jaren 2021 en 2022 verwachten we dat ook de koopwoningmarkt geraakt zal worden en houden we er rekening mee dat het aantal verkopen zal halveren.

6. Het risico dat de kleine omvang van de organisatie leidt tot kwetsbaarheid.

Het vertrek van de coördinator vastgoed heeft duidelijk gemaakt hoe belangrijk de mensen zijn die het werk moeten verzetten. Het zal in een aantal gevallen lastig zijn om bij vertrek collega's adequaat te vervangen. Daarbij gaat kwaliteit voor snelheid. We zien dat de belangrijkste bedrijfsprocessen binnen de organisatie voldoende breed geborgd zijn en voortgang vinden. We zetten echter ook stappen om door samenwerking met collega-corporaties de kwetsbaarheid verder te beperken.

7. Het risico dat de organisatie wet- en regelgeving niet kan naleven

De naleving van wet- en regelgeving heeft continu onze aandacht. Er is de laatste jaren veel op onze afgekomen met de Woningwet, maar bijvoorbeeld ook de AVG. Belangrijk is dat naleving niet alleen op papier goed geborgd is, maar ook tussen de oren zit bij het dagelijks handelen.

Dit jaar heeft de coördinator Wonen er hard aan getrokken om ook binnen het SVNK de verplichtingen die voortkomen uit de AVG goed te borgen.

8. Het risico dat het functioneren van de ICT de werkzaamheden belemmert

Met de gezamenlijke overgang naar een nieuw ERP-systeem hebben we een belangrijke stap gezet om onze IT – systemen toekomstbestendig en bedrijfszeker te houden. De samenwerking met Anna Paulowna en Beter Wonen hebben we als een versterking ervaren. We kijken nu gezamenlijk hoe we de samenwerking op dit gebied verder kunnen uitbouwen.

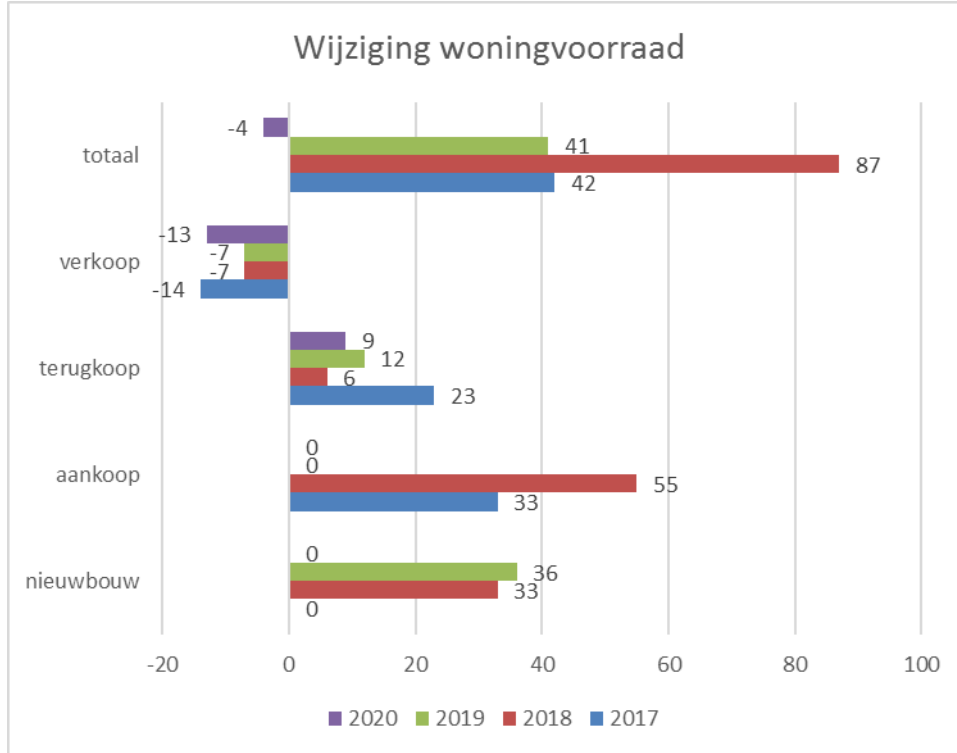
De controller heeft een frauderisico inventarisatie gedaan. Deze is intern besproken en vastgesteld.

De voorraad in beeld

De veranderende samenstelling van het woningbezit

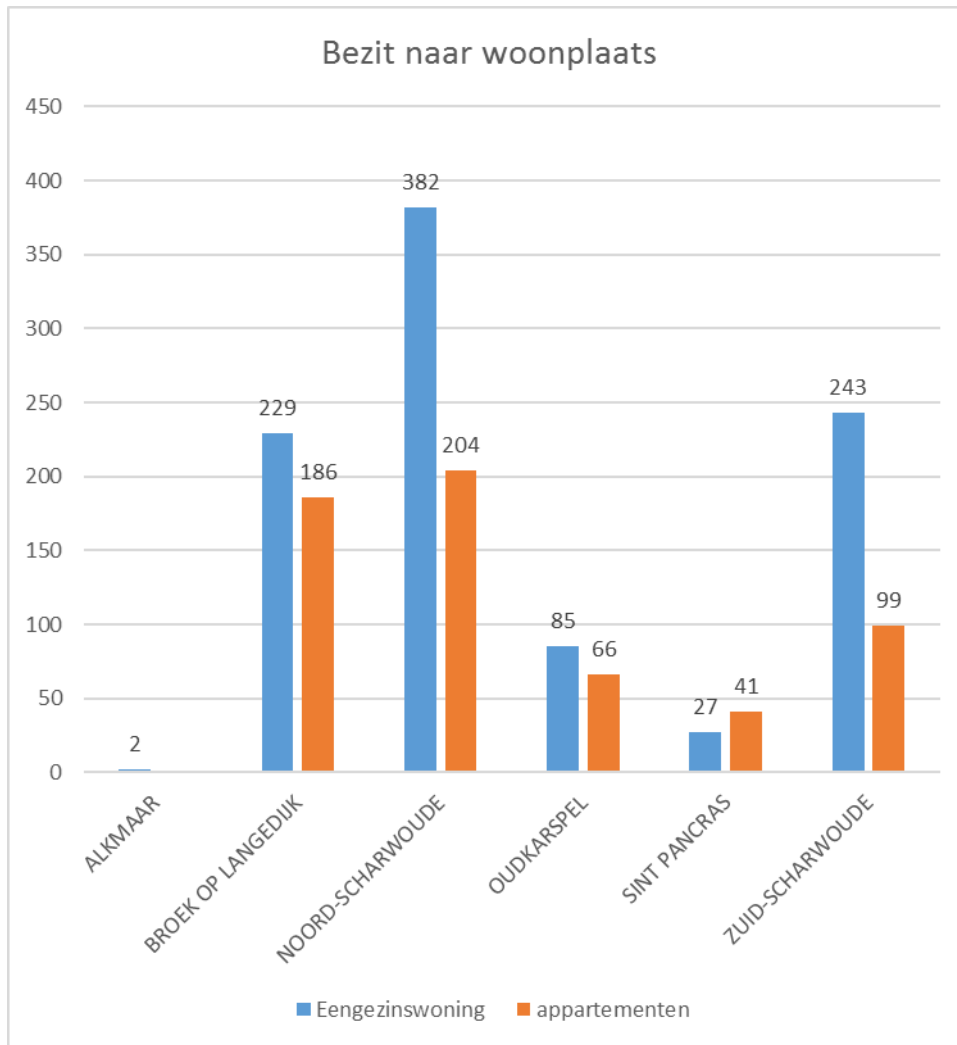
Eind 2020 bestaat de woningportefeuille van Woonstichting Langedijk uit 1.535 woningen, 80 garages en parkeerplaatsen en 3 zorgcomplexen, met 27 eenheden. Eind 2020 was sprake van een verkoopvoorraad van drie teruggekochte Koopgarantwoningen (2019: 2). Ruim 99% van de woningen zijn sociale huurwoningen. 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.

De woningvoorraad is in 2020 met 4 woningen afgenomen. Onderstaand een overzicht van de wijzigingen in 2020:



De daling is het saldo van 13 verkochte woningen en 9 woningen die zijn teruggekocht van Koopgaranteigenaren.

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 Overbrugging

In februari 2019 is het stedenbouwkundig plan voor de locatie De Overbrugging in Zuid-Scharwoude door de gemeenteraad vastgesteld. In juni 2020 is het bestemmingsplan voor de locatie vastgesteld en wij hebben in december de omgevingsvergunning aangevraagd, die inmiddels is afgegeven. Wij verwachten voor de zomer 2021 te starten met de bouw en de woningen aan het begin van het 2^e kwartaal van 2022 op te leveren.

Aan- en verkoop van woningen

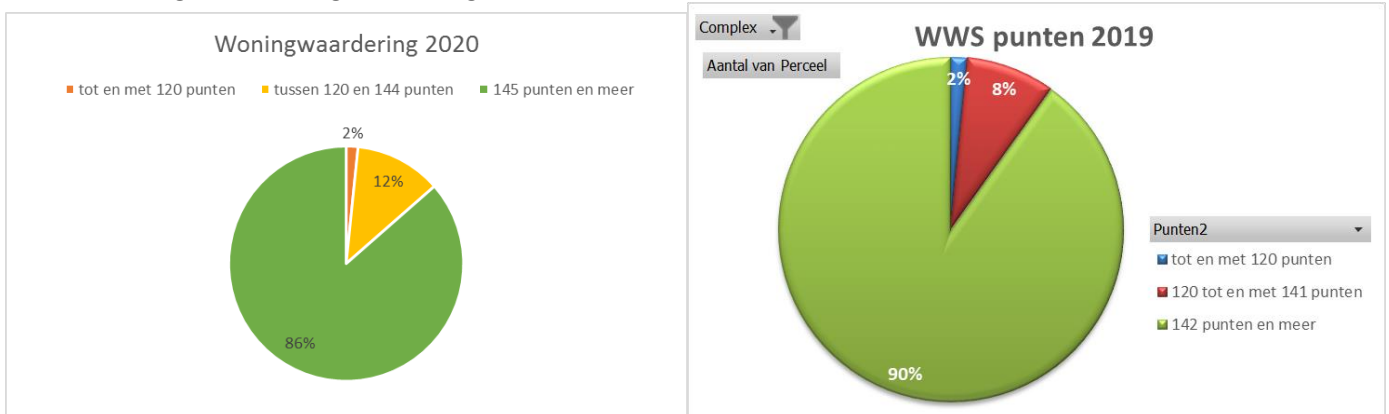
Het afgelopen jaar hebben we 9 Koopgarantwoningen teruggekocht. Drie woningen hebben we na terugkoop verhuurd en zes woningen hebben we verkocht. Daarnaast hebben we zeven woningen verkocht na huuropzegging.

Eind 2020 omvat de Koopgarantportefeuille nog 201 woningen. Wij gaan de komende jaren door met de afbouw van deze portefeuille. Eind 2025 verwachten we dat de omvang van de portefeuille gedaald is tot onder de 150 woningen.

Eind 2020 hebben we in het strategisch voorraadplan een verkoopvijver van ongeveer 290 woningen, zowel huurwoningen als Koopgarantwoningen, die we bij verhuizing of terugkoop gaan verkopen.

Woontechnische kwaliteit

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



Het gemiddeld aantal WWS-punten per woning is 168 punten, vorig jaar was dit 167 punten. De actualisering van de punten op de nieuwe WOZ-waarde heeft een beperkt positief 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 86 % 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 € 678 (peil 1-1-2021) en meer dan 70% een normhuur onder de laagste aftoppingsgrens van € 633 (peil 1-1-2021).

Energetische kwaliteit

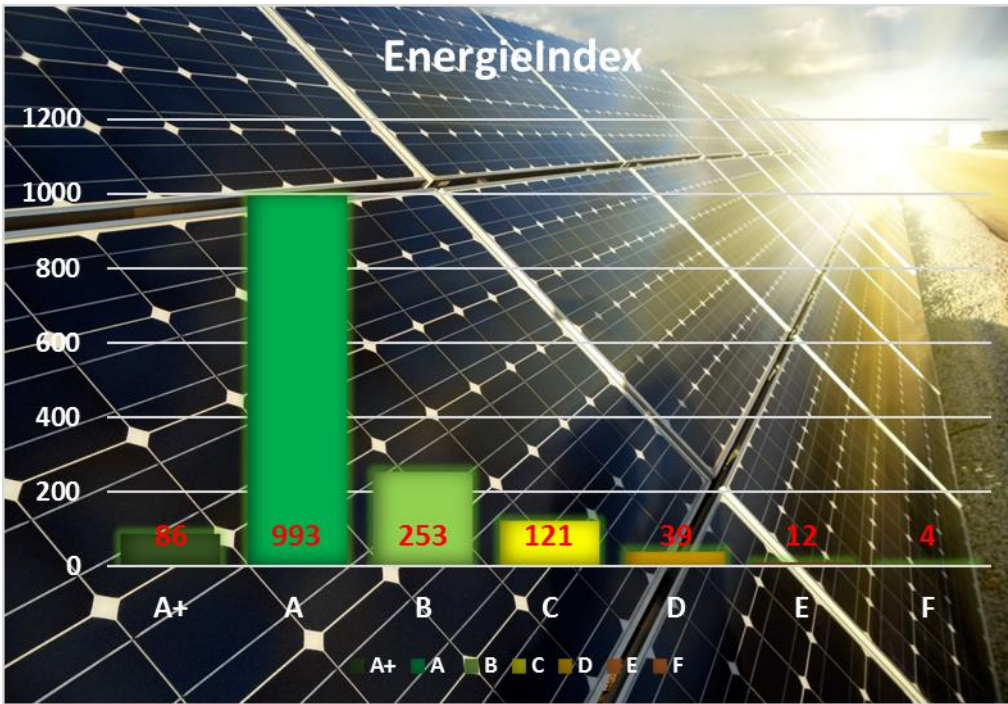
Eind 2020 heeft bijna de helft van de woningen zonnepanelen op het dak liggen. Bij drie appartementengebouwen wordt het gemeenschappelijke elektraverbruik voor lift en verlichting door zonnepanelen opgewekt. Een meerderheid van de woningen heeft dakisolatie en/of gevelisolatie en/of vloerisolatie en vrijwel overal is isolatieglas aanwezig.

Bijna alle woningen hebben HR cv-ketels of zijn aangesloten op het warmtenet van de HVC. We hebben twee complexen, Fameus en De Nieuwe Veiling, met een all-electric oplossing voor de warmtevraag. De all-electric woningen en de woningen die zijn aangesloten op het warmtenet omvatten meer dan 15% van het totaal aantal woningen. Deze woningen hoeven we niet meer van het gas af te halen.

Het afgelopen jaar hebben we ook in ons kantoor een elektrische verwarmingsoplossing geplaatst. Wij verwachten dat we in 2021 het kantoor volledig van het gas af kunnen halen.

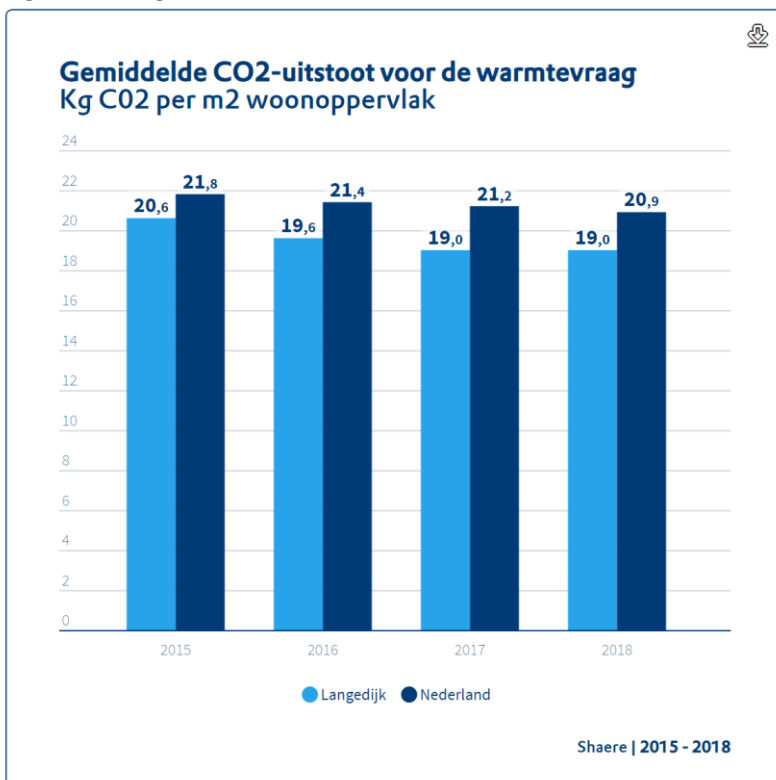
Vanaf 2016 gebruiken we de Energie-Index om de energetische kwaliteit van de woningen aan te geven. Voorheen maakten we gebruik van het energielabel. Eind 2020 is de gemiddelde Energie-Index gedaald van 1,14 naar 1,13. Daarmee hebben een gemiddeld energielabel A bereikt en de doelstelling uit het energieakkoord – 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 2020 met 12 gedaald tot 176 woningen. Eind 2020 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 CO₂-uitstoot van de warmtevraag. De meest actuele cijfers hebben betrekking op 2018. In de periode 2015 tot en met 2018 is de CO₂-uitstoot met ongeveer 8% gedaald.



4.1. Het woningbestand, de bestemming

Van onze 1.562 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 592 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 2 woningen verhuurd met een tijdelijke huurovereenkomst voor jongerenwoningen.

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 en heeft dat voortgezet in het huurbeleid voor 2020 en volgende jaren. In 2020 is de huursom met 1,69% toegenomen. We hebben dit gerealiseerd door de gemiddelde huurprijs per 1 juli 2020 met 1,59% te laten stijgen. Het effect van het aanpassen van de huur bij verhuizing is een stijging van 0,46% geweest. Dit is hoger dan voorgaande jaren omdat we in ons nieuwe huurbeleid de gemiddelde streefhuur hebben verhoogd naar 69% van de maximale huur.

De huursom heeft zich het afgelopen jaar als volgt ontwikkeld:

Ontwikkeling jaarhuursom 2020			
jaarhuursom eind 2019		10.387.288	
af			
verkopen	-62.205		-0,60%
bij			
terugkoop koopgarant	23.700		0,23%
huuraanpassing bij verhuizing	47.505		0,46%
woningverbetering	1.115		0,01%
huuraanpassing per 1 juli	165.223		1,59%
totaal		175.338	1,69%
jaarhuursom eind 2020		10.562.626	

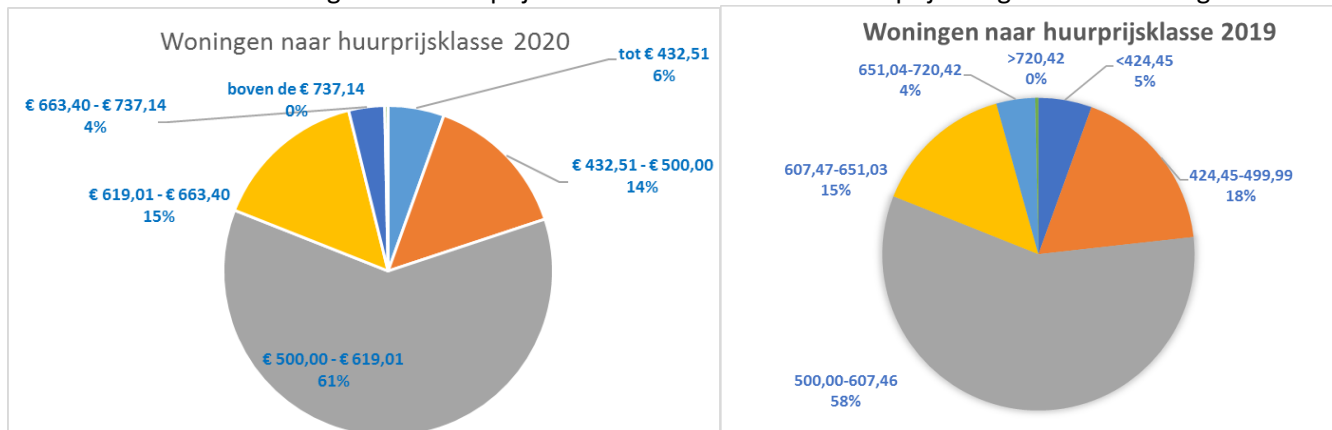
Doordat we meer woningen hebben verkocht dan teruggekocht en geen nieuwbouwwoningen hebben opgeleverd is het effect van de wijzigingen in de woningvoorraad per saldo negatief, -/- 0,37%.

De gemiddelde huurprijs per woning is in 2020 met 2,0 % gestegen naar € 558,05 (2019 € 547,61). De gemiddelde huurprijs is 63,6% van de maximale huurprijs uit het WoningWaarderingsSysteem.

Bij de huurverhoging op 1 juli hebben we geen onderscheid gemaakt op basis van de verhouding tussen de contracthuur en de streefhuur. Alle bewoners hebben een huurverhoging van 1,6% gekregen. Dat is minder dan het inflatiepercentage 2,6%. We hebben de huurverhoging beperkt omdat veel bewoners onzeker zijn over hun inkomensontwikkeling in verband met de coronacrisis.

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 een 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.



Meer dan 80% van de woningen heeft een huurprijs onder de laagste aftoppingsgrens, slechts 4% een huurprijs boven de hoogste aftoppingsgrens.

Verhuur

We hebben het afgelopen jaar 77 woningen verhuurd, veel minder dan in 2019. In 2020 hebben we geen nieuwbouwwoningen opgeleverd en verhuurd en zijn er zeker in de eerste helft van het jaar minder verhuizingen geweest, mogelijk een gevolg van de coronacrisis.

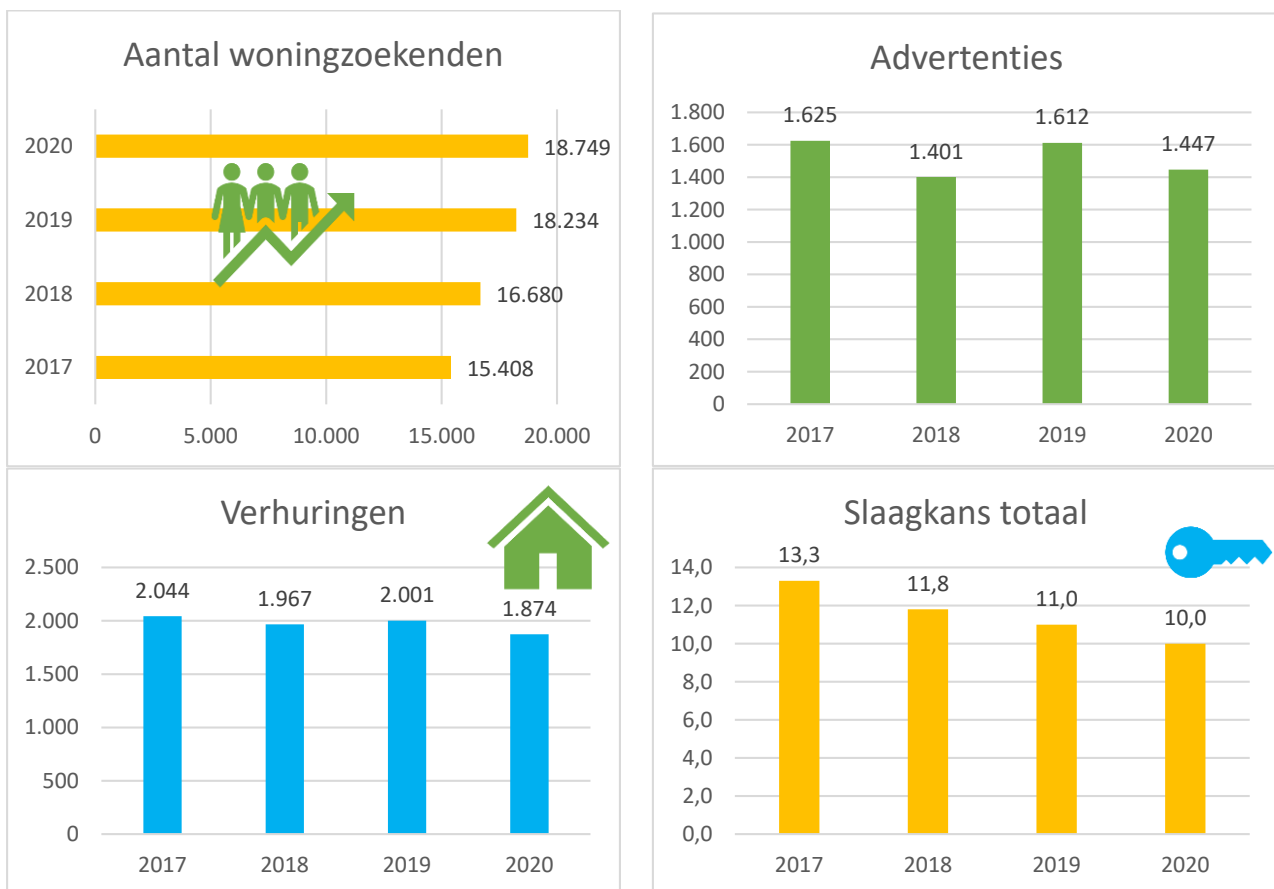
Met ingang van 2016 moeten woningen passend worden verhuurd. Woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrens kunnen alleen nog een woning huren met een huurprijs onder de aftoppingsgrens. Om slaagkansen voor alle woningzoekenden gelijk te houden heeft Woonstichting Langedijk samen met de collega's waarmee wij samenwerken bij de woonruimteverdeling er voor gekozen om bij nieuwe verhuur de huurprijs in principe af te toppen op de aftoppingsgrens van € 619 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 663 voor drie- en meerpersoonshuishoudens. Onderstaand een overzicht van de verhuringen in 2020.

				= inkomen tot huurtoeslaggrens, passend verhuurd			
Passend Toewijzen 2020				netto huur			
Huishoudtype	inkomen	totaal huishoudens		< €619	> €619 en < €663	> €663 en < €737	> €720
1 persoon	< €22.725	23	30%	22	1	0	0
2 personen	< €31.550/€31.425	17	22%	16	1	0	0
3 of meer personen	< €31.550/€31.425	13	17%	7	6	0	0
1 persoon	> €22.725	9	12%	7	2	0	0
2 personen	> €31.550/€31.425	11	14%	5	3	3	0
3 of meer personen	> €31.550/€31.425	4	5%	2	0	2	0
totaal		77		59	13	5	0

In vergelijking met 2019 is het aandeel verhuringen aan woningzoekenden onder de huurtoeslaggrens gestegen van 67% naar 69%. Op twee woningen na zijn alle woningen passend toegewezen in 2020. Net als voorgaande jaren is bijna 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. 18 woningen zijn verhuurd aan woningzoekenden boven de AOW-gerechtigde leeftijd. Vorig jaar waren dat er 29.

Bij de woonruimteverdeling werkt Woonstichting Langedijk met collega corporaties samen in het SVNK. Het werkgebied van het SVNK omvat 7 gemeenten in de regio Alkmaar. Via het SVNK kunnen woningzoekenden zich inschrijven en bieden de corporatie hun huurwoningen aan.

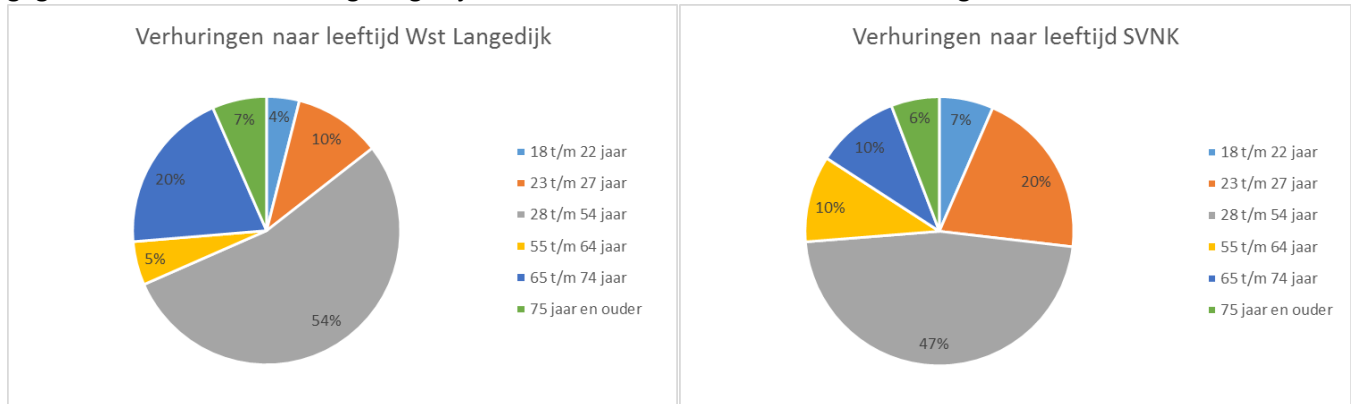
Het totaalbeeld over de afgelopen jaren ziet er als volgt uit



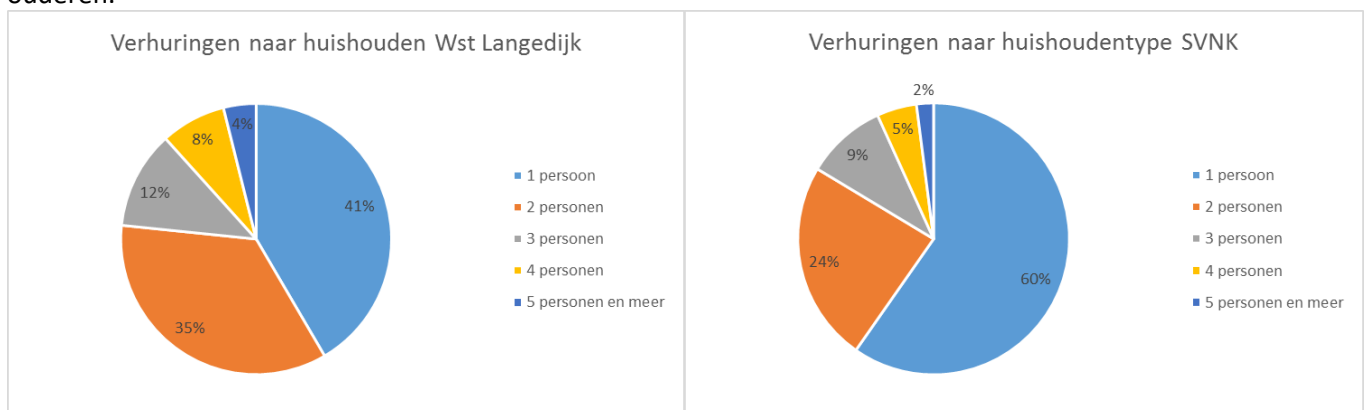
Het aantal actief woningzoekenden (woningzoekenden die in het afgelopen jaar minimaal één keer gereageerd hebben) is in 2020 verder gestegen naar 18.749. Het aanbod, advertenties en verhuringen, zijn in het vorig jaar gedaald ten opzichte van 2019. Een daling die waarschijnlijk mede veroorzaakt is door de corona-crisis.

Gevolg is dat de slaagkans in 2020 verder gedaald is naar 10%. Slechts één op de tien woningzoekenden heeft een woning kunnen huren afgelopen jaar. In 2017 slaagde nog één op de zeven woningzoekenden hierin. Dit laat zien dat de druk op de markt voor sociale huurwoningen jaar op jaar verder stijgt.

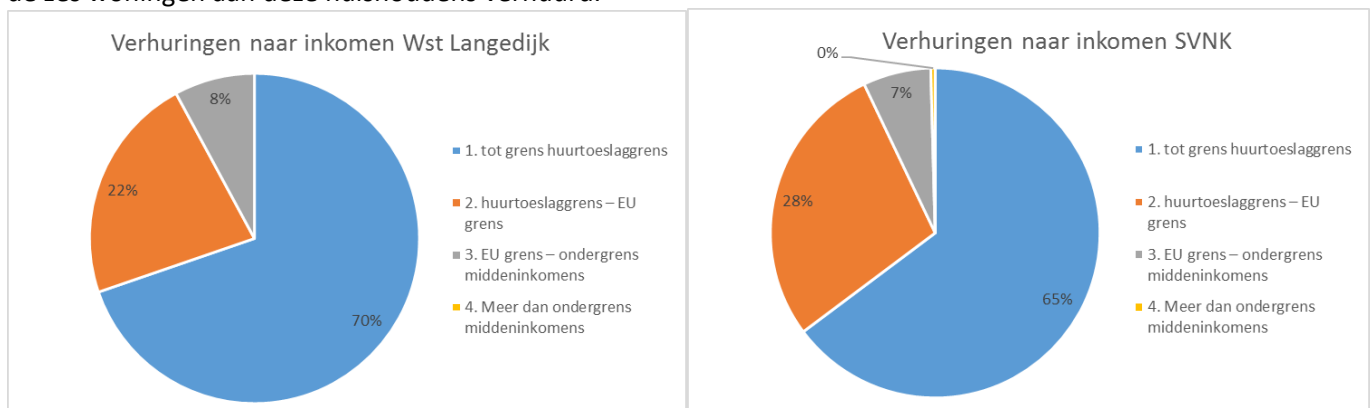
Als we kijken aan wie we het afgelopen jaar een woning verhuurd hebben is het beeld als volgt. We hebben de gegevens voor Woonstichting Langedijk en het totaal binnen SVNK naast elkaar gezet.



We zien dat ongeveer de helft van de woningen verhuurd wordt aan huishoudens met een leeftijd tussen de 28 en 54 jaar. Verder valt op dat Woonstichting Langedijk in vergelijking met SVNK relatief meer woningen aan ouderen en minder woningen aan jongeren heeft verhuurd. Dat komt omdat ons aanbod beter aansluit bij de woonvraag van ouderen.

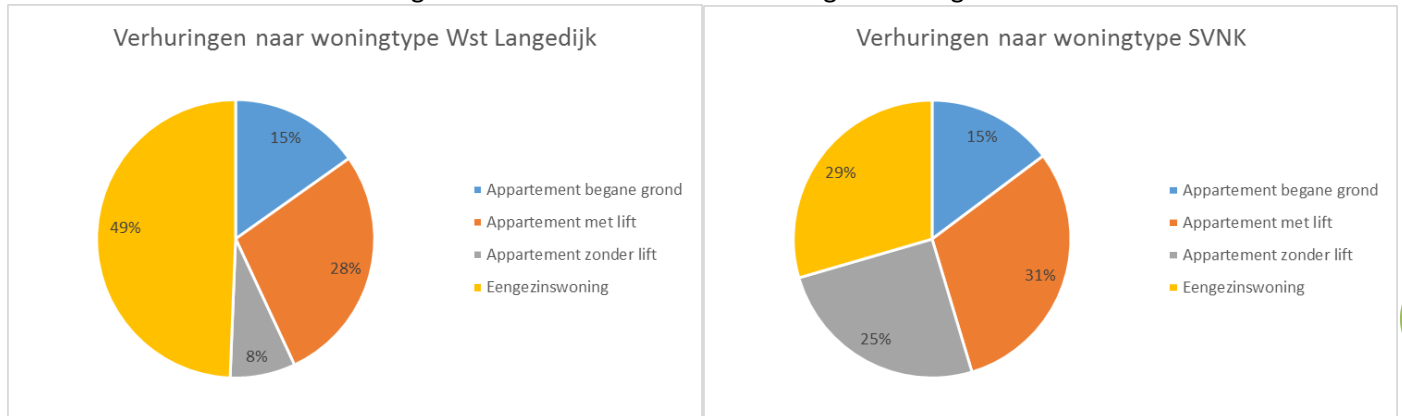


Nieuwe huurders van sociale huurwoningen in de regio zijn overwegend kleine huishoudens. Dat geldt ook voor Woonstichting Langedijk. Verschil met de regio is de verdeling tussen eenpersoons en tweepersoonshuishoudens. Wij verhuren bijna één op de vier woningen aan een huishouden met 3 of meer personen. In de regio wordt één op de zes woningen aan deze huishoudens verhuurd.

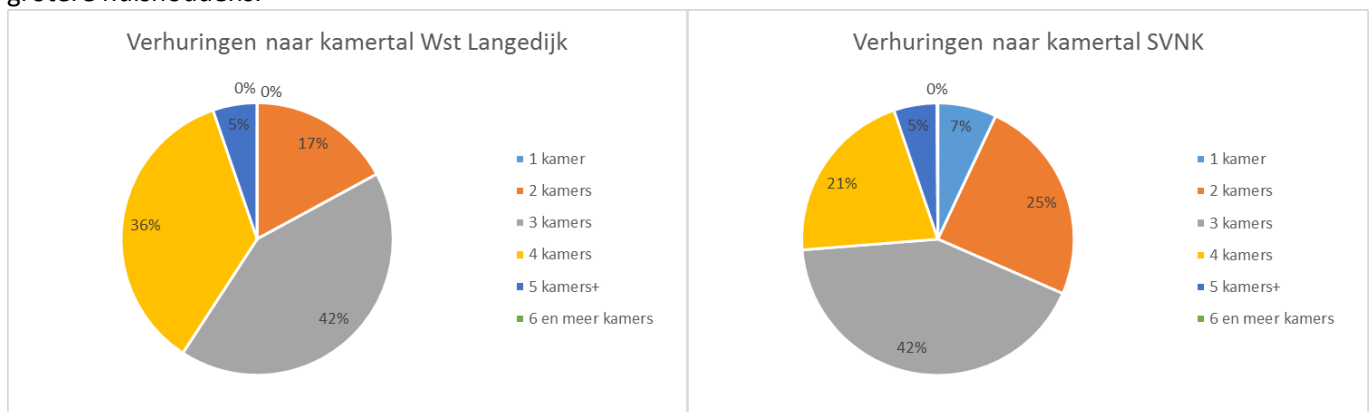


Ongeveer twee van de drie woningen zijn terechtgekomen bij huurders met een inkomen onder de huurtoeslaggrens.

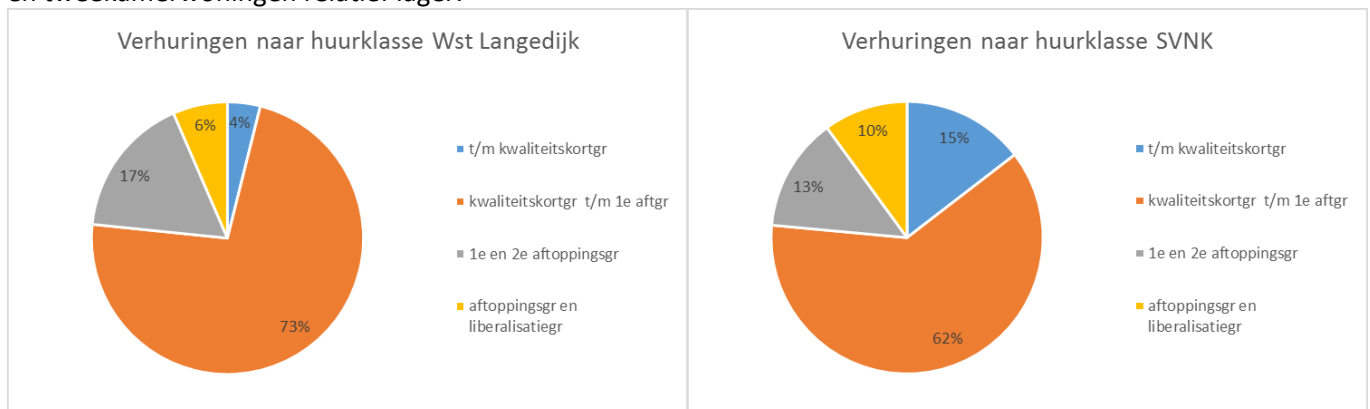
Het beeld van de nieuwe verhuringen naar kenmerken van de woning is het volgende



Eén op de twee verhuurde woningen van Woonstichting Langedijk is een eengezinswoning. Van de appartementen is slechts een klein deel zonder lift. In de regio is slechts één op de drie woningen een eengezinswoning en één op de vier woningen een appartement zonder lift. Hierdoor verhuren wij relatief meer woningen aan ouderen en aan grotere huishoudens.

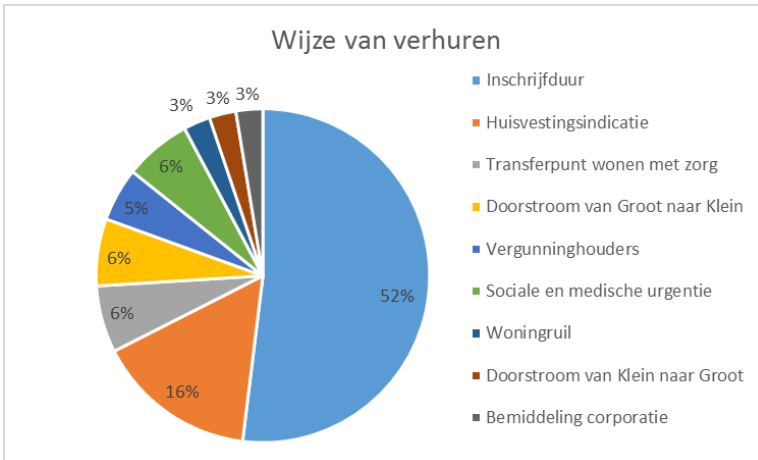


De verdeling naar kamertal sluit hier op aan. Ons aandeel vierkamerwoningen is relatief hoger en het aandeel een- en tweekamerwoningen relatief lager.



Drie van de vier verhuurde woningen hebben een huurprijs tot een 1^e aftoppingsgrens van € 619. Wij hebben ten opzichte van de regio minder woningen tot de kwaliteitskortingsgrens € 432 en boven de 2^e aftoppingsgrens van € 663 verhuurd.

De standaard wijze waarop we woningen toewijzen is op basis van de inschrijfduur van woningzoekenden bij het SVNK. Daarnaast zijn er woningen die we op basis van een urgentieverklaring of met voorrang toewijzen. Onderstaand een overzicht van hoe de woningen het afgelopen jaar zijn toegewezen.



Ongeveer de helft van de woningen is op basis van inschrijfduur bij het SVNK verhuurd. Bij één op de zes verhuringen was sprake van een huisvestingsindicatie. Woningzoekenden kunnen via het WMO-loket van de gemeente een huisvestingsindicatie om met voorrang naar een nultredenwoning te verhuizen.

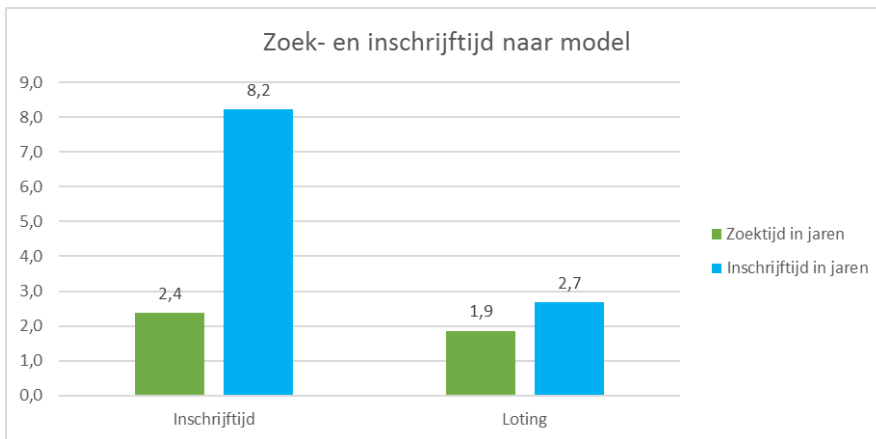
Wij hebben in 2020 vijf woningen verhuurd via het Transferpunt wonen met zorg. Het afgelopen jaar zijn we met het SVNK gestart met het bieden van voorrang voor woningzoekenden die van Groot naar Klein willen verhuizen of van Klein naar Groot. Woningzoekenden kunnen deze voorrang aanvragen bij de corporatie waar zij nu huren. We hebben in 2020 vijf woningen verhuurd met voorrang van Groot naar Klein en twee woningen met voorrang van Klein naar Groot. In 2021 evalueren we deze voorrangsafspraken.

We hebben vier woningen aan 16 vergunninghouders verhuurd het afgelopen jaar. Daarmee hebben we invulling gegeven aan de gemeentelijke taakstelling.

Vijf woningen hebben we het afgelopen jaar verhuurd aan woningzoekenden met een medische en/of sociale urgentie. De urgentieverklaringen worden afgegeven door de gemeenten in de regio. Tot slot hebben we een enkele woning via eigen bemiddeling toegewezen en zijn er twee woningruilen geweest.

Medio 2019 zijn we gestart met het verhuren van woningen via loting. Woningzoekenden kunnen reageren op lotingwoningen en deze worden toegewezen zonder dat gekeken wordt naar de inschrijfduur. In 2020 heeft een evaluatie plaatsgevonden en is besloten door te gaan met het verhuren van woningen via loting. Ongeveer één op de twintig woningen verhuren we via loting. Via loting willen we ook woningzoekenden met een korte inschrijfduur een kans geven.

Als we de verhuur van woningen via loting vergelijken met het overige aanbod is het beeld als volgt.



Bij de lotingwoningen is de inschrijftijd ongeveer 1/3^e van de inschrijftijd bij het overige aanbod. Bij de zoektijd, de tijd dat men actief reageert op het woningaanbod, is het verschil minder.

27

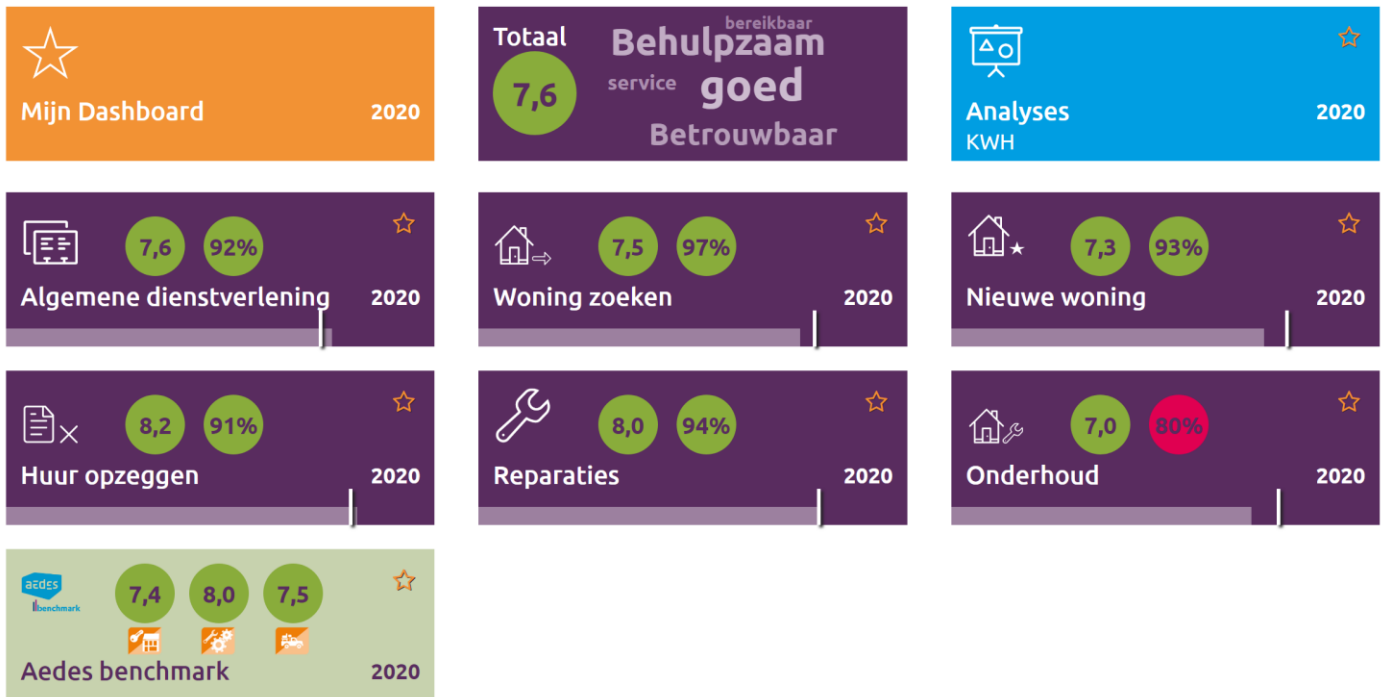
Dat de woningmarkt ook echt regionaal werkt is uit het overzicht van de herkomst van nieuwe huurders te zien.

Van	Naar ->	Alkmaar	Bergen	Castricum	Heerhugowaard	Heiloo	Langedijk	Uitgeest	Totaal
Alkmaar		677	33	21	82	29	29	14	885
Bergen		34	55	9	3	5	1	1	108
Castricum		12	5	85		3		9	114
Heerhugowaard		83	5	4	186	9	15		302
Heiloo		23	10	21	3	50	2		109
Langedijk		41	5	5	15		43		109
Uitgeest								34	34
Buiten de Regio		100	24	26	31	8	14	10	213
Totaal		970	137	171	320	104	104	68	1.874

Nieuwe huurders komen niet alleen uit de eigen gemeente, maar ook uit omliggende gemeenten. Andersom vinden veel woningzoekenden een woning in een van de buurgemeenten. Ongeveer één op de negen woningen verhuren we aan woningzoekenden van buiten de regio. In Langedijk zijn in 2020 vier van de tien woningen verhuurd aan inwoners van Langedijk. Ook zijn vier van de tien woningen verhuurd aan inwoners van Alkmaar of Heerhugowaard. Zes van de tien inwoners van Langedijk die het afgelopen jaar een woning gehuurd hebben, zijn naar een andere gemeente in de regio gegaan.

Huurderstevredenheid

Wij laten door het jaar heen de huurderstevredenheid meten. Onderstaand het dashboard 2020.



28

Het eindoordeel van onze huurders is een 7,6. Een resultaat dat lager is dan voorgaande jaren. We hebben het afgelopen jaar bij het onderhoud een teleurstellende 7,0 gescoord. De waardering van huurders voor het schilderwerk was onvoldoende. Er was commentaar op de kwaliteit van het schilderwerk en de uitvoering van de werkzaamheden. Ook bij de verhuur hebben we een lagere waardering dan eerdere jaren. De daling van de waardering viel samen met het begin van de Corona-crisis. We hebben onze dienstverlening moeten aanpassen en minder direct contact gehad met oude en nieuwe huurder. Na de zomer hebben we een herstel van de waardering gezien.

De lagere waardering is voor ons aanleiding kritisch naar ons zelf te kijken en een aantal lessen te trekken:

- helder communiceren en duidelijk zijn over wat we wel maar ook over wat we niet doen;
- oog hebben voor hoe huurders ons werk ervaren, zeker als we onze werkwijze aanpassen;
- bij de grote onderhoudswerken duidelijk zichtbaar zijn en direct zelf opvolging geven bij opmerkingen en vragen van bewoners.

Verslag van de Raad van Commissarissen

Inleiding

2020 zal de geschiedenisboeken ingaan als een bijzonder jaar, waarin wij wereldwijd zijn overvallen door de coronapandemie. De impact voor veel mensen is groot, zowel wat betreft hun gezondheid als op sociaal en financieel terrein. Ook voor onze huurders zijn de gevolgen groot, omdat veel van hen tot de meer kwetsbare groepen horen en qua mogelijkheden veelal beperkter zijn dan mensen met een hoger inkomen.

Voor Woonstichting Langedijk heeft de pandemie eveneens een grote impact. Door de grote inzet van de directeur-bestuurder (hierna te noemen directeur) en de medewerkers is naar onze mening een optimale prestatie geleverd in deze bijzondere tijd.

Veel van de geplande activiteiten zijn uitgevoerd en daar waar mogelijk is zo goed mogelijk (op afstand) contact gehouden met onze huurders en stakeholders. Ook is het jaar met een goed financieel resultaat afgesloten. Wij speken dan ook onze grote waardering uit voor onze medewerkers die dit hebben bereikt onder moeilijke omstandigheden. Zij hebben hun werk veelal vanuit huis gedaan en veel van de communicatie digitaal moeten doen.

29

De Raad van Commissarissen kijkt met tevredenheid terug op 2020.

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.

Zoals al gezegd zijn wij trots op de wijze waarop de dienstverlening doorgang heeft gevonden gedurende de coronacrisis.

De belangrijkste resultaten zijn voor ons geweest:

1. De voorbereidingen voor de realisatie van 27 nieuwe appartementen op “De Overbrugging” in Noord-Scharwoude zijn afgerond. In 2021 zal gestart worden met de bouw; de appartementen worden in 2022 opgeleverd;
2. Er zijn nieuwe prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten Heerhugowaard en Langedijk, samen met Woonwaard en de beide huurdersorganisaties. Belangrijk is dat er voor ons een locatie beschikbaar komt in Oudkarspel voor de realisatie van 11 sociale woningen. Met de gemeente Heerhugowaard zijn we in gesprek over mogelijke locaties om nieuwe sociale huurwoningen te bouwen. Met deze kansen kunnen we mogelijk een deel van de gewenste uitbreidingsopgave voor de komende periode realiseren. Binnenkort gaan wij onze positie met betrekking tot dit vraagstuk bepalen;
3. Een beperkt aantal huurders heeft aangegeven in financiële moeilijkheden te komen door de crisis; met hen zijn maatwerkafspraken gemaakt. Generiek is afgesproken de huurverhoging per 1 juli 2020 met 1% te verminderen in deze lastige tijd;
4. Het geplande onderhoud en reguliere onderhoud zijn nagenoeg volgens planning uitgevoerd. Onze woningen staan er goed bij;
5. Ons energetisch meerjarenplan is in 2020 afgerond. De energie index bedroeg eind 2020 1,13 en daarmee zijn wij koploper in Nederland. Hier zijn wij trots op.
6. Financieel hebben we 2020 positief afgerond met een resultaat van € 1,003 mln.

Een belangrijke ontwikkeling is de fusie tussen de gemeenten Heerhugowaard en Langedijk per 1 januari 2022 tot de nieuwe gemeente Dijk en Waard. De directie heeft al diverse malen gesproken met de wethouders van de beide gemeenten en Woonwaard over de gewenste koers.

De prestatieafspraken voor 2021 zijn in gezamenlijkheid met beide gemeenten gemaakt. De sfeer was goed. Uit de gesprekken bleek een grotere belangstelling voor de sociale woningbouw en de rol van Woonstichting Langedijk

daarbij, dan tot nu toe. Een belangrijk signaal is de vraag uit de gemeente Heerhugowaard om mee te denken over de realisatie van circa 90 nieuwbouwwoningen in deze gemeente.

In diverse vergaderingen hebben wij stil gestaan bij de mogelijke effecten voor Woonstichting Langedijk van deze gemeentelijke fusie. Rond de zomer van 2021 gaan we hierover in het kader van een nieuw ondernemingsplan het gesprek aan met onze huurders, de beide gemeenten en andere stakeholders.

Het contact met de huurders en de huurdersorganisatie is door de coronacrisis beperkter geweest dan gewenst. De begin 2020 opgestarte buurt gesprekken zijn helaas opgeschort. Er is actief gecommuniceerd met de huurders via briefkaarten met thema's. Een actie om bewoners op te roepen tot verbeter suggesties heeft tot 70 reacties geleid, die inmiddels allen zijn opgevolgd en met betrokkenen zijn gecommuniceerd.

De overleggen met de huurdersvertegenwoordiging zijn beperkt geweest en vragen na de crisis een inhaalslag. De leiding van de huurdersvertegenwoordiging is actief op zoek naar vernieuwing en dit lijkt te gaan lukken. De huurdersvertegenwoordigers van de RvC hebben regelmatig contact met de huurdersorganisatie. Nog voor de zomer 2021 hebben wij een overleg met de directeur, het MT en de huurdersorganisatie en bespreken dan onder meer onze nieuwe klantvisie.

Wij zijn minder tevreden dat de klanttevredenheid achteruit is gegaan, met name bij het uitvoeren van het onderhoud. Inmiddels zijn analyses uitgevoerd en verbetervoorstellen doorgevoerd. Ook dit onderwerp wordt geagendeerd op de genoemde bijeenkomst met de huurders.

Het nieuwe ondernemingsplan begint haar contouren te krijgen. Wij constateren dat de koers bestendig kan worden. Bijzonder aandachtspunt krijgt onze vernieuwde klantvisie, waarbij onze huurders het gevoel moeten hebben dat de Woonstichting alles doet om de woning en het wonen zo goed mogelijk te laten zijn.

In 2019 is onze portefeuilleanalyse uitgevoerd en onze meerjaren strategie uitgezet.

Op basis hiervan hebben wij een intensieve scenario-analyse 2020-2050 uitgevoerd. Hierbij is duidelijk geworden aan welke "knoppen" wij kunnen draaien en wat de financiële effecten zijn op de langere termijn. Elk jaar kunnen wij dit instrument gebruiken om ons beleid te kunnen (bij)sturen.

Voor de middellange termijn kunnen wij onze ambities vooralsnog 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.

Het in 2020 verschenen resultaat van het onderzoek: "Opgaven en Middelen" geeft al aan dat in de periode tot 2035 de corporatiesector 30% van de maatschappelijke opgaven niet kan realiseren. Daarna nog veel minder. Op basis van de prioriteitsvolgorde die bij Opgaven en Middelen is gehanteerd, slaat het tekort aan investeringsmogelijkheden vooral neer bij de nieuwbouw van huurwoningen. In het najaar van 2020 heeft het ministerie van BZK samen met Aedes, VNG en de Woonbond oplossingsrichtingen verkent. De uitkomsten hiervan zullen een belangrijke rol bij de kabinetsformatie in het voorjaar van 2021 gaan spelen.

Ook de risicomonitor is goed uitgewerkt en wordt regelmatig geactualiseerd. Dit helpt om ons alert te houden en tijdig maatregelen te kunnen nemen.

Onze externe controller speelt hierbij een actieve rol. Jaarlijks maakt hij in overleg met de directeur en de RvC een auditplan en legt over de uitvoering hiervan verantwoording af. Verder adviseert hij onder meer bij de begroting, het jaarverslag en investeringsvoorstellen.

De werkorganisatie draait goed. Belangrijke zaken zijn het succesvol ingevoerde nieuwe ERP-systeem en de verbeterde kantooromgeving. De communicatie vraagt in deze tijd veel en krijgt dan ook de benodigde extra aandacht. Het vertrek van de coördinator Vastgoed was een aderlating en gaf pijnlijk aan hoe kwetsbaar een kleine werkorganisatie is. Wij zijn blij dat betrokken coördinator binnenkort weer terugkeert bij Woonstichting Langedijk. De Ondernemingsraad draait goed en heeft een helder jaarverslag gepresenteerd.

Het ziekteverzuim is laag en de tevredenheid zal in 2021 opnieuw worden gemeten.

De directeur en het managementteam volgen een extern begeleid ontwikkeltraject, waarbij de rolverdeling, de gewenste cultuur en de onderlinge communicatiestijl belangrijke onderwerpen zijn. In het bijzonder wordt aandacht besteed aan het vergroten van “de tegenkracht” voor de directeur.

Wat betreft onze samenwerking met externe partners is de verbeterde samenwerking met enkele kleinere corporaties in de omgeving opvallend. Zo hebben wij met twee corporaties gezamenlijk het nieuwe ERP-systeem aangeschaft en geïmplementeerd, is gezamenlijk een externe controller aangetrokken en werken wij samen op HRM gebied.

In 2020 hebben wij onze accountant BDO geëvalueerd. Wij hebben besloten een nieuwe accountantsselectie te houden en daarbij ook BDO te betrekken, gezien de goede ervaringen uit het verleden. Besloten is Verstegen tot onze nieuwe accountant te benoemen. Wij hebben het gevoel dat Verstegen als kleiner kantoor beter aansluit bij de schaal van Woonstichting Langedijk, een prima product levert en prijstechnisch aantrekkelijk is.

Wij hebben de werking van de Governancecode 2020 bij Woonstichting Langedijk beoordeeld, een actieplan opgesteld en uitgevoerd.

Alle voorgeschreven elementen zijn aanwezig en actueel.

Het aanbestedingsbeleid en investeringsbeleid zijn in 2020 geactualiseerd.

Er zijn geen klachten ontvangen door de externe klachtencommissie en de vertrouwenspersoon.

Zowel van de AW, het WSW en de accountant zijn positieve rapporten ontvangen met enkele beperkte aandachtspunten.

In januari 2020 heeft de RvC een zelfevaluatie uitgevoerd. Naar aanleiding daarvan hebben wij besloten dat het verantwoord is de RvC per 1 juli 2020 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 is dan ook niet ingevuld.

Wij zijn van mening, dat wij onze toezichthoudende taak in 2020 op een adequate wijze hebben ingevuld.

Goed bestuur in 2020

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 2020 17 keer vergaderd.

De samenstelling van de Tafel van Tim was in 2020 als volgt:

<u>Naam</u>	<u>Functie</u>
Tim van Ruiten	Directeur
Maaïke Arts	Coördinator Wonen
Jenny Reek	Coördinator Financiën
Richard Hoedjes	Coördinator Vastgoed (vertrokken per 1 juni 2020) en vanaf dat moment interim ingevuld.

In 2020 was Arjan Frerichs de externe controller. In het door de RvC goedgekeurde auditplan 2020 zijn door hem alle belangrijke processen, zoals het aanbestedings-, verhuur-, onderhouds- en verkoopproces worden geaudit. Het risicomanagementsysteem is samen met de organisatie verder uitgewerkt en dient tot een inclusief onderdeel van het werk van iedere medewerker te worden doorontwikkeld.

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 2020 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 is begin 2020 geëvalueerd door de directeur en de auditcommissie. De uitkomsten hiervan zijn in de voltallige RvC besproken.

In het najaar 2020 heeft Verstegen accountants een managementletter uitgebracht met een positief resultaat. De controlewerkzaamheden voor de jaarrekening 2020 zijn afgerond met een goedkeurende verklaring door Verstegen accountants.

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 2020 zijn geen klachten gemeld.

Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties directeur

De RvC heeft geen aanwijzingen dat zich in 2020 transacties met mogelijke tegenstrijdige belangen van de directeur hebben voorgedaan.

De directeur Tim van Ruiten had in 2020 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. Verstegen accountants 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 2018, 2019 en 2020 moet de directeur minimaal 108 PE-punten behalen. De directeur heeft 115,5 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 klankbordfunctie 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 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 2020 resultaatafspraken met de directeur gemaakt en vastgelegd in het beoordelings -en functioneringskader 2020.

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. De commissie bestond tot en met 1 juli 2020 uit Willeke Hink (vz) en Janneke Sinnige en vanaf 1 juli 2020 uit Janneke Sinnige (vz) en Piet Kerkvliet.

- In december 2020 heeft een functioneringsgesprek met de directeur plaatsgevonden met gebruik van het in december 2019 in de RvC vastgestelde beoordelingskader voor de directeur.
- In januari 2020 heeft de RvC een intensief zelfonderzoek gehouden, dit jaar onder begeleiding van de remuneratiecommissie. De bevindingen, verbeterpunten en ontwikkeling van de individuele commissarissen zijn uitgebreid vastgelegd door een externe notulist en dienen als geheugensteun en toetsingskader voor de verdere ontwikkeling van de raad. Talenten en aandachtspunten zijn vastgelegd in een document dat alleen binnen de RvC gedeeld is.

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 2020 vier keer bij elkaar en er is daarnaast regelmatig tussentijds contact geweest met de directeur

Aandachtsgebieden die besproken zijn:

- Beoordelingsbrieven toezichthouders, zoals AW en WSW
- Voortgang Managementletter 2019
- Jaarverslag 2019
- Jaarrekening 2019
- Accountantsverslag 2019
- Begroting vs realisatie jaar 2019
- Evaluatie accountant
- Controleplan 2020 accountant
- Managementletter accountant 2020
- Kaders en uitgangspunten voor de begroting 2021
- Meerjarenbegroting 2021-2025
- Activiteitenplan 2021-2025
- Jaarplan 2020 controller
- Jaarplan 2021 controller
- Treasury jaarplan 2021
- Leningenportefeuille
- Kasstroomprognoses
- Voortgang investeringen in nieuwbouwprojecten
- Trimester rapportages
- Risico-inventarisaties
- Frauderisico analyse
- Voortgang ICT
- Investeringsstatuut en investeringskader

- Interne audits, resultaat en voortgang
- Aanbesteding en procuratieregeling

Leden Raad van Commissarissen

De RvC bestond tot 1 juli uit vijf personen. De zittingsduur als RvC lid is maximaal tweemaal vier jaar, zoals is vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties en het RvC reglement. Door het verstrijken van haar zittingstermijn heeft Willeke Hink op 30 juni afscheid van de RvC genomen. Gezien de stabiele ontwikkelingen van Woonstichting Langedijk, de grootte van de organisatie en het feit dat alle competenties goed worden afgedekt door de zittende vier leden is na overleg met de directeur en de AW besloten de vacature niet in te vullen en door te gaan met vier leden.

Samenstelling van de Raad van Commissarissen in 2020

Naam : **P.J.L.G. Kerkvliet**
 Geslacht : man
 Hoofdfunctie : voorzitter, lid auditcommissie, lid remuneratiecommissie vanaf 1-7-2020 en
 Huurderszetel vanaf 1-7-2020
 Beroep : gepensioneerd bestuurder
 Relevante (neven)functie(s) : Vice- voorzitter Vervoersvereniging Hugohopper Heerhugowaard- Langedijk
 : Visitator woningcorporaties via Raeflex
 Expertise : volkshuisvesting, financiën en ICT, vastgoed, HRM
 Geboortejaar : 1953
 Jaar 1^e benoeming : 2016
 Jaar 2^e/laatste herbenoeming : 2020
 Jaar definitief aftreden : 2024
 Woonplaats : Zuid-Scharwoude
 PE-punten: : 18 punten behaald in 2020 van de 5 benodigde punten

Naam : **W.M.J. Hink-Wever (tot 1 juli 2020)**
 Geslacht : vrouw
 Hoofdfunctie : Vice-voorzitter, huurderszetel, voorzitter remuneratiecommissie
 Beroep : Managementconsultant & managementcoach
 Relevante (neven)functie(s) : -
 Expertise : Organisatieontwikkeling, bedrijfs- en veranderkunde, bouwen en wonen bijzondere
 doelgroepen
 Geboortejaar : 1969
 Jaar 1^e benoeming : 2012
 Jaar 2^e/laatste herbenoeming : 2016
 Jaar definitief aftreden : 2020
 Woonplaats : Zuid-Scharwoude
 PE-punten: : 0 punten behaald in 2020

Naam : **A. de Graaf**
 Geslacht : man
 Hoofdfunctie : lid, vice-voorzitter vanaf 1-7-2020, voorzitter auditcommissie
 Beroep : voormalig directielid woningcorporatie
 Relevante (neven)functie(s) : -
 Expertise : woningbouw, projectontwikkeling, risicomangement vastgoed,
 investeringsbeslissingen vastgoed en financiën
 Geboortejaar : 1953
 Jaar 1^e benoeming : 2017
 Jaar 2^e/laatste herbenoeming : 2021

Jaar definitief aftreden : 2025
Woonplaats : Hoorn
PE-punten: : 18 punten behaald over 2020

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^e benoeming : 2013
Jaar 2^e/laatste herbenoeming : 2017
Jaar definitief aftreden : 2021
Woonplaats : Amsterdam
PE-punten: : 8,5 punt behaald van de 5 - over 2020 te behalen punten

Naam : **J. Sinnige**
Geslacht : vrouw
Hoofdfunctie : lid, lid remuneratiecommissie per 1 juli 2020 voorzitter
Beroep : advocaat/partner bij Wieringa advocaten in Amsterdam
Relevante (neven)functie(s) : -
Expertise : juridische zaken, in het bijzonder bouw- en vastgoedrecht, aanbesteding en ruimtelijke ordening
Geboortejaar : 1986
Jaar 1^e benoeming : 2016
Jaar 2^e/laatste herbenoeming : 2020
Jaar definitief aftreden : 2024
Woonplaats : Amsterdam
PE-punten: : 5 punten behaald van de 5 over 2020 te behalen punten

Gegevens bestuurder in 2020

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 C
PE-punten: : 115,5 punten behaald van de 108 in 2018, 2019 en 2020

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 2020 en valt binnen de normeringen van de Wet Normering Topinkomens.

Besluiten van de Raad van Commissarissen.

De RvC heeft in het verslagjaar 2020 de volgende besluiten genomen:

24 februari 2020

- Vaststelling beoordelingskader bestuurder
- Besluit wijziging aantal leden RvC van vijf naar vier
- Vaststelling bezoldiging RvC 2020

15 juni 2020

- Vaststelling Jaarverslag 2019 en Jaarrekening 2019
- Besluit decharge bestuurder over 2019
- Herbenoeming P. Kerkvliet en J. Sinnige als voorzitter en lid van de RvC
- Goedkeuring uitvoeringsbesluit nieuwbouwproject 27 woningen De Overbrugging
- Goedkeuring transactievoorstellen 2020-001 en 2020-002 tot het aantrekken van twee geldleningen

15 juli 2020

- Besluit benoeming Verstegen Accountants tot accountant vanaf boekjaar 2020

19 oktober 2020

- Vaststelling evaluatie accountant

25 november 2020

- Goedkeuring activiteitenplan 2021-2025
- Goedkeuring meerjarenbegroting 2021-2025
- Goedkeuring Treasuryjaarplan 2021

Tenslotte

De Raad van Commissarissen heeft waardering voor het vele werk dat door de directeur en de organisatie, ondanks de zeer moeilijke omstandigheden is gedaan. 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 zijn hiervan voorbeelden. Wij danken de directeur en de medewerkers van Woonstichting Langedijk voor hun grote inzet en wensen hen veel succes in 2021!

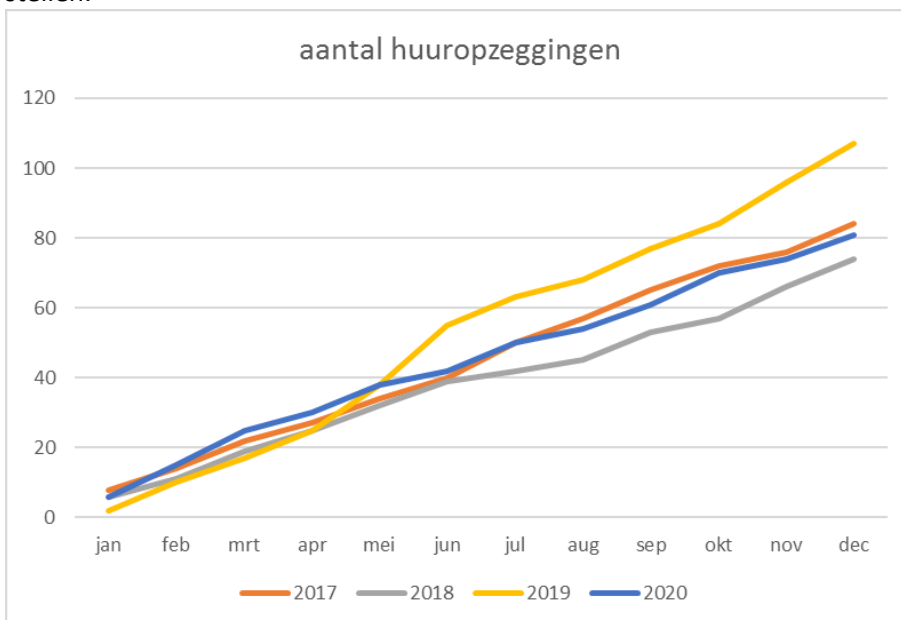
Wonen

We hebben onze prestaties in 2020 afgezet tegen de voornemens uit ons activiteitenplan 2020.

Verhuur

- **Komende jaren willen we jaarlijks gemiddeld 100 woningen verhuren. Hiervan willen we:**
 - maximaal 10 woningen aan vergunninghouders verhuren;
 - maximaal 6 woningen via een verdienenconstructie verhuren;
 - 3 woningen via loting verhuren;
 - 5 woningen aan jongeren onder de 23 jaar verhuren, met een tijdelijk contract van 5 jaar;
 - 10 woningen verhuren aan woningzoekenden die een woning achterlaten en dus doorstromen.
- **De helft van de 26 woningen in de Overbrugging willen we bij voorrang verhuren aan mensen die een sociale huurwoning in Noord- en Zuid-Scharwoude achterlaten.**
- **Voor 2020-2025 is een nieuw huurbeleid vastgesteld. De uitgangspunten zijn:**
 - jaarlijks passen we per 1 juli de huur aan met maximaal het inflatiepercentage; voor alle huurders is het percentage gelijk.
 - De huurprijs die we bij nieuwe verhuur in rekening brengen verhogen we van gemiddeld € 569 naar gemiddeld € 603.
 - We gaan GEEN inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen.
 - We blijven woningen energetisch verbeteren als dat positief uitpakt voor de woonlasten (huur en energielasten).
 - De vergoeding voor zonnepanelen nemen we bij nieuwe verhuur en nieuwe installaties op in de servicekosten.
 - We stellen het huurbeleid in principe voor vijf jaar vast en bespreken jaarlijks met de Huurdersraad of bijstelling wenselijk is.

- Het aantal huuropzeggingen is het afgelopen jaar gedaald naar 81. Fors lager dan in 2019, maar op een vergelijkbaar niveau als 2017 en 2018. In hoeverre de pandemie invloed heeft gehad is moeilijk vast te stellen.



- In 2020 hebben we 77 woningen verhuurd. Onze doelstelling om dit jaar 100 woningen te verhuren hebben we dus niet gehaald. In maart de Coronacrisis is uitgebroken, dit heeft duidelijk wel effect gehad op het aantal verhuizingen. Van de 77 woningen hebben we 77 % verhuurd met een huurprijs lager dan de eerste aftoppingsgrens, 17 % tussen de eerste en tweede aftoppingsgrens en 6 % boven de tweede aftoppingsgrens.

- 90 % van de woningen is toegewezen aan huurders met een inkomen lager dan € 39.055, 9 % tussen de € 39.055 en € 43.574 en 1 % boven de € 43.574.
- Onze taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders was 15 personen. We hebben deze taakstelling ruim gehaald. We hebben vier woningen verhuurd aan vergunninghouders voor 16 personen.
- Er is door SVNK een nieuwe mogelijkheid gebouwd om woningen te verhuren aan huurders die via een verdienconstructie kunnen gaan huren. Het zogenaamde winkelmodel is per 1 april gestart. We hebben via het winkelmodel vijf woningen aangeboden. Door een aanpassing in het verdelingspercentage is onze taakstelling aangepast naar vijf woningen. We hebben dit jaar kunnen voldoen aan die taakstelling.
- We hebben vier woningen via het lotingmodel verhuurd en zien dat de kandidaten een kortere inschrijving hebben dan gemiddeld. We hebben drie woningen aan jongeren onder de 23 jaar verhuurd. Deze woningen hebben een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens zodat jongeren tot 23 jaar wel huurtoeslag kunnen aanvragen.
- Het model voor doorstroming is per 1 april van start gegaan. Huurders kunnen met deze regeling voorrang krijgen wanneer zij doorstromen van een kleine woning naar een grote woning of andersom. Hiervoor gelden bepaalde voorwaarden. We hebben 25 aanvragen voor deze vormen van voorrang ontvangen en we hebben 11 aanvragen toegekend. We hebben zeven woningen verhuurd aan iemand met voorrang voor doorstroming.
- Eind april hebben alle huurders een brief ontvangen waarin we de huurverhoging aankondigen. In ons activiteitenplan hebben we opgenomen dat we de huur per 1 juli zouden verhogen met 2,6 %. Door de Coronacrisis hebben we echter besloten om de huurverhoging te beperken tot 1,6 %.
- Er hebben zich 12 huurders gemeld die door de Coronacrisis in financiële problemen zijn gekomen. Hiermee hebben wij aparte afspraken gemaakt. We zien de huurachterstand de laatste maanden licht oplopen. Eind 2020 was de huurachterstand van zittende huurders 0,48%.

Wonen

We gaan komend jaar in gesprek met de bewoners die in het woonbelevingsonderzoek hebben aangegeven dat zowel hun woning als hun woonomgeving verbetering nodig heeft. We willen dit eventueel doen door straat- en buurtgesprekken en door hulp en aanpak van individuele huurders.

- ***We willen komend jaar de overlastmeldingen op een andere manier vastleggen, zodat we meer en beter inzicht krijgen in de soort overlast en de manier van oplossen. Hierbij valt te denken aan het categoriseren van overlast en het bijhouden van de doorlooptijd van de zaken.***
- ***De totale huurachterstand is maximaal 0,4 % van de totale jaarhuur. We gaan in een vroeg stadium op huisbezoek en proberen te achterhalen op welke manier we huurders het beste kunnen helpen met het oplossen van betalingsproblemen.***
- ***We hebben met de gemeente Langedijk en de gemeente Heerhugowaard de samenwerking opgezocht om te voorkomen dat huurders misbruik maken van hun woning door bijvoorbeeld onderhuur of het kweken van hennep.***
- ***De waardering van onze huurders is minimaal een 8.0 gemeten in ons huurdersonderzoek (KWH-meting).***
- ***We verhuren minimaal 70 % van de woningen met een huurprijs lager dan € 619,00 en we verhuren minimaal 95 % van de woningen met een huurprijs lager dan € 663,00.***

- In januari hebben wij alle bewoners van het Dr. Manjoeroplantsoen, de voormalige woningen van Horizon, uitgenodigd voor een bijeenkomst. Tijdens de bijeenkomst hebben we informatie gegeven over de mogelijkheden van het verduurzamen van de woningen. We hebben ook aan de bewoners gevraagd wat er leeft, waar zij tegen aan lopen en waar we kunnen verbeteren.

Zij kregen de mogelijkheid om hier achteraf schriftelijk een reactie op te geven. Dit gold ook voor de bewoners die niet aanwezig waren. Van de 55 huishoudens hebben we van 40 bewoners een reactie ontvangen. Bij een aantal van hen zijn we op huisbezoek geweest.

In maart stond eenzelfde bijeenkomst gepland voor de Prinsessenbuurt in Broek op Langedijk. Helaas is deze bijeenkomst uitgesteld in verband met de Coronacrisis. We zijn van plan om dit komend voorjaar weer op te pakken.

- We hebben in 2019 een bewonerscommissie in de Platteven opgezet en een heel jaar begeleid. In februari 2020 hebben we de jaarvergadering begeleid en daarna afscheid genomen. De bewonerscommissie is in staat zelfstandig activiteiten organiseren en de financiën te beheren. Uiteraard zijn we te allen tijde bereid om te ondersteunen. Door de coronacrisis worden er geen activiteiten meer georganiseerd in de Platteven. Wonen Plus Welzijn probeert wel regelmatig contact te onderhouden met de individuele bewoners.
- Door de Coronacrisis is het woonfraudeteam op een lager pitje gezet, dit wordt langzaam weer opgepakt.
- In 2020 hebben we 17 dossiers aan de deurwaarder overgedragen. Er zijn 3 vonnissen uitgesproken door de rechter, waarvan twee betaalfonnissen en één ontruimingsvonnis. We hebben geen enkele woning ontruimd.
- Het aantal overlastzaken is toegenomen, vermoedelijk doordat veel huurders thuis zijn i.v.m. de Coronacrisis en daardoor eerder overlast ervaren. Hierdoor ontstaat extra drukte op de afdeling wonen. De zwaarte van de overlastzaken nam niet toe. De doorlooptijd is wel iets toegenomen van de afgehandelde zaken en is gemiddeld 35 dagen.
- We hebben de afgelopen maanden huurders met een briefkaart geïnformeerd over de mogelijkheden voor voorrang bij het kopen van een woning en de doorstroom voorrang bij van klein naar groot en van groot naar beter. Voor de zomer hebben we huurders uitgenodigd om contact met ons op te nemen als we ze ergens bij kunnen helpen. We zijn vorig jaar begonnen met deze wijze van informeren. Regelmatig een kort en aansprekend bericht op de deurmat met verwijzing naar verdere informatie op de website.





- In november hebben we huurders uitgedaagd om op een bierviltje hun ideeën over wonen en woonomgeving met ons te delen. We hebben daar ruim 70 reacties op ontvangen. We hebben reacties gehad op veel onderwerpen. Over de leefbaarheid van de directe woonomgeving, over de kwaliteit van de woning, de wens om te verhuizen naar een beter passende woning, over het betaalbaar houden van de woningen en over het duurzamer maken van de woningen. De reacties zijn voor ons een aansporing om in 2021 in samenspraak met bewoners zaken aan te pakken.



Verkoop

- *We gaan ervan uit dat we ongeveer 15 woningen per jaar terugkopen van Koopgaranteigenaars en we verwachten ook ongeveer 15 woningen te verkopen.*
- *Uitgangspunt blijft dat het aantal terugkopen in evenwicht is met het aantal verkopen. Tot en met 2029 verwachten we tussen de 120 en 150 woningen terug te kopen en te verkopen.*
- *We verruimen de verkoopvijver naar ongeveer 300 woningen, huurwoningen en Koopgarantwoningen. We passen de verkoopvijver aan. We halen een aantal woningen uit de verkoopvijver en voegen andere woningen toe.*
- *Huurders bieden we voorrang bij het kopen van een woning. Zij kunnen een woning vrij op naam kopen. Woonstichting Langedijk neemt de kosten overdrachtsbelasting (2%) en de notariskosten voor de levering voor zijn rekening.*

- We hebben dit jaar 13 woningen verkocht, we hebben 9 woningen teruggekocht waarvan we 2 woningen in de verhuur opgenomen. Van één Koopgarantwoning zijn de Koopgarantvoorwaarden afgekocht, en hebben de Koopgaranteigenaren de woning zelf verkocht. En één woning hebben we verkocht aan zittende huurders.
- We hebben alle huurders aangeschreven met de vraag of zij geïnteresseerd zijn in het kopen van een woning van Woonstichting Langedijk. Zij kunnen de woning met voorrang kopen en Woonstichting Langedijk betaalt de overdrachtsbelasting. 20 huurders hebben zich aangemeld om in aanmerking te komen voor een koopwoning. We hebben één woning met voorrang verkocht aan een huurder.

Planmatig onderhoud

Het komende jaar heeft Woonstichting Langedijk een aantal planmatige onderhoudsprojecten ingepland. Hieronder kunt u lezen waar we aan de slag gaan. Natuurlijk wordt u tijdig geïnformeerd over de werkzaamheden en de planning. Schilderwerk gaan wij bij de volgende woningen uitvoeren:

Noord Scharwoude:

- complex 3 **Fred. Hendrikstraat, J. Van Stolbergstraat, Mauritsstraat**
- complex 22 en 23 **Oliemolen en Paltrokmolen (bijwerkbeurt)**

Zuid Scharwoude:

- complex 33 **Kuipersgroet en Troostesgroet**
- complex 47 **Voorburggracht 77 (bijwerkbeurt zorgboerderij)**
- complex 14 **Forel, Glasaal, Goudzeelt, Snoekbaars**

Broek op Langedijk

- complex 9 **Pr. Bernhardstraat, Pr. Margrietstraat, Wilhelminastraat**
- complex 24 **Mayersloot**
- complex 63, 64 en 65 **Bonoort, Grootoort, Groenoort en Langoort**
- complex 121 **Boeier en Grundel**

Bouwkundig onderhoud hebben we in 2020 gepland voor:

Sint Pancras:

- complex 28 **Ribeslaan en Prunuslaan: vervangen van de dakbedekking van de bergingen**

Zuid-Scharwoude:

- complex 47 **Zorgboerderij 't Vierkant: wordt voorzien van een nieuw rieten dak**

Broek op Langedijk

- complex 41 **Pr. Margrietstraat: de beglazing van de trappenhuizen van het 'basalt' gebouw wordt vervangen**

CV ketels

We vervangen ongeveer 60 CV HR 107 ketels waarbij wij uitgaan van een levensduur bij goed onderhoud van minimaal 16 jaar. De komende jaren doen we onderzoek naar verlenging van deze levensduur en eventuele alternatieven om de warmtetransitie mogelijk te maken.

Badkamers, keukens en toiletten

Wij vervangen keukens, badkamers en toiletten alleen nog op verzoek van de bewoners of bij een verhuizing. Wij hebben hier werkafspraken over gemaakt met twee gespecialiseerde aannemers. De voorwaarden zijn te vinden op onze website.

- We hebben de schilderwerken voor 2020 binnen budget kunnen aanbesteden, de werken zijn rond de zomer afgerond. De waarderingscijfers in de KWH-meting van 4 van de 10 de schilderbeurten zijn lager dan voorgaande jaren. We gaan dit evalueren met het oog op de opdrachtverlening voor het schilderwerk in 2021.
- Uit de evaluatie blijkt dat een van de schilderbedrijven een schilderploeg met onvoldoende kwaliteit op het werk gezet had. Het bedrijf is hier op zwaar aangesproken en heeft zijn organisatie aangepast. Vooralsnog is daarom dit bedrijf wel uitgenodigd voor aanbestedingen in 2021.
- Het is nog steeds niet gelukt een marktpartij te vinden die de problematiek van de vliesgevels Basaltgebouw in Broek op Langedijk kan herstellen. Er is geen urgentie maar behoeft wel actie. De aanpak van de problematiek van de vliesgevels is nog niet uitgekristalliseerd. In de loop van het eerste trimester 2021 zal gezocht worden naar een gedegen oplossing. Hierdoor kan nog voor de zomer een aanbesteding gehouden worden.
- De rieten kap van de zorgboerderij aan de Voorburggracht 77 wordt binnen budget vervangen door Molenaar rietdekkers. We hebben onlangs besloten toch ook het dak direct te voorzien van dakbeschot en isolatie. Reden hiervan is de brandwerendheid van binnenuit te waarborgen en het energieverbruik te verminderen. Hiervoor zijn offertes aangevraagd bij twee marktpartijen, aannemingsbedrijf H. Smit zal het werk uitvoeren. De Gemeente Langedijk is akkoord met de werkzaamheden.

Dit werk zal aangevangen worden op het moment dat de weersomstandigheden dat toelaten en vooral in overleg met huurder Esdégé Reigersdaal. De hogere uitgaven zijn in de begroting 2021 opgenomen.

- We vervangen dit jaar ca 60 cv-ketels door HR 107 ketels, ondanks de RIVM-richtlijnen verloopt dit voorspoedig. We hebben het volledige programma kunnen afronden.
- Op verzoek van bewoners vervangen we badkamers, keukens en toiletten. Hiervoor hebben we afspraken en eenheidsprijzen afgesproken met twee marktpartijen. Vanaf 2020 vervangen we dit niet meer op basis van het bouw of plaatsingsjaar maar we beoordelen vooraf de woon- en bouwtechnische kwaliteit. We hebben 17 keukens en 9 badkamers en 10 toiletten vervangen. De totale kosten zijn uitgekomen op € 188.000, ongeveer € 72.000 onder de begroting.
- Opdracht voor de dak werkzaamheden in Sint Pancras is binnen budget verstrekt en zijn opgeleverd. We bieden via de dakdekker de eigenaren van koop- en Koopgarantwoningen aan om voor kostprijs mee te liften. Vier eigenaren hebben hiervan gebruik gemaakt en goed verlopen.
- De overschrijding van de post Planmatig onderhoud (€ 152.688) valt vrijwel geheel te verklaren uit het doorschuiven van het bouwkundig onderhoud aan de complexen 47 (rieten dak vervanging) en 41 (aanpak beglazing trappenhuis van het "basalt" gebouw).

Dagelijks onderhoud

- De uitgaven voor het dagelijks onderhoud kennen een overschrijding van € 87.000. De overschrijding is voor het grootste deel te verklaren door een aantal grote posten. Bij vier woningen hebben we het afgelopen jaar de begane grondvloer moeten vervangen in verband met houtzwam. Overigens liggen de gemiddelde kosten voor dagelijks onderhoud onder het gemiddelde van de benchmark

De overschrijding van € 64.000 van het mutatie onderhoud is voor een belangrijk deel te verklaren door het feit dat er minder mutaties hebben plaatsgevonden dan verwacht, wellicht een uitvloeisel van de coronacrisis.

Verduurzamen van onze woningen

Uiterlijk eind 2021 maken alle Nederlandse gemeenten in de transitievisie warmte bekend welke wijk in welk jaar met de verduurzaming aan de slag gaat. Woonstichting Langedijk zal daarvoor de komende jaren een beleidsvisie maken hoe wij de warmtetransitie gaan invullen. Hoe de warmtetransitie er werkelijk gaat uitzien is nog onzeker.

Een belangrijk onderdeel van deze warmtetransitie is het verminderen van het energieverbruik van onze woningen.

Daarom zijn wij in 2017 al begonnen met ons actieplan "duurzaam wonen".

In 2019 hebben we dit actieplan nagenoeg afgerond. Samen met onze aannemers en leveranciers hebben we dan ongeveer € 3 miljoen geïnvesteerd in het energetisch verbeteren van ruim 600 woningen. De maatregelen die we hebben getroffen zijn het isoleren van vloeren, daken en spouwmuren en optioneel plaatsen van zonnepanelen. Onze woningen hebben nu gemiddeld een energie index lager dan 1.15 wat gelijk is aan een energielabel A.

Vanaf 2020 is er een budget gereserveerd van € 250.000,- om de woningen die in de afgelopen drie jaar niet zijn verduurzaamd alsnog bij verhuizing uit te voeren.

Voor de duurzaamheidsinvesteringen houden we de volgende uitgangspunten aan:

- *2020-2029 budget van € 250.000 per jaar (zonnepanelen, vloer-, dak- en spouwisolatie).*
- *Een deel van dit budget willen we in 2020 gebruiken om een vijftal pilot-woningen "gasloos" te maken. Dit doen we om, samen met onze ketenpartners en bewoners, ervaringen op te doen met alternatieve energievormen voor warmte en warm tapwater.*

- In 2020 hebben we het planmatig onderhoud zoveel mogelijk op een "laag pitje" gezet omdat we veel tijd kwijt zijn aan ons nieuwe ERP-systeem. De grootste klus is het verduurzamen van de aangekochte woningen van PCS Horizon aan het Manjoeroplantsoen Boeier en de Grundel in Broek op Langedijk. Eind mei zijn de bewoners van de 55 woningen geïnformeerd.

Toekomst bouw heeft een interne procedure opgesteld voor het werken met in achtname van de COVID-19 maatregelen. Uiteindelijk hebben 51 van de 55 bewoners gekozen voor het plaatsen van zonnepanelen. Het verduurzamen van aangekochte woningen van PCS Horizon is zover mogelijk afgerond en opgeleverd. De isolatie van de begane grond vloer bleek niet mogelijk met de voorgestane techniek. Hiervoor wordt een andere oplossing bedacht.

- Totaal hebben we in 2020 24 woningen in de bestaande voorraad op verzoek of bij mutatie voorzien van zonnepanelen. Bij één op de twee woningen liggen nu zonnepanelen op het dak
- We hebben de pilot voor het ‘gasloos’ maken van vijf woningen voorlopig opgeschort met het oog op de Corona-crisis. Afhankelijk van het verloop van de Corona-crisis in 2021 zal bekeken worden of deze pilot weer opgestart kan worden.
- Samen met de gemeenten, collega-corporaties, HVC en Liander overleggen we over de warmtetransitie in Heerhugowaard, Alkmaar en Langedijk (HAL-gemeenten). Intentie is te komen tot een optimale programmering van de warmtetransitie. We willen in 2021 daarover een intentieovereenkomst sluiten.

Nieuwbouw in de komende jaren

Woonstichting Langedijk heeft de ambitie om de komende jaren vooral in te zetten op de ontwikkeling en nieuwbouw van driekamerappartementen die energiezuinig zijn en waarin vooral oudere bewoners en jongeren een veilig en comfortabel thuis krijgen. Hiermee zijn grote investeringen noodzakelijk. Een deel daarvan wordt gefinancierd door verkoop van bestaande eengezinswoningen.

- **In 2019 hebben we 36 energiezuinige nieuwe woningen opgeleverd zonder gasaansluiting.**
 - **Ambitie is om vanaf 2024 jaarlijks gemiddeld 25 nieuwbouwwoningen te realiseren.**
 - **Inmiddels zijn we gestart met de ontwikkeling van 21 tot 26 appartementen op de locatie de “Overbrugging” aan de Dr. Wilminkstraat in Noord-Scharwoude. De verwachting is dat deze woningen in 2021 worden gebouwd.**
 - **Met de gemeente Langedijk zijn we in gesprek over nieuwe ontwikkellocaties.**
- Het investeringsbesluit voor de realisatie van 27 appartementen op de locatie Overbrugging is op 15 juni 2020 door de RvC goedgekeurd. We hebben de samenwerkingsovereenkomst en de turn-key overeenkomst met Van Wijnen Heerhugowaard ondertekend.
Rond de zomer is er een discussie geweest met de welstandscommissie over het ontwerp. We hebben naar aanleiding van deze discussie het ontwerp op een aantal onderdelen aangepast. De aanvraag omgevingsvergunning is in december ingediend. We verwachten in het eerste kwartaal van 2021 de omgevingsvergunning te krijgen, zodat we in het 2^e kwartaal kunnen beginnen met de bouw.
 - Het onderzoek van Companen naar de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave in Langedijk is afgerond en uiteindelijk in oktober door het College van B&W vrijgegeven. De noodzaak om sociale huur aan de planvoorraad toe te voegen blijkt uit het onderzoek. Het wachten is op de doorvertaling naar locaties.
 - We hebben met de gemeente contact over één locatie in Oudkarspel. De gemeente heeft hiervoor een stedenbouwkundig plan opgesteld. De gemeente heeft vooralsnog rekening gehouden met 7 sociale huurwoningen in het plan. Wij willen graag één locatie met 11 appartementen in het plan ontwikkelen.
 - Inmiddels zijn we ook aangeschoven bij het bestuurlijk overleg met de gemeente Heerhugowaard over de nieuwbouwopgave in die gemeente de komende jaren. De gemeente heeft acht locaties in beeld gebracht waar versneld sociale huurwoningen gebouwd kunnen worden. Wij richten ons op één locatie waar een ontwikkeling van rond de 100 woningen mogelijk is. Daar willen we een mix van studio’s en twee- en driekamerwoningen realiseren. We gaan deze woningen ook gebruiken voor het uitvoeren van het Pact Wonen met ondersteuning.

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.

46

Bestuurlijke organisatie

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

De Raad van Commissarissen (RvC) oefent het intern toezicht uit. Per 1 juli 2020 is het aantal leden van de RvC teruggebracht van vijf naar vier.

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 2020 is de Huurdersraad één keer bij elkaar geweest in februari in aanwezigheid van de RvC-leden die op voordracht van de huurders zijn benoemd. Bij dat overleg is stilgestaan bij het functioneren van de Huurdersraad en zijn afspraken gemaakt om dat te verbeteren:

- versterken van de informatie-uitwisseling tussen werkgroepen, de kerngroep en de overige leden van de Huurdersraad;
- periodiek overleg tussen kerngroep van de Huurdersraad en de bestuurder;
- één bijeenkomst per jaar waar alle huurders voor worden uitgenodigd;
- het werven van nieuwe leden voor de Huurdersraad is een voortdurende activiteit van de Huurdersraad én de Woonstichting.

Helaas hebben we de najaar bijeenkomst van de Huurdersraad moeten schrappen vanwege corona.

Het contact met de Huurdersraad is vooral verlopen via de kerngroep waar een aantal keren (telefonisch) overleg geweest is. In dit overleg zijn de aanpassing van de huurverhoging per 1 juli en de prestatieafspraken besproken. De werkgroep prestatieafspraken van de Huurdersraad heeft actief deelgenomen aan de werksessies rond de prestatieafspraken, de ambtelijke en bestuurlijke overleggen. De Huurdersraad heeft er bij de gemeente op aangedrongen het onderzoek naar de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in Langedijk vrij te geven.

Ik wil de leden van de Huurdersraad bedanken voor hun inzet in dit ook voor hen lastige jaar.

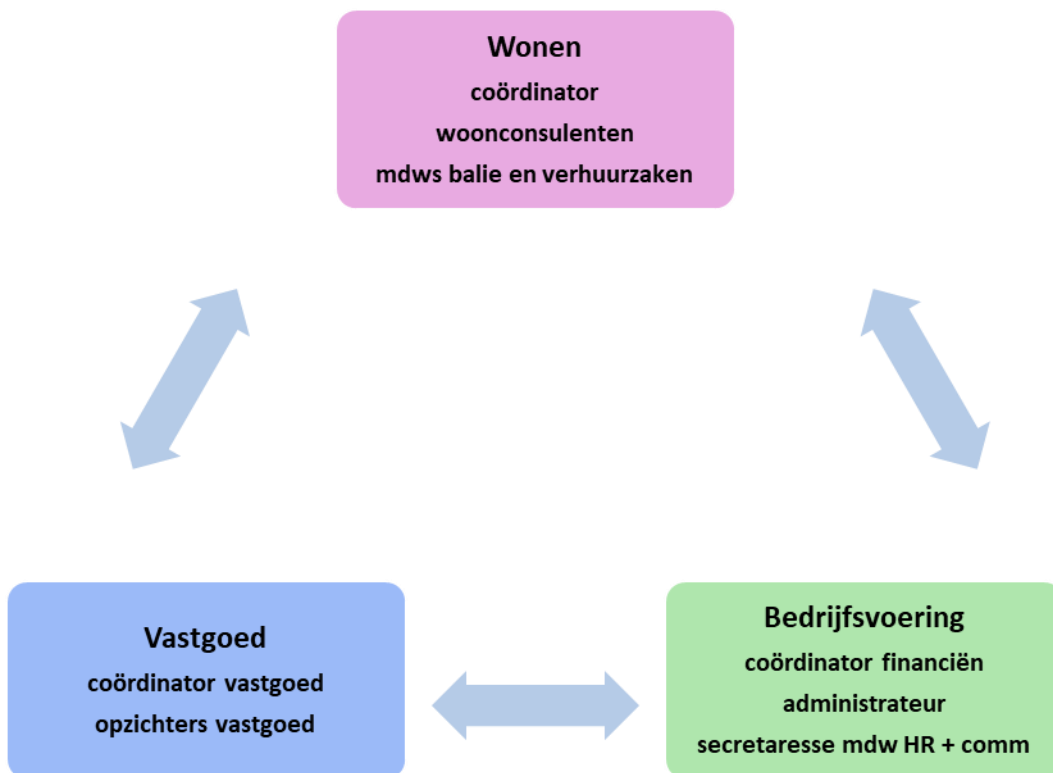
De Huurdersraad krijgt ondersteuning van de Woonbond.

De werkorganisatie

We hebben in 2020 een nieuw ERP-systeem in gebruik genomen. Alle medewerkers hebben daar een belangrijke bijdrage aangeleverd. Midden in de overgang naar het nieuwe systeem hebben we door de Corona-crisis de aanpak moeten omgooien. Het inrichten, testen en overzetten van de gegevens moest van het ene op het andere moment op afstand gedaan worden. We zijn erin geslaagd de overgang naar het nieuwe systeem op tijd en zonder noemenswaardige problemen af te ronden. Dit dankzij de flexibiliteit, het doorzettingsvermogen en de creativiteit van alle betrokkenen.

De werkorganisatie telt eind 2020, inclusief de directeur, 12 medewerkers. Het afgelopen jaar is één medewerker vertrokken. Er is eind 2020 één vacature voor de coördinator vastgoed. Deze functie wordt nu tijdelijk ingevuld. Van de 11 personeelsleden werken er 2 fulltime. Eind 2020 is de vaste personeelsbezetting, uitgedrukt in fulltime formatieplaatsen 9,69 fte (2019 9,69 fte).

Schematisch ziet de organisatie er als volgt uit



In de nieuwe organisatie werken we met drie teams:

- **Team Wonen:** verantwoordelijk voor de verhuur, het sociaal beheer, huurincasso en de verkoop.
- **Team Vastgoed:** verantwoordelijk voor het onderhoud en de ontwikkeling van het vastgoed.
- **Team Bedrijfsvoering:** waarin de ondersteunende en financiële functies 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.

Vanaf 1 juli 2019 vervult A. Frerichs 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 2020 is de samenstelling van de OR een keer gewijzigd door vertrek van een medewerker. In aansluiting op het vertrek heeft de OR met het de medewerkers gesproken over haar voortbestaan. Conclusie van het overleg was dat de OR zijn werk voortzet en de vacante zetel in de OR is ingevuld. De directeur heeft twee keer overleg gevoerd met de OR. In het overleg zijn de volgende punten aan de orde geweest:

- collectieve vrije dagen 2020;
- aanpassingen interne wegwijzer;
- jaarverslag en jaarrekening 2019;
- onderzoek naar de werkdruk;
- voortgang overgang nieuwe ERP-systeem;
- fietsenregeling;
- adviesaanvraag vergoedingen in Coronatijd.

Voor de instelling van de OR was er een jaarlijks personeelsoverleg met de directeur, waarbij de arbeidsvoorwaarden aan de orde kwamen. Vanaf 2018 vindt het overleg hierover tussen directeur en OR plaats. De OR heeft in 2020 een overleg de Raad van Commissarissen.

Bij het in dienst treden van nieuwe medewerkers is het goed inrichten van de werkplek standaard. We hebben afgelopen jaar het kantoor verbouwd. Daarbij zijn alle werkplekken aangepast. De collega's hebben gedurende het jaar in meer of mindere mate vanuit huis gewerkt. Wij hebben de medewerkers voorzien van middelen om dit mogelijk te maken. Ook ontvangen medewerkers een thuiswerkvergoeding van € 2,50 per dag. 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 € 19.000 besteed aan 13 opleidingen, naast de opleidingen in verband met de overgang naar een nieuw ERP-systeem.

Het kortdurend ziekteverzuim was in totaal 1,17 % (2019: 1,15%).

Wij hebben ons in 2018 aangesloten bij Project Loopbaan, een platform van Noord-Hollandse corporaties rond personeelsbeleid en Loopbaanontwikkeling. In 2020 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 directeuren en leidinggevenden.

Vertrouwenspersoon

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

Maatschappelijk is er veel gebeurd in 2020, het jaar waarin Corona het leven van mensen privé en zakelijk behoorlijk heeft beïnvloed. Ook 2021 zal hierdoor worden beïnvloed.

Het jaar 2020 is een rustig jaar geweest, vanuit de functie van vertrouwenspersoon gezien. Er is ter continuering van de samenwerking in januari 2021 kort mailcontact geweest.

Woonstichting Langedijk wordt geleid door betrokken verantwoordelijke professionals die zich willen inzetten voor een organisatie met een zorgzaam, positief en veilig klimaat. Er zijn geen zaken aan de orde geweest deze periode.

Klachten- en geschillencommissie

Net als voorgaande jaren is ook in 2020 geen enkele klacht bij de klachtencommissie ingediend. We hebben klachten van huurders als organisatie zelf kunnen oplossen. Met ingang van 2021 is er één klachten- en geschillencommissie voor de hele woningmarktregio 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 2020 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 2020 hebben we gewerkt aan het verbeteren van de dienstverlening aan woningzoekenden. Het SVNK heeft besloten per 2021 te stoppen met het jaarlijkse inschrijfgeld van € 7,50 en alleen bij nieuwe inschrijving een vergoeding van € 25,00 te vragen. Dit betekent dat de deelnemende corporaties de komende jaren een groter deel van de kosten van het woonruimteverdelingsysteem voor hun rekening gaan nemen.

De woningcorporaties in de woningmarktregio Noord-Holland Noord weten elkaar steeds beter te vinden. In 2020 zijn drie 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 hebben we samen met Beter Wonen en Anna Paulowna gedaan.

Met Beter Wonen, Anna Paulowna, Van Alckmaer voor Wonen en Woontij zijn we een onderzoek gestart naar samenwerkingsmogelijkheden. We delen al een controller en zien kansen om de samenwerking te versterken.

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

Gemeente

De gemeente Langedijk staat aan de vooravond van een fusie met de gemeente Heerhugowaard per 1 januari 2022. De ambtelijke organisatie van beide gemeenten is al per 1 januari 2020 samengevoegd. Het afgelopen jaar zijn er contacten gelegd met de gemeente Heerhugowaard onder andere over de ontwikkeling van sociale huurwoningen. Steeds vaker trekken beide gemeenten gezamenlijk op en in veel gevallen ook samen met de gemeente Alkmaar in HAL (Heerhugowaard, Alkmaar en Langedijk) verband of met alle regiogemeenten.

Vooruitlopend op de fusie van de gemeenten Langedijk en Heerhugowaard hebben we het afgelopen jaar gezamenlijke prestatieafspraken gemaakt met de huurdersorganisaties, beide gemeenten en collega-corporatie Woonwaard. Wij kijken met voldoening terug op dit proces. Het geeft ons het vertrouwen dat in de nieuwe gemeente Dijk en Waard een vliegende start gemaakt kan worden op het gebied van wonen.

Naast het ambtelijk en bestuurlijk overleg met de gemeente Langedijk zijn wij het afgelopen jaar vaker aangeschoven bij overleg met de gemeente Heerhugowaard. We hebben afspraken gemaakt over een gezamenlijk proces voor de prestatieafspraken. Beide gemeenten hebben onderzoeken gedaan naar de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave. De resultaten daarvan zijn inmiddels bekend. Dat de productie van sociale huurwoningen achterblijft in de planvorming is duidelijk geworden. Inmiddels heeft Heerhugowaard stappen gezet om met Woonwaard en ons te komen tot afspraken over sociale huurwoningen bij een aantal ontwikkellocaties. Vanuit Langedijk is nu één locatie in beeld in Oudkarspel.

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. In 2020 heeft dat geresulteerd in raamafspraken voor de komende 3 jaar. In de raamafspraken is onder meer de woningbehoefte die voortvloeit uit het pact in beeld gebracht. In de prestatieafspraken met de gemeente Langedijk en Heerhugowaard hebben we verder uitvoering gegeven aan de raamafspraken. Eén van de activiteiten onder het pact is het Transferpunt. Via het Transferpunt helpen we bewoners uit zorginstellingen aan eigen woonruimte. In 2020 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. In het afgelopen jaar is vanwege Corona het aantal uitgevoerde klussen ongeveer gehalveerd. We hebben er het vertrouwen in dat dit zich weer zal herstellen op het oude niveau.

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 erop 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 in 2019 zijn alle huurders uitgenodigd. Ongeveer 45 bewoners zijn ingegaan op deze uitnodiging.

In 2021 staat een nieuwe visitatie op de planning.

Verenigingen van Eigenaars (VvE)

Woonstichting Langedijk participeert in negen verenigingen van eigenaars.

Vereniging van eigenaars	Aandeel Woonstichting Langedijk	Aandeel Woonstichting Langedijk	Vermogen VvE (inclusief reserves)	Vermogen VvE (inclusief reserves)
	Eind 2020	Eind 2019	Eind 2020 (x € 1.000)	Eind 2019 (x € 1.000)
Westerverne	73/93	73/93	€ 654	€ 623
De Kloet	7/14	7/14	€ 60	€ 49
Mayerslot/Keppelsloot	3718/32155	3718/32155	€ 40	€ 31
Lisdodde	1117/1218	1117/1218	€ 50	€ 45
Meander	773/3240	773/3240	€ 142	€ 184
Gevel Verburg	655/1669	375/1669	€ 121	€ 111
Wending	88/1678	176/1678	€ 112	€ 112
Broekerplein	5695/8479	5695/8479	€ 205	€ 177
Tijmensgroet	8/36	8/36	€ 97	€ 56

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

Financieel beheer

Jaarresultaat

Het resultaat na belastingen over 2020 is uitgekomen op een winst van € 1.003.281 tegenover een winst van € 21.704.127 in 2019. De forse daling van de winst is volledig toe te schrijven aan de waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille. In 2020 is er sprake van een negatieve waardeontwikkeling van € 1.620.000, waar in 2019 nog sprake was van een waardestijging van € 19.595.000. 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 € 322.000 gedaald tot € 5.255.000. De huuropbrengsten zijn met € 286.000 gestegen naar € 10.476.000. De exploitatielasten zijn gestegen met € 609.000 naar € 5.221.000. Deze stijging is volledig toe te schrijven aan de vermindering verhuurderheffing van € 720.000 in 2019. Blijft deze buiten beschouwing dan zijn de exploitatielasten lager dan in 2020.

Het verkoopresultaat in 2020 is uitgekomen op € 942.000 (2019: 406.000). In 2020 zijn 13 woningen verkocht (2019: 9). De stijging van het verkoopresultaat is toe te schrijven aan het hogere aantal verkopen en een hogere verkoopopbrengst per woning.

De personeelslasten zijn met € 2.000 gestegen naar € 727.000.

De onderhoudsuitgaven zijn gedaald van € 2.634.000 naar € 2.047.000. De kosten voor reparatieonderhoud zijn met € 138.000 gestegen naar € 479.000, het mutatieonderhoud is met € 80.000 gedaald naar € 127.000. De stijging van het dagelijks onderhoud is mede veroorzaakt doordat bij een aantal woningen de vloer vervangen is. Door de daling van het aantal mutaties zijn ook de kosten voor mutatieonderhoud lager uitgekomen. De kosten voor planmatig onderhoud bedragen € 1.113.000 (2019 € 1.763.000). Wij hebben op twee na alle geplande werken uitgevoerd. In 2020 is € 328.000 (2019 € 324.000) personeels- en organisatiekosten toegerekend aan het onderhoud.

De overige directe operationele lasten zijn met € 974.000 gestegen naar € 2.633.000. De stijging is voor een belangrijk te verklaren doordat in 2019 een vermindering verhuurderheffing van € 720.000 is verrekend. In 2020 hebben we geen vermindering verhuurderheffing kunnen verrekenen. De verhuurderheffing is met 14,8% gestegen naar € 1.541.000. De heffing bedraagt nu 14,7 % (2019: 13,2) van de bruto huuropbrengsten. Ook de lokale lasten (OZB, rioolheffing en waterschapslasten) zijn in 2020 met ongeveer 9% gestegen. En in 2020 hebben we alleen een heffing voor de AW en de huurcommissie en geen saneringsheffing betaald, totaal € 12.000 (2019 € 12.000). In 2020 betaalden we € 623 per woning aan lokale lasten en € 1.003 per woning aan verhuurderheffing. De huuropbrengsten van het eerste kwartaal van het jaar zijn we kwijt aan belastingen en heffingen.

De waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben in 2020 geresulteerd in een verlies van € 1.620.000 (2019: een winst van € 19.595.000). Voor het project de overbrugging is een voorziening onrendabel getroffen van € 954.000, die is opgenomen onder de overige waardeveranderingen. Op de VoV-portefeuille is een negatieve waardeverandering van € 50.000 gerealiseerd. De marktwaardering heeft in 2020 geresulteerd in een verlies van € 530.000, waar in 2019 nog sprake was van een winst van ruim € 20 miljoen.

De overige organisatiekosten zijn met € 129.000 gedaald naar € 436.000. We hebben minder kosten toegerekend in 2020 en ook de accountantskosten en advieskosten zijn lager dan in 2019.

De kosten voor leefbaarheid zijn in 2020 uitgekomen op € 94.000 (2019: 119.000). Door corona zijn minder activiteiten op dit gebied uitgevoerd.

Het saldo financiële baten en lasten is gedaald van € 2.301.000 negatief naar € 2.286.000 negatief. De rente-inkomsten zijn verwaarloosbaar. De betaalde rente op leningen is gedaald omdat de gemiddelde rentevoet lager ligt.

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. Eind 2020 is als gevolg van oplopende WOZ-waarden de latentie met €1,6 miljoen gedaald naar € 10.000. Over 2020 verwachten wij € 866.000 (2019: € 888.000) aan vennootschapsbelasting te moeten betalen.

De kasstroom uit operationele activiteiten inclusief rente-uitgaven bedraagt in 2020 € 1.423.000 (2019: € 1.044.000), en exclusief rente-uitgaven € 3.716.000 (2019: € 3.280.000). De ratio tussen de operationele kasstroom exclusief rente-uitgaven en de rente-uitgaven, de ICR, is 1,62 (2019: 1,47).

Vermogenspositie en balanstotaal

De Woningwet schrijft 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 gedaald van € 217,9 miljoen eind 2019 naar € 216,9 miljoen. De autonome waardeontwikkeling in 2020 was € 0,5 miljoen negatief (2019: € 20,5 miljoen negatief). Het effect van investeringen en desinvesteringen over het afgelopen jaar was € 0,5 miljoen negatief (2019: € 6,7 miljoen positief). Het 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 2020 is één project sociaal vastgoed in ontwikkeling. Het project De Overbrugging met 27 appartementen is in voorbereiding. Voor dit project is een voorziening onrendabel gevormd van € 954.000 gevormd gezien de fase waarin het project verkeert.

Eind 2019 is de waarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (de Koopgarantwoningen) gestegen naar € 35,3 miljoen (2019: € 34,6 miljoen). Het effect van het realiseren van 9 terugkopen was minder dan de waardeontwikkeling als gevolg van stijgende verkoopprijzen. 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 € 0,8 miljoen naar € 34,1 miljoen, opgenomen. Daarmee is de omvang van de terugkoopverplichting ongeveer € 1,2 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.

Het Eigen Vermogen is eind 2020 naar € 151,0 miljoen (2019: € 150,0 miljoen), waarvan € 120,6 miljoen (2019: € 120,4 miljoen) is aangemerkt als herwaarderingsreserve. De overige reserve bedraagt € 30,4 miljoen (2019: € 29,6 miljoen).

De schuldpositie bij kredietinstellingen is met € 1,0 miljoen gestegen naar € 69,4 miljoen als gevolg van het aantrekken en opnemen van nieuwe leningen en het aflossen op bestaande leningen.

De solvabiliteit, de verhouding tussen het eigen vermogen en het balanstotaal, is eind 2020 58,9% (2019: € 59,2%).

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 2020 komt de ICR (Interest Coverage Ratio), de verhouding tussen de exploitatiekasstroom en de rentekasstroom, uit op 1,62 en ligt boven de norm. In 2020 zijn er geen incidentele posten van invloed geweest op de ICR.

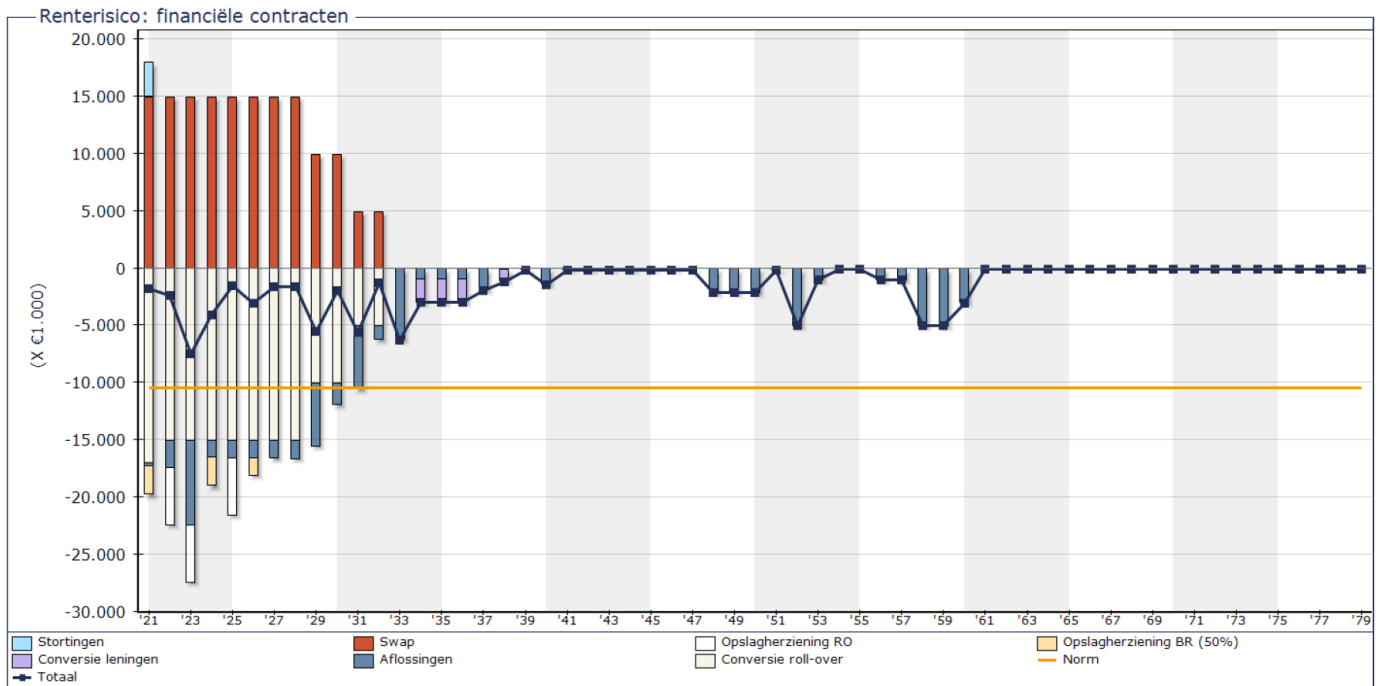
Het afgelopen jaar heeft het WSW een borgingsplafond afgegeven voor de jaren 2020 tot en met 2022.

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 2020 € 69,4 miljoen (2019 € 68,4 miljoen). We hebben in 2020 één lening van €1,25 miljoen aangetrokken met een looptijd van 20 jaar en een rentepercentage van 0,479%. Het komend jaar lossen we daar € 0,3 miljoen van af. De gemiddelde looptijd van de leningen is 18,64 jaar, de gemiddelde rentevoet ligt op 3,19%. (3,26% in 2019).

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 treasurystatuut geactualiseerd.

Financiële meerjarenprognose

De financiële meerjarenprognose 2021-2025 voor Woonstichting Langedijk is gebaseerd op het activiteitenplan 2021-2025. In november 2020 is deze goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

De meerjarenbegroting 2021-2025 is met meer onzekerheden omgeven dan gewoonlijk. We hebben te maken met een Corona-crisis die ook zijn sporen nalaat in de economie en de woningmarkt. Hoewel op dit moment de gevolgen nog niet altijd goed zichtbaar zijn, verwachten we dat dat volgend jaar nadrukkelijk wel het geval zal zijn. In hoeverre dat ook direct onze bedrijfsvoering raakt is nu nog moeilijk in te schatten. Onze zorg is dat een deel van onze huurders de gevolgen direct zal voelen omdat hun inkomen (sterk) daalt. Dat vraagt om maatwerk om te voorkomen dat mensen door betalingsproblemen ook hun woning kwijtraken.

Daarnaast houden we in 2021 en 2022 rekening met halvering van het verkoopprogramma.

Het afgelopen jaar is het onderzoek Opgaven en Middelen verschenen. Het beeld dat uit dit onderzoek naar voren komt is dat woningcorporaties meer opgaven op hun bord hebben liggen dan de (financiële) middelen die ze tot hun beschikking hebben. Woonstichting Langedijk onttrekt zich niet aan dat beeld. 2021 is een cruciaal jaar omdat bij de vorming van een nieuwe regering duidelijk moet worden of er structureel iets gaat veranderen. Het onderzoek laat in ieder geval zien dat er scherpe keuzen gemaakt moeten worden over prijs, kwaliteit en omvang van de woningvoorraad in relatie tot de beschikbare middelen.

Aan de hand van een scenarioanalyse hebben we een doorkijk gemaakt tot aan 2050. Uit de scenarioanalyse komt naar voren welke elementen van belang zijn en in welke mate die zelf zijn te beïnvloeden of juist door externe factoren bepaald worden. Belangrijkste conclusies zijn:

- groei van de woningvoorraad trekt een zware wissel op de financiële positie. Met andere woorden nieuwbouw kan in financiële zin de eigen broek niet ophouden, maar heeft de financiële ruimte van de bestaande woningvoorraad nodig. Minder nieuwbouw tot 2030 of krimp (door verkoop) na 2030 kan de financiële positie met het oog op de noodzakelijke aanpassing van de woningvoorraad versterken.
- Uitdaging voor corporaties is om de ontwikkeling van de huuropbrengsten en de ontwikkeling van de exploitatiekosten in evenwicht te brengen. Dat vraagt een kritische blik op het kostenniveau van het onderhoud en de organisatie en op het gebruiken van de huurpotentie van het bezit.
- Aanpassingen van het fiscaal regime (verhuurderheffing, maar ook vennootschapsbelasting) en huurprijsregulering heeft grote invloed op het financieel reilen en zeilen van corporaties.
- De warmtetransitie is het financiële blok aan het been voor corporaties. Tegenover forse investeringen per woning staan niet of nauwelijks hogere huuropbrengsten, maar wel hogere exploitatielasten.
- Leningen zijn de wolf in schaapskleren voor woningcorporaties. Bij aanhoudend lage rentestanden lijken problemen als sneeuw voor de zon te verdwijnen, om bij oplopende rentes weer razendsnel op te doemen.

Op basis van deze scenarioanalyse hebben we de uitgangspunten en kaders voor de meerjarenbegroting vastgelegd. We hebben vastgesteld dat we onverkort willen vasthouden aan de uitgangspunten die we vorig jaar geformuleerd hebben.

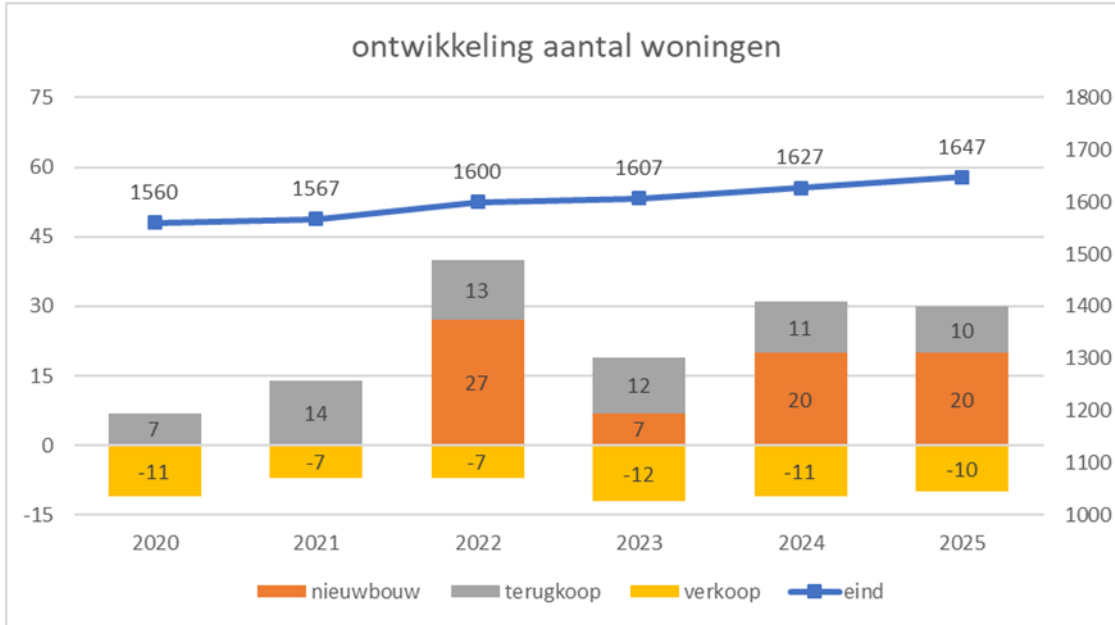
- Inzetten op de nieuwbouw van ongeveer 200 woningen tot 2030;
- Uitvoering warmtetransitie na 2030;
- Het in balans houden van terugkopen vanuit Koopgarant met verkopen;
- Een huurverhoging op inflatieniveau en een verhoging van de normhuren bij nieuwe verhuur.

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 2021-2025 zijn:

- de huur voor alle huurders met hetzelfde percentage, de inflatie, aan te passen;
- het onderhoud te doen dat nodig is. Of het nu gepland onderhoud is of naar aanleiding van een reparatieverzoek;
- investeringen in duurzaamheid te koppelen aan gelijkblijvende of lagere woonlasten voor bewoners;
- jaarlijks gemiddeld minimaal 100 woningen te verhuren;
- te zorgen voor de bouw van nieuwe woningen; in 2021 starten we met de bouw van 27 woningen. In de jaren daarna, tot 2030, willen we nog 150 woningen extra bouwen;
- aanspreekbaar te zijn op de leefbaarheid in buurt en straat.

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



De woningvoorraad van Woonstichting Langedijk groeit van **1.560** eind 2020 naar **1.647** in 2025. Op een enkele woning na zullen alle woningen tot de sociale woningvoorraad behoren. Daarnaast verhuurt Woonstichting Langedijk ongeveer 80 garageboxen.

Kasstroom

Onderstaand is weergegeven waaraan wij de huuropbrengst besteden. In 2021 betaalt iedere huurder iedere maand gemiddeld € 572. Van dit bedrag dragen wij ongeveer 1/3^e deel, € 183 per maand, af aan rijk en gemeente voor belastingen en heffingen. De kosten van onze eigen organisatie zijn € 92 per woning per maand (17%) en aan onderhoud van de woningen en leefbaarheid geven we gemiddeld € 108 per maand uit. We betalen € 120 per woning per maand aan rente op de leningen die wij hebben aangetrokken om de woningen te bouwen. Van de € 572 huur houden we € 69 over om te investeren in de verbetering van woningen, nieuwbouw of het aflossen van leningen.



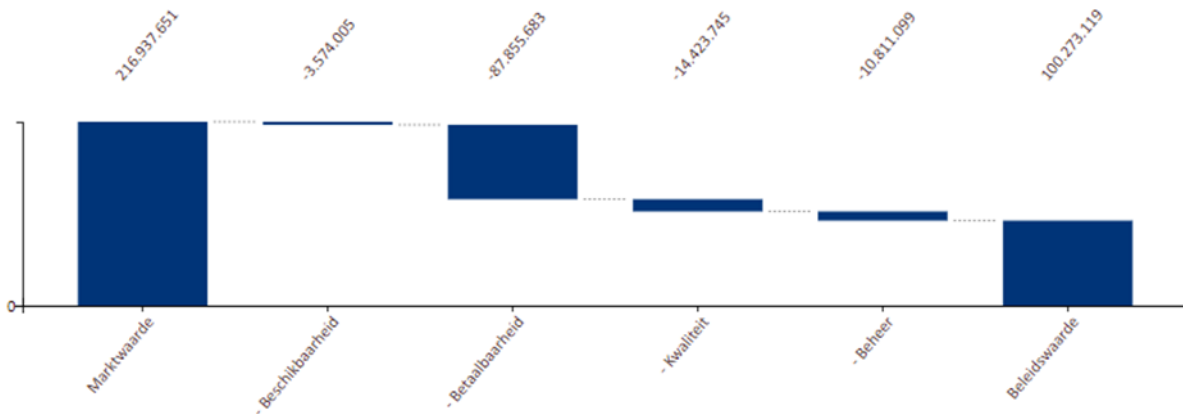
In de komende 5 jaar investeren we ruim € 16,6 miljoen in nieuwbouw en verbetering van woningen. Ruim de helft daarvan, ongeveer € 8,7 miljoen, betalen we uit het nettoresultaat van de huuropbrengsten. Voor het andere deel, ongeveer € 7,9 miljoen, trekken we nieuwe leningen aan.

Toetsingsnormen

AW en WSW hebben het afgelopen jaar het beoordelingskader aangepast. Daarbij heeft de bedrijfswaarde plaats gemaakt voor de beleidswaarde. De beleidswaarde is volgens onderstaand schema afgeleid van de marktwaarde, de waarderinggrondslag voor de jaarrekening.

Daaruit volgt onderstaand verloop van marktwaarde naar beleidswaarde.

Totaal ▾



57

We hebben de gevoeligheid van de beleidswaarde getoetst voor uitgangspunten die we zelf kunnen beïnvloeden, de huurontwikkeling en dan met name de normhuur en de kosten voor beheer en onderhoud, maar ook de gevoeligheid voor een wijziging van de disconteringsvoet.

<u>Disconteringspercentage +0,5%</u>	Marktwaarde	Beleidswaarde
Marktwaarde 2020 t.b.v. JR SP74010 DEF	216.937.650,17	100.273.117,41
Marktwaarde 2020 JR SP74010 Disc.	205.857.707,33	91.446.377,09
<i>Effect aanpassen disconteringsvoet</i>	<i>-11.079.942,84</i>	<i>-8.826.740,32</i>
<u>Beleidswaarde Streefhuur + €50</u>		
Marktwaarde 2020 t.b.v. JR SP74010 DEF	216.937.650,17	100.273.117,41
Marktwaarde 2020 JR SP74010 Stre.	216.937.650,17	107.551.214,91
<i>Effect aanpassen streefhuur</i>	<i>0,00</i>	<i>7.278.097,50</i>
<u>Beleidswaarde onderhoud + €50 / beheer + €50</u>		
Marktwaarde 2020 t.b.v. JR SP74010 DEF	216.937.650,17	100.273.117,41
Marktwaarde 2020 JR SP74010 OH BH	216.937.650,17	96.128.490,88
<i>Effect aanpassen onderhoud / beheer</i>	<i>0,00</i>	<i>-4.144.626,53</i>

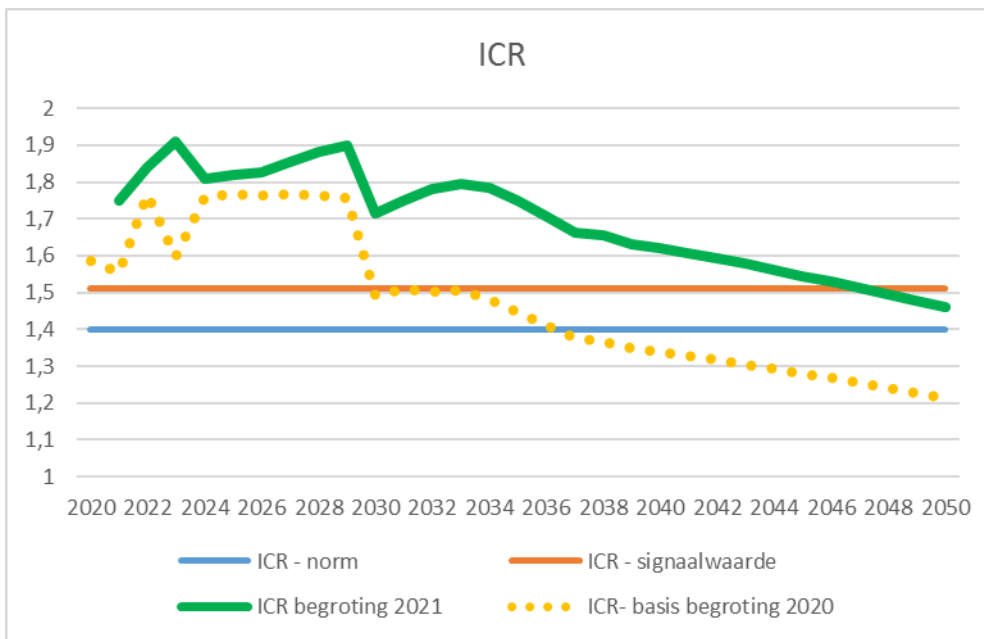
De analyse laat zien dat het effect van een wijziging van de disconteringsvoet bij de beleidswaarde relatief sterker is dan bij de marktwaarde. Wij zien nu van jaar tot jaar wijzigingen in de disconteringsvoet van enkele tienden van procenten. Het effect van aanpassingen van de streefhuur is ook aanzienlijk. De gevoeligheid bij de kosten geeft ook een beeld wat het effect van de aangekondigde verlaging van de verhuurderheffing kan zijn. De heffing daalt met ongeveer 5%. Dat is ongeveer € 50 per woning per maand. Het effect op de beleidswaarde is dan ongeveer 2%.

In de begroting hebben we eigen signaalwaarden opgenomen in relatie tot het normenkader van AW en WSW. Op basis daarvan ziet het normenkader er als volgt uit.

	ICR	LTV	Solvabiliteit	Dekkingsratio	Onderpand	lening vs kasstroom
norm AW/WSW oud	>1,40	<75%	>20%	N/A	N/A	
norm AW/WSW nieuw	>1,40	<85%	>15%	<70%	<70%	
ratio jaarrekening 2019	1,47	67,70%	24,50%	49,00%	48,80%	
signaalwaarde begroting 2021	1,51	<80%	>15%	<70%	<70%	40

In onze scenarioverkenning hebben we een doorkijk gemaakt tot aan 2050. Om een beeld te krijgen van de ontwikkeling van de normen voor ICR en LTV maken we gebruik van de doorkijk tot en met 2050. Ook het onderzoek opgaven en middelen gebruikt die tijdshorizon, en vanuit dat onderzoek komt naar voren dat het in die periode gaat knellen bij een van beide of beide ratio's.

Interest Coverage Ratio (ICR) kasstroomratio

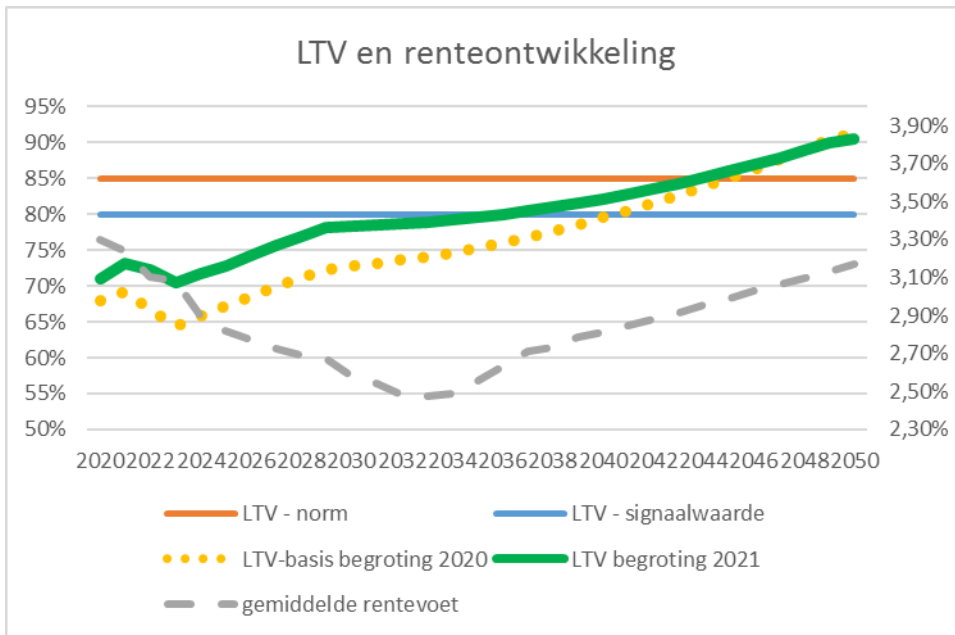


Voor de toetsing van AW en WSW is de gewogen ICR vooral van belang. Deze is gebaseerd op een voortschrijdende reeks en dempt de jaarlijkse schommelingen die optreden, bijvoorbeeld bij de onderhoudsuitgaven en het inrekenen van vermindering verhuurderheffing. De gewogen ICR blijft de komende vijf jaar ruim boven de signaalwaarde van 1,51. Rond 2030 daalt de ICR omdat we vanaf dat jaar hogere onderhoudskosten verwachten. Tot 2050 daalt de ICR in ons basisscenario. In het basisscenario rekenen wij de transformatie van ongeveer 25% van de woningen in de investering in het van gas af halen van de woningvoorraad.

Ten opzichte van het basisscenario op basis van de begroting 2020 is de ICR verbeterd. Dit is het gevolg van een lagere raming van de rentevoet de komende jaren.

Loan to Value (LTV)

De LTV is de verhouding tussen de langlopende leningen en de beleidswaarde van het vastgoed.

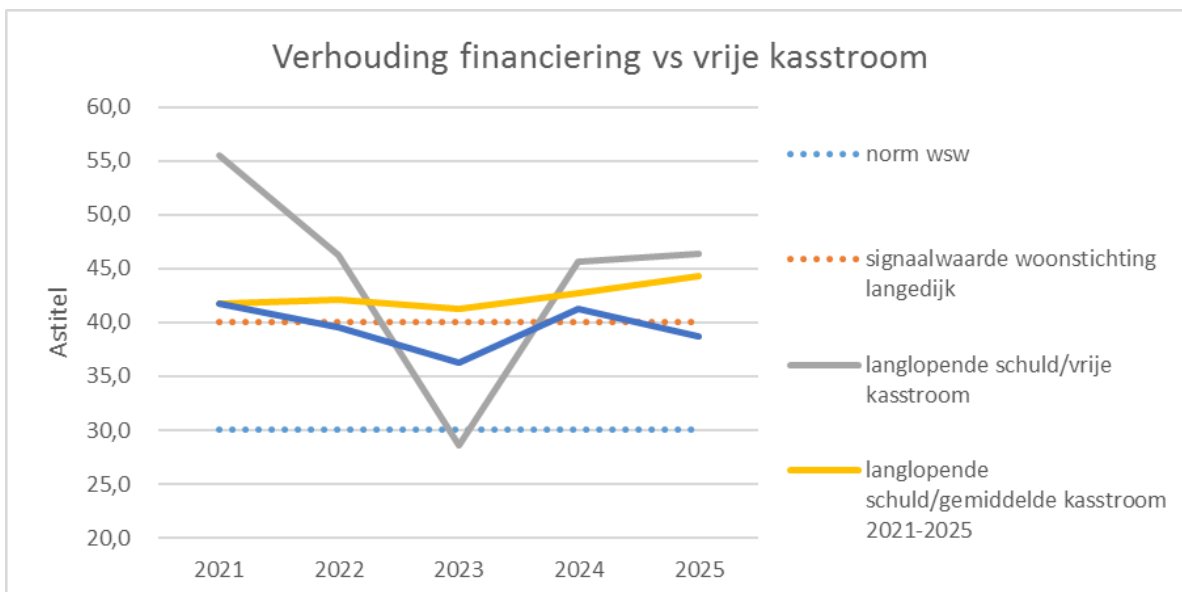


Het verloop van de LTV is sterk afhankelijk van het investeringsprogramma. In de jaren waarin we nieuwbouw gepland hebben loopt de LTV op omdat we ongeveer 50% van de investeringskosten financieren met nieuwe leningen.

Bij de verdere doorkijk na 2030 zien we met het basisprogramma de LTV verder oplopen en na 2045 de norm van 85% overschrijden. Dat betekent dat er voor het (des-)investeringsprogramma meer geleend moet worden dan dat de beleidswaarde stijgt. Vooral de warmtetransitie veroorzaakt dit. Tegenover de investering staan geen extra huuropbrengsten maar wel extra onderhoudskosten.

Het verloop van de LTV is ongunstiger dan vorig jaar, zeker in de eerste jaren. Dat komt doordat de beleidswaarde eind 2020 gedaald is ten opzichte van de beleidswaarde eind 2019.

Naast de LTV kijken we ook de verhouding tussen de nominale schuld en de vrije kasstroom.

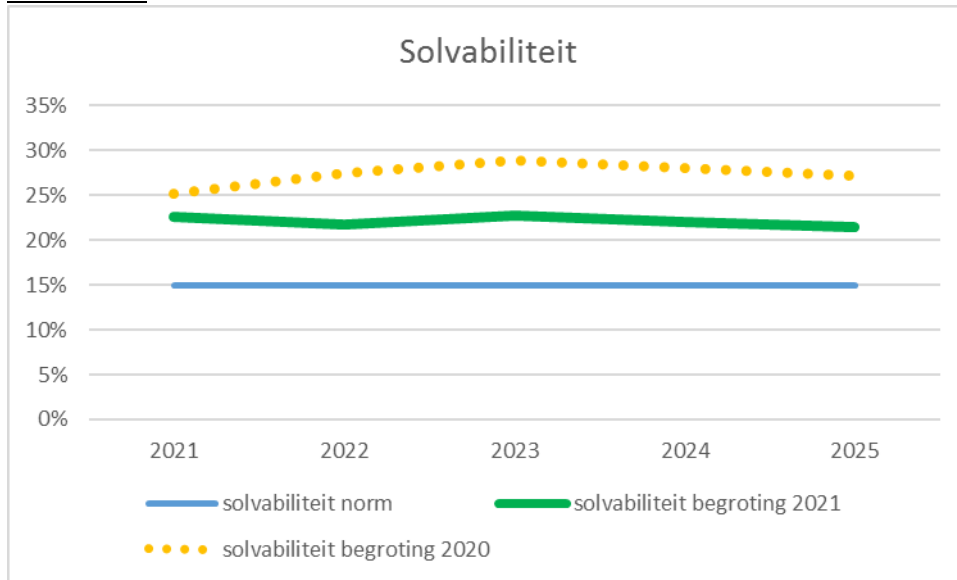


Wij zitten de komende jaren op basis van de gemiddelde kasstroom in 2021-2025 iets boven de 40. Als het vijf jaars voortschrijdend gemiddelde wordt aangehouden, dan beweegt dat zich rond de 40.

Dit betekent dat we meer dan 40 jaar vrije kasstroom nodig hebben om onze leningen af te lossen. We houden in ons normenkader 40 jaar als signaalwaarde aan. We toetsen op basis van de gemiddelde kasstroom over vijf jaar, omdat de kasstroom van jaar op jaar te grote fluctuaties laat zien.

Het feit dat we rond de signaalwaarde zitten impliceert dat we in de komende jaren de ontwikkeling van de schuldpositie minimaal gelijk op moeten laten gaan met de ontwikkeling van de vrije kasstroom. Begin 2021 werken we dit verder uit in een nieuwe financieringsstrategie.

Solvabiliteit



De solvabiliteit ligt de komende jaren op een stabiel niveau tussen de 21,4% en 22,8%. Ten opzichte van de vorige begroting daalt de solvabiliteit. Het gevolg van een daling van de beleidswaarde, en daarmee van het Eigen Vermogen, in 2020. Ook is de ontwikkeling van de beleidswaarde komende jaren lager dan vorig jaar. Het gevolg van de lagere prijsinflatie in de begroting

Dekkingsratio en onderpandratio

Deze ratio's geven de verhouding tussen de marktwaarde van de leningen en de marktwaarde verhuurde staat weer. Het verschil tussen de dekkingsratio en de onderpandratio is dat bij die laatste het niet-DAEB bezit en de marktwaarde van de derivaten buiten beschouwing blijven. Dit omdat het niet-DAEB bezit niet in het onderpand van het WSW zit en het WSW voor de derivaten niet garant staat.

De dekkingsratio en onderpandratio zijn eind 2020 respectievelijk 50,3% en 50,7%. De ratio's zijn gestegen ten opzichte van begin dit jaar door een daling van de marktwaarde verhuurde staat en een stijging van de marktwaarde van de leningen. Ze liggen echter nog ver verwijderd van de norm van 70%

Verklaringen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 40 van de statuten is het jaarverslag over het boekjaar 2020 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 2020 uitsluitend besteed hebben in het belang van de volkshuisvesting.

61

Noord-Scharwoude, 14 juni 2021

Bestuur

T.I.M. van Ruiten, directeur

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 40 van de statuten van Woonstichting Langedijk te Noord-Scharwoude verklaren wij, leden van de Raad van Commissarissen van de woonstichting, dat wij het jaarverslag 2020 hebben onderzocht.

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

Noord-Scharwoude, 14 juni 2021

Raad van Commissarissen

Dhr. P.L.J.G. Kerkvliet

Mevr. A.M. van Grinsven

Dhr. A. de Graaf

Mevr. J. Sinnige

Jaarrekening 2020

WOONSTICHTING
LANGEDIJK

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

Inhoudsopgave

Kengetallen over de afgelopen vier boekjaren	3
Balans per 31 december 2020	5
Winst- en verliesrekening over 2020	8
Kasstroomoverzicht 2020	9
Algemene toelichting	11
Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening	12
Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	24
Toelichting op de balans	29
Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen	43
Financiële instrumenten	44
Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	48
Toelichting op de winst- en verliesrekening	50
Overige informatie	60
Ondertekening van de jaarrekening	63
Overige gegevens	64
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	65

Kengetallen over de afgelopen vier boekjaren

	2020	2019	2018	2017
Gegevens woningbezit				
Aantal verhuureenheden in exploitatie				
Verzilverd wonen	4	4	6	6
Sociale woningen	1.527	1.532	1.489	1.403
Commerciële woningen	4	4	4	3
totaal woningen	1.535	1.540	1.499	1.412
Zorgwoningen	27	27	27	27
Garages	80	81	81	85
Aantal koopgarantrechten	201	210	225	231
Verzekerde waarde woningen (*€ 1.000)	156.200	157.400	152.600	143.900
Waarde WOZ woningen (*€ 1.000)	284.278	261.359	236.502	206.648
Marktwaarde woningen (*€ 1.000)	213.355	214.132	185.231	162.307
Marktwaarde zorgvastgoed (*€ 1.000)	2.531	2.708	2.715	2.645
Marktwaarde garages (*€ 1.000)	1.051	1.052	1.013	955
Bedrijfswaarde sociaal vastgoed (*€ 1.000)				96.123
Beleidswaarde (*€ 1.000)	100.273	101.408	92.525	
Gemiddelde verzekerde waarde per woning	100.000	100.000	100.000	100.000
Gemiddelde WOZ waarde per woning	181.996	166.789	154.982	143.605
Gemiddelde bedrijfswaarde per woning			-	66.798
Gemiddelde marktwaarde per woning	138.993	139.046	123.900	115.193
Gemiddelde beleidswaarde per woning	64.195	63.407	60.632	-
Kwaliteit (per woning)				
Kosten niet planmatig onderhoud	387	348	362	313
Kosten planmatig onderhoud en voorraad beheerplan	713	1.120	828	821
Prijs-kwaliteitverhouding				
Gemiddeld aantal WWS-punten	168	167	167	166
Gemiddelde netto huurprijs	558	547	537	532
Het verhuren van de woningen				
Mutatiegraad	5,86%	6,34%	6,00%	6,10%
Huurachterstanden in % jaarhuur	0,60%	0,31%	0,36%	0,40%
Huurderving leegstand in % jaarhuur	0,18%	0,04%	0,06%	0,06%
Huurderving oninbaarheid in % jaarhuur	0,00%	0,00%	0,03%	0,27%

Financiële continuïteit	2020	2019	2018	2017
Solvabiliteit op basis van marktwaarde	58,9%	59,2%	55,5%	55,4%
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	24,6%	24,5%	22,7%	0,0%
Solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde				33,5%
Liquiditeit	2,58	0,19	0,37	0,90
ICR (gemiddeld gerealiseerd)	1,62	1,47	1,29	2,09
DSCR (gemiddeld gerealiseerd)				1,36
LTV op basis van marktwaarde	31,9%	31,3%	34,9%	30,9%
LTV op basis van beleidswaarde	69,0%	67,7%	72,0%	
LTV op basis van bedrijfswaarde		-	-	53,9%
Dekkingsratio	52,9%	49,0%	35,0%	27,7%
Onderpandratio	50,7%	48,8%		
Personeelsbezetting				
Aantal personeelsleden	12	12	11	12
Aantal formatieplaatsen	9,69	9,69	9,31	10,00

Balans per 31 december 2020

(voor resultaatbestemming)

A c t i v a

(in duizenden euro's)

	2020	2019
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
1. Onroerende zaken in exploitatie DAEB	215.033	216.013
2. Onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB	1.905	1.879
3. Onr. zaken in ontwikk. bestemd voor eigen expl.	0	25
4. Onr. zaken verkocht onder voorwaarden	35.303	34.647
	252.241	252.564
Materiële vaste activa		
5. Onr. en roerende zaken tdv de exploitatie	695	530
Financiële vaste activa		
6. Latente belastingvordering	0	0
Som der vaste activa	252.936	253.094
Vlottende activa		
Voorraden		
7. Vastgoed bestemd voor verkoop	530	296
	530	296
Vorderingen		
8. Huurdebiteuren	63	31
9. Belastingen en premies sociale verzekeringen	83	0
10. Overlopende activa	19	13
	165	44
11. Liquide middelen	2.822	1
Som der vlottende activa	3.517	341
Totaal activa	256.453	253.435

P a s s i v a

	2020	2019
Eigen vermogen		
12. Overige reserves	29.404	7.889
13. Herwaarderingsreserve	120.595	120.414
Resultaat na belastingen van het boekjaar	1.003	21.704
	<hr/>	<hr/>
Totaal Eigen Vermogen	151.002	150.007
Voorzieningen		
14. Voorziening latente belastingverplichting	11	87
15. Voorziening onrend. Investerings	789	0
16. Overige voorzieningen	24	28
	<hr/>	<hr/>
Totaal voorzieningen	824	115
Langlopende schulden		
17. Schulden/leningen kredietinstellingen	69.151	68.153
18. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	34.113	33.322
	<hr/>	<hr/>
Totaal langlopende schulden	103.264	101.475
Kortlopende schulden		
19. Schulden aan kredietinstellingen	253	544
20. Schulden aan leveranciers	180	324
21. Belastingen en premies sociale verzekeringen	43	112
22. Overige schulden	20	-14
23. Overlopende passiva	867	872
	<hr/>	<hr/>
Totaal kortlopende schulden	1.363	1.838
	<hr/>	<hr/>
Totaal passiva	256.453	253.435
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



Winst- en verliesrekening over 2020

(in duizenden euro's)	2020	2019
Bedrijfsopbrengsten		
24. Huuropbrengsten	10.476	10.190
25. Opbrengsten servicecontracten	149	143
26. Lasten servicecontracten	-125	-120
27. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-565	-342
28. Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.047	-2.634
29. Overige directe operationele lasten expl.	-2.633	-1.659
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.255	5.578
30. Opbrengst verkocht vastgoed in ontw.	-	-
31. Lasten verkocht vastgoed in ontw.	-	-
32. Toegerekende organisatiekosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontw.	-	-
33. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.882	1.682
34. Toegerekende organisatiekosten	-80	-64
35. Boekwaarde verkochte vastgoedport.	-1.860	-1.212
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedport.	942	406
36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.004	-151
37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport.	-530	20.507
38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport. Verkocht onder voorwaarden	-86	-761
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.620	19.595
39. Overige activiteiten	-	-
40. Overige organisatiekosten	-436	-567
41. Leefbaarheid	-94	-119
42. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
43. Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.286	-2.301
Saldo financiële baten en lasten	-2.286	-2.301
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen	1.761	22.592
44. Belastingen	-758	-888
Resultaat na belastingen	1.003	21.704

Kasstroomoverzicht 2020

(in duizenden euro's)	2020	2019
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huur	10.413	10.182
Vergoedingen	76	-
Overige bedrijfsontvangsten	31	303
Rente ontvangsten	-	-
<i>Per saldo ingaande kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<i>10.520</i>	<i>10.485</i>
Personeelsuitgaven	-707	-748
Onderhoudsuitgaven	-1.631	-2.322
Overige bedrijfsuitgaven	-1.908	-1.396
Rente uitgaven	-2.293	-2.236
Sectorspecifieke heffing	-	-125
Verhuurdersheffing	-1.541	-532
Leefbaarheid	-30	-44
Vennootschapsbelasting	-987	-2.038
<i>Per saldo uitgaande kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<i>-9.097</i>	<i>-9.441</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.423	1.044
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangst bestaande huur	2.048	1.635
Verkoopontvangsten (VOV) na inkoop	774	447
Verkoop grondpositie	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
<i>MVA ingaande kasstroom</i>	<i>2.822</i>	<i>2.082</i>
Nieuwbouw huur	-111	-1.669
Woningverbeteringen/duurzaamheid	-333	-1.097
Aankoop (VOV)	-1.043	-894
Aankoop verhuur	-323	-1.751
Aankoop grond	-76	-
Investeringen overige	-243	-
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>	<i>-2.129</i>	<i>-5.411</i>
Per saldo kasstroom uit investeringsactiviteiten	693	-3.329
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende schulden	1.250	1.800
Aflossing van langlopende schulden	-239	-225
Per saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.011	1.575
Mutatie geldmiddelen	3.127	-710

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

	2020	2019
<i>Stand per 1 januari</i>		
Rabobank rekening courant	-306	386
Rabobank Bedrijfsspaarrekening	-	-
Rabobank Bonusspaarrekening	-	19
Gelden onderweg	1	-
	-305	405
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Rabobank rekening courant	1.213	-692
Rabobank Bedrijfsspaarrekening	990	-
Rabobank Bonusspaarrekening	925	-19
Gelden onderweg	-1	1
	3.127	-710
<i>Stand per 31 december</i>		
Rabobank rekening courant	907	-306
Rabobank Bedrijfsspaarrekening	990	-
Rabobank Bonusspaarrekening	925	-
Gelden onderweg	-	1
	2.822	-305

Algemene toelichting

Algemeen

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

Wet en Regelgeving

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

Vergelijking voorgaand jaar

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

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

Vastgoedbeleggingen

Onroerende zaken in exploitatie

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

- woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen en extramurale zorgenheden);
- 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 waarden 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 investeringsubsidies. 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 waarden marktwaarde'), actualisatie peildatum 31 december 2020, 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 waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeulleniveau 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

Doorexplotatie- en uitpondscenario

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

Het doorexplotatiescenario veronderstelt dat verhuureenheden verhuurd blijven, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij verhuizing wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd en de huur wordt aangepast naar de maximale potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van 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 doorexplotatiescenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. De mutatiekans is de eerste vijf jaar gelijk aan de mutatiekans in het doorexplotatiescenario. Vanaf het zesde jaar is rekening gehouden met een mutatiekans van 70% van de mutatiekans door exploiteren. Als sprake is van een onaangebroke 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 uitponen van de aan het eind van het 15^e jaar nog niet verkochte woonegelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexplotatiescenario.

Macro economische parameters

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

Parameters	2020	2021	2022	2023	2024 ev
Woongelegenheden					
Prijnsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Loonstijging	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	6,30%	4,20%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe- EGW	1750	451-1825	451-1825	451-1825	451-1825
Instandhoudingsonderhoud per vhe- MGW	1414	370-1641	370-1641	370-1641	370-1641
Beheerkosten - EGW	458	447	447	447	447
Beheerkosten - MGW	450	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 waardepeildatum 1 januari XX)	0,0992% OZB =+0,08% 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
verhuurderheffing, als percentage van de WOZ					
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	4,0%-12,50%	2,0%-20%	2,0%-20%	2,0%-20%	2,0%-20%
Mutatiekans bij uitponden	4,0%-12,50%	2,0%-20%	2,0%-20%	2,0%-20%	2,0%-20%
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,30%	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. Als de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.

Als de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 (2019: € 531) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid. De stijging van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2021 naar 8% is alleen meegenomen in de eindwaarde na jaar 15.

Parameters bedrijfsmatig en Maatschappelijk onroerend goed	2020	2021	2022	2023	2024 ev
Prijnsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 9,3 m2 bvo	€ 9,3 m2 bvo	€ 9,3 m2 bvo	€ 9,3 m2 bvo	€ 9,3 m2 bvo
Mutatietoelichting	€ 11,80 m2 bvo	€ 11,80 m2 bvo	€ 11,80 m2 bvo	€ 11,80 m2 bvo	€ 11,80 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 waardepeildatum 1 januari XX)	0,34% WOZ	0,34% WOZ	0,34% WOZ	0,34% WOZ	0,34% WOZ
verhuurderheffing, als percentage van de WOZ					
Disconteringsvoet	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%

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

Parameters bedrijfsmatig en	2020	2021	2022	2023	2024 ev
Maatschappelijk onroerend goed					
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 9,3 m2 bvo	€ 9,3 m2 bvo	€ 9,3 m2 bvo	€ 9,3 m2 bvo	€ 9,3 m2 bvo
Mutatieonderhoud	€ 11,80 m2 bvo	€ 11,80 m2 bvo	€ 11,80 m2 bvo	€ 11,80 m2 bvo	€ 11,80 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 waardepeildatum 1 januari XX)	0,34% WOZ	0,34% WOZ	0,34% WOZ	0,34% WOZ	0,34% WOZ
verhuurderheffing, als percentage van de WOZ					
Disconteringsvoet	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 (2019: € 531) per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 544 (2019: € 531) per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registerkosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op 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 uitpondscenarió en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
- Inrekening van toekomstige onderhoudskosten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerskosten 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, onderhoudskosten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15¹.

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

Toelichting bij activa in exploitatie Sensitiviteitsanalyse:

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

Uitgangspunt voor:	2020	2019
Disconteringsvoet	6,33%	6,49%
Streefhuur per maand	€ 616 per woning	€ 603 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.916 per woning	€ 2.746 per woning

16

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

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunten	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€8,8 mln lager
Streefhuur per maand	EUR 50 hoger	€ 7,73mln hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	EUR 100 hoger	€ 4,1 mln lager

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

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie ter zake het project heeft plaatsgevonden. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de rente van deze specifieke financiering gehanteerd.

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur, rekening houdend met de restwaarde. Als 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.

Als 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.

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 als 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 waardeverminderverslies;
 - Bij een waardestijging: als een herwaardering als 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 waardeverminderverslies.
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichting uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waardemutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn als 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. Als 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 als 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.

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

Voorziening onrendabele investeringen

Verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen inzake de materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling worden, op moment dat sprake is van een feitelijke verplichting (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd), als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen en herstructureringen gaan behoren. Als 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 2020 109,3% (ultimo 2019: 113,1%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2020 103,1% (ultimo 2019 110,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds niet aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 126,6% is er wel sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2021 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.

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 als 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.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële 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 waarderingsmethoden. 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 waarderingsmodellen.

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:

- als 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. Als 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. Als 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 termijenkoers waartegen het derivaat zal worden afgewikkeld, verdeeld over de looptijd van het derivaat.

De resultaatbepaling is als volgt:

- als 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.
- Als de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot een financieel actief of een financiële verplichting, dan worden de daarmee verbonden nog niet in het resultaat verwerkte winsten of verliezen in dezelfde periode(n) in de winst- en verliesrekening verantwoord als waarin het verkregen actief of de aangegane verplichting van invloed is op het resultaat. Als 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.

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

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd als:

- 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. Als de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedge-resultaten als volgt plaats:
 - als 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.
 - Als 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 als 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 2019 en de begroting 2021 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 balie	44	36	8				44	
opzichter	71		71				71	
secrr/HRM	25	8				17	25	
woonconsulent	59	43	12		4		59	
directeur	36	12				24	36	
uren	349	125	18	107	10	4	85	349
fte's	9,69	3,47	0,50	2,97	0,28	0,11	2,36	9,69

Bijzondere posten

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

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

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

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

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten servicecontracten

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

Lasten servicecontracten

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

De opbrengsten worden verantwoord onder de opbrengsten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Personeelslasten

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

Lasten onderhoud

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Onder deze rubriek worden de volgende resultaten opgenomen:

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen:

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

- nette verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop;
- netto verkoopopbrengsten bij levering van Onderhanden projecten.

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Leefbaarheid

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

Saldo financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

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

Rentelasten en soortgelijke kosten

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

Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, als het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken.

De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

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

Belastingen

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

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

Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

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			Onroerende zaken in exploitatie		
	1. DAEB	2. Niet-DAEB	2020 Totaal	1. DAEB	2. Niet-DAEB	2019 Totaal
Stand 1 januari:						
Aanschafwaarde	110.573	766	111.339	101.456	766	102.222
Cum. herwaarderings	114.432	1.119	115.551	100.283	1.092	101.375
Cum. Waardeverminderingen	-8.992	-6	-8.998	-12.764	-89	-12.853
Boekwaarde	216.013	1.879	217.892	188.975	1.769	190.744
Mutaties:						
Opleveringen	-	-	-	5.815	-	5.815
Reeds getroffen voorziening	-	-	-	-891	-	-891
Aankopen	325	-	325	1.750	-	1.750
Investerings	306	-	306	1.064	-	1.064
Desinvesteringen	-1.219	-11	-1.230	-1.086	-11	-1.097
Herwaardering (stijging/daling) via resultaat	-392	37	-355	20.386	121	20.507
Totaal van de mutaties	-980	26	-954	27.038	110	27.148
Stand 31 december:						
Aanschafwaarde	112.075	800	112.875	110.573	766	111.339
Cum. herwaarderings	110.566	1.124	111.690	114.432	1.119	115.551
Cum. Waardeverminderingen	-7.608	-20	-7.628	-8.992	-6	-8.998
Boekwaarde	215.033	1.905	216.938	216.013	1.879	217.892
Beleidswaarde onroerende zaken in exploitatie	98.631	1.642	100.273	99.764	1.644	101.408

De som van de herwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 111.690.000.

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

Per 31 december 2020 is in totaal € 111,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen (2019: € 115,5 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 ontwikkelings zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde,

voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van 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 € 116,7 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Marktwaarde verhuurde staat		€216.938
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€-3.574	
Betaalbaarheid (huren)	€-87.856	
Kwaliteit (onderhoud)	€-14.424	
Beheer (beheerkosten)	€-10.811	
Beleidswaarde		€100.273

Dit impliceert dat circa 77,3% 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 2020 voor bijna € 156,2 miljoen verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden in december 2017.

Verstreckte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/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 verstreckte 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

	2020	2019
<i>Stand 1 januari:</i>		
Aanschafwaarde	25	4.379
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-891
Boekwaarde	25	3.488
<i>Mutaties:</i>		
Opleveringen	-	-5.815
Reeds getroffen voorziening	-	891
Investerings	140	1.461
Herclassificatie naar voorziening onrendabel	-165	-
Totaal van de mutaties	-25	-3.463
<i>Stand 31 december:</i>		
Aanschafwaarde	165	25
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-165	-
Boekwaarde	-	25

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

Stichtingskosten:	Stand 1-1-2020	Investering	Opleveringen	Stand 31-12-2020	31-12-2020 incl. onrendabel
27 app Overbrugging	25	140	-	165	-
	25	140	-	165	-
In mindering gebrachte voorziening onrendabele investeringen:					
	Stand 1-1-2020	Onrendabele investering	Mutatie Voorziening	Oplevering	Stand 31-12-2020
27 app Overbrugging	-	-165	954	-	789
	-	-165	954	-	789

4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

	Onroerende zaken VOV	
	2020	2019
Boekwaarde 1 januari	34.647	35.272
<i>mutaties:</i>		
Terugkoop DAEB	-1.313	-1.682
Terugkoop niet-DAEB	-173	-516
Ongerealiseerde waardeverandering VOV DAEB	1.746	1.499
Ongerealiseerde waardeverandering VOV niet-DAEB	396	74
<i>Totaal van de mutaties</i>	<u>656</u>	<u>-625</u>
Boekwaarde 31 december	<u>35.303</u>	<u>34.647</u>

Gedurende 2020 zijn 0 woningen (2019: 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 2020: 201 (2019: 210).

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	
	2020	2019
<i>Stand 1 januari:</i>		
Aanschafwaarde	1.441	1.414
Cumulatieve afschrijvingen	-911	-857
Boekwaarde	530	557
<i>Mutaties:</i>		
Investeringen	250	27
Afschrijvingen	-85	-54
Totaal van de mutaties	165	-27
<i>Stand 31 december:</i>		
Aanschafwaarde	1.691	1.441
Cumulatieve afschrijvingen	-996	-911
Boekwaarde	695	530

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.

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 14 toegelicht.

VLOTTENDE ACTIVA

Vorraden

7. Vastgoed bestemd voor verkoop

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Vastgoed bestemd voor verkoop	530	296
Totaal	<u>530</u>	<u>296</u>

Per 31 december 2020 zijn er 3 woningen op voorraad die begin 2021 verkocht worden.

Vlottende vorderingen

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

8. Huurdebiteuren

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
8. Huurdebiteuren	63	31
9. Belastingen en premies sociale verzekeringen	83	-
10. Overlopende activa	19	13
	<u>165</u>	<u>44</u>

De vordering op huurdebiteuren is als volgt te specificeren:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Zittende huurders	63	29
Vertrokken huurders	17	19
	80	48
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-17	-17
Totaal	<u>63</u>	<u>31</u>

Eind 2020 bedraagt de huurvordering op de zittende huurders 0,60% van de huuropbrengsten (eind 2019: 0,28%).

9. Belastingen en premies sociale verzekeringen

De specificatie is als volgt:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Te betalen vennootschapsbelasting van het boekjaar	-51	0
Te vorderen vennootschapsbelasting voorgaande jaren	133	0
Totaal	<u>82</u>	<u>0</u>

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

10. Overlopende activa

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nog te ontvangen rente	0	0
Vooruitbetaalde kosten	19	13
	<u>19</u>	<u>13</u>

35

11. Liquide middelen

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Rabobank rekening-courant	907	-
Rabobank Bedrijfsspaarrekening	990	-
Rabobank Bonuspaarrekening	925	-
Gelden onderweg	-	1
	<u>2.822</u>	<u>1</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 € 151.002 (2019: € 150.007).

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Overige reserves	29.404	7.889
Herwaarderingsreserve	120.595	120.414
Resultaat na belastingen boekjaar	<u>1.003</u>	<u>21.704</u>
Eigen vermogen	<u>151.002</u>	<u>150.007</u>

36

	12. Overige reserve	13. Herwaarderings- reserve	Resultaat boekjaar	Totaal 2020
Stand 1-1-2020	29.593	120.414	-	150.007
Mutaties:				
Overboekingen	-2.352	2.352	-	-
Gerealiseerde herwaardering door terugkoop	1.065	-1.065	-	-
Herclassificatie	1.098	-1.098	-	-
correctie	-	-8	-	-8
Resultaat boekjaar	-	-	1.003	1.003
Stand 31-12-2020	<u>29.404</u>	<u>120.595</u>	<u>1.003</u>	<u>151.002</u>
Voorgestelde resultaat bestemming	1.003	-	-1.003	-
Totaal Eigen vermogen	<u>30.407</u>	<u>120.595</u>	<u>-</u>	<u>151.002</u>

	12. Overige reserve	13. Herwaarderings- reserve	Resultaat boekjaar	Totaal 2019
Stand 1-1-2019	21.129	107.174	-	128.303
Mutaties:				
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
Stand 31-12-2019	<u>7.889</u>	<u>120.414</u>	<u>21.704</u>	<u>150.007</u>
Voorgestelde resultaat bestemming	<u>21.704</u>	<u>-</u>	<u>-21.704</u>	<u>-</u>
Totaal Eigen vermogen	<u>29.593</u>	<u>120.414</u>	<u>-</u>	<u>150.007</u>

	DAEB	niet-DAEB	totaal 2020
Herwaarderingsreserve 1-1	118.475	1.939	120.414
Herclassificatie	-1.066	-33	-1.099
Realisatie verkoop	-	-	-
Realisatie terugkoop	-1.020	-45	-1.065
correctie	-8	-	-8
Mutatie door herwaardering	1.907	446	2.353
Herwaarderingsreserve 31-12	<u>118.288</u>	<u>2.307</u>	<u>120.595</u>

Herwaarderingsreserve	Vastgoed beleggingen	VOV- portefeuille	totaal 2020
Herwaarderingsreserve 1-1-2020	112.185	8.229	120.414
Herclassificatie	-1.099	-	-1.099
Realisatie verkoop	0	0	0
Realisatie terugkoop	-731	-334	-1.065
correctie	-8	-	-8
Mutatie door herwaardering	211	2.142	2.353
Herwaarderingsreserve 31-12-2020	110.558	10.037	120.595

Herwaarderingsreserve	Vastgoed beleggingen	VOV- portefeuille	totaal 2019
Herwaarderingsreserve 1-1-2019	100.154	7.020	107.174
Herclassificatie	-94	-	-94
Realisatie verkoop	-972	0	-972
Realisatie terugkoop	-	-364	-364
Mutatie door herwaardering	13.097	1.573	14.670
Herwaarderingsreserve 31-12-2019	112.185	8.229	120.414

Voorzieningen

	2020	2019
14. Voorziening Latente belastingverplichting	11	87
15. Voorziening onrendabele investeringen	789	-
16. Overige voorzieningen	24	28
	824	115

14. Voorziening latente Belastingverlichting

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

Terugname afwaardering in verband met lagere WOZ-waarde

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

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

	2020	2019
Passieve latentie inzake agio/disagio leningen	3	1
Passieve latentie terugname afwaardering lagere WOZ-waarde	8	86
Boekwaarde 31 december	11	87

Passieve latentie inzake agio/disagio leningen	2020	2019
Boekwaarde 1 januari	1	-
Dotatie ten laste van het resultaat	2	1
Boekwaarde 31 december	<u>3</u>	<u>1</u>
Passieve latentie terugname afwaardering lagere WOZ-waarde	2020	2019
Boekwaarde 1 januari	86	507
Dotatie ten laste van het resultaat	-78	-421
Boekwaarde 31 december	<u>8</u>	<u>86</u>

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 2020 € 15,01 miljoen, met een latentie van € 3,736 miljoen.

15. Voorziening onrendabele investeringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen is als volgt:

	2020	2019
Stand 1 januari	-	0
Invloed stelselwijziging	-	0
Herrekende voorziening onrendabele investering	-	-
Toevoegingen	954	-
Herclassificatie van materiële vaste activa in ontwikkeling	-165	-
	<u>789</u>	<u>-</u>

Verloop voorziening onrendabele investeringen:

	Stand 1-1-2020	Toevoeging Voorziening	onrendabele investering	Stand 31-12-2020
27 appartementen de Overbrugging	0	954	-165	789
Totaal	<u>0</u>	<u>954</u>	<u>-165</u>	<u>789</u>
Looptijd < 1 jaar	789			
Looptijd > 5 jaar	0			

16. Overige voorzieningen

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

	Loopbaanontwikkeling	
	2020	2019
Stand 1 januari	28	29
Dotatie	4	3
Onttrekking	-4	-1
Vrijval	-4	-3
Stand 31 december	24	28

Langlopende schulden

	2020			
	effectieve rente %	> 5 jaar	< 5 jaar	Totaal
17. Schulden/leningen kredietinstellingen	3,19%	56.133	13.018	69.151
18. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		34.113	-	34.113
Totaal		90.246	13.018	103.264

	2019			
	effectieve rente %	> 5 jaar	< 5 jaar	Totaal
17. Schulden/leningen kredietinstellingen	3,31	56.709	11.444	68.153
18. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		33.322	-	33.322
Totaal		90.031	11.444	101.475

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

17. Schulden/leningen kredietinstellingen

	2020	2019
Schulden per 1 januari	68.392	66.818
Af: aflossingen in het boekjaar	-239	-226
Sub-totaal	68.153	66.592
Nieuwe leningen	1.250	1.800
Binnen 1 jaar aflossen	-252	-239
Stand 31 december Langlopende schulden	69.151	68.153

Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen (inclusief aflossingsverplichting en op te vragen lening bedragen) is € 69.403.000 (2019 € 68.392.000) 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 2020 is als volgt:

	Spread-herziening	Einddatum lening	hoofdsom	vaste rente	Variabele rente	Marktwaarde 31-12-2020
Lening 81	1-7-2019	1-7-2059	5.000.000	4,07%	6m euribor	-13.075.063
Lening 82	24-2-2019	23-2-2060	3.000.000	3,82%	6m euribor	-7.635.252
Lening 83	31-12-2017	31-12-2052	5.000.000	3,20%	6m euribor	-10.222.855
			<u>13.000.000</u>			<u>-30.933.170</u>

Marktwaarde langlopende leningen

De marktwaarde per 31 december 2020 van de leningenportefeuille bedraagt € 109.082.045 (2019: € 99.970.730). De marktwaarde van de Swap bedraagt € 5.732.214 (2019: € 5.199.013) Totale marktwaarde leningen en swap bedraagt € 114.814.259 (2019: € 104.989.743)

18. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	2020	2019
<i>Stand 1 januari</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	28.176	30.252
Waardeverminderingen/vermeerderingen	5.146	2.811
Boekwaarde	<u>33.322</u>	<u>33.063</u>
<i>Mutaties:</i>		
Teruggekochte woningen DAEB	-1.265	-1.566
Teruggekochte woningen Niet-DAEB	-170	-510
Ongerealiseerde waardeverandering VoV DAEB	1.195	1.035
Ongerealiseerde waardeverandering VoV Niet-DAEB	300	50
ZAV in portefeuille DAEB (schattingwijziging)	619	
ZAV in portefeuille Niet-DAEB (schattingwijziging)	113	1.250
Totaal mutaties	<u>792</u>	<u>259</u>
<i>Stand 31 december</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	26.741	28.176
Waardeverminderingen/vermeerderingen	7.372	5.146
Boekwaarde	<u>34.113</u>	<u>33.322</u>

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 201 woningen (2019: 210), waarvan huurwoningen uit bestaand bezit 165 (2019: 173) en 34 nieuwbouwkooptwoningen en 2 aangekochte woningen (2019: 35 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 en 2020 is gemiddeld € 9.593 per woning voor ZAV betaald (2019: € 9.590), totaal opgenomen 201 woningen * € 9.593 = € 1.928.394.

Kortlopende schulden

	2020	2019
19. Schulden aan kredietinstellingen	253	544
20. Schulden aan leveranciers	180	324
21. Belastingen en premies sociale verzekeringen	43	112
22. Overige schulden	20	-14
23. Overlopende activa	867	872
Totaal	<u>1.363</u>	<u>1.838</u>

19. Schulden aan kredietinstellingen

	2020	2019
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar op Langlopende leningen kredietinstellingen	253	239
R/C Rabobank	-	305
Totaal	<u>253</u>	<u>544</u>

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

20. Schulden aan leveranciers

	2020	2019
Crediteuren	180	324
Totaal	<u>180</u>	<u>324</u>

21. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2020	2019
Loonbelasting	24	27
Omzetbelasting	9	15
Pensioenpremie	10	0
Vennootschapsbelasting	0	70
Totaal	<u>43</u>	<u>112</u>

22. Overige schulden

De post Overige schulden is als volgt te specificeren:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Te betalen accountants- en advieskosten	20	22
Verplichtingen	0	-36
Totaal	<u>20</u>	<u>-14</u>

23. Overlopende passiva

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Niet vervallen rente	789	808
Vooruitontvangen huren	78	64
Totaal	<u>867</u>	<u>872</u>

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 2020 (2019: 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 2020 heeft Woonstichting Langedijk een aangegane obligoverplichting van € 2,7 miljoen (2019: € 2,6 miljoen).

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar als 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. In 2021 wordt het strategisch plan van het WSW verder uitgerold, het heeft tot doel om ook in de toekomst een voldoende robuust borgstelsel te garanderen.

Viewpoint

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

Investeringsverplichting

In 2021 start de bouw van 27 appartementen De Overbrugging in Noord-Scharwoude. Woonstichting Langedijk heeft een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de Gemeente Langedijk en een samenwerkingsovereenkomst en Turnkey overeenkomst met Van Wijnen te Heerhugowaard. Het bedrag aan investeringsverplichting die hiermee gemoeid is, is € 4,468 mln

Gebeurtenissen na balansdatum

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. De crisis veroorzaakt door het Coronavirus zal naar de toekomst toe ook impact hebben voor 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 als 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. Per 31 december 2020 beschikt Woonstichting Langedijk over een borgingsplafond van € 69,427 miljoen. Per 1 januari 2020 bedroeg het borgingsplafond € 68,393 miljoen. Het totaal aan reguliere en eindaflossingen bedroeg in 2020 € 0,252 miljoen. Het saldo van de door het WSW geborgde leningen bedraagt € 69,403 miljoen.

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan als Woonstichting Langedijk zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

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

Verplichtingen	31-12-2020
Bankschuld	-
Kredietlimiet	-
Aflossingsverplichting 2021	253
Lopende investeringsverplichtingen	-
Lopende onderhoudsverplichtingen	-
	253
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 renteaftspraken loopt Woonstichting Langedijk risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico).

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

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

- de rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. Er is geen sprake van een embedded derivaat. Het risico van deze leningen betreft:
 - op het moment van renteherziening als de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
 - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd vijf jaar bedraagt. Na vijf jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 25 basispunten en de 45 basispunten.

Marktrisico

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

Reële waarde

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

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

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

In de balans opgenomen:	Boekwaarde		Reële waarde	
	2020	2019	2020	2019
Financiële activa:				
Liquide middelen	2.822	1	2.822	1
Totaal	2.822	1	2.822	1
Financiële passiva:				
Langlopende schulden	103.264	101.475	143.196	133.113
Kortlopende schulden	1.237	1.838	1.237	1.838
Totaal	104.501	103.313	144.433	134.951
Niet in de balans opgenomen				
Renteswaps			-5.732	-5.199
Totaal			-5.732	-5.199

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. Als 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 31-12-2020	Reële waarde 31-12-2019
Nr. 1	15.000.000	01-11-2013	01-11-2033	3,14%	-5.732.214	-5.199.013
Niet in de balans opgenomen reële waarde(vanwege toepassing kostprijs hedge-accounting)					-5.732.214	-5.199.013

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 als formalisering van de definitieve realisatiefase heeft plaatsgevonden.

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

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

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

Verwerking fiscaliteiten

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

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

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

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

Effecten regeringsbeleid

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

Voor 2021 verwacht Woonstichting Langedijk ruim € 1,667 miljoen te betalen aan verhuurderheffing en ander sectorspecifieke heffingen. Wij hebben voor de onroerende zaken in ontwikkeling een aanvraag vermindering verhuurderheffing ingediend, hiervan is € 0,575 miljoen toegekend. De ruimte voor ontwikkeling van de huursom is beperkt tot de inflatie, voor 2021 maximaal 1,4%. Het besluit is genomen om de huren per 1 juli 2021 te bevriezen en de corporatie via de verhuurderheffing te compenseren. De uitwerking van de Wet eenmalige huurverlaging heeft bij de Woonstichting Langedijk geleid tot het verlagen van 60 contracten per 1 mei 2021 met een totaalbedrag van € 1.242 (per maand).

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

24. Huuropbrengsten

Huuropbrengsten	2020	2019
Woningen en woongebouwen DAEB	10.390	10.109
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	40	39
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	57	56
	10.487	10.204
Huurderving wegens leegstand i.v.m. verkoop	-12	-9
Huurderving wegens leegstand mutatie	-7	-5
Huurderving wegens oninbaarheid	8	-
Totaal	10.476	10.190

50

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2020 bedroeg 1,6% (1 juli 2019: 1,4%).

De huurderving wegens oninbaarheid is in 2020 een positief getal omdat WSL ontvangsten heeft binnen gekregen voor dossiers die in het verleden zijn afgeboekt.

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 2020 niet door te voeren.

25. Opbrengsten servicecontracten

	2020	2019
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	149	143
Totaal	149	143

26. Lasten servicecontracten

	2020	2019
Gas/Water/Electra	-51	-46
Warmte	-2	-2
Onderhoud (lift)	-13	-10
Schoonmaak	-47	-41
Administratie	-1	-2
Onderhoud binnentuin	-2	-4
Overige	-9	-15
Totaal	-125	-120

27. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2020	2019
Lonen en salarissen	-195	-169
Sociale lasten	-32	-30
Pensioenlasten	-34	-26
sub-totaal	-261	-225
Doorbelaste kosten	-304	-117
Totaal loon- en overige kosten	-565	-342

Lonen en salarissen

	2020	2019
Lonen en salarissen	-543	-545
Sociale lasten	-88	-94
Pensioenlasten	-96	-86
Totaal	-727	-725

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2020	2019
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-261	-225
Lasten onderhoudsactiviteiten	-223	-207
Toegerekende organisatiekosten (nieuwbouw projecten)	-21	-26
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	-8	-6
Overige organisatiekosten	-177	-229
Leefbaarheid	-37	-32
Totaal	-727	-725

Bij Woonstichting Langedijk waren in 2020 12 werknemers in dienst (2019: 12), het gemiddeld aantal fte bedroeg gedurende het boekjaar 9,69 (2019: 9,69).

Overige bedrijfskosten

Overige bedrijfskosten	2020	2019
Overige personeelskosten	-36	-44
Opleidingskosten	-18	-32
Autokosten	-4	-3
Werkkostenregeling	-13	-6
Contributies en abonnementen	-13	-13
Kantoorbenodigdheden	-5	-6
Porti en telefoon	-17	-14
Klanttevredenheidsonderzoek	0	-15
Overige kantoorkosten	-29	-18
Huisvestingskosten	-56	-19
Afschrijvingen ten dienste van exploitatie	-59	-62
Automatisering	-43	-143
Totaal	-293	-375

De bedrijfskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2020	2019
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-103	-117
Lasten onderhoudsactiviteiten	-91	-117
Toegerekende organisatiekosten (nieuwbouw projecten)	-9	-10
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	-3	-2
Overige activiteiten	0	0
Overige organisatiekosten	-72	-114
Leefbaarheid	-15	-15
Totaal	-293	-375

De automatiseringskosten zijn m.i.v. van boekjaar 2020 toegerekend aan de specifieke jaarrekening posten, alleen de algemene automatiseringskosten zijn in de functionele verdeling meegenomen.

28. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2020	2019
Dagelijkse onderhoud	-479	-341
Mutatie onderhoud	-127	-207
Planmatig onderhoud	-1.113	-1.763
Doorbelaste loon- en overig kosten	-328	-324
Totaal	-2.047	-2.635

29. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2020	2019
Externe advies en dienstverlening	-	-16
Overige algemene kosten	-5	-22
Administratie VVE's	-27	-22
Belastingen	-957	-886
Verhuurderheffing	-1.541	-622
Verzekeringen	-79	-68
Heffing Autoriteit Wonen	-8	-9
Bijdrage huurcommissie	-4	-3
Contributie Aedes	-12	-11
	-2.633	-1.659

30. t/m 32. NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING

	2020	2019
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Totaal	0	0

In 2020 en 2019 is er geen vastgoed in ontwikkeling verkocht.

33. t/m 35. NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2020	2019
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.882	1.682
Verkoopkosten	-69	-55
Doorbelaste loon- en overige kosten	-11	-9
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.860	-1.212
	942	406
	2020	2019
Gewoon verkoop huurwoningen (DAEB)	850	296
Verkoop gewoon ex-VoV woningen (Niet-DAEB)	92	110
	942	406

Gewoon verkoop huurwoningen (DAEB)

	2020	2019
Verkoopopbrengst	2.610	1.269
Af: Verkoopkosten	-74	-58
Boekwaarde(marktwaarde)	-1.686	-915
Resultaat in winst- en verliesrekening	<u>850</u>	<u>296</u>
(2020:12 woningen 2019: 6 woningen)		

Verkoop gewoon ex-VoV woningen (Niet-DAEB)

	2020	2019
Verkoopopbrengst	272	413
Af: Verkoopkosten	-6	-6
Boekwaarde	-174	-297
Resultaat in winst- en verliesrekening	<u>92</u>	<u>110</u>
(2020: 1 woning 2019: 2 woningen)		

36. t/m 38. WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2020	2019
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.004	-151
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-530	20.507
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	-86	-761
	<u>-1.620</u>	<u>19.595</u>

<i>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	2020	2019
Voorziening onrendabel 27 app de Overbrugging	-954	-
Correctie parkeerplaatsen	-	-12
Correctie marktwaarde 1-1-2019	-	-16
Waardeverandering teruggekochte VOV woningen	-50	-123
	<u>-1.004</u>	<u>-151</u>

<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	2020	2019
Waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie DAEB	-557	20.386
Waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB	27	121
	<u>-530</u>	<u>20.507</u>

<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV</i>	2020	2019
Niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	2.142	1.573
Niet-gerealiseerde waardeverandering terugkoopplicht VOV	-2.228	-2.334
	<u>-86</u>	<u>-761</u>

39. OVERIGE ACTIVITEITEN

In 2020 en 2019 waren er geen overige activiteiten.

40. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

	2020	2019
Doorbelaste lonen en salarissen	-177	-229
Doorbelaste overige kosten	-72	-114
Treasury	-20	-20
Controller	-24	-11
Accountantskosten	-67	-86
Automatisering	-10	-19
Extern advies en dienstverlening	-21	-42
Bestuur en Toezichtskosten	-45	-46
Totaal overige organisatiekosten	<u>-436</u>	<u>-567</u>

41. LEEFBAARHEID

	2020	2019
Leefbaarheidsuitgaven inzake fysieke en sociale activiteiten	-41	-72
Doorbelasten loon- en overige kosten	-53	-47
Totaal	-94	-119

42. T/M 43. FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

	2020	2019
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.286	-2.301
	-2.286	-2.301

andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2020	2019
Rente liquide middelen	-	-
Geactiveerde rente projecten	-	-
Totaal	-	-

rentelasten en soortgelijke kosten

	2020	2019
Rente schulden/leningen kredietinstellingen	-2.246	-2.278
Provisie en kosten betalingsverkeer	-9	-4
Rentelasten belastingdienst	-12	-
Disagio wsw	-19	-19
	-2.286	-2.301

44. Belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

Belastingdruk winst- en verliesrekening

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

	2020	2019
Acute belastingen boekjaar	-866	-1.021
Belasting vorige boekjaren	31	-288
Mutatie latente belastingen	77	421
Totale belastinglast/-bate	-758	-888

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>2020</u>
Commercieel resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	1.761
Tijdelijke verschillen:	
Afschrijving activa tdv exploitatie	-6
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-2.882
Verkoopkosten in fiscaal verkoopresultaat	-
Fiscaal resultaat verkopen vastgoedportefeuille	1.023
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.860
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	1.004
Fiscale afschrijving MVA in exploitatie	-116
Terugname afwaardering lagere WOZ-waarde	449
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	530
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	86
Disagio	<u>5</u>
	1.953
Fiscaal resultaat	3.714
Niet verrekenbare rentelasten	868
Investeringsregelingen	-13
Gemengde kosten	4
Dotatie HIR	<u>-1.042</u>
Fiscale winst	3.531
Verliesverrekening	<u>-</u>
Belastbaar bedrag	<u>3.531</u>
Acute belastingen boekjaar (16,5% over € 200.000/ 25% over het meerdere)	866

De effectieve belastingdruk bedraagt 49,2 % van het resultaat voor belastingen (2019 4,5%). 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>2020</u>	<u>2019</u>
Agio/disagio leningen	1	1
Passieve latentie inzake afwaardering lagere WOZ-waarde	-78	420
Actieve latentie tijdelijke waarderingsverschillen	-	-
	<u>-77</u>	<u>421</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:

	2020	2019
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	4	4
parkeervoorzieningen in exploitatie	80	81
	84	85

58

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

(in duizenden euro's)	DAEB 2020	Niet-DAEB 2020	Totaal 2020	DAEB 2019	Niet-DAEB 2019	Totaal 2019
Bedrijfsopbrengsten						
24. Huuropbrengsten	10.379	97	10.476	10.083	107	10.190
25. Opbrengsten servicecontracten	148	1	149	142	1	143
26. Lasten servicecontracten	-124	-1	-125	-119	-1	-120
27. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-558	-7	-565	-338	-4	-342
28. Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.042	-5	-2.047	-2.630	-4	-2.634
29. Overige directe operationele lasten expl.	-2.600	-33	-2.633	-1.638	-21	-1.659
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.203	52	5.255	5.500	78	5.578
30. Opbrengst verkocht vastgoed in ontw.	-	-	-	-	-	-
31. Lasten verkocht vastgoed in ontw.	-	-	-	-	-	-
32. Toegerekende organisatiekosten	-	-	-	-	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontw.	-	-	-	-	-	-
33. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.610	272	2.882	1.682	-	1.682
34. Toegerekende organisatiekosten	-80	-	-80	-64	-	-64
35. Boekwaarde verkochte vastgoedport.	-1.691	-169	-1.860	-1.212	-	-1.212
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedport.	839	103	942	406	-	406
36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.006	2	-1.004	-139	-12	-151
37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport.	-557	27	-530	20.386	121	20.507
38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport.	-68	-18	-86	-595	-166	-761
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.631	11	-1.620	19.652	-57	19.595
39. Overige activiteiten	-	-	-	-	-	-
40. Overige organisatiekosten	-430	-6	-436	-560	-7	-567
41. Leefbaarheid	-93	-1	-94	-117	-2	-119
42. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-	-	-	-	-
43. Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.257	-29	-2.286	-2.272	-29	-2.301
Saldo financiële baten en lasten	-2.257	-29	-2.286	-2.272	-29	-2.301
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen	1.631	130	1.761	22.609	-17	22.592
45. Belastingen	-748	-10	-758	-877	-11	-888
Resultaat na belastingen	882	121	1.003	21.732	-28	21.704

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal		DAEB	Niet-DAEB	Totaal
(in duizenden euro's)	2020	2020	2020		2019	2019	2019
Kasstroom uit operationele activiteiten							
Huur	10.316	97	10.413		10.075	107	10.182
Vergoedingen	76	-	76		-	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	31	-	31		303	-	303
Rente ontvangsten	-	-	-		-	-	-
<i>Per saldo ingaande kasstroom uit operationele activiteiten</i>	10.423	97	10.520		10.378	107	10.485
Personeelsuitgaven	-700	-7	-707		-744	-4	-748
Onderhoudsuitgaven	-1.626	-5	-1.631		-2.318	-4	-2.322
Overige bedrijfsuitgaven	-1.869	-39	-1.908		-1.368	-28	-1.396
Rente uitgaven	-2.264	-29	-2.293		-2.207	-29	-2.236
Sectorspecifieke heffing	-	-	-		-125	-	-125
Verhuurdersheffing	-1.541	-	-1.541		-532	-	-532
Leefbaarheid	-29	-1	-30		-42	-2	-44
Vennootschapsbelasting	-987	-	-987		-2.038	-	-2.038
<i>Per saldo uitgaande kasstroom uit operationele activiteiten</i>	-9.016	-81	-9.097		-9.374	-67	-9.441
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.407	16	1.423		1.004	40	1.044
Kasstroom uit investeringsactiviteiten							
Verkoopontvangst bestaande huur	2.048	-	2.048		1.232	403	1.635
Verkoopontvangsten (VOV) na inkoop	502	272	774		447	-	447
Verkoop grondpositie	-	-	-		-	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-	-		-	-	-
<i>MVA ingaande kasstroom</i>	2.550	272	2.822		1.679	403	2.082
Nieuwbouw huur	-111	-	-111		-1.669	-	-1.669
Woningverbeteringen	-333	-	-333		-1.097	-	-1.097
Aankoop (VOV)	-874	-169	-1.043		-447	-447	-894
Aankoop grond	-76	-	-76		-	-	-
Aankoop verhuur	-323	-	-323		-1.751	-	-1.751
Investerings overige	-243	-	-243		-	-	-
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>	-1.960	-169	-2.129		-4.964	-447	-5.411
Per saldo kasstroom uit investeringsactiviteiten	590	103	693		-3.285	-44	-3.329
Kasstroom uit financieringsactiviteiten							
Ontvangsten uit langlopende schulden	1.250	-	1.250		1.800	-	1.800
Aflossing van langlopende schulden	-239	-	-239		-225	-	-225
Per saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.011	-	1.011		1.575	-	1.575
Mutatie geldmiddelen	3.008	119	3.127		-706	-4	-710

Overige informatie

Werknemers

Gedurende het jaar 2020 had Woonstichting Langedijk gemiddeld 9,69 werknemers in dienst (2019: 9,69). 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 C.

Het bezoldigingsmaximum in 2020 voor Woonstichting Langedijk is € 118.000. Het weergegeven individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Het individuele WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband.

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

De bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur [en overige topfunctionarissen] over het jaar 2020 is als volgt:		
Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievulling		
		T.I.M. van Ruiten
1 Functie (functienaam)		Bestuurder
2 In dienst vanaf (datum begin functievulling)		1-jun-15
3 In dienst tot en met (datum einde functievulling)		heden
4 (Fictieve) dienstbetrekking?		Ja
5 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)		100%
6 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		91.277
7 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn		17.682
8 Totaal bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris		108.959
13 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum		118.000
Vergelijkende cijfers 2019		
1 (Fictieve) dienstbetrekking?		Ja
2 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)		100%
3 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		86.184
4 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn		15.737
5 Totaal bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris		101.921
10 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum		102.000

Toezichthoudende topfunctionarissen

	P.J.L.G. Kerkvliet	W.M.J. Hink-Wever	A.M. van Grinsven
1 Functie (functienaam)	Voorzitter RvT	Lid RvT	Lid RvT
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	14-sep-16	1-jul-12	1-jul-13
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden	30-jun-20	heden
4 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	8.650	2.795	5.775
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	17.700	5.868	11.800
<u>Vergelijkende cijfers 2019</u>			
1 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	7.260	4.645	4.840
2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	15.300	10.200	10.200
	J. Sinnige	A. de Graaf	
1 Functie (functienaam)	Lid RvT	Lid RvT	
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	14-sep-16	1-jul-17	
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden	heden	
4 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	5.775	5.775	
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	11.800	11.800	
<u>Vergelijkende cijfers 2019</u>			
1 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	4.840	4.840	
2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.200	10.200	

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 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 accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

Accountantskosten

	BDO Audit & Assurance BV	Verstegen Accountants en Adviseurs	Totaal 2020
controle jaarrekening	4.471	46.827	51.298
overige controlekosten	16.840	3.340	20.180
Fiscale advieskosten	-	-	-
andere niet controle opdrachten	1.690	-	1.690
	23.001	50.167	73.168

	BDO Audit & Assurance BV	Verstegen Accountants en Adviseurs	Totaal 2019
controle jaarrekening	73.906	-	73.906
overige controlekosten	11.782	-	11.782
Fiscale advieskosten	-	-	-
andere niet controle opdrachten	-	-	-
	85.687	-	85.687

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Woonstichting Langedijk is opgesteld door het bestuur op 14 juni 2021.

T.I.M. van Ruiten
Directeur

63

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 14 juni 2021.

Dhr. P.J.L.G. Kerkvliet
Voorzitter

Mevr. A.M. van Grinsven
Lid

Dhr. A. de Graaf
Lid

Mevr. J. Sinnige
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 Directie en de Raad van Commissarissen van Woonstichting Langedijk

Aan: de raad van commissarissen van Woonstichting Langedijk

INFO@VERSTEGENACCOUNTANTS.NL

WWW.VERSTEGENACCOUNTANTS.NL

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in de jaarverslaggeving opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Woonstichting Langedijk te Noord-Scharwoude gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarverslaggeving opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Langedijk op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 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 2020;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2020; 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 2020 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening [op pagina 12 tot en met 15]. 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.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o 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 de jaarverslaggeving opgenomen andere informatie

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

- bestuursverslag;
- overige gegevens.

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

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

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

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur tevens 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 genoemd 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.

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 2020, 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 gerede 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.

Hoofddorp, 14 juni 2021

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
ing. J.L. Wisse RA