

VELUWONEN

Jaarverslag 2019



Algemene gegevens

Naam toegelaten instelling	: Woningstichting Veluwonen
Adres	: Stuijvenburchstraat 20 6961 DR EERBEEK
Postadres	: Postbus 72 6960 AB EERBEEK
Telefoon	: (0313) 65 90 23
E-mail	: welkom@veluwonen.nl
Website	: www.veluwonen.nl
Statutair werkgebied	: Regio Stedendriehoek
Datum oprichting	: 14 januari 1919 (voormalig Woningstichting Brummen)
Datum laatste statutenwijziging	: 18 december 2018
Nationaal Register Volkshuisvesting	: 3370
Kamer van Koophandel	: 41041816

Inhoudsopgave

Deel 1 Bestuursverslag	5
1 Voorwoord directeur-bestuurder	7
2 Verslag Raad van Commissarissen	9
3 Volkshuisvestingsverslag	18
4 Personeel en organisatie	47
Deel 2 Jaarrekening 2019	51
5 Geconsolideerde jaarrekening	53
6 Enkelvoudige jaarrekening	97
Deel 3 Overige gegevens 2019	125
7 Overige gegevens	126
8 Ondertekening	127
9 Controleverklaring	128

Deel 1: bestuursverslag

1 Voorwoord directeur-bestuurder

Ook in 2019 hadden we weer mooi huiswerk. We werkten aan mooi en liefdevol wonen, met aandacht voor onze huurders en de eigenheid van hun dorpen. Het allerbelangrijkste vinden we namelijk dat onze 4.000 huurders fijn en betaalbaar wonen. Het afgelopen jaar renoveerden we daarom zo'n 100 huizen naar energielabel A. Verder leverden we 24 mooie en duurzame huizen op in Brummen en Uddel. Feest was het in de Eerbeekse Enk waar we, na jaren van stil- en leegstand, 28 nieuwe huurhuizen konden gaan bouwen. En we bereidden ook nog eens de bouw voor van 50 nieuwe huizen in Brummen en Hall. Bovendien stonden in 2019 de zonnepanelen op onze agenda. We maakten plannen zodat we tussen 2020-2023 zo'n 1.100 huizen van panelen kunnen voorzien.



Heel belangrijk was ook het onderhoud aan onze huizen. We gaven hier ruim € 6,4 miljoen aan uit. Mooi om te vermelden is dat onze huurders hun huis waarderen met een 7,4*. Dat is toch 0,6 punt hoger dan het landelijk gemiddelde. Diezelfde huurders waardeerden ons (Veluwonen) met een 7,9*. Prachtige cijfers die we koesteren en waar dat kan verbeteren. We doen dit bijvoorbeeld door onbevooroordeeld naar (soms lastige) vragen van huurders te luisteren. Onze ervaring is dat dit leidt tot aanzienlijk betere contacten en prettiger samenwerken. Wat we als erg positief ervaren was de samenwerking met onze huurdersbelangenorganisatie Samen Eén. Mede op hun verzoek betrokken we hen regelmatig in een vroeg stadium bij onze plannen, waardoor het draagvlak wederzijds fors toenam. (*Aedes Benchmark 2019)

Naast comfort en contact werkten we ook aan lage woonlasten. In 2019 kwam de gemiddelde huurverhoging ruim onder inflatie uit (0,61% t.o.v. 1,6%), 832 huurders kregen een huurverlaging. Maar woonlasten worden medebepaald door de energierekening. Daarom rekenden we ook in 2019 de kwaliteitsverbetering van groot onderhoud niet door in de huur voor zittende huurders. De energierekening ging na het onderhoud vaak naar beneden en dat zorgde voor lagere woonlasten. Ook experimenteerden we bij 50 huurders met de voorzieningenwijzer. Dit leidde tot een gemiddelde structurele inkomensverbetering van ongeveer € 500,- per jaar. Toch een beste smak geld! In 2020 breiden we het werken met de Voorzieningenwijzer uit.

We staan graag dichtbij bij onze huurders en midden in de samenleving van onze dorpen. We maakten daarom in 2019 steeds meer contact met dorpsraden, buurtcommissies en overheden. En dat werkte goed. Zo merkten we dat jongeren het moeilijk vinden een (huur)huis te vinden. Ook hoorden we verhalen van senioren die niet meer fijn woonden in hun huis. Allemaal signalen waar we in 2019 (en 2020) mee aan de slag gingen.

Ook scherpten we onze missie en visie verder aan en schreven in de 'Verhalen van Veluwonen' over onze richting voor de komende jaren. Daarnaast stippelden we onze route uit en vertaalden die naar een ondernemingsplan: 'Van huis uit'. Deze stellen we in het voorjaar van 2020 vast.

'Onze huurders voelen zich thuis in een fijn huis in een mooi dorp.'

In 2019 groeiden we dichterbij onze doelen. Deze zijn samen te vatten in één zin: onze huurders wonen comfortabel in een duurzaam huis met lage woonlasten en daarover hebben we goed contact met onze huurders, partners en elkaar. Deze doelen richt(t)en – in combinatie met onze kernwaarden, dichtbij, rechtdoorzee en positief – ons handelen. Daarbij hanteerden we het principe van eenvoud. De kernwaarden zijn trouwens inmiddels echt onderdeel geworden van ons DNA. Dat is terug te zien in de resultaten van het medewerkerstevredenheidsonderzoek waaruit blijkt dat onze medewerkers heel bevlogen zijn en zich erg betrokken voelen bij Veluwonen.

Wat een jaar was 2019: vol met mooi huiswerk, bijzondere verhalen en goede contacten. En niet te vergeten: een uitstekend verlopen visitatie waarvan we in de eerste helft van 2020 de resultaten presenteren.

Eind 2019 werd de wereld opgeschrikt door de coronapandemie. Een nieuw virus dat zich snel verspreidt en voor het dagelijks leven en voor de economie grote gevolgen heeft, ook voor het functioneren van Veluwonen. De richtlijnen van het RIVM en de maatregelen van de overheid die erop gericht zijn de verspreiding te controleren, maken dat opeens 'alles' anders is. Normale dienstverlening is aangepast. Contact met huurders wordt anders tot stand gebracht.

De meeste collega's werken thuis en niet alle werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. Ook ingezette beleids- en ict-projecten lopen mogelijk vertraging op.

Veel is in afwachting van de situatie rondom het coronavirus. Voor onze huurders kan de situatie ook grote gevolgen hebben. Flexwerkers, ondernemers en zzp'ers kunnen met een (al dan niet tijdelijke) terugval in inkomen worden geconfronteerd. Ook hier anticiperen en reageren wij op. We kiezen daarbij de insteek om flexibel en begripvol te zijn en waar nodig maatwerk te leveren.

Op meerdere plaatsen in dit jaarverslag zijn onze verwachtingen voor 2020 beschreven. Dat waren onze verwachtingen voordat het coronavirus ons in de greep hield. Aangezien de daadwerkelijke impact nog lastig is in te schatten, blijft onze blik vooruit ongewijzigd.

Marco de Wilde,
Directeur-bestuurder Veluwonen

2 Verslag Raad van Commissarissen (RvC)

Voorwoord voorzitter RvC

Op het moment van schrijven van deze tekst is Nederland in de greep van het Corona-virus. We weten vandaag niet wat de dag van morgen zal brengen. Het raakt ons allen. We hopen dat op het moment dat u dit leest weer betere tijden zijn aangebroken.

Als RvC van Veluwonen brengen we ieder jaar verslag uit over onze rol, werkzaamheden en ontwikkelingen. Hierbij 'ons verhaal' over 2019.

Als RvC kijken we met veel waardering terug op het afgelopen jaar. Een jaar waarin Veluwonen weer haar uiterste best heeft gedaan om de belangen van al haar belanghouders zo goed en passend mogelijk te vervullen. Denk daarbij aan de uitvoering van de zogenaamde (woon)prestatieafspraken zoals deze met de Huurdersbelangenorganisatie Samen Eén en de gemeenten Apeldoorn, Brummen en Rheden zijn overeengekomen én bijvoorbeeld ook aan de wijze waarop Veluwonen invulling heeft gegeven aan één van haar hoofddoelen: in contact zijn en blijven met haar huurders, haar medewerkers en haar externe partners. De in het najaar verschenen 'Verhalen van Veluwonen' geven daarin een mooi doorkijkje.



*RvC met v.l.n.r. Els Vegter, Jan Meems,
Martijn Bresser en Rob Huyben.*

In 2019 mochten wij als RvC ook samen met vele huurders en omwonenden getuige zijn van de start en/of oplevering van een aantal prachtige nieuwbouw- en renovatieprojecten, zoals De Bongerd in Brummen, de Eerbeekse Enk in Eerbeek en het Aardhuus te Uddel. Allemaal voorbeelden van 'mooi en liefdevol bouwen', zoals Veluwonen dat voor haar huurders wil betekenen.

Waar we vervolgens helemaal blij van werden was dat vele belanghouders van Veluwonen zich daarover ook met 'naam en toenaam' hebben uitgesproken naar onze bezoekers. Elke woningcorporatie wordt geacht zich eens in de vier jaar door een externe onafhankelijke partij te laten visiteren. Deze partij spreekt in het kader van dit onderzoek niet alleen met de bestuurder, het managementteam, de medewerkers en met ons als RvC, maar ook met diverse huurders, bewonerscommissies, het bestuur van Samen Eén, wethouders uit de drie eerdergenoemde gemeenten, vertegenwoordigers van lokale zorg- en welzijnsorganisaties en regionale collega-corporaties. Veluwonen kreeg een bovengemiddeld hoge score. Daar mag Veluwonen (gepast) trots op zijn.

Een woord van dank richting onze belanghouders voor het in Veluwonen gestelde vertrouwen en de uitgesproken waardering is in dezen dan ook zeker op zijn plaats. Dezelfde woorden van waardering zijn wat ons betreft op zijn plaats richting alle medewerkers, het managementteam en onze bestuurder. Er is door hen veel werk verzet en er zijn mooie resultaten gerealiseerd. Zowel maatschappelijk als in volkshuisvestelijke en financiële zin. Hartelijk dank daarvoor!

Jan Meems,
Voorzitter RvC

Toezichthouder, werkgever, klankbord

De RvC vervult drie rollen:

1. de rol van toezichthouder op het uitgevoerde beleid;
2. de rol van werkgever ten aanzien van de bestuurder;
3. de rol van klankbord ten behoeve van de bestuurder (gevraagde en ongevraagde advisering).

1. Toezichthouder

Toezichtvisie

De door de RvC opgestelde toezichtvisie beschrijft onder meer wat Veluwonen onder goed toezicht verstaat en namens wie ze dit uitvoert. De toezichtvisie geeft antwoord op vragen over taakopvatting, doel en functie.

Toezichtkader

De RvC ziet erop toe dat Veluwonen een maatschappelijke koers vaart, waarin vraagstukken op het gebied van wonen en de belangen van mensen die op de woningmarkt in een kwetsbare positie verkeren centraal staan, uiteraard binnen de kaders die wet- en regelgeving hieraan stellen. Het toezichtkader van de RvC is nader uitgeschreven in onderstaande documenten, die op de website van Veluwonen zijn te raadplegen.

Extern toezichtkader	Intern toezichtkader
Governancecode woningcorporaties	Statuten
Woningwet	Bestuursreglement
Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting	Reglement RvC
Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting	Reglement Selectie- en remuneratiecommissie
	Reglement Auditcommissie
	Reglement financieel beleid en beheer
	Verbindingsstatuut
	Treasurystatuut
	Integriteitscode
	Klokkenluidersregeling

Overige kaders (toetsings-, besturings- en beheersingskader)

Het toetsingskader beschrijft de inhoudelijke kant van het toezichthouden om Veluwonen op de juiste maatschappelijke koers te houden en continuïteit te waarborgen. Het geeft aan wanneer een besluit wel of niet moet worden vastgesteld of goedgekeurd. Het gaat om het beleid. Het toetsingskader is voor de bestuurder kader stellend om te besturen en voor de RvC richtinggevend om toezicht te houden. Daarnaast zijn er beheersingskaders die ervoor bedoeld zijn dat Veluwonen in control blijft en die relevant zijn voor de verantwoording.

Besturingskader	Beheersingskader
Visiedocument	Financiële kaders (meerjarenbegroting)
Strategisch voorraadbeleid	Liquiditeitsbegroting
Ondernemingsplan	Investeringsstatuut
Inkoop- en aanbestedingsbeleid	Algemene inkoopvoorwaarden
Jaarplan	Risicobeheersingskader
Prestatieafspraken	Procuratiereglement

Commissies

De RvC kent een Selectie- en remuneratiecommissie en een Auditcommissie. Deze commissies doen ter informatie en advisering van de RvC verslag van hun vergaderingen. De besluitvorming blijft voorbehouden aan de RvC.

De Selectie- en remuneratiecommissie doet onder andere voorstellen aan de RvC over:

- de bezoldiging en beoordeling van de directeur-bestuurder;
- de vergoeding van de leden van de RvC;
- permanente educatie.

De Auditcommissie beoordeelt en houdt toezicht op onder meer:

- de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen;
- de fasedocumenten in het kader van investeringen;
- de rol en het functioneren van de interne controller;
- de relatie met de accountant, waaronder zijn onafhankelijkheid, de bezoldiging en het controleprogramma;
- de financiering van de corporatie;
- de jaarrekening, het accountantsverslag, het jaarverslag en de periodieke rapportages;
- de begroting voor het eerstkomende jaren en de meerjarenbegroting;
- het, samen met de accountant, adviseren van de directeur-bestuurder bij het opstellen van het werkplan van de interne controller en het kennis nemen van de bevindingen van de interne controller;
- de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de accountant.

Governancecode woningcorporaties

In 2015 is de vernieuwde Governancecode woningcorporaties ingevoerd, die in 2017 op onderdelen is gewijzigd. De code geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. De code kent vijf principes, die elkaar aanvullen en in samenhang moeten worden gezien. De code kent twee typen bepalingen: 'pas toe' en 'pas toe of leg uit'. In november 2019 is de Governancecode 2020 verschenen. Deze versie wordt vanaf het boekjaar 2020 leidend.

Voor leden van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) is het verplicht om de code te volgen. De RvC van Veluwonen onderschrijft de code. Veluwonen voldoet aan de inhoud van de Governancecode en wijkt daar niet van af.

Besluiten

De RvC heeft in 2019 de volgende besluiten genomen:

20 februari 2019

- benoemen H.R. Bos en E.T.M. Vegter-van Veggel tot lid van de RvC;
- vaststellen honorarium 2019 voor de directeur-bestuurder;
- goedkeuren van het bestuursbesluit voor afronding van de initiatieffase en de start van de ontwerpfase voor sloop/nieuwbouw van 25 woningen aan de Wethouder Giermanstraat te Brummen.

10 april 2019

- goedkeuren van het bestuursbesluit voor afronding van de initiatieffase en de start van de ontwerpfase voor renovatie van 5 woningen aan de Domineeskamp te Hall.

8 mei 2019

- goedkeuren van het jaarverslag en de jaarrekening 2018, inclusief de verbindingen;
- verlenen van décharge aan de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid in 2018;
- goedkeuren van de herziene versie van de procuratieregeling;
- instemmen met de opdracht aan Procorp voor het uitvoeren van de visitatie over de periode 2015-2018.



Start groot onderhoud Domineeskamp, Hall.

24 juni 2019

- vaststellen honorarium vanaf 1 juli 2019 voor de leden van de RvC;
- goedkeuren van het bestuursbesluit voor afronding van de initiatieffase en de start van de ontwerpfase voor renovatie van 27 woningen in Beekbergen, Hoenderloo en Lieren;
- vaststellen van de integriteitsverklaring voor RvC-leden.

25 september 2019

- verlenen van décharge aan H.R. Bos vanwege haar aftreden als RvC-lid;
- verstrekken van de opdracht aan Baker Tilly voor de controle van de jaarrekening 2019;
- goedkeuren van het beleid ten aanzien van het plaatsen van zonnepanelen;
- vaststellen van de begroting 2020 en de meerjarenbegroting 2020-2029;
- vaststellen van De verhalen van Veluwonen;
- goedkeuren van het bestuursbesluit voor afronding van de ontwerpfasen en de start van de realisatiefase voor renovatie van 5 woningen aan de Domineeskamp te Hall;
- goedkeuren van het bestuursbesluit voor afronding van de initiatieffase en de start van de ontwerpfasen voor renovatie van 33 woningen in Brummen en Empe;
- vaststellen van de herziene versie van het investeringsstatuut;
- instemmen met de voorgenomen aankoop van het bezit van Vastgoedbeheer Eerbeek BV.



Trepkesweide, Empe.

11 december 2019

- benoemen E.T.M. Vegter-van Veggel als voorzitter van de Selectie- en remuneratiecommissie per 1 januari 2020;
- instemmen met de start van de onderhandelingen voor overname van bestaande huurwoningen in Brummen;
- vaststellen van de Planning- & controlcyclus 2020;
- instemmen met continuering van de afspraak met IJsseldal Wonen inzake ontstentenis en belet volledige RvC;
- instemmen met de voorgestelde organisatiewijzigingen, uitgaande van een positief advies van de OR;
- vaststellen van het risicobeheersingskader, versie 2019;
- instemmen met de prestatieafspraken 2020 met Samen Eén en de gemeenten Apeldoorn, Brummen en Rheden.

Scheiding DAEB en niet-DAEB

Veluwonen voldoet aan de voorwaarden voor het Verlicht Regime ten aanzien van de huuropbrengsten en investeringen in niet-DAEB bezit. Waar mogelijk wordt het niet-DAEB bezit afgebouwd.

Opdrachtgeverschap externe accountant

De RvC is opdrachtgever voor de accountant. De RvC beoordeelt de overeenkomst met de accountant. Vanaf het boekjaar 2018 is Baker Tilly (Netherlands) N.V. de accountant van Veluwonen.

Managementletter 2019

Baker Tilly heeft eind 2019 de werkzaamheden voor de interim-controle uitgevoerd. De bevindingen zijn vermeld in de managementletter die op 11 december 2019 in de RvC zijn besproken, in aanwezigheid van Baker Tilly en de directeur-bestuurder. Er zijn enkele verbeterpunten aangedragen voor een verdere optimalisatie van de administratieve organisatie en de interne beheersing. Hiermee gaat de werkorganisatie in 2020 aan de slag.

Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

In 2019 is de oordeelsbrief van de Autoriteit woningcorporaties ontvangen. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft zijn beoordelingsbrief begin 2020 verzonden. De beoordelingen gaven geen aanleiding tot aanpassingen in het beleid en de uitvoering.

Veluwonen is deelnemer aan relevante benchmarks zoals de Aedes benchmark en de KWH-onderzoeken. De uitkomsten hiervan worden afgezet tegen de eigen cijfers en de verschillen worden geanalyseerd.

De RvC is, op afstand, betrokken bij het maken van prestatieafspraken met de drie gemeenten en de huurdersbelangenorganisatie, de Stichting Huurdersbelangen Samen Eén. De directeur-bestuurder praat de RvC regelmatig bij over de uitgangspunten en de voortgang.

Visitatie

Eind 2019 heeft Procorp de eerste visitatie onder de vlag van Veluwonen uitgevoerd over de periode 2015-2018. De uitkomsten hiervan worden begin 2020 gepresenteerd.



Tournee langs de dorpen als voorbereiding op de visitatie, november 2019.

Dialoog met belanghebbenden

De RvC wil goede contacten onderhouden met belanghebbenden, zoals de huurders, de gemeenten, de huurdersbelangenorganisatie, lokale en regionale maatschappelijke organisaties en collega-woningcorporaties.

Een delegatie vanuit de RvC heeft in 2019 tweemaal regulier overleg gevoerd met Samen Eén, tweemaal overleg met de Ondernemingsraad en heeft een bijeenkomst voor belanghebbenden uit de regio Apeldoorn bezocht. Daarnaast heeft er, in het kader van de voorbereiding op de visitatie, met belanghebbenden overleg 'op locatie' plaatsgevonden om knelpunten en dilemma's uit de dagelijkse praktijk te bespreken.

Risicobeheersing

Op 11 december 2019 is het geactualiseerde risicobeheersingskader vastgesteld, waarin aandachtsgebieden zijn gedefinieerd die risicogevoelig zijn. Verder wordt er gebruik gemaakt van de opmerkingen door de accountant in de managementletter. De RvC is voorstander van een verdere uitbouw van integraal risicomanagement, zowel met het invoeren van kengetallen als met het aangaan van het gesprek over gewenste cultuur (waarden en normen in handelen of niet-handelen). Integriteit en transparantie zijn daarbij kernwaarden.

Verbindingen

Veluwonen verricht zijn activiteiten vanuit de toegelaten instelling, maar ook vanuit enkele dochtermaatschappijen en samenwerkingsverbanden. De RvC houdt toezicht op het beleid van het bestuur, waarin de afbouw van de verbindingenstructuur centraal staat. Deze afbouw wordt waarschijnlijk in 2020 volledig geëffectueerd.

Conclusie toezichthoudende rol

De RvC constateert dat er in 2019 verdere stappen voorwaarts zijn gemaakt op alle onderdelen in de organisatie. Deze trend wordt door de RvC ondersteund en er wordt op toegezien dat deze wordt voortgezet. Aandachtspunt daarbij is de balans tussen de ambities van Veluwonen enerzijds en het vermogen van de organisatie om deze ambities te kunnen nakomen anderzijds.

2. Werkgever

Invulling werkgeversrol voor de directeur-bestuurder

De heer M.H. de Wilde is sinds het ontstaan van Veluwonen op 1 januari 2017 de directeur-bestuurder. Zijn arbeidsovereenkomst loopt tot en met 31 december 2020, met een mogelijkheid tot verlenging. De directeur-bestuurder functioneert op basis van de statutaire uitgangspunten en het daarop gebaseerde bestuursreglement.

De Selectie- en remuneratiecommissie ziet in rapportages van Veluwonen, in oordelen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit woningcorporaties dat wordt voldaan aan de gestelde normen en dat Veluwonen in

control is. De RvC wint voor de beoordeling van de bestuurder verder advies in bij het managementteam en bij de Ondernemingsraad.

Medio 2019 heeft een voortgangsgesprek met de heer De Wilde plaatsgevonden. In december 2019 is het functioneren en de stand van zaken met betrekking tot de gestelde doelen voor 2019 geëvalueerd. Daarbij heeft de Selectie- en remuneratiecommissie uitgesproken dat de bestuurder in 2019 naar behoren en tevredenheid heeft gefunctioneerd.

Bezoldiging directeur-bestuurder 2019 en het aantal behaalde PE-punten in 2017-2019

Op grond van het gestelde in de Wet Normering Topinkomens (WNT) is Veluwonen ingedeeld in klasse E en bedraagt de maximale beloning in 2019 € 142.000. De beloning in 2019 van de heer De Wilde blijft hieronder.

Naam	Vast inkomen	Pensioenlasten werkgever	Belaste vergoeding	Totaal	PE-punten 2017-2019
M.H. de Wilde	€ 117.009	€ 20.339	0	€ 137.348	99,5

Een bestuurder moet over een periode van drie jaar 108 PE-punten (Permanente Educatie) behalen. Deze regel stimuleert, structureert en monitort de scholing van bestuurders. De 8,5 punten die over de periode 2017-2019 ontbreken worden in het eerste halfjaar van 2020 behaald.

Nevenfuncties bestuurder

De heer De Wilde heeft in 2019 twee onbezoldigde nevenfuncties bekleed: voorzitter van het bestuur van CASA (Centrum voor architectuur en stedenbouw Arnhem) en penningmeester in het bestuur van SDKH (Stichting Dominicanenklooster Huissen).

Belangentegenstellingen en integriteit

Er zijn bij de heer De Wilde geen belangentegenstellingen vastgesteld tussen zijn nevenactiviteiten enerzijds en zijn activiteiten voor Veluwonen anderzijds. Ook zijn er geen integriteitsmeldingen ten aanzien van hem gedaan.

Over de RvC

Profielschets

De RvC heeft profielschetsen opgesteld voor haar samenstelling en vindt dat daarin sprake is van uitgebalanceerde competenties en deskundigheden. Deze zijn mede gebaseerd op de Governancecode en de door VTW opgestelde criteria voor goed intern toezicht. De RvC vindt dat er een goede diversiteit in competenties en spreiding over de leden is om optimaal te kunnen functioneren op alle taakgebieden.

Samenstelling

De RvC bestaat in principe uit vijf leden, waarvan er twee worden benoemd op voordracht van Samen Eén. Op 31 december 2019 was er één vacature.

Naam	Benoeming	Maximale zittingstermijn	Herbenoembaar	Benoemd op voordracht Samen Eén
M. Bresser	01-01-2013	31-12-2020	nee	-
R.P. Huyben	01-01-2014	31-12-2021	nee	ja
J. Meems	01-01-2017	31-12-2024	ja	-
E.T.M. Vegter-van Veggel	01-01-2019	31-12-2026	ja	ja

Benoemingen

RvC-leden worden benoemd voor een periode van 4 jaar. Daarna kan een herbenoeming plaatsvinden voor wederom 4 jaar. In totaal kan een lid een maximale zittingstermijn hebben van 8 jaar.

Per 1 januari 2019 zijn mevrouw H.R. Bos en mevrouw E.T.M. Vegter-van Veggel benoemd tot RvC-lid. Mevrouw Bos heeft om haar moverende redenen besloten haar RvC-lidmaatschap per 25 september 2019 te beëindigen.

Naam	Functies in RvC per 31-12-2019	Beroep	Nevenfuncties per 31-12-2019	Specifieke deskundigheid
M. Bresser (1963)	Lid RvC, Lid Auditcommissie	Directeur/eigenaar De Berkel Advies B.V.	-	Vastgoed, Volkshuisvesting
R.P. Huyben (1950)	Vicevoorzitter RvC, Voorzitter Auditcommissie, Voorzitter Selectie- en remuneratiecommissie	Accountant, zelfstandig financieel economisch adviseur MKB	Voorzitter fiscale kring SRA Arnhem	Financiën & control, Volkshuisvesting
J. Meems (1961)	Voorzitter RvC, Lid Selectie- en remuneratiecommissie	Zelfstandig adviseur, interim- en projectmanagement	Lid RvT Stichting De Parabool, Lid RvT Stichting Attent Zorg en Behandeling, Lid RvT Stichting MEE Gelderse Poort, Bestuurslid Rode Kruis district Noord- en Oost-Gelderland	Financiën & Control, Governance & organisatie, Volkshuisvesting
E.T.M. Vegter- van Veggel (1976)	Lid RvC	Onafhankelijk risicomanager en toezichthouder	-	Governance & organisatie, Juridisch

Het functioneren van de RvC

Integriteit

Ieder RvC-lid dient te handelen volgens de integriteitsverklaring die hij/zij heeft ondertekend. Door ondertekening geeft een commissaris aan dat hij/zij zich in het verleden, het heden en in de toekomst integer en in overeenstemming met de hiertoe opgestelde wet- en regelgeving en bedrijfsregels heeft en zal gedragen.

Onafhankelijkheid

De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de directeur-bestuurder onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De RvC-leden hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Veluwonen. Hierdoor is gewaarborgd dat de RvC-leden op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen. Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter en de overige leden van de RvC. In het verslagjaar 2019 zijn er geen meldingen gedaan van (mogelijk) tegenstrijdige belangen.

Aanspreekbaarheid

De RvC hecht waarde aan aanspreekbaarheid. Dit geldt zowel voor belanghebbenden als voor medewerkers van Veluwonen. Als daartoe aanleiding is iedereen uitgenodigd om zich tot de RvC te wenden. De RvC is bereikbaar via het secretariaat van Veluwonen.

Meldingsplicht

Voor RvC's van toegelaten instellingen geldt op basis van de Woningwet een brede meldingsplicht. Bij onder meer financiële problemen, twijfel over de integriteit of het niet halen van de toewijzingsnormen, dient de RvC dit zo spoedig mogelijk aan de Autoriteit woningcorporaties te melden. Hiertoe was in 2019 geen aanleiding.

Informatievoorziening

De RvC ziet erop toe dat de ontvangen informatie alle relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied, en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van Veluwonen.

De RvC laat zich ook informeren door relevante belanghebbenden binnen en buiten de organisatie. De RvC wint zelfstandig informatie in over de gang van zaken bij Veluwonen. Zo zijn er gesprekken gevoerd met de Ondernemingsraad, Samen Eén, de controller en de accountant.

De RvC vindt de planning- en controlcyclus van Veluwonen goed functioneren en toereikende informatie biedt voor de toezichthoudende taak. De specifieke doelen die Veluwonen zich stelt, worden in meetbare prestatie-indicatoren gedefinieerd en er wordt bijgestuurd als daartoe aanleiding is. Verandering van omgeving, zoals wijziging van wetgeving, wordt systematisch bijgehouden en de implementatie van veranderingen wordt beheerst.



*Fietstocht met de Gemeenteraad
Brummen, september 2019.*

Vergaderingen

- Aantal vergaderingen RvC: 6.
- Aantal vergaderingen Auditcommissie: 5.
- Aantal vergaderingen Selectie- en remuneratiecommissie: 3.

Bovenstaande aantallen betreffen reguliere vergaderingen. Daarnaast zijn er voor specifieke onderwerpen enkele themabijeenkomsten geweest van zowel de RvC als van de Selectie- en remuneratiecommissie.

Lidmaatschap

Alle RvC-leden zijn lid van de VTW.

Zelfevaluatie

De RvC houdt jaarlijks een zelfevaluatie, waarin het eigen functioneren centraal staat. De zelfevaluatie 2019 heeft plaatsgevonden op 20 november 2019, met externe begeleiding door La Zarza.

Permanente educatie

RvC-leden moeten, uit hoofde van hun VTW-lidmaatschap, in een jaar minimaal 5 PE-punten behalen. Alle RvC-leden hebben hieraan voldaan.

Bezoldiging (exclusief BTW) en behaalde aantal PE-punten

De bezoldiging voor RvC-leden is afhankelijk van de functie en het al dan niet zitting hebben in de Auditcommissie c.q. de Selectie- en remuneratiecommissie. Voor 2019 is onderstaande bezoldiging van toepassing. Deze past binnen de VTW-beroepsregel en is onafhankelijk van de prestaties van Veluwonen.

Naam	Functie	Bezoldiging in 2019	Behaalde PE-punten in 2019
H.R. Bos	Lid RvC (01.01.2019-25.09.2019)	€ 5.467	3
M. Bresser	Lid RvC Lid Auditcommissie	€ 9.450	11
R.P. Huyben	Vicevoorzitter RvC Voorzitter Auditcommissie Voorzitter Selectie- en remuneratiecommissie	€ 10.500	14
J. Meems	Voorzitter RvC Lid Selectie- en remuneratiecommissie	€ 13.700	24
E.T.M. Vegter-van Veggel	Lid RvC	€ 8.350	15

Veluwonen stelt daarnaast middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering. Daarnaast komt de premie van de aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering voor rekening van Veluwonen. Deze verzekeringen zijn afgesloten in verband met het uitoefenen van de functie.

Tot slot

Vooruitblik 2020

Veluwonen blijft werken aan betaalbaar wonen, aan verbetering van het wooncomfort en aan een nog beter contact met onze huurders. Verder vindt Veluwonen het belangrijk om een bijdrage te leveren aan de verlaging van de CO₂-uitstoot en stimuleert zij haar medewerkers om zich te blijven ontwikkelen.

Als RvC zien wij erop toe dat er sprake blijft van een goede balans tussen onze maatschappelijke en organisatorische opgaven, maar ook tussen de verwoorde ambities en het vermogen van de organisatie.

Er zullen in 2020 10 woningen in de Eerbeekse Enk worden gesloopt. Daarentegen worden er in hetzelfde plangebied 18 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Aan 68 bestaande woningen, verdeeld over meerdere kernen, worden energetische ingrepen uitgevoerd.

Qua treasury staat er een forse herfinancieringsopgave op de agenda. Tegenover de aflossing van ongeveer € 19,5 miljoen zal ongeveer € 26 miljoen aan nieuwe financiering worden aangetrokken, deels als herfinanciering en deels ter financiering van nieuwbouw- en renovatieactiviteiten.



Feestelijke legging eerste steen Eerbeekse Enk, september 2019.

Vanuit de bestaande woningen zullen ongeveer 30 woningen worden verkocht. Naar verwachting zullen ongeveer 10 woningen uit onze KoopGarant-voorraad worden teruggekocht en aansluitend definitief worden doorverkocht.

Het begrote jaarresultaat over 2020 bedraagt € 1,2 miljoen, maar met name de lastig te voorspellen ontwikkeling van de marktwaarde van ons bezit kan zo maar voor een forse afwijking hiervan zorgen. Het personeelsbestand zal licht groeien. Twee medewerkers gaan, na een lang dienstverband, met pensioen waardoor er een belangrijke opgave ligt om 'het geheugen' binnen Veluwonen goed te waarborgen.

3 Volkshuisvestingsverslag

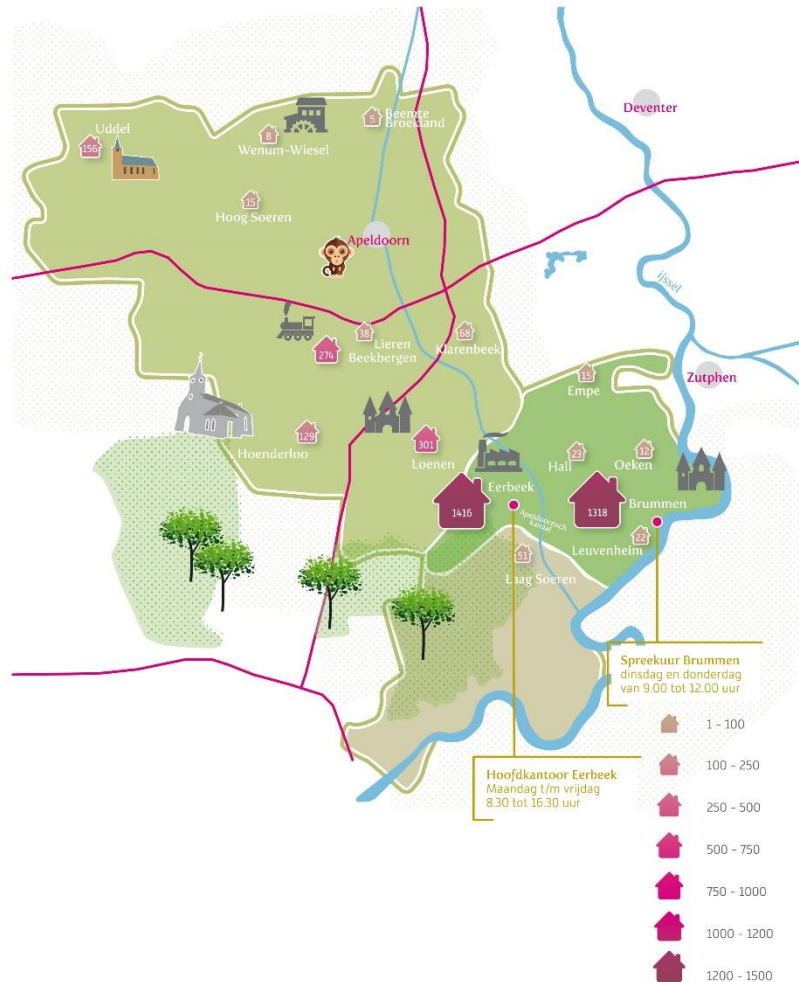
Dit volkshuisvestingsverslag en de hierin vermelde cijfers en aantallen betreffen uitsluitend de toegelaten instelling Veluwonen c.q. de enkelvoudige jaarrekening.

3.1 Het werkgebied en woningbestand

Veluwonen werkt in de gemeenten Brummen, Apeldoorn (alleen het buitengebied) en Rheden (alleen Laag-Soeren). Het werkgebied omvat 17 dorpen. Veluwonen is te karakteriseren als een dorpcorporatie en speelt als zodanig een onderscheidende rol in de regio Stedendriehoek.

De dorpen variëren sterk in omvang, historie en karakter. Eerbeek en Brummen zijn de grootste met ieder ruim 10.000 inwoners (3.800-4.000 huishoudens), Beemte Broekland de kleinste met circa 130 bewoners (circa 45 huishoudens).

De grotere kernen hebben een redelijk tot goed winkel- en voorzieningenniveau. Bewoners van de kleinste kernen zijn qua voorzieningen grotendeels of volledig afhankelijk van grotere kernen in de buurt of één van de steden in de regio Stedendriehoek. We zien het als een opgave om het eigen karakter en de diversiteit van de kleine kernen te behouden en te versterken. Waar mogelijk willen we bijdragen aan het op peil houden van de leefbaarheid en het voorzieningenniveau.



3.1.1 Het bezit, ontwikkeling in 2019

Veluwonen verhuurt en beheert eind 2019 4.462 verhuureenheden, waarvan 4.057 woningen of wooneenheden (inclusief onzelfstandige wooneenheden en bedden in een verzorgingshuis, woonwagens en standplaatsen). Per saldo is het aantal verhuureenheden in 2019 afgenomen met 4. We hebben 31 woningen definitief verkocht. In Brummen hebben wij 20 nieuwe woningen geplaatst in De Bongerd en in Uddel hebben wij 4 woningen opgeleverd in het nieuwbouwproject Aardhuus. We hebben één voormalig Koopgarant-huis aangekocht en opnieuw in exploitatie genomen. Dit was een uitzondering op de regel dat we teruggekochte KoopGarant-woningen meteen definitief verkopen. In Eerbeek hebben wij één extra standplaats gerealiseerd en is ook één extra onzelfstandige ruimte geplaatst in Sporkehout.

Tabel: Overzicht omvang en mutaties bezit

		Mutaties 2019				
		AF		BIJ		
	Eind 2018	Verkoop	Sloop	Nieuw- bouw	Aankoop	Eind 2019
Woningen	3.773	31		24	1	3.767
Wooneenheden (onzelfstandig)	96			1		97
Woonwagens/standplaatsen	75			1		76
Bedden verzorgingshuis	117					117
Activiteitencentra	18					18
Garages	331					331
Parkeerplaatsen	46					46
Volkstuinen	10					10
Totaal	4.466	31	0	26	1	4.462

Wij zorgen dat er (ook in de toekomst) voldoende woningen beschikbaar zijn

We verkopen de komende jaren niet (veel) meer woningen dan we nieuwe bouwen. Zo houden we de zoektijd van actief woningzoekenden laag. Met de gestage verkoop bieden we mensen de mogelijkheid om op een betaalbare manier over te stappen van een huurhuis naar een koopwoning. We slopen woningen, maar we bouwen ook nieuwe sociale huurwoningen.

3.1.2 Oplevering nieuwbouw en herstructurering (sloop en vervanging)

In 2019 zijn 24 woningen opgeleverd en 120 woningen in ontwikkeling.

De volgende nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd:

- 20 woningen in De Bongerd. Dit was een sloop-nieuwbouwproject; op dezelfde locatie zijn in 2016 20 woningen gesloopt.
- 4 woningen in Uddel (Aardhuus).

De volgende nieuwbouwprojecten waren in ontwikkeling:

- Sloop/nieuwbouw op de Domineeskamp in Hall: 4 sloop- en 6 nieuwbouwwoningen. Oplevering van nieuwbouw in 2021.
- Sloop/nieuwbouw van 25 woningen in de Wethouder Giermanstraat (oneven nummers). Sloop wordt verwacht in 2021, oplevering in 2022.
- Sloop/nieuwbouw in de Eerbeekse Enk (fase 2). De 13 nieuwbouwwoningen worden begin 2020 opgeleverd. 5 nieuwbouwwoningen worden in 2020/2021 opgeleverd.
- Sloop/nieuwbouw in de Eerbeekse Enk (fase 3). De 10 nieuwbouwwoningen worden medio 2021 opgeleverd.
- 2 voormalige schoollocaties in Brummen (De Krullebaar en de Meengatschool). Betreft in totaal circa 21 sociale huurwoningen. Oplevering 2021.
- 2 voormalige schoollocaties in Eerbeek (C. van Leeuwenschool en De Triangel). Betreft in totaal circa 40 sociale huurwoningen. Oplevering 2021/2022.

3.1.3 Renovatie en groot-onderhoud met levensduurverlenging

De volgende projecten zijn in 2019 afgerond:

- 5 woningen in de Domineeskamp te Hall. Renovatie met 40 jaar levensduurverlenging, label A.



Aardhuus, Uddel.



De Bongerd, Brummen.



Eerbeekse Enk.

- 57 woningen Gerard Doustraat, Frans Halsstraat, Huijgenslaan te Eerbeek. 7 woningen zijn doorgeschoven naar de tweede helft van 2020 vanwege de aanwezigheid van vleermuizen. Renovatie inclusief binnenonderhoud: 40 jaar levensduurverlenging met label A.
- 22 woningen aan de Piersonstraat en Karekietstraat te Brummen. Renovatie: 40 jaar levensduurverlenging, label A.

De volgende projecten zijn in voorbereiding:

- 6 woningen in Hoenderloo. Renovatie met binnenonderhoud: 25 jaar levensduurverlenging, label B. Oplevering eind 2020.
- 21 woningen in Beekbergen en Lieren. Renovatie met deels binnenonderhoud: 40 jaar levensduurverlenging, label A. Oplevering eind 2020.
- 23 woningen in De Wimpe en De Hilde te Brummen. Renovatie met deels binnenonderhoud: 40 jaar levensduurverlenging, label A. Oplevering eind 2020.
- 10 woningen in de Trepkesheide te Empe. Renovatie met deels verbetering: 40 jaar levensduurverlenging, label A. Oplevering eind 2020.
- 34 woningen aan de Freule Hartsenplein, J.A. van Bumaweg en Henrick Minnekenweg te Beekbergen. Verbeteren plus renovatie: 40 jaar levensduurverlenging, label A. Oplevering eind 2021/begin 2022.
- 11 woningen aan de Freule Hartsenplein, J.A. van Bumaweg en Henrick Minnekenweg te Beekbergen: nodige onderhoudswerkzaamheden, geen grote renovatie in verband met verkoopstrategie. Oplevering eind 2021/begin 2022.
- 225 woningen in de Noorderenk te Eerbeek. De strategie moet nog worden bepaald. Oplevering in 2022-2025.



De Hilde/De Wimpe,
Brummen.



Lierdererf, Lieren.

3.1.4 Verkoop woningen

In de begroting was rekening gehouden met 30 woningverkoppen. Dit zijn er in 2019 31 geworden.

3.1.5 Kenmerken van het woningbezit

Het aantal zelfstandige woningen in exploitatie is in 2019 per saldo met 5 afgenomen. In de samenstelling van de portefeuille is weinig veranderd. Onderstaande tabel geeft een beeld van de samenstelling van de portefeuille 2019.

Tabel: Woningbezit naar woningtype en doelgroep

Doelgroep	Grondgebonden woning	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Beneden-/bovenwoning	Totaal
Alle huishoudens	2.289	0	3	1	2.293
Alle huishoudens, voorrang 40+/55+	169	15	1	0	185
Kleine huishoudens					
Eén- en tweepersoons	44	35	18	39	136
Eén- en tweepersoons - jongeren	0	0	7	125	132
Eén- en tweepersoons - voorrang 55+	571	89	2	7	669
Senioren*)					
Senioren	77	121			198
Senioren met zorg		172			172
Overig					
Bijzondere doelgroep	14	87	71	24	196
	3.164	518	102	196	3.981

*) behalve deze 198 en 172 woningen die uitsluitend bedoeld zijn voor senioren (al dan niet met zorg), kent Veluwonen 899 woningen die geschikt zijn voor senioren. Deze worden aangeboden aan 'alle huishoudens' of aan 'één- of tweepersoonshuishoudens'. Als ouderen reageren hebben zij voorrang.

3.1.6 Overig bezit: zorg- en welzijnsaccommodaties en maatschappelijk vastgoed

Uit de visie van Veluwonen vloeit voort dat we ons willen inzetten voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Dat gebeurt meer en meer in samenwerking met instellingen, waarbij wij zorgdragen voor de accommodatie en de instelling voor de zorg en hiermee samenhangende dienstverlening.

In dit verband gaat het om instellingen voor opvang en huisvesting van ouderen met een ondersteuningsvraag, mensen met een verstandelijke beperking en cliënten met een beperkte mobiliteit.

Eind 2019 beheerde Veluwonen de volgende accommodaties:

Tabel: Overzicht verhuurde woonruimtes aan zorgpartijen

Locatie	Instelling	Aantal woningen / eenheden	Doelgroep
Beekbergen (Ruitersmolen)	IrisZorg	12	Begeleid wonen
Beekbergen (Spelderholt)	Parc Spelderholt	55	Studenten met verstandelijke beperking
Brummen (Tolzicht)	Riwis	109	Verzorgings- en verpleeghuis: 54 intramuraal en 55 extramuraal
Brummen (Buiten de Veste)	Riwis	32	Begeleid wonen voor cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking
Brummen (Graaf van Limburg Stirumplein)	Riwis	11	Extramuraal: Riwis levert in meeste gevallen zorg
Brummen (Molenhorst)	Riwis	33	Extramuraal: Riwis levert in meeste gevallen zorg
Brummen (De Wezeboom)	Philadelphia	10	Cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking
Brummen (Akkergeelster)	Philadelphia	24	Cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking
Brummen (Geelgorsstraat)	Particulier	1	Cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking
Brummen (Gruttostraat)	Particulier	1	Cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking
Eerbeek (Doornbosch Hofstede)	Riwis	5	Begeleid wonen
Eerbeek (Sporkehout)	Philadelphia	19	Cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking
Eerbeek (Sporkehout)	Riwis	12	Begeleid wonen
Eerbeek (Beekwal)	Riwis	88	Verzorgings- en verpleeghuis: 63 intramuraal en 25 extramuraal
Loenen (Watermolen, Molenbeek)	Plurijn	2	Begeleid wonen
Uddel (De Grote Geezenhegge)	J.P. van den Bentstichting	6	Cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking

Tevens beheert Veluwonen diverse accommodaties die verhuurd worden aan instellingen met een algemeen maatschappelijke functie.

Tabel: Overzicht maatschappelijk vastgoed

Locatie	Instelling/adres	Doelgroep
Brummen	Buiten de Veste	Gemeenschappelijke ruimtes
Brummen	Woonleefgemeenschap van Ouderen	Gemeenschappelijke ruimte
Brummen	Molenhorst	Gemeenschappelijke ruimte
Brummen	Akkergeelster	Gemeenschappelijke ruimte
Eerbeek	Huijgenhof	Centrum wijkactiviteiten senioren
Hoenderloo	Veldheim	Activiteitencentrum
Laag-Soeren	't Sprengenhuis	Kulturhus
Loenen	Bruisbeek	Activiteitencentrum
Uddel	Kon. Wilhelminahof	Activiteitencentrum

Het 'bijzondere bezit' in kaart gebracht. Daarbij is bezit 'bijzonder' als het niet een standaard-woning betreft. Al dit bezit is vervolgens bestempeld met een risicofactor (hoog, gemiddeld, laag). Er zijn vervolgstappen gezet met het formuleren van mitigerende maatregelen ten aanzien van de risico's, waarbij is gestart bij het bezit met het hoogste risicoprofiel. Het 'bijzondere bezit' blijft permanent aandacht houden.

Zowel over Beekwal als Tolzicht zijn meerdere gesprekken geweest over de vernieuwing van het zorgvastgoed. Naar aanleiding hiervan is besloten om in 2020 nader te onderzoeken of de Beekwal kan worden herontwikkeld en het woonzorgcentrum Tolzicht kan worden verbouwd.



Wilhelminahof, Uddel.

3.2 Kwaliteit van het woningbezit

Het actualiseren van het portefeuille- en strategisch voorraadbeleid (SVB) vereist in onze visie permanent aandacht. Door telkens in te spelen op nieuwe ontwikkelingen blijft ons beleid actueel. De belangrijkste thema's die in dit verband aan de orde zijn geweest in 2019:

- Ons kwaliteits- en duurzaamheidsbeleid hebben we aangescherpt. Als we renoveren gaan we er nu van uit dat de woningen een dusdanig kwaliteitsniveau krijgen dat deze weer 40 jaar mee kunnen met een A-label (of 25 jaar voor behalen van een B-label). Resultaat van dit alles is dat we in 2019 een verbeterprogramma voor ruim 1.000 woningen hebben vastgesteld voor de komende 10 jaar.
- We hebben zonnepanelenbeleid vastgesteld voor onze bestaande woningen. In principe krijgen alle huurders die wonen in een woning met een geschikt dak een aanbod voor zonnepanelen. We rollen het plan in 3 jaar uit: 2020 t/m 2022. Naar verwachting zal 50% van de huurders die wij zonnepanelen aanbieden dit accepteren. Bij renovatie bieden wij ook zonnepanelen aan. Daarbij verwachten we dat 60% van de huurders de zonnepanelen accepteren.
- Het nieuwbouwprogramma hebben we geactualiseerd. Vooral wat betreft Eerbeek en Brummen hebben we de locaties waarop de komende jaren nieuwbouw kan worden gerealiseerd, in overleg met de gemeente, geconcretiseerd.
- We verkopen 30 woningen per jaar uit bestaand bezit. De opbrengst hebben we nodig voor eerdergenoemde woningverbetering en voor nieuwbouw. Het aantal te verkopen woningen hangt samen met de omvang van de nieuwbouw. Verkoop van bestaande woningen, gecompenseerd door nieuwbouw, draagt bij aan algehele verjonging van het bezit.

3.2.1 Planmatig onderhoud

In de basis is het planmatig onderhoud gebaseerd op van tevoren bepaalde onderhoudscycli van diverse 'woningelementen'. In het voorafgaande jaar worden de elementen definitief gemaakt op basis van woningopnames en inspecties. Wat betreft de aard van de werkzaamheden moet gedacht worden aan: interieurwerkzaamheden zoals

vervanging van keukeninrichtingen, badkamers, toiletten, cv-ketels en gevelwerkzaamheden zoals het buitenschilderwerk. De planning van deze werkzaamheden is opgenomen in een integrale meerjarenbegroting. Bewoners krijgen bij interieuronderdelen de keuzemogelijkheid voorgelegd om al dan niet deel te nemen en hebben ook inspraak in de kleuren van het tegelwerk en het keukenblok. In 2019 is € 2.565.000 besteed aan planmatig onderhoud.

3.2.2 Duurzaamheid

We doen ons uiterste best om onze CO₂-uitstoot tot een minimum te beperken! In 2019 hebben we hier op de volgende manier invulling aan gegeven.

Verduurzaming van de huizen

- We hebben 88 huizen verduurzaamd, deze huizen hebben nu een energielabel A.
- We zijn bezig geweest met de voorbereiding om in 2020/2021 94 huizen projectmatig te verduurzamen naar een A-label en 6 huizen naar label B.
- We hebben in het kader van strategisch voorraadbeleid de onderhoudsstaat, de energetische kwaliteit en de toekomstige verhuurbaarheid van onze huizen tegen het licht gehouden. Hieruit is een ambitieus programma opgesteld om onze huizen (ingrijpend) te renoveren en te verduurzamen. De komende 10 jaar gaan we rond de 1.000 huizen aanpakken.

Zonnepanelen

We hebben het beleid om zonnepanelen bij huurders aan te bieden vastgesteld. In 2020 starten we met de uitrol middels een meerjarig programma. Verder voorzien we onze appartementencomplexen van ledverlichting.

Op zoek naar goede oplossingen en innovatie

We zijn continu op zoek naar duurzame oplossingen en innovaties. Bij onderhoud, renovatie en nieuwbouwprojecten kiezen we bewust voor de juiste materialen en installaties. Ook in 2019 zijn we regelmatig naar externe bijeenkomsten geweest zodat we continu goed op de hoogte zijn van de ontwikkelingen.



De Bongerd, Brummen.

Samenwerking zoeken met partijen

In 2018 hebben we een eerste meerjaren CO₂-begroting gemaakt; hiermee maken we inzichtelijk welke reductie we met onze inspanningen realiseren. Uit de CO₂-begroting (en ook uit de routeplanner van Aedes) blijkt dat we slechts een deel van de opgave als corporatie zelf kunnen realiseren. Maar het overgrote deel kunnen we alleen in samenwerking met partners (gemeenten, provincie, industrie, energiebedrijven, lokale bevolking) realiseren. Wij zoeken actief contact als we kansrijke initiatieven zien en zijn aangehaakt bij initiatieven. Zo hebben we in 2019 deelgenomen aan:

- diverse overleggen over aanleg warmtenet restwarmte papierfabrieken Eerbeek;
- gesprekken met een lokale groepering Stichting Loenen Energie Neutraal (LEN) over onder andere de Community-based Virtual Power Plant (cVPP) en Energybox (E-box);
- het initiatief vanuit provincie Gelderland en gemeente Brummen 'Eerbeek-Loenen 2030', waarbij ook de (papier)industrie is betrokken. De wens is om de leefbaarheid in de dorpen Eerbeek en Loenen te vergroten en de (papier)industrie in de regio te behouden. Daarnaast delen de dorpen en de industrie de ambitie en zien zij de noodzaak om een stap te maken met energietransitie;
- overleg met meerdere partijen om de warmtevisie van de gemeente Apeldoorn en Brummen te ontwikkelen;
- gesprekken met meerdere partijen om de Regionale Energiestrategie (RES) van de provincie Gelderland te ontwikkelen;
- overleg met de andere Apeldoornse corporaties (VSW) over het thema duurzaamheid.



De Bongerd, Brummen.

3.2.3 Asbestsanering

In 2017 hebben we ons asbestbeleid aan de nieuwste regelgeving aangepast en hebben we op basis van een eerder gehouden 10% inventarisatie het aanwezige asbest in beeld gebracht. Het asbest met een groot risico is inmiddels gesaneerd. Het asbest met een lager risico wordt verwijderd op een 'logisch' moment. Zo wordt het asbest-dakbeschot verwijderd bij dakrenovatie en de nog aanwezige asbest-standleidingen bij badkamer-, toilet- en keukenrenovaties. Deze asbestsaneringen zijn vertaald naar onze meerjarenonderhoudsbegroting.

3.2.4 Kwaliteit van het woningbezit: reparatie- en mutatieonderhoud

Onder reparatieonderhoud wordt al het onderhoud verstaan dat wordt uitgevoerd naar aanleiding van individuele meldingen en reparatieverzoeken van huurders. Het mutatieonderhoud wordt uitgevoerd tijdens een huurderswisseling om ervoor te zorgen dat de woning bij de nieuwe verhuur in een goede staat verkeert. In de volgende tabel wordt weergegeven hoeveel meldingen het betrof en welke kosten hiermee gemoeid waren. De verhoogde uitgaven voor het mutatieonderhoud hebben vooral te maken met de aantallen oude woningen die leeg zijn gekomen t.o.v. de begroting en een aantal woningen waar huurders woonden die overleden zijn zonder erven.

	Aantal meldingen	Kosten	Kosten per melding 2018	Kosten per melding 2019
Reparatieonderhoud	3.433	€ 904.000	€ 246	€ 263
Mutatieonderhoud	209	€ 822.000	€ 3.196	€ 3.933

3.2.5 Individuele geriefsverbeteringen

In 2019 zijn 17 individuele geriefsverbeteringen uitgevoerd. In totaal ging het om een bedrag van € 75.000. De bewoners dragen met een huurverhoging bij aan het dekken van de kosten van een verbetering. Ook zijn er zonnepanelen gelegd op 54 woningen (op basis van vrijwillige deelname). De investering hiervoor bedroeg € 213.000.

3.2.6 Woningaanpassingen

We werken zoveel mogelijk mee aan het realiseren van woningaanpassingen in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Deze verzoeken worden gedaan via de gemeenten en de kosten worden gedekt door het gemeentelijke WMO-budget. In 2019 ging het om 9 aanpassingen, waar in totaal € 30.000 aan is uitgegeven.

Daarnaast hebben wij een budget Langer Zelfstandig Wonen waaruit kleine woningaanpassingen worden betaald die buiten de WMO vallen, maar die wel nodig zijn om de huurder langer zelfstandig te laten wonen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het plaatsen van (wand)beugels, verhoogde toiletpotten of deurautomaten bij de ingang van een appartementencomplex. In 2019 is er in totaal € 172.000 uitgegeven aan langer zelfstandig wonen. Hiervan ging €75.000 naar aanpassingen bij individuele adressen (zoals beugels, verhoogd toilet en batterijvervanging van rookmelders) en € 97.000 is uitgegeven aan aanpassingen in meergezinswoningen (zoals SmartAir lezers, deurautomaten en een scootmobielberging).



3.2.7 Zelf de woning veranderen

Veluwonen wil bewoners zo weinig mogelijk beperkingen opleggen om de woning naar eigen smaak en inzicht aan te passen. In 2019 hebben we een nieuwe ZAV-werkwijze opgesteld en diverse ZAV-aanvragen gehonoreerd. Een wezenlijk onderdeel van het ZAV-beleid is dat Veluwonen ook een adviserende rol wil spelen in de richting van bewoners.

3.2.8 Servicefonds en Glasfonds

Servicefonds

Bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor kleine reparaties. Zij kunnen deze laten uitvoeren door Veluwonen. Huurders die hiervoor kiezen nemen in dat geval deel aan het Servicefonds. Zij betalen hiervoor een bijdrage.

Eind 2019 maakten 3.328 huurders gebruik van het fonds. Er werd 1.398 keer een werkopdracht in het kader van het fonds uitgeschreven (totale kosten € 133.197 inclusief beheer en btw). De kosten worden dit jaar niet geheel gedekt door de huurdersbijdragen.

Overzicht Servicefonds	
Ontvangsten	132.040
Kosten	-126.600
Beheer	-6.597
negatief resultaat 2019	1.157
Saldo per 31-12-2018	30.531
Resultaat 2019	-1.157
Saldo per 31-12-2019	29.374

Glasfonds

Via Veluwonen kunnen huurders deelnemen aan het glasfonds. Hiermee wordt eventuele glasschade gedekt. Eind 2019 namen 3.482 huurders deel aan dit fonds. Er werd 85 keer een beroep gedaan op het glasfonds (totale kosten € 21.029 inclusief beheer). De kosten worden volledig gedekt door de huurdersbijdragen.

Overzicht Glasfonds	
Ontvangsten	41.841
Kosten	-18.937
Beheer	-2.092
Positief resultaat 2019	20.812
Saldo per 31-12-2018	30.610
Aferekend in 2019	20.812
Saldo per 31-12-2019	51.422

3.3 Verhuren van woningen en huisvesten van doelgroepen

3.3.1 Betaalbaarheid en huurbeleid

Wij houden onze woningen betaalbaar

Wij zijn er om onze huurders nu en in de toekomst goed te laten wonen in een betaalbare woning van een duurzame kwaliteit. De woonlasten houden we laag. Daar werken we op veel manieren aan. We verhogen de huur de komende jaren gemiddeld met niet meer dan de inflatiecorrectie. Als het nodig is bevriezen of verlagen wij de huren. We verduurzamen onze huizen om de energierekening te beperken (of zelfs te laten verdwijnen). En we stimuleren huurders met een laag inkomen om optimaal gebruik te maken van voorzieningen waar ze recht op hebben, zoals bijvoorbeeld huurtoeslag. In 2019 zijn we gestart met De Voorzieningenwijzer in samenwerking met de gemeente Brummen.

We passen een gematigd huurbeleid toe

We zijn er in de eerste plaats voor de primaire doelgroepen. Dit komt vooral ook tot uitdrukking in ons gematigd huurbeleid. Dit komt ook de verhuurbaarheid ten goede.

Per 1 januari 2016 is 'passend toewijzen' geïntroduceerd. Om er voor te zorgen dat de verschillende doelgroepen voldoende kansen en mogelijkheden hebben, hanteren we als uitgangspunt dat van ons huizenaanbod:

- 60% een huur heeft onder de 1^e aftoppingsgrens;
- 20% een huur heeft tussen de 1^e en de 2^e aftoppingsgrens;
- 20% een huur heeft tussen de 2^e aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens.

Om dit te bereiken hebben we een streefhuur van 68% van de maximale huur. Bij sommige complexen is een afwijkend streefhuurpercentage gehanteerd, om reden van verhuurbaarheid. Woningen met een huur boven de huurtoeslaggrens stoten we in principe af.

De 60-20-20 verhouding is ook afgesproken in Woonkeus-verband; het regionale samenwerkingsverband op het gebied van woonruimteverdeling.

Tabel: Actuele huren per eind 2019

	< jong.grens	jong. - 1e aftop.grens	1e - 2e aftop.grens	2e aftop. - HT-grens	> HT-grens	Zorg-pakket*)	Totaal
	< €424,44	€424,44 - €607,46	€607,46 - €651,03	€651,03 - €720,42	>€720,42		
Alle huishoudens	164	1.600	301	217	11	0	2.293
Alle huishoudens, voorrang 55+	0	127	30	26	2	0	185
Kleine huishoudens							
Eén- en tweepersoons	14	95	13	14	0	0	136
Eén- en tweepersoons – Jongeren	113	19	0	0	0	0	132
Eén- en tweepersoons – voorrang 55+	32	529	55	53	0	0	669
Senioren							
Senioren	5	187	5	1	0	0	198
Senioren met zorg	0	55	0	0	0	117	172
Overig							
Bijzondere doelgroep	12	25	7	0	0	152	196
	340	2.637	411	311	13	269	3.981
	9%	66%	10%	8%	0%	7%	

*) 269 wooneenheden worden complexmatig verhuurd aan een zorgaanbieder. De huurbijdrage, onderdeel van het 'zorgpakket' wordt betaald aan de zorgaanbieder.

Jaarlijkse huurprijsaanpassing

Per 1 juli zijn de huren aangepast. Hiervoor gelden diverse landelijke richtlijnen en kaders. Daarnaast hebben we zelf een huurbeleid ontwikkeld. Dit komt voort uit afspraken die ten tijde van de fusie met de huurdersorganisatie zijn gemaakt en sindsdien de verdere invulling hiervan. Een woonlastenonderzoek in 2016 speelde hierin ook een grote rol.

Met het huurbeleid leveren we in de eerste plaats onze bijdrage aan het betaalbaar houden van onze huizen voor in het bijzonder mensen met een laag inkomen. Ook streven we naar een evenwichtige prijs-kwaliteitsverhouding. We hebben dat als volgt vertaald in de jaarlijkse huuraanpassing:

- als de huidige huur lager is dan de streefhuur, dan verhogen we deze met het inflatiepercentage;
- als de huidige huur hoger is dan de streefhuur, dan verlagen we deze met het inflatiepercentage. Als die huidige huur echter hoger is dan de 2^e aftoppingsgrens (€ 651,03) dan verlagen we deze extra in 3 achtereenvolgende jaren. In 2019 is de actuele huur dan gelijk aan de streefhuur.

Dit heeft ertoe geleid dat de huur van bijna 750 huurders is gedaald. Van ±35 huurders is de huur gelijk gebleven en ±2.750 huurders hebben een huurverhoging gehad van maximaal 1,6%. Gemiddeld zijn de huren op 1 juli gestegen met 0,76%. Deze cijfers gaan exclusief over reguliere huuraanpassingen. Harmonisatie is hierin niet meegeteld. Huurdersbelangenorganisatie Samen Eén heeft op de adviesaanvraag huurverhoging 2019 positief geadviseerd.

Bezwaren

In 2019 zijn er, evenals in 2018 geen bezwaren ingediend tegen de huurverhoging.

Huurbeleid 2020-2022

In 2019 is Veluwonen druk geweest met het opstellen van de contouren van het huurbeleid 2020-2022. Dit is in nauwe samenwerking gebeurd met Samen Eén (zie 3.5.2). Gedurende 2019 hebben we met Samen Eén meerdere huurbeleidsscenario's besproken. Deze hebben gediend om in 2020 het nieuwe huurbeleid te formeren.

3.3.2 Woonruimteverdeling

Wat betreft woonruimteverdeling werken we samen met andere regiocorporaties in Woonkeus Stedendriehoek. Voor vrijkomend aanbod in Laag-Soeren (formeel vallend onder de woonruimteverdeling in het KAN-gebied) gelden afzonderlijke afspraken met de gemeente Rheden.

3.3.3 Vrijgekomen aanbod bestaand bezit

In 2019 zijn 232 woningen (opnieuw) verhuurd. In 203 gevallen betrof het een nieuwe verhuring vanwege een verhuizing in bestaand bezit. De overige verhuringen betroffen 24 nieuwbouwwoningen, 1 teruggekochte KoopGarant-woning die weer in exploitatie is genomen, 1 nieuwe standplaats en 4 Voorkom Leegstandcontracten. De 202 verhuringen in bestaand bezit leverden in 2019 5,23% als mutatiepercentage op.

Van het vrijgekomen bezit is 10,13% verhuurd via het lotingmodel. Dit was 12,5% in de gemeente Brummen en 4,48% in de gemeente Apeldoorn. In totaal voldoet Veluwonen in 2019 aan de norm binnen Woonkeus Stedendriehoek om minstens 10% van het vrijgekomen bezit via het lotingmodel te verhuren. Meer loting is over het algemeen voordelig voor woningzoekenden met een korte inschrijftijd, wat bij jongeren vaak het geval is.



3.3.4 Toewijzingen

In de onderstaande tabel is het aantal woningtoewijzingen in 2019 aangegeven, onderverdeeld naar huurklassen, leeftijd, huishoudengrootte en inkomenscategorieën (exclusief de intermediaire verhuur).

Tabel: Toewijzingen naar huishoudengrootte, leeftijd en inkomen

grootte huishouden/ leeftijd	Inkomen	categorie woningen				totalen		
		goedkoop	betaalbaar 1	betaalbaar 2	duur	aantal	In %	
1 persoon								
Tot 66 jaar en 4 maanden	< 22.700	9	43	1	0	53	23	56
	> 22.700	0	2	33	0	35	15	
66 jaar en 4 maanden en ouder	< 22.675	0	32	2	0	34	14	
	> 22.675	0	4	5	0	9	4	
2 personen								
Tot 66 jaar en 4 maanden	< 30.825	0	19	2	0	21	9	28
	> 30.825	0	2	10	0	12	5	
66 jaar en 4 maanden en ouder	< 30.800	0	18	2	0	20	9	
	> 30.800	0	2	10	0	12	5	
3 of meer personen								
Tot 66 jaar en 4 maanden	< 30.825	1	19	0	0	20	9	16
	> 30.825	1	1	14	0	16	7	
66 jaar en 4 maanden en ouder	< 30.800	0	0	0	0	0	0	
	> 30.800	0	0	0	0	0	0	
Totaal aantal		11	142	79	0	232		
Totaal percentage		5	61	34			100	100

Toelichting op de tabel:

Bij 'inkomen' en 'categorie woningen' zijn de grenzen aangehouden zoals die golden voor de huurtoeslag 2019.

Goedkoop: kwaliteitskortingsgrens, huurprijs tot € 424,44.

Betalbaar 1: tot aftoppingsgrenzen: € 607,46 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 651,03 voor huishoudens van 3 personen en meer.

Betalbaar 2: woningen met een huurprijs vanaf deze aftoppingsgrenzen tot maximale huurgrens € 720,42.

Duur: woningen met een huurprijs vanaf € 720,42.

Tabel: Toewijzingen naar leeftijd en inkomen onder of boven de huurtoeslaggrens

	categorie woningen				totalen	
	goedkoop	betalbaar 1	betalbaar 2	duur	aantal	In %
Tot 66 jaar en 4 maanden						
< huurtoeslaggrens	10	81	3	0	94	41
> huurtoeslaggrens	1	5	57	0	63	27
66 jaar en 4 maanden en ouder						
< huurtoeslaggrens	0	50	4	0	54	23
> huurtoeslaggrens	0	6	15	0	21	9
Totaal aantal		11	142	79	0	232
Totaal percentage		5	61	34	0	100

Tabel: Toewijzingen naar inkomen onder of boven de huurtoeslaggrens

	categorie woningen				totalen	
	goedkoop	betaalbaar 1	betaalbaar 2	duur	aantal	In %
< huurtoeslaggrens	10	131	7	0	148	64
> huurtoeslaggrens	1	11	79	0	84	36
Totaal aantal	11	142	79		232	
Totaal percentage	5	61	34		100	100

3.3.5 Toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot € 38.035

Volgens de EU-richtlijn moeten corporaties tenminste 80% van het vrijgekomen aanbod onder de €720,42 toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 38.035. In 2019 betrof het 232 toewijzingen. Hiervan zijn er 220 toewijzingen (94,8%) conform de EU-maatregel toegewezen. Aan huurders met een inkomen tot €42.436 mag maximaal 10% worden toegewezen (realisatie 10 toewijzingen =4,3%). Daarnaast bestaat ook nog de bestaande 10% vrije toewijzingsruimte (realisatie 2 toewijzingen = 0,9%).

3.3.6 Passend toewijzen (landelijk)

Sinds 1 januari 2016 moeten woningen passend worden toegewezen. Dit houdt in dat bij toewijzingen aan huishoudens met recht op huurtoeslag bij ten minste 95% de huurprijs onder de huurtoeslaggrens ligt. Voor 1- en 2-persoonshuishoudens is deze huurprijsgrens €607,46 en voor 3- en meerpersoonshuishoudens €651,03. In 2019 is 99,3% passend toegewezen.

3.3.7 Passend toewijzen (regionaal)

De corporaties die zijn aangesloten bij Woonkeus hebben afgesproken om de huurprijzen van hun woningaanbod dusdanig te positioneren dat er voldoende woningaanbod is voor de verschillende doelgroepen. Zo moet 60% een huurprijs hebben onder de 1^e aftoppingsgrens (€ 607,46), 20% tussen de 1^e en 2^e aftoppingsgrens (€607,46 - € 651,03) en 20% tussen de 2^e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (€651,03 - €720,42). Per categorie is een afwijking van 10% aanvaardbaar. De huurprijsopbouw van de nieuwe verhuringen in 2019 was 61%-18%-21%.

3.3.8 KoopGarant en KoopStart

Tot 2015 zijn diverse woningen 'onder voorwaarden' verkocht op basis van het KoopGarant-concept. Hiervoor in de plaats kwam KoopStart. Bij beide verkoopconcepten kan de koper de woning kopen met korting. Als de woning weer wordt verkocht rekent de koper de korting en een deel van de waardeontwikkeling met Veluwonen af. In geval van KoopGarant hebben we een terugkoopplicht. Bij KoopStart is dat niet het geval. In 2019 zijn er 8 KoopGarant-woning teruggekocht. Per eind 2019 bedraagt onze voorraad woningen die onder de KoopGarant-regeling is verkocht 141 woningen. Deze woningen blijven 'in beeld' omdat op de balans rekening gehouden moet worden met de verplichting om deze ooit terug te kopen.

In 2019 is er één woning onder de KoopStart-regeling verkocht. De regeling koopstart is in 2019 beëindigd. Wij passen geen bijzondere verkoopconcepten meer toe. Per eind 2019 komt hiermee het aantal woningen dat als koopstart is verkocht op 16.

3.3.9 Huisvesting specifieke aandachts- en doelgroepen

Senioren

De huisvesting van senioren is voor ons een expliciet aandachtspunt. Ongeveer 60% van de huishoudens die we huisvesten is ouder dan 65 jaar. Deze groep zal de komende jaren snel toenemen. Wat betreft ons aanbod is een kwart van het bezit bedoeld of geschikt voor senioren. Een groot deel van de (aanstaande) ouderen woont echter in een

eengezinswoning. Naar verwachting zal men daar ook zo lang mogelijk willen blijven wonen. Voor degenen die aanpassingen nodig hebben om adequaat te kunnen blijven wonen, bieden we maatwerk. Hiervoor hebben we beleid ontwikkeld om ouderen te ondersteunen bij het wonen, waar de gemeente of andere instanties geen hulp bieden en er wel behoefte is om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. Te denken valt aan een scootmobielruimte, beugels voor op de douche of toilet of verhoogde toiletpot.

Bij het ontwikkelen van nieuwbouw gaan we zoveel mogelijk uit van het principe van flexibel en multifunctioneel bouwen. Dat betekent dat we woningen willen realiseren met maatvoeringen die rekening houden met het gebruik door meerdere doelgroepen. Ook de mogelijkheid van het plaatsen van bijv. een traplift moet eenvoudig mogelijk zijn. De badkamer op de verdieping is standaard uitgerust met een 2^e toilet. Dergelijke woningen zijn multi-inzetbaar.

Starters

Starters hebben altijd al extra aandacht gehad in het kader van het huisvestingsbeleid. De meest recente ontwikkelingen op de woningmarkt maken het er in het bijzonder voor starters niet makkelijker op om een woning te vinden. Dit betreft met name de koopmarkt.

Onze ervaring is dat starters en jongeren in principe in korte tijd een huurwoning kunnen vinden. Een groot deel van het woningaanbod van Veluwonen is (ook) toegankelijk voor kleine huishoudens. De zgn. spoedzoekers-module (toewijzing van woningen op basis van loting in plaats van inschrijftijd) biedt jongeren extra kansen en mogelijkheden om ongeacht de inschrijftijd een woning te vinden. De feitelijke zoektijd van jongeren voordat hen een woning wordt toegewezen is minder dan een jaar. Bovendien hoeven jongeren minder dan andere woningzoekenden te reageren op woningaanbod om te slagen in het vinden van een woning. Ondanks deze cijfermatige constatering komen er toch signalen vanuit de gemeenten, dorpen en jongeren dat het moeilijk is om een huurwoning te vinden als jongere. In 2019 is er een begin gemaakt aan het onderzoeken waardoor dat verschil tussen de cijfermatige en gevoelsmatige benadering jegens de discussie omtrent jongerenhuisvesting er is.



3.3.10 Opvang en huisvesting overige doelgroepen

Vergunninghouders

Veluwonen levert een aandeel in het huisvesten van statushouders. Deze opgave wordt ingevuld in overleg met collega-corporaties en de betreffende gemeente.

In de tabel is aangegeven wat de taakstellingen waren voor 2019 en hoeveel statushouders we hebben gehuisvest.



Vergunninghouders 2019	Brummen	Apeldoorn	Totaal Veluwonen
Taakstelling: aantal personen	16	8	24
Gerealiseerd: aantal personen	17	11	28
Gerealiseerd: aantal woningen	8	3	11

Vrouwenopvang

Veluwonen heeft afspraken met MOVIERA-vrouwenopvang om hulp te bieden bij het vinden van huisvesting voor vrouwen die via MOVIERA zijn opgevangen. In 2019 hebben we hiervoor 1 verzoek gekregen.

Opstapwoningen

Veluwonen heeft met gezondheidszorginstellingen afspraken gemaakt over het stapsgewijs (zelfstandig) huisvesten van cliënten die tijdelijk in een instelling verbleven. Het gaat om mensen die (tijdelijk) niet zelfstandig kunnen wonen en met

begeleiding en ondersteuning vanuit de instelling geleid worden in de richting van een zelfstandig bestaan. In dergelijke situaties wordt een 'begeleid wonen-contract' gesloten.

Housing First

Housing First is in 2017 in pilotvorm gestart en is bedoeld voor dak- en thuislozen die een langdurig (> drie jaar) zwervend bestaan leiden. Zij krijgen een zelfstandige woning zonder dat er behandelvoorwaarden gesteld worden (zij hoeven bijvoorbeeld hun middelengebruik niet af te bouwen). De enige afspraak: de cliënt is bereid woonbegeleiding te accepteren. Daarbij wordt het tempo en de aard van de ondersteuning volledig bepaald door de cliënt. Ondersteuning die onvoorwaardelijk wordt geboden. De combinatie van directe toegang tot zelfstandige woonruimte en woonbegeleiding, aansluitend bij de zelfgekozen doelen van mensen, de positieve prikkel dat de cliënt 'iets te verliezen heeft' en minder kans op groepsdruk blijken de drijvende krachten achter Housing First. Vaak staan cliënten na een traject weer open voor andere vormen van hulp die anders hardnekkig worden geweigerd. Door middel van de pilot wordt onderzocht of Housing First een noodzakelijke, innovatieve en passende aanvulling voor inwoners is, aanvullend op de reeds bestaande Apeldoornse woonvoorzieningen.

Opstapwoningen 2019	Opstapwoning	Housing First	Totaal Veluwonen
Taakstelling: aantal personen	6	n.v.t.	6
Aanvragen: aantal personen	5	4	9
Gerealiseerd: aantal personen	5	3	8
Gerealiseerd: aantal woningen	4	2	6

De doelstelling 2019 voor opstapwoningen is daarmee behaald. Er zijn in 2019 geen concrete afspraken gemaakt over het aantal mensen dat via Housing First moest worden opgevangen.

Woonwagendstandplaatsen

Veluwonen heeft een aantal woonwagendlocaties in beheer. In Eerbeek gaat het om een locatie aan de Kattedoorn. Hier worden 3 standplaatsen verhuurd. In alle gevallen zijn de woonwagens in eigendom van de bewoners. In Laag-Soeren bevindt zich een locatie met eveneens 2 standplaatsen. Ook hier zijn de wagens eigendom van de bewoners.

In het buitengebied van Apeldoorn, nabij Wenum-Wiesel, bevindt zich de woonwagendlocatie 'De Haere', met 65 standplaatsen, waarvan 6 met huurwagens. Vanwege formele redenen is Veluwonen eigenaar van de standplaatsen (erfpacht) en de huurwagens. Het beheer is ondergebracht in BWSA, een samenwerkingsverband van de Apeldoornse corporaties. De kosten worden naar evenredigheid via BWSA gedragen door de Apeldoornse corporaties gezamenlijk. De praktische uitvoering van het beheer is opgedragen aan Nijbod Consultancy BV.

3.4 Sociaal beleid: zorg, welzijn en leefbaarheid

Sociaal beleid is in de visie van Veluwonen integraal onderdeel van haar kernactiviteiten. Als zich bij huurders problemen voordoen, probeert Veluwonen een bijdrage te leveren deze op te lossen. Dat kan door via de woonconsulenten gesprekken aan te gaan met betrokkenen of door inschakeling van andere instanties (bijv. politie, maatschappelijk werk, schuldhulpverlening, etc.).

De problemen waarop in dit verband wordt gedoeld hebben met name betrekking op (buren)overlast en schuldenproblematiek. Medewerkers van Veluwonen signaleren ook regelmatig 'problematiek achter de voordeur' die soms wel, maar vaak ook niet wonen-gerelateerd is. Het ligt dan minder op de weg van Veluwonen hierin een actieve rol te spelen. Doordat Veluwonen deelneemt aan netwerken van hulpverleningsinstanties, is het wel mogelijk om dergelijke situaties met andere professionals door te spreken. Dit gebeurt onder andere in het 'sociaal overleg' in Eerbeek, Brummen en Apeldoorn. Het succes van woonbegeleiding schuilt in 2 zaken: door vroegtijdige signalering/interventie of door samenwerking met andere hulpverleners. Hierdoor is het mogelijk om escalatie en cumulatie te voorkomen.

3.4.1 Preventieve woonbegeleiding

Soms worden bij bewoners problemen gesignaleerd die niet met een eenmalig gesprek zijn op te lossen. In veel van deze gevallen kunnen we dat ook niet alleen maar moet de problematiek door of in samenwerking met andere hulpverleners worden opgepakt. Dit kan leiden tot afspraken om een traject van 'preventieve woonbegeleiding' te

volgen. In 2019 zijn 12 personen doorverwezen, zonder zelf maatwerk begeleiding in te zetten. Deze huurders zijn doorverwezen naar Stichting Welzijn Brummen en Stimenz.

3.4.2 Buitenkans contracten

Een buitenkanscontract wordt gesloten als er vooraf vraagtekens zijn of een nieuwe huurder zijn verplichtingen na kan komen. Hierbij kan het gaan om een negatieve verhuurdersverklaring (financieel of vanwege overlast), schulden of andere 'belastende bagage' vanuit het verleden. In een aanvullende begeleidingsovereenkomst worden afspraken gemaakt tussen huurder, een begeleidende instantie en Veluwonen. Een buitenkanscontract wordt voor maximaal drie jaar aangegaan. Na deze periode geldt weer het reguliere huurcontract.

Eind 2019 hadden wij 20 buitenkanscontracten lopen, zijn er 4 nieuwe buitenkanscontracten afgesloten en 7 contracten gestopt.

3.4.3 Laatste kansbeleid

Het 'laatste kansbeleid' is er op gericht om bewoners die vanwege overlast of huurschulden dreigen te worden ontruimd op basis van een gerechtelijke uitspraak, alsnog de mogelijkheid te bieden te blijven wonen. Dit kan dan alleen onder strikte voorwaarden en met een begeleidingsprogramma. De mogelijkheden die preventieve woonbegeleiding had kunnen bieden zijn in dergelijke gevallen uitgeput. Veluwonen neemt deel aan het laatste kansbeleid zoals dat is ontwikkeld in het Apeldoornse werkgebied.

Eenzelfde werkwijze wordt ook gehanteerd in het Brummense werkgebied, in samenwerking met de Stichting Welzijn Brummen. In 2019 hadden we met 13 bewoners een laatste kanscontract en kwam er 1 bij. Er zijn 5 contracten beëindigd, onder andere één ontruiming en één door overlijden van de huurder.

3.4.4 Ontruiming

Met preventieve woonbegeleiding en het laatste kansbeleid proberen we daadwerkelijke ontruiming te voorkomen. In 2019 hadden we 8 geplande ontruiming. Hiervan hebben 2 huurders de achterstand volledig voldaan. Met 2 huurders is een betalingsregeling afgesproken met een laatste kanscontract. 1 huurder heeft een betalingsregeling met begeleiding (geen laatste kanscontract). Uiteindelijk zijn 3 woningen ontruimd. Het ging in 2 gevallen om (geplande) ontruiming in verband met huurachterstand en 1 ontruiming in verband met hennepkwekerij i.c.m. huurachterstand.

3.4.5 Overlast en buurtbemiddeling

Vanuit Veluwonen wordt actief aandacht besteed aan kwesties die te maken hebben met leefbaarheid. Het kan hierbij gaan om burenoverlast/-conflicten tussen individuele huishoudens/bewoners, om negatieve 'uitstraling' op de woonomgeving/buurt vanwege gedrag of activiteiten (bijvoorbeeld illegale bedrijfsactiviteiten/handel, hennepplantages, etc.) of klachten met betrekking tot de kwaliteit van de woonomgeving. In 2019 zijn er ruim 60 overlastmeldingen behandeld.

De wijze waarop een melding wordt opgepakt is sterk afhankelijk van de aard en omvang. Met buurtbemiddeling wordt geprobeerd te komen tot een minnelijke en een duurzame oplossing van een bureau-/buurtconflict. De daadwerkelijke bemiddeling gebeurt door vrijwilligers, die een onafhankelijke positie in kunnen nemen en hiervoor speciaal getraind zijn. In de gemeenten Rheden, Apeldoorn en Brummen is deze buurtbemiddeling georganiseerd via een samenwerkingsverband waar ook Veluwonen aan deelneemt. In 2019 is in het gehele werkgebied diverse malen buurtbemiddeling ingeschakeld.

3.5 Participatie, overleg en communicatie met bewoners

3.5.1 Kernenvisies en betrokkenheid van bewoners en lokale 'partijen' bij leefbaarheid

Leefbaarheid behoort iets te zijn van de bewoners zelf. Om die reden is Veluwonen er veel aan gelegen de bewoners (en overige lokale 'partijen') hierbij actief te betrekken. Met speciale activiteiten in wijken en dorpen proberen we de betrokkenheid en participatie van bewoners te bevorderen. Het gaat hierbij om het aanspreken van individuele bewoners om een bijdrage te leveren aan een collectieve activiteit of het bevorderen van samenwerking tussen bestaande organisaties. Dergelijke activiteiten zijn bij uitstek ook een manier om signalen op te vangen die onder de bewoners leven. Hier wordt geprobeerd meteen een actie aan te verbinden om knelpunten op een korte termijn op te lossen of anderszins wensen te honoreren.



Koffieochtend voor
ouderen in Brummen.

Daarnaast is Veluwonen in samenwerking met onderzoeksbureau KWH bezig geweest met het opstellen van een woonbelevingsonderzoek. Daarin wordt er aan de huurders gevraagd wat zij vinden van hun woning, hun buurt/omgeving en wat zij van Veluwonen vinden. De uitkomsten van dit onderzoek, dat begin 2020 wordt uitgevoerd, vormen aanleiding om strategisch beleid zoals dorpsvisies vorm te geven.

3.5.2 Stichting Huurdersbelangen Samen Eén

Stichting Huurdersbelangen Samen Eén vertegenwoordigt alle huurders van Veluwonen. Veluwonen steunt de huurdersbelangenorganisatie financieel. De samenwerkingsovereenkomst is overeenkomstig de uitgangspunten van de Aedescode. In 2019 hebben we de samenwerking intensief doorgezet en diverse beleidstrajecten positief doorlopen. Er zijn diverse overleggen geweest met Samen Eén. Onder meer de volgende onderwerpen zijn behandeld:

- Samenwerkingsovereenkomst Samen Eén en Veluwonen;
- Huurverhoging 2019;
- Huurbeleid 2020-2022;
- Jaarverslag 2018 Veluwonen;
- Afrekening Glas- en Servicefonds;
- Het bod/Prestatieafspraken;
- Projecten;
- Seniorenbeleid;
- Beleid "langer zelfstandig wonen";
- Werkwijze Zelf Aangebrachte Voorzieningen;
- De Verhalen van Veluwonen;
- Werkwijze bedrijf aan huis;
- Voorzieningenwijzer;
- Afrekening garages en parkeerplaatsen;
- Reglement KLAC;
- Reglement sociaal kader;
- Zonnepanelenbeleid;
- Visitatie.



Bestuur Samen Eén met v.l.n.r. Heleen de Boer, Jaap Wagenvoord, Riekje Garrits, Daan Wiegel en Geert van den Hoogen. Op de foto ontbreken: Frans van Zeeventer en Berry Riscica.

3.5.3 Klankbordgroepen

Veluwonen vindt het belangrijk om met huurders in contact te zijn om zo signalen op te vangen die spelen in de wijk. Deze klankbordgroepen bestaan uit meerdere huurders die regulier met Veluwonen in contact gaan om de lokale leefbaarheid te verbeteren. In 2019 zijn er 8 klankbordgroepen opgericht. In 2020 worden hier naar verwachting nog 2 klankbordgroepen aan toegevoegd. Klankbordgroepen worden opgericht in complexen waar Veluwonen het meest het gevoel heeft dat er behoefte is aan intensieve samenwerking, bijvoorbeeld door een verslechterde leefbaarheid of achteruitgang van de wijk. Elke klankbordgroep behandelt één à twee thema's die relevant zijn voor de huurders. De eerste ervaringen met klankbordgroepen zijn enorm positief. Het overleg is erg effectief vanwege de korte lijntjes en de oplossingsgerichtheid. Daarnaast dragen de klankbordgroepen bij aan het vertrouwen dat huurders hebben richting Veluwonen.



Samen tuin opknappen
in Beekbergen.

3.5.4 Informeren van huurders

Belangrijke communicatiemiddelen met de huurders en de woningzoekenden vormen de website, het bewonersblad 'Mijn Huis' en informatiebrochures. Voor het raadplegen van en reageren op ons woningaanbod is Woonkeus Stedendriehoek een belangrijke informatiebron.

Vooraf bij ingrijpende woningverbetering, verduurzaming en herstructurering is goede communicatie met en betrokkenheid van de huurders cruciaal. Dit verloopt langs meerdere lijnen. Bewoners krijgen bij Veluwonen veel individuele aandacht. Zo krijgen de huurders tijdens de voorbereiding en tijdens de uitvoering diverse huisbezoeken van de sociaal projectleiders, er zijn inloopavonden en we houden spreekuren. Daarnaast praten we tijdens de voorbereiding en de uitvoering van het project met een projectcommissie bestaande uit een aantal huurders van het project. We proberen de ideeën en de wensen van onze huurders zo goed mogelijk te vertalen naar een mooi project. Met nieuwsbrieven en informatiebrochures houden we de huurders in een project goed op de hoogte. Ook omwonenden en andere betrokkenen geven we regelmatig informatie over de voortgang van het project.

3.5.5 Nazorggesprekken

In 2019 is Veluwonen begonnen met het bezoeken van huurders die bij Veluwonen een huurcontract hebben ondertekend. Een paar maanden na de sleutelovertaking komt er een medewerker van Veluwonen bij de huurder langs om nog een en ander uit te leggen, vragen te beantwoorden en te vragen aan de nieuwe huurder hoe zij/hij de woning vindt. Het doel daarvan is drieledig. Ten eerste wordt de informatie die bij de sleutelovertaking wordt overgedragen nog eens herhaald ter verduidelijking voor de huurder. Ten tweede krijgt Veluwonen een beeld of er klachten zijn bij de huurder en kunnen bijvoorbeeld reparatieverzoeken onmiddellijk worden doorgezet. Ten slotte krijgt Veluwonen sociale problematiek vroegtijdig in beeld, omdat de huurders thuis worden bezocht. In 2019 zijn bijna alle mutatieadressen bezocht met een nazorggesprek.



3.5.6 Geschillencommissies

Als huurders een geschil hebben met Veluwonen waarover geen overeenstemming bereikt kan worden, kan men zo'n geschil voorleggen aan een geschillencommissie. Veluwonen heeft samen met 6 andere corporaties in de regio de uitvoering van deze regeling ondergebracht bij de regionale klachten- en adviescommissie (KLAC). Bij Veluwonen zijn 5 klachten binnengekomen en bij de KLAC 3 klachten. De klachten zijn of heel technisch van aard (en dan vooral ook nog ingewikkeld) of de klachten gaan meer over overlast van andere mensen. Van de klachten die bij Veluwonen zijn

binnengekomen zijn er 4 naar tevredenheid van onze huurders afgehandeld. Voor de klachten die bij het KLAC zijn binnengekomen is er 1 naar tevredenheid opgelost.

3.6 Veluwonen en haar omgeving: belanghouders en samenwerkingsverbanden

We hechten groot belang aan samenwerking met instellingen en organisaties die op de één of andere manier raken aan onze werkzaamheden. Voor ons is dit een integraal onderdeel van de werkwijze en van de activiteiten. Vandaar dat in dit jaarverslag op meerdere plaatsen impliciet ook de samenwerking met instellingen en organisaties is beschreven.

3.6.1 Samenwerking met collega-corporaties

Veluwonen zoekt de samenwerking met collega's in het werkgebied. Per gemeente neemt dat verschillende vormen aan en de intensiteit verschilt eveneens per situatie. Zo zijn er overlegvormen waarbij het vooral gaat om informatie-uitwisseling, maar de samenwerking kan ook vormen aannemen om een wederzijds zakelijk of praktisch doel te dienen.

De samenwerking met de Apeldoornse corporaties krijgt vooral z'n beslag in VSW (Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties in Apeldoorn). Ook hier gaat het om afstemming van verschillende beleidsthema's, zoals de prestatieafspraken met de gemeente Apeldoorn en de mogelijkheid van een gezamenlijk strategisch voorraadbeleid.

Ook praktische samenwerking krijgt vorm via VSW, zoals het beheer van woonwagencentrales in de gemeente Apeldoorn. Waar mogelijk en opportuun zoekt Veluwonen bilaterale praktische samenwerking, zoals op het gebied van automatisering.

Samenwerking op regionaal niveau spitst zich toe op de woonruimteverdeling die is georganiseerd via Woonkeus Stedendriehoek. Bij dit samenwerkingsverband zijn overigens ook gemeenten betrokken.

3.6.2 Samenwerking en prestatieafspraken met lokale overheden

De gemeenten waarin Veluwonen werkzaam is, hebben allen een woonvisie. In 2019 hebben we de gemeenten en de huurdersbelangenorganisatie Samen Eén een overzicht toegezonden op welke manier we bijdragen aan realisatie van die woonvisies. Dit is het bod, zoals bedoeld in de Woningwet. Het bod dat betrekking heeft op het werkgebied in de gemeente Apeldoorn hebben we gezamenlijk (in VSW-verband) met de andere Apeldoornse corporaties uitgebracht.

Veluwonen heeft vervolgens de gemeenten en de huurdersbelangenorganisatie Samen Eén uitgenodigd voor overleg over het bod in de betreffende gemeenten. Voor wat betreft Apeldoorn is ook deze uitnodiging en het hierop volgende overleg gebeurd in samenwerking met de 3 overige Apeldoornse corporaties.

Het overleg heeft in de 3 gemeenten geleid tot getekende prestatieafspraken. Ook Samen Eén heeft de afspraken medeondertekend. De prestatieafspraken zijn medio december opgestuurd naar de Minister.

In de drie gemeenten waarin Veluwonen werkzaam is, is er regelmatig ad hoc overleg op verschillende niveaus, zowel bestuurlijk als ambtelijk.



Met Samen Eén en de gemeentes ondertekenden we de prestatieafspraken. V.l.n.r. Marco de Wilde, Daan Wiegel en Ingrid Timmer (wethouder gemeente Brummen).

3.6.3 Samenwerking op het gebied van zorg

Eerder in dit jaarverslag zijn we ingegaan op onze inspanningen om te zorgen voor adequate huisvesting van senioren. Daarnaast is zorg en dienstverlening voor deze groep van groot belang. Het beleid van de kant van de overheid is dat ouderen langer zelfstandig blijven wonen. Dienstverlening of zorg wordt waar nodig aan huis geleverd. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. In het overleg met gemeenten zijn we hierbij betrokken.

Bovendien hebben we diverse panden in beheer die worden gebruikt door zorginstellingen. De continuïteit van deze accommodaties is sterk afhankelijk van ontwikkelingen in de zorg. Per accommodatie hebben we overleg met de zorginstelling om de risico's voor Veluwonen zoveel mogelijk te beheersen.

Met Riwis is overleg of de woonzorgcentra Beekwal en Tolzicht in hun huidige vorm nog voldoende toekomstwaarde hebben of dat verbouw, sloop of vervangende nieuwbouw betere opties zijn. Daardoor is het voornemen uitgesproken om Tolzicht te verbeteren en bij Beekwal vervangende nieuwbouw te plaatsen. In 2020 wordt nader verkend hoe de kosten en het risico evenredig tussen de partijen (gemeente, zorgaanbieder en Veluwonen) wordt verdeeld.



Beekwal in Eerbeek.

3.6.4 Samenwerking met dorpsraden

Veluwonen wil zich zo goed mogelijk verstaan met de dorpsraden. Deze raden hebben een rol en functie naar de totale bevolking van de betreffende kern. Voor Veluwonen betekent dit dat deze organisaties een goed aanspreekpunt en klankbord vormen. In 2019 is het contact met de dorpsraden geïntensiveerd. Dat hebben we gedaan door in gesprek te gaan met de dorpsraden. In 2019 is Veluwonen eerst begonnen met contact leggen met de dorpsraden uit grotere dorpen. In 2020 gaan we ook in gesprek met de dorpsraden van kleinere dorpen.

3.7 Financiële continuïteit

3.7.1 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Volgens de nieuwe Woningwet moeten woningcorporaties vanaf de jaarrekening 2016 al het in bezit zijnde vastgoed in exploitatie waarderen op marktwaarde.

De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald op grond van verwachte opbrengsten die voortkomen uit de verhuur, verkoop of een combinatie van beide. De marktwaarde is bepaald conform het door de Minister voorgeschreven waarderingshandboek.

Per object moet hiervoor gedetailleerde informatie beschikbaar zijn, zoals oppervlakten, WOZ-waarde, huurprijzen, WWS. De marktwaardebenadering wordt op complexniveau toegepast. Bij de complexindeling moeten we rekening houden met de volgende onderdelen: type, bouwjaar, locatie, wel/niet gereguleerd en de mogelijkheid om een complex in zijn geheel aan een derde te verkopen.

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Veluwonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 32,8 miljoen gegroeid naar een waarde van € 490,0 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 7,2 %.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

De huurprijsontwikkeling van het sociale (=DAEB) vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2018 door een gematigde



Vlinderstraat in Beekbergen.

huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Voor de woningen passen we de basisvariant toe van het waarderingshandboek. Het zorgvastgoed is door een extern taxateur getaxeerd en deze taxaties zijn ook allemaal gevalideerd.

Ontwikkeling marktwaarde 2019 (bedragen x € 1.000)	
<i>Waarde per 1 januari 2019</i>	457.203
Investerings en verbeteringen aan woningen	473
Investerings nieuwbouw/groot-onderhoud	8.479
Desinvesteringen t.g.v. sloop/verkoop	-2.657
Aanpassingen reële waarde en overige mutaties	26.535
<i>Waarde per 31 december 2019</i>	490.033

3.7.2 Herwaarderingsreserve

Per 31 december 2019 is in totaal € 259,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2018: € 238,4 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 Veluwonen. 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.

Het bestuur van Veluwonen verwacht dat bij ongewijzigd beleid de gehele herwaarderingsreserve niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

3.7.3 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden m.i.v. het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatig beschouwing opgenomen.

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

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaalt. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te



vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Overeenkomstig de regelgeving dient de vergelijkende cijfers ook voor de beleidswaarde te worden toegelicht. Daarbij dient ook stil te worden gestaan bij de ontwikkeling in de beleidswaarde. Op basis van ervaringen uit voorgaand boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Ten behoeve van de nadere duiding van de beleidswaarde is voor de beleidswaarde ultimo 2019 nader invulling gegeven aan de definitie van onderhoud en verbetering. Ook is er nadere duiding gegeven aan de toerekening van kosten aan onderhoud, beheer of overige organisatiekosten. De onzekerheden op dit vlak in de beleidswaarde zijn derhalve kleiner geworden. Voor het overige zijn er geen aanpassingen doorgevoerd in de beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip 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. Deze is gebaseerd op een schatting van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2019 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en de regio's waarin Veluwonen actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexploitatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerkosten.

In het boekjaar is de beleidswaarde afgenomen van € 215,4 miljoen naar € 153,3 miljoen. Deze afname wordt met name veroorzaakt door:

- geen overdrachtskosten meer in de beleidswaarde;
- inrekening van de onderhoudsnorm van het beleid in de eindwaardeberekening. In 2018 werd de laagste van de onderhoudsnorm volgens het beleid of de norm volgens de markt(waarde) toegepast;
- toename contracthuur t.o.v. 2018;
- toename WOZ-waarde. Heeft een nadelig effect op de ingerekende verhuurderheffing;
- toename van beleidshuur;
- reguliere huurstijging op basis van corporatiebeleid;
- gestegen gemiddelde onderhoudsnorm volgens het beleid;
- licht gestegen gemiddelde beheernorm volgens het beleid.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt enerzijds beïnvloed door gewijzigde beleidskeuzes welke door Veluwonen zijn gemaakt en invloed hebben op relevante parameters zoals de (streef) huur en de normen voor onderhoud en beheer en anderzijds door gewijzigde parameters in de marktwaarde in verhuurde staat.

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

Het bestuur van Veluwonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de

beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 336,7 miljoen.

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

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde (bedragen x € 1.000)		
Marktwaarde verhuurde staat		490.032
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-77.462	
Betaalbaarheid (huren)	-156.770	
Kwaliteit (onderhoud)	-103.980	
Beheer (beheerkosten)	1.464	
Subtotaal		-336.748
Beleidswaarde		153.284

Dit impliceert dat circa 78,5% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

3.7.5 Financiële continuïteit

Inzicht in de ontwikkeling van de solvabiliteit betekent inzicht in het vermogen om op middellange en lange termijn te kunnen voldoen aan alle verplichtingen, nodig om de bedrijfsdoelstellingen te realiseren zonder extra ingrepen. De solvabiliteit wordt uitgedrukt in een verhoudingsgetal tussen het eigen vermogen en het totale vermogen (gebaseerd op beleidswaarde). Hieraan wordt per 31 december 2019 met circa 42,9% ruimschoots voldaan. Ook gedurende de looptijd van de meerjarenraming is het vooruitzicht dat de solvabiliteit niet door de ondergrens zakt, ondanks dat de verhuurderheffing en de administratieve verwerking van Verkopen onder Voorwaarden (KoopGarant) voor een drukkend effect zorgen.

De liquiditeit geeft aan in hoeverre er op korte termijn aan de financiële verplichtingen kan worden voldaan, waarbij de doelstelling is minimaal een liquiditeit van 1% te hebben. Ultimo 2019 bedraagt deze ratio 1,0%.

De kengetallen over de jaren 2020-2024 zijn gebaseerd op de financiële meerjarenbegroting die op 25 september 2019 is vastgesteld en waar van toepassing gebaseerd op de beleidswaarde respectievelijk marktwaarde. Het nadien gepubliceerde Handboek marktwaardering 2019 heeft een drukkend effect op deze begrotingsuitkomsten.

	Norm WSW	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Solvabiliteit beleidswaarde	> 20%	53,6	51,8	51,5	49,2	44,1	41,4
Loan to value beleidswaarde	< 75%	40,5	42,6	43,2	46,7	52,4	55,0
Dekkingsratio marktwaarde	< 50%	20,0	20,9	21,2	22,8	25,9	27,0
ICR	> 1,4%	2,44	2,45	2,21	1,93	2,28	2,63

Normen Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw richt zich met name op onderstaande parameters.

Solvabiliteit: De solvabiliteit geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdend met het corporatiebeleid.

In formule = Eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde / balanstotaal o.b.v. beleidswaarde

Loan To Value (LTV): de LTV meet in hoeverre de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.

In formule = Nominale schuld leningen / beleidswaarde

Dekkingsratio: de dekkingsratio meet de verhouding tussen de onderpandwaarde (marktwaarde) van het bij het WSW ingezet onderpand en het schuldrestant van de door het WSW geborgde leningen.

In formule = Nominale schuld leningen / marktwaarde

Interest Coverage Ratio (ICR): de ICR meet in hoeverre de corporatie in staat is (geweest) de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten. Het WSW meet de ICR over een periode van drie verslagjaren (gemiddeld) en over een periode van vijf prognosejaren (gewogen gemiddeld).

In formule = (Operationele kasstromen + rentelasten – rentebaten) / (rentelasten – rentebaten).

Het voldoen aan de normen van het WSW is voorwaarde om met borging van het WSW financiering te kunnen aantrekken. Veluwonen voldoet ruimschoots aan alle WSW-normen.

In maart 2020 is de impact van COVID-19 op Nederland en de rest van de wereld enorm geworden. Op dit moment is het lastig een gedetailleerde impactanalyse te maken voor Veluwonen. Wel achten wij de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening passend. Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand. De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid. Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast en de financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers. Zo nodig kan getemporiseerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwarende van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om te krimpen in flexibele kosten. Voor nu is het nog te vroeg om te kunnen melden welke maatregelen voor ons het best passend zijn. De door ons ingenomen schattingen in de jaarrekening achten wij nog steeds passend.

3.7.6 Resultaat

Het resultaat over 2019 bedraagt € 35,7 miljoen positief en is lager dan het resultaat ten opzichte van 2018 (€ 37,7 miljoen positief op basis van marktwaarde) als gevolg van waarderingseffecten in het woningbezit en vennootschapsbelasting.

3.7.7 Treasury

Het treasurystatuut geldt als een gedragscode met betrekking tot het nemen van beslissingen op het gebied van financiering, beleggen, rentemanagement, liquiditeitenbeheer en de financiële logistiek. Het waarborgen van een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt, het beheersen van financiële risico's, het realiseren van zo laag mogelijke kosten en het zeker stellen van voldoende liquiditeiten zijn dan ook de belangrijkste doelstellingen uit het treasurybeleid.

3.7.8 Financieringspositie

De leningenportefeuille kent per 31 december 2019 een omvang van € 92,7 miljoen. Al deze leningen zijn geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De gemiddelde vermogensvoet bedraagt 3,40% (2018: 3,48%). Het voor de lange termijn beheersbaar houden van de rentecomponent is essentieel voor de financiële continuïteit.

Er is in 2019 één externe financiering aangetrokken voor een bedrag van € 5,0 miljoen. Er zijn 2 bestaande leningen, met een schuldrestant van € 7,2 miljoen volledig afgelost, wegens het bereiken van de einddatum van de leningsovereenkomst.

Daarnaast bestaat er een schuld op lange termijn van circa € 19,7 miljoen (2018: € 20,0 miljoen) in verband met terugkoopverplichting van verkopen onder voorwaarden.

3.7.9 Beleggingen

Financiële middelen, die niet voor lopende betalingen benodigd zijn, worden tijdelijk uitgezet op spaarrekeningen. De tegoeden op deze spaarrekeningen zijn dagelijks opvraagbaar en kennen geen hoofdsomrisico. Deze spaarrekeningen zijn aangegaan bij financiële instellingen die beschikken over tenminste een AA-rating. Ook het land van vestiging van deze financiële instellingen heeft minimaal een AA-rating. Vanwege de lage rente wordt er geen actief beleid op spaartegoeden gehanteerd. Ultimo 2019 staan er geen liquiditeiten op de spaarrekeningen.

3.7.10 Kengetallen over de afgelopen 5 jaar per ultimo boekjaar

	2019	2018	2017	2016	2015
Gegevens bezit					
Aantal verhuureenheden:					
1. Woningen/woongebouwen	3.857	3.856	3.937	3.966	3.997
2. Garages	331	331	331	331	331
3. Bedrijfsruimten	0	0	0	0	1
4. Standplaatsen	70	69	69	69	69
5. Woonwagens	6	6	6	8	8
6. Bedden verzorgingstehuis	117	117	117	117	117
7. Parkeerplaats	46	46	48	48	52
8. Volkstuinen	10	10	10	10	10
9. Overige verhuureenheden	18	18	18	5	5
10. Voorraad koop	7	13	0	0	0
Totaal	4.462	4.466	4.536	4.554	4.590
Mutaties in het bezit					
1. Aantal opgeleverd	26	8	16	10	13
2. Aantal gekocht	1	1	1	9	8
3. Aantal verkocht	31	27	25	31	40
4. Aantal gesloopt / uit exploitatie	0	52	24	24	7
5. Aantal correctie	0	0	14	0	62
Kwaliteit (per woning)					
1. Aantal reparatieverzoeken	3.433	3.711	3.484	3.125	3.831
2. Kosten mutatieonderhoud per mutatie.	4.044	3.196	2.067	1.487	1.808
3. Kosten dagelijks onderhoud	639	595	489	434	461
4. Kosten planmatig onderhoud	1.126	1.025	1.075	1.095	1.231
5. Totaal onderhoudskosten	1.765	1.620	1.564	1.529	1.692
Prijs/kwaliteitsverhouding					
1. Gemiddeld aantal punten WWS	165	166	167	166	160
2. Gemiddelde netto-huurprijs	536	533	530	529	523
3. Gemiddelde puntprijs	3,25	3,21	3,17	3,19	3,31
Het verhuren van woningen					
1. Aantal mutaties (excl. nieuwbouw)	203	230	208	259	260
2. Mutatiegraad (in % woningbezit)	5,25	5,94	5,28	6,53	6,5
3. Huurachterstand in % jaarhuur	0,31	0,29	0,29	0,37	0,43
4. Huurderving in % jaarhuur	0,55	1,39	0,59	0,56	0,49
Financiële continuïteit					
1. Solvabiliteit beleidswaarde *)	42,9	50,4			
2. LTV beleidswaarde *)	54,5	44,3			
3. Dekkingsratio marktwaarde	18,9	20,8	23,6	25,3	29,1
3. Liquiditeit (current ratio)	1,0	0,6	1,2	1,6	2,3
4. Rentabiliteit eigen vermogen	8,7	10,0	-0,4	9,6	-0,7
4. Rentabiliteit totaal vermogen	7,4	8,2	0,5	7,5	0,5
5. Eigen vermogen per woning	105.978	96.735	85.237	84.992	76.493
Personeelsbezetting					
1. Totaal formatieplaatsen	35,1	32,5	31,6	30,5	31,6
2. Aantal medewerkers	40	36	35	36	36
*) cijfers vóór 2018 zijn niet beschikbaar					

3.8 Risicobeheersing

Veluwonen wil op een verantwoorde manier met haar middelen omgaan. In 2019 is het bestaande risico-beheersingskader geactualiseerd. Risicomanagement heeft tot doel de onwetendheid van en de onzekerheid over risico's zoveel mogelijk te beperken. Het heeft een prominente plek in de werkzaamheden, vooral omdat er bij strategische keuzes belangrijke (financiële) risico's kunnen optreden.

3.8.1 Marktrisico's

De vraag naar huurwoningen is nog steeds groter dan het aanbod. Ook in 2019 zijn er geen grote verhuurproblemen opgetreden. Het woningtype, de huurprijs en de locatie gaan bij een stijgend aanbod steeds vaker een belangrijke rol spelen.

Veluwonen bewaakt de verhuurbaarheid via het aantal woningzoekenden, het aantal reacties op woningen, demografische ontwikkelingen en woningbehoeftenonderzoeken. Via het strategisch voorraadbeleid wordt de woningvoorraad, als dat nodig is, bijgesteld.

3.8.2 Zorgvastgoed

Veluwonen verhuurt een groot aantal zorgwoningen aan meerdere zorginstellingen. Ondanks dat met deze zorgpartijen langdurige contracten zijn afgesloten, is er een potentieel risico dat de huur voor deze appartementen op termijn niet is gewaarborgd. Dit risico wordt verkleind doordat een groot deel van deze zorgwoningen vrij simpel kan worden omgezet in normale zelfstandige woningen.

Met De Beekwal (Eerbeek) en Tolzicht (Brummen) bezit Veluwonen 2 verzorgingshuizen. Beide locaties dienen in de komende jaren toekomstbestendig te worden gemaakt, aangezien de huidige staat en indeling steeds minder in overeenstemming is met de steeds weer wijzigende eisen van de zorg.

3.8.3 Financiële risico's

Alle plannen en activiteiten van Veluwonen worden vertaald in een financiële meerjarenbegroting. Jaarlijks wordt dit uitgewerkt in een begroting. De realisatie wordt bewaakt via periodieke interne rapportages en de jaarlijkse verantwoordingsstukken. De belangrijkste inkomsten zijn de huuropbrengsten en het resultaat uit verkoop van woningen.

Voor de uitgaven is er een duidelijke procuratie en mandateringsregeling. De belangrijkste risico's die grote financiële gevolgen hebben zoals storm, brand, fraude en dergelijke zijn verzekerd. Jaarlijks wordt de verzekeringsportefeuille geanalyseerd en bijgesteld aan nieuwe risico's of regelgeving.

3.8.4 Renterisico's

Binnen het treasurystatuut kiest Veluwonen voor een minimale risicostructuur. Dit betekent geen beleggingen in aandelen, obligaties en dergelijke. Bij het aantrekken van nieuwe leningen wordt erop toegezien dat de looptijden zodanig worden gekozen dat in enig jaar niet meer dan 15% van het totale leningenbedrag moet worden afgelost. Voor de korte termijn worden de geldstromen bewaakt via een liquiditeitsprognose versus de realisatie. Veluwonen heeft geen derivaten.

3.8.5 Grondrisico's

Veluwonen kent enkele grondposities. De boekwaarde van al deze posities gezamenlijk is beperkt. Voor de meeste grondposities geldt dat deze bij voorkomende mogelijkheden worden afgestoten. De verwachting is dat bij verkoop minimaal de boekwaarde wordt ontvangen.

3.8.6 Projectrisico's

De basis van projecten ligt in het strategisch voorraadbeleid. Risicobeheersing en zorgvuldige besluitvorming zijn bij projecten nadrukkelijke aandachtspunten. Op het terrein van projecten kunnen zich (financiële) risico's met een grote impact voordoen. Er wordt om die reden gewerkt met fase-documenten, zodat de risico's bij projecten structureel in beeld komen. De doelstelling hierbij is een goede sturing, goede beheersing en goede verantwoording van projecten.

Vastgoedprojecten kennen een projectmatige aanpak met formele beslismomenten. Er wordt gewerkt op basis van een heldere werkwijze, investeringsbeslissingen worden genomen op basis van duidelijke criteria en/of een toetsingskader en de risico's worden beheerst.

3.8.7 Fiscale risico's

Dit betreft de gevolgen van het niet-naleven van de regelgeving en de daaruit mogelijk voortvloeiende naheffingen en boetes. De jaarrekening wordt samengesteld op basis van de fiscale waarderingsregels, zoals die zijn opgenomen in de Vaststellingsovereenkomst II.

3.8.8 Risico's door coronacrisis

Sinds maart 2020 heeft ook Nederland te kampen met de gevolgen van het coronavirus. Tot op heden kan Veluwonen haar dagelijkse activiteiten, namelijk het verhuren van betaalbare woningen aan mensen die hierin zelf niet kunnen voorzien, regulier voortzetten. Uiteraard wordt hierbij rekening gehouden met de maatregelen die noodzakelijk zijn om de verspreiding van het coronavirus (waar mogelijk) te beperken.

De economische effecten van het coronavirus zullen waarschijnlijk van invloed zijn op de toekomstige waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie en het betalingsgedrag van onze huurders. Hiernaast zal de coronacrisis mogelijk een (vertragend) effect hebben op toekomstige nieuwbouw- en renovatieprojecten. Door de aanwezige financiële buffers verwacht Veluwonen de kernactiviteiten de komende periode regulier te kunnen voortzetten.

De coronacrisis heeft ook impact op onze huurders en op onze organisatie. Onze bedrijfsprocessen zijn 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 coronacrisis heeft naar de toekomst toe wellicht ook impact voor Veluwonen. 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 Veluwonen niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen. Daarnaast is er ook voor ons sprake van omstandigheden die negatieve invloed zullen hebben op de realisatie van onze doelstellingen. Op dit moment hebben we vooral aandacht voor crisismanagement en is het nog te vroeg voor een gedetailleerde impactanalyse. Hoewel we de mogelijke invloed op de financiële continuïteit nog niet goed kunnen objectiveren, blijkt uit een eerste scan op hoofdlijnen dat de financiële continuïteit niet in het geding is.

Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand omdat de huurstromen omvangrijk en goed gespreid zijn, het onroerend goed normaal gesproken courant en waardevast is en de financiële ratio's goed zijn en de vereiste veiligheidsbuffers bieden. Daarnaast hebben we op korte termijn niet te maken met een liquiditeitsrisico. Het aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken is nu en naar verwachting komend jaar geen probleem. Door de relatief grote aflossingsverplichting in dit jaar en de hieraan gekoppelde herfinanciering is dit echter wel een omstandigheid die nauwgezet wordt gevolgd. Kort vóór de uitbraak van de coronacrisis is al een belangrijk deel van de herfinanciering aangetrokken waardoor dit risico al deels is gedempt. Een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen, omdat die hogere rentes pas in volgende jaren betaald moeten worden en er in de meerjarenbegroting voorzichtigheidshalve met hogere rentepercentages is gerekend dan die nu gelden op de kapitaalmarkt.

Zo nodig kan getemporiseerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwarende van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om te krimpen in flexibele kosten. Voor nu is het nog te vroeg om te kunnen melden welke maatregelen voor ons het best passend zijn.

De overige relevante risico's lijken op dit moment te zijn: waardedaling van activa, uitval van medewerkers, vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud en langere leegstand van verhuurde eenheden. Maar dat lijken vooralsnog geen factoren die gaan leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit, mede gelet op de toezeggingen van de Nederlandse overheid die heeft aangekondigd dat haar beleid erop is gericht om de economische gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te beperken.

3.9 Verbindingen en relaties met overige rechtspersonen

Veluwonen biedt een grote variëteit van werkzaamheden en activiteiten. Vanwege organisatorische redenen of vanwege voorschriften heeft Veluwonen in het verleden soms noodzakelijk activiteiten in andere rechtspersonen (dochters) ondergebracht, de zogenaamde verbindingen. Als gevolg van de voorschriften in de Woningwet, bouwt Veluwonen deze verbindingen af.

3.9.1 Verbindingen

Vastgoed Eerbeek BV

Deze houdstermaatschappij is een 100% deelneming van Veluwonen en heeft met name als doel het al dan niet samen met anderen deelnemen in en het besturen van andere ondernemingen en het verkrijgen, verwerven, vervreemden, huren, verhuren, vervaardigen, administreren, financieren, beheren, exploiteren en bewaren van goederen. Vastgoed Eerbeek BV heeft ultimo 2019 twee 100% deelnemingen: Vastgoedbeheer Eerbeek BV en XIA Vastgoed Ontwikkeling 1 BV.

Vastgoedbeheer Eerbeek BV

Het doel van deze BV is met name het verkrijgen, verwerven, vervreemden, huren, verhuren, vervaardigen, administreren, financieren, beheren, exploiteren en bezwaren van goederen. In deze BV is voornamelijk commercieel onroerend goed ondergebracht.

XIA Vastgoed Ontwikkeling 1 BV

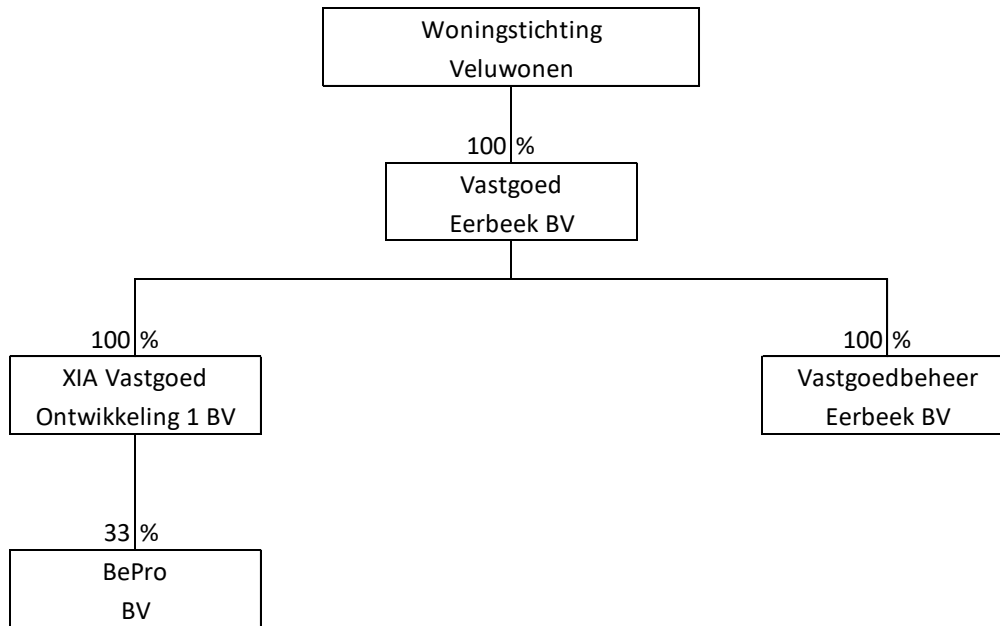
In XIA Vastgoed Ontwikkeling 1 BV zijn samenwerkingsverbanden met externe partijen ondergebracht. Al deze samenwerkingsverbanden zijn gericht op het realiseren van woningen.

XIA Vastgoed Ontwikkeling 1 BV heeft een 33%-deelname in BePro BV. Via BePro BV was er in 2019 deelneming in CV Ruitersmolen. Ultimo 2019 is CV Ruitersmolen opgeheven. Verder heeft XIA Vastgoed Ontwikkeling 1 BV haar aandeel van een 29%-deelneming in Aardhuus Ontwikkeling BV ultimo 2019 verkocht. De waarde van de deelnemingen bedraagt ultimo 2019 € 4.269 en betreft dus uitsluitend BePro BV.

De verwachting is dat BePro BV in 2020 wordt opgeheven. Daarna kan en zal XIA Vastgoed Ontwikkeling 1 BV worden opgeheven.

Vastgoed Eerbeek BV heeft ultimo 2019 een rekening-courantverhouding met XIA Vastgoed Ontwikkeling 1 BV van € 1.046.500.

Organisatiestructuur Veluwonen per 31 december 2019



3.9.2 Relaties met overige rechtspersonen

Veluwonen maakt in 2019 deel uit van de volgende samenwerkingsverbanden:

Stichting VSW (Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties)

VSW is een samenwerkingsverband tussen de Apeldoornse corporaties (Ons Huis, De Goede Woning, De Woonmensen en Veluwonen). Het belangrijkste doel is het behartigen van de gezamenlijke belangen van de Apeldoornse corporaties, met name richting de lokale overheid.

Stichting BWSA (Beheer Woonwagens en Standplaatsen Apeldoorn)

BWSA verzorgt het beheer en het onderhoud van de huurwoonwagens en de huurstandplaatsen die door de gemeente Apeldoorn aan de individuele Apeldoornse corporaties zijn overgedragen. BWSA bestaat uit de VSW-participanten. Veluwonen draagt naar rato bij in de kosten van BWSA.

Stichting Woonkeus Stedendriehoek

Dit is een samenwerkingsverband tussen in de regio Stedendriehoek werkzame woningcorporaties en gemeenten. Het doel is uitvoering te geven aan het tussen deze woningcorporaties en gemeenten vastgestelde 'convenant regionale woonruimteverdeling'. Veluwonen draagt naar rato bij in de kosten.

3.9.3 Vereniging van Eigenaars

In meerdere complexen is er sprake van een Vereniging van Eigenaars (VvE) waarin Veluwonen deelneemt. Voor alle VvE's geldt dat de materiële omvang hiervan gering is ten opzichte van de totale exploitatie van Veluwonen. Om deze reden is consolidatie van deze VvE-gegevens in de Veluwonen-cijfers achterwege gebleven. Alle kosten die verband houden met deze VvE's en die voor rekening komen van Veluwonen zijn verwerkt in de winst- en verliesrekening.

Vereniging van Eigenaars De Bruisbeek (Loenen Gld.)

VvE De Bruisbeek omvat drie appartementsrechten in het activiteitscentrum De Bruisbeek. Veluwonen bezit hiervan 1 appartementsrecht. In de VvE-vergadering bezit Veluwonen 55% van de stemmen.

Vereniging van Eigenaars Koningin Wilhelmina Hof (Uddel)

VvE Koningin Wilhelmina Hof omvat het appartementsrecht voor het activiteitscentrum, het appartementsrecht voor 4 zorgwoningen en het appartementsrecht voor 19 huurwoningen aan de Essenkamp. Veluwonen bezit in de VvE-vergadering 83% van de stemmen.

Vereniging van Eigenaars Hattinkerf (Loenen Gld.)

Deze VvE wordt gevormd door de eigenaren van 12 koopappartementen en Veluwonen, als eigenaar van 6 huurappartementen, in het gebouw Hattinkerf. In de VvE-vergadering bezit Veluwonen 28% van de stemmen.

Vereniging van Eigenaars Moerbeek (Loenen Gld.)

In deze VvE bezit Veluwonen 60% van de eigendomsrechten van dit woongebouw.

Vereniging van Eigenaars De Hoge Weye (Beekbergen)

Deze VvE is tot stand gekomen na de oplevering van het Multifunctioneel Centrum. Veluwonen bezit 31% van de eigendomsrechten.

Vereniging van Eigenaars De Bergbeek (Beekbergen)

Tezamen met een koopappartementencomplex is aangrenzend een parkeerkelder onder 8 huurwoningen gerealiseerd. De VvE is om die reden opgedeeld in 2 zogenaamde 'ondersplitsingen', één voor de appartementen en één voor het bouwblok huurwoningen/parkeerkelder. In ondersplitsing 1 (ten behoeve van de appartementen) heeft Veluwonen geen aandeel. In ondersplitsing 2 (ten behoeve van de huurwoningen/parkeerkelder) betreft het eigendom van Veluwonen 5 huurwoningen en 22 van de 31 parkeerplaatsen. Hiermee is circa 85% van de stemmen in de VvE-vergadering gemoeid.

Vereniging van Eigenaars Stuijvenburchstraat (Eerbeek)

Deze VvE bestaat uit 3 appartementen en 1 winkelruimte. De winkelruimte is eigendom van Mensink Mode. In de VvE-vergadering heeft Vastgoedbeheer Eerbeek B.V. 50% van de stemmen.

Vereniging van Eigenaars Dassenburcht II (Loenen Gld.)

Deze VvE bestaat uit 10 appartementen en bergingen/parkeerruimte. In de VvE-vergadering heeft Veluwonen 73% van de stemmen.

3.9.4 Overige relaties

Benoemingsrecht bestuursleden

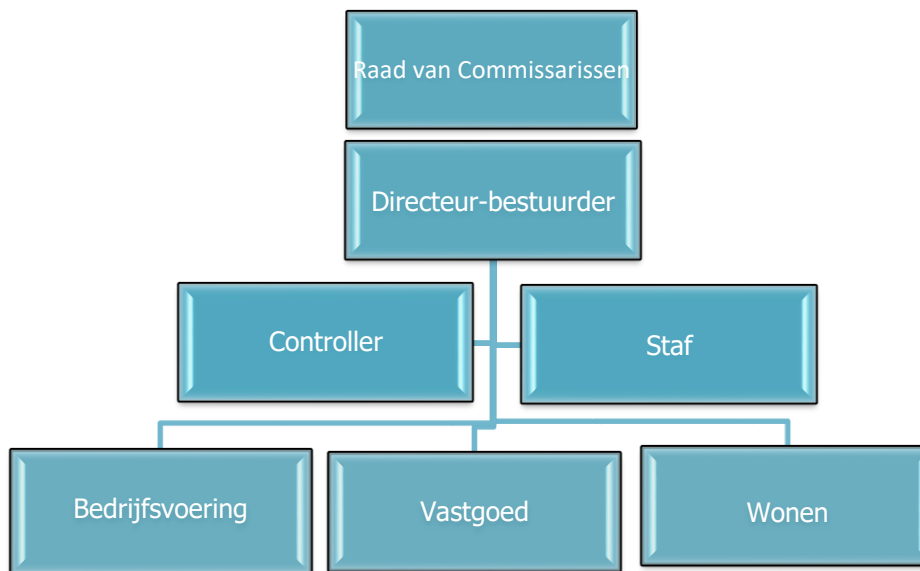
Voor de Stichting Huygenshof (Eerbeek) heeft Veluwonen het recht bestuursleden te benoemen. Er bestaat geen financiële verantwoordelijkheid met betrekking tot deze stichting.

4 Personeel en organisatie

4.1 Aantal medewerkers en organigram

Op 31 december 2019 waren er 40 medewerkers (35 fte's) werkzaam bij Veluwonen. Daarnaast is een aantal medewerkers werkzaam via bureaus of als ZZP'er. Het gaat hier om (tijdelijke) ondersteuning bij de afdeling Wonen, wat vooral is ingegeven door de veranderingen op de afdeling. Er zijn in 2019 in totaal 3 werknemers ingehuurd (3,0 fte).

Het organigram geeft de functie-indeling eind 2019 weer.



De directeur vormt met de managers Bedrijfsvoering, Vastgoed en Wonen het managementteam.

4.2 Arbeidsvoorwaarden, arbeidsomstandigheden en ziekteverzuim

Arbeidsvoorwaarden

Aanvullend op de CAO Woondiensten zijn binnen Veluwonen secundaire arbeidsvoorwaarden van toepassing.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage in 2019 is 2,6% (t.o.v. 4,8% in 2018) waarvan 1,2% voor frequent verzuim.

Het ziekteverzuimpercentage wordt met name veroorzaakt door één langdurig zieke medewerker.

Veluwonen maakt gebruik van de maatwerkregeling en heeft een contract afgesloten met een zelfstandig bedrijfsarts.

Arbobeleid

In 2019 hebben we 4 bedrijfshulpverleners (BHV'ers). Er zijn geen meldingen ontvangen van ongevallen op de bouwplaats c.q. bij onderhoud en nieuwbouw in opdracht van Veluwonen.

4.3 Organisatieaanpassingen

Het (deels) onverwachte en ongeplande vroegtijdige vertrek van vier medewerkers is aanleiding geweest om de gehele organisatie in ogenschouw te nemen. Dat was ook nodig omdat Veluwonen zich sinds de fusie op 1 januari 2017 in hoog tempo ontwikkelt. Dit heeft geleid tot de volgende voorgestelde wijzigingen om in 2020 uit te voeren:

1. het onderbrengen van de sociaal projectleiders bij de afdeling Vastgoed;
2. het onderbrengen van de medewerkers huurincasso/administratie bij de afdeling Wonen;
3. het onderbrengen van de medewerker functioneel beheer en medewerker informatisering bij de afdeling Wonen;
4. formatie-uitbreiding adviseur vastgoed en duurzaamheid (+0,5 fte);
5. formatie-uitbreiding projectleider (+0,5 fte).

Dit betekent vervolgens dat in 2020 de werving opgestart wordt voor de volgende functies:

- manager Financiën (in plaats van manager Bedrijfsvoering);
- adviseur vastgoed en duurzaamheid;
- beleidsmedewerker Wonen;
- officemanager en medewerker P&O (gecombineerde functie).

4.4 Scholing en opleiding

Ontwikkeling van de medewerkers en van de organisatie staat bij Veluwonen hoog in het vaandel. Ontwikkeling van de medewerkers is een terugkerend bespreekpunt bij de gesprekken met medewerkers. Manager en medewerker bepalen samen welke vooruitgang geboekt moet worden. In 2019 is € 50.000 besteed aan scholing, opleiding en persoonlijke ontwikkeling.

Ook heeft Veluwonen de bijeenkomsten 'Samen Leren' verder doorgezet. In 2019 zijn er de volgende bijeenkomsten geweest:

- presentatie product Fresh-r;
- bewonerstevredenheid nieuwbouw- en renovatieprojecten;
- fiscaliteit bij onderhoud en woningverbetering;
- laaggeletterdheid;
- veiligheid op de bouw (VCA).



Samen leren over... laaggeletterdheid.

4.5 Intern overleg en ondernemingsraad

De overlegvormen binnen Veluwonen hebben een drieledig doel:

- vaststellen en afstemmen van beleidsaangelegenheden;
- afstemmen van praktische en organisatorische kwesties;
- overdracht/uitwisseling van informatie.

De terugkerende overlegvormen die in dit verband kunnen worden genoemd, zijn:

- MT (tweewekelijks);
- Projectenoverleg;
- weekstart (op afdelingsniveau);
- medewerkersbijeenkomst (maandelijks).

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad bestaat ultimo 2019 uit 3 leden. Voorzitter is de Rik Klaasen, secretaris Marcel Hermesen en lid Antoinette Martijnse. De OR heeft in 2019 5 keer overleg gehad met de directeur en 2 keer met de voorzitter van RvC. Ook heeft de OR in 2019 een adviserende rol gespeeld in de organisatiewijzigingen (zie 4.3), die in 2020 worden ingevoerd.

Belangrijke onderwerpen die op de agenda stonden:

- dagelijkse gang van zaken/processen;
- personele wijzigingen;
- werkdruk;
- medewerkersbetrokkenheidsonderzoek (MBO);
- arbozaken;
- I&A-traject (o.a. AVG);
- verbouwing kantoor.

Tevens heeft de OR advies/instemming gegeven op de volgende thema's:

- agressieprotocol;
- regeling ongewenst gedrag;
- arbeidsplan en ziekteverzuimprotocol;
- algemene voorwaarden bruikleenartikelen;
- collectieve vrije dagen.

4.6 Visie en koers

In 2019 zijn de missie en visie van Veluwonen beschreven in de “Verhalen van Veluwonen”. Dit is een verzameling van verhalen van onze huurders, ketenpartners en van onszelf. Tezamen vertellen deze verhalen de richting die Veluwonen de komende jaren inslaat. De preciezere route is vervolgens beschreven in het ondernemingsplan 'Van huis uit'. In dit plan staat waar Veluwonen naartoe wil groeien. Daarin staan ook de concrete doelstellingen die de uitgangspunten zijn voor de jaarplannen. Begin 2020 wordt het ondernemingsplan vastgesteld door het MT en RvC. De verhalen werden in 2019 vastgesteld.



De Verhalen van Veluwonen.

4.7 Visitatie

In 2019 is Veluwonen gevisiteerd door externe deskundigen. Dit wordt eenmaal per 4 jaar gedaan. Veluwonen nodigde de visitatiecommissie en belangenhouders (zoals gemeenten, huurders, zorgpartijen en dorpsraden) uit voor een toertocht langs onze huizen. Tijdens deze tocht presenteerde Veluwonen dilemma's die aanleiding vormden tot discussie en gesprek. Het bleek een goede manier om elkaar te ontmoeten en nader tot elkaar te komen. Veluwonen heeft er veel van geleerd en heeft opmerkingen gelijk toegepast in de praktijk. De visitatiecommissie publiceert haar rapport met eindresultaten in 2020.



Op tournee langs de dorpen als voorbereiding op de visitatie.



Deel 2: jaarrekening 2019



5. Geconsolideerde jaarrekening

BALANS (GECONSOLIDEERD) voor resultaatbestemming (bedragen x € 1.000)

ACTIVA	ref.	31-12-2019	31-12-2018
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbelegging	1		
- DAEB vastgoed in exploitatie		484.670	450.975
- niet-DAEB vastgoed in exploitatie		9.849	10.469
- onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		19.114	19.056
- DAEB en niet DAEB vastgoed in ontwikkeling voor voor eigen exploitatie		2.341	4.224
		515.974	484.724
Materiële vaste activa	2		
- onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		982	1.076
Financiële vaste activa	3		
- deelnemingen in groepsmaatschappijen		4	85
- latente belastingvorderingen		1.880	5.219
- overige vorderingen		508	491
		2.392	5.795
Totaal vaste activa		519.348	491.595
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	4		
- vastgoed bestemd voor verkoop		1.330	3.559
- overige voorraad		1	1
		1.331	3.560
Vorderingen	5		
- huurdebiteuren		83	78
- overheid		0	0
- vorderingen op groepsmaatschappijen		0	30
- belastingen en premies sociale verzekeringen		0	0
- overige vorderingen		1.056	556
- overlopende activa		10	0
		1.149	664
Liquide middelen	6		
- liquide middelen		5.228	4.981
Totaal vlottende activa		7.708	9.205
TOTAAL ACTIVA		527.056	500.800

PASSIVA	ref.	31-12-2019	31-12-2018
Groepsvermogen	7		
- eigen vermogen		408.759	373.012
Vorzieningen	8		
- latente belastingverplichtingen		0	5.676
- deelnemingen		0	0
- overige voorzieningen		1.330	282
Totaal voorzieningen		1.330	5.958
Langlopende schulden	9		
- leningen kredietinstellingen		92.717	94.901
- verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		19.671	20.038
- overige schulden		3	3
Totaal langlopende schulden		112.391	114.942
Kortlopende schulden	10		
- schulden aan leveranciers		1.697	2.456
- schulden aan kredietinstellingen		0	0
- schulden aan gemeenten		0	0
- belastingen en premies sociale verzekeringen		737	1.349
- overige schulden		33	86
- overlopende passiva		2.109	2.997
Totaal kortlopende schulden		4.576	6.888
BALANSTOTAAL		527.056	500.800

RESULTATENREKENING GECONSOLIDEERD 2019 (bedragen x € 1.000)

Omschrijving	ref.	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2019	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2018
Huuropbrengsten	11	25.855	680	26.535	25.719	712	26.431
Opbrengsten servicecontracten	12	72	1	73	40	2	42
Lasten servicekosten	13	-28	9	-19	-67	-14	-81
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-1.782	-185	-1.967	-1.526	-127	-1.653
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	-8.923	-345	-9.268	-8.160	-250	-8.410
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-4.765	-19	-4.784	-5.335	-25	-5.360
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		10.429	141	10.570	10.671	298	10.969
Opbrengsten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0	0	0	792	792
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0	0	0	-227	-227
Toegerekende personeelskosten		0	0	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten		0	0	0	0	0	0
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	17	0	0	0	0	565	565
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		6.228	300	6.528	3.988	416	4.404
Toegerekende organisatiekosten		-307	-5	-312	-299	-19	-318
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-4.018	-330	-4.348	-2.314	-216	-2.530
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	18	1.903	-35	1.868	1.375	181	1.556
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19	-884	0	-884	-228	0	-228
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20	25.218	-25	25.193	26.951	-349	26.602
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV	21	652	-226	426	358	111	469
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen bestemd voor verkoop	22	0	0	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		24.523	212	24.735	27.081	-238	26.843
Opbrengsten overige activiteiten		142	4	146	68	3	71
Kosten overige activiteiten		-442	-12	-454	-456	-13	-469
Nettoresultaat overige activiteiten	23	-300	-8	-308	-388	-10	-398
Leefbaarheid	24	-206	-6	-212	-220	-6	-226
Waardeverandering financiële activa en effecten		0	0	0	0	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot vaste activa horen en effecten		0	0	0	0	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		39	1	40	30	1	31
Rentelasten en soortgelijke kosten		-3.202	-85	-3.287	-3.335	-91	-3.426
Saldo financiële baten en lasten	25	-3.163	-84	-3.247	-3.305	-90	-3.395
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		33.186	220	33.406	35.214	700	35.914
Belastingen	26	2.277	60	2.337	1.449	40	1.489
Aandeel in resultaat deelnemingen	27	0	4	4	0	31	31
RESULTAAT NA BELASTINGEN		35.463	284	35.747	36.663	771	37.434

KASSTROOMOVERZICHT DIRECTE METHODE (bedragen x € 1.000)	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2019	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2018
<u>Operationele activiteiten</u>						
<i>Ontvangsten</i>						
Huren	25.847	678	26.525	25.678	735	26.413
- zelfstandige huurwoningen	24.227	318	24.545	24.043	374	24.417
- onzelfstandige wooneenheden	563	0	563	559	0	559
- intramuraal	829	0	829	834	0	834
- maatschappelijk onroerend goed	228	0	228	242	0	242
- bedrijfsmatig onroerend goed	0	185	185	0	186	186
- parkeervoorzieningen	0	175	175	0	175	175
Vergoedingen	406	40	446	395	31	426
Overige bedrijfsontvangsten	137	0	137	321	1	322
Renteontvangsten	58	0	58	10	0	10
Saldo ingaande kasstromen	26.448	718	27.166	26.404	767	27.171
<i>Uitgaven</i>						
Personeelsuitgaven	2.635	32	2.667	2.474	35	2.509
Onderhoudsuitgaven	7.617	237	7.854	5.300	112	5.412
Overige bedrijfsuitgaven	3.478	87	3.565	3.335	107	3.442
Renteuitgaven	3.300	40	3.340	3.444	49	3.493
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	0	0	320	5	325
Verhuurderheffing	3.497	20	3.517	3.539	20	3.559
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	58	1	59	61	8	69
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	20.585	417	21.002	18.473	336	18.809
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.863	301	6.164	7.931	431	8.362
<u>(Des)investeringen</u>						
<i>MVA ingaande kasstroom</i>						
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	5.399	300	5.699	3.785	550	4.335
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop in dPi-periode	1.784	0	1.784	1.212	304	1.516
Verkoopontvangsten nieuwbouw woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	1.832	-48	1.784	0	795	795
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	9.015	252	9.267	4.997	1.649	6.646
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>						
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	5.273	0	5.273	2.270	0	2.270
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	6.651	5	6.656	5.158	0	5.158
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	980	0	980	960	412	1.372
Investeringen overig	0	53	53	0	16	16
Externe kosten bij verkoop	150	5	155	134	20	154
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	13.054	63	13.117	8.522	448	8.970
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-4.039	189	-3.850	-3.525	1.201	-2.324
<i>FVA</i>						
Ontvangsten overig	0	117	117	0	3.641	3.641
Uitgaven overig	0	0	0	0	-3.000	-3.000
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	0	117	117	0	641	641
Kasstroom uit (des)investeringen	-4.039	306	-3.733	-3.525	1.842	-1.683

KASSTROOMOVERZICHT DIRECTE METHODE (bedragen x € 1.000)	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2019	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2018
<u>Financieringsactiviteiten</u>						
Ingaand						
Nieuwe te borgen leningen	4.940	60	5.000	0	0	0
Uitgaand						
Aflossing geborgde leningen	7.098	86	7.184	5.702	81	5.783
Aflossing niet geborgde leningen	0	0	0	0	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.158	-26	-2.184	-5.702	-81	-5.783
Mutatie liquide middelen	-334	581	247	-1.296	2.192	896
Liquide middelen per 1 januari	1.052	3.929	4.981	2.348	1.737	4.085
Tekort liquide middelen per 1 januari	0	0	0	0	0	0
Liquide middelen per 31 december	718	4.510	5.228	1.052	3.929	4.981
Tekort liquide middelen per 31 december	0	0	0	0	0	0

TOELICHTING OP DE WAARDERINGSGRONDSLAGEN

ALGEMEEN

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

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. Alle bedragen luiden in euro's en zijn afgerond op het dichtstbijzijnde € 1.000 tenzij anders vermeld. De activiteiten bestaan voornamelijk uit exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Het KvK nummer van Veluwonen is 41041816. Woningstichting Veluwonen is gevestigd op Stuijvenburchstraat 20, 6961 DR te Eerbeek (gemeente Brummen). Deze jaarrekening bevat de financiële informatie van zowel de onderneming als de geconsolideerde maatschappijen van de onderneming.

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de corporatie en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de corporatie. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de corporatie en haar bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Veluwonen zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het DAEB vastgoed als het niet-DAEB vastgoed in exploitatie), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de actuele en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstelling zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Verwerkte stelsel- en schattingswijziging met betrekking tot de latente belastingen in de jaarrekening

Met ingang van 1 januari 2019 heeft een schattingswijziging plaatsgevonden inzake de uitgangspunten voor de waardering van belastinglatenties als gevolg van tijdelijke verschillen in het vastgoed bestemd voor exploitatie. In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door Aedes welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties.

Latentie voor het afschrijvingspotentieel

Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving hebben wij in 2019 de berekeningsperiode voor de waardering van de tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie naar oneindig aangepast. Voor de latentie voor het afschrijvingspotentieel is als gevolg van deze schattingswijziging dat, met ingang van 1 januari 2019, het fiscaal afschrijvingspotentieel dat niet tot afwikkeling leidt gedurende de levensduur van het vastgoed niet wordt gewaardeerd. In 2018 werd bij deze latentie nog geen rekening gehouden met de marktwaarde, terwijl vanaf 2019 dus geen latentie wordt gevormd indien de marktwaarde hoger is dan de fiscale boekwaarde.

Latentie marktwaarde ten gevolge van toekomstige woningverkoop

De aanpassingen vanuit de genoemde handreiking leiden ertoe dat er geen actieve latentie meer wordt gevormd voor toekomstig te verkopen woningen. Veluwonen is van mening dat het zeer waarschijnlijk is dat de fiscale boekwinst bij verkoop (met het gebruik van de herinvesteringsreserve) in de toekomst niet leidt tot fiscale afwikkeling gedurende de levensduur van het actief. Door de toepassing van fiscale faciliteiten schuift het fiscale afwikkelmoment in continuïteit door naar het vervangende actief.

Het vervallen van deze latentie is in principe een stelselwijziging. Het effect op het vermogen en het resultaat is echter dermate gering dat ervoor is gekozen om het effect volledig in het boekjaar 2019 te verwerken en dit samen te voegen met de overige wijzigingen die voortvloeien uit bij de genoemde handreiking, die als schattingswijzigingen worden aangemerkt.

Voor de volledigheid vermelden wij onderstaand de effecten die zich zouden hebben voorgedaan indien deze wijziging als stelselwijziging was verwerkt:

- het eigen vermogen per 1 januari 2018 zou met € 1.005.000 zijn afgenomen (tot € 334,6 miljoen);
- het eigen vermogen per 31 december 2018 zou met € 782.000 zijn afgenomen (tot € 372,2 miljoen);
- het resultaat zou over 2018 met € 223.000 zijn toegenomen (tot € 37,7 miljoen positief).

Passieve latentie belastingverplichtingen

Door de toepassing van de handreiking vervalt tevens de voorziening voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaarderingen, per 1 januari 2019 ter grootte van € 5,7 miljoen. Dit betreft een schattingswijziging.

Beleidswaarde

Op 4 juli 2019 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken de Autoriteit Woningcorporaties en WSW nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering in onderhoud. Conform de RTIV 2019 zijn deze definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening 2019. De beleidswaarde 2019 is € 61,7 miljoen gedaald ten opzichte van 2018. Voor een bedrag van € 32,3 miljoen wordt dit veroorzaakt door gewijzigde definities.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te bepalen posten. Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Veluwonen maakt geen gebruik van derivaten.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

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

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Grondslagen voor de consolidatie

In de consolidatie zijn alle activa, passiva en resultaten van Veluwonen en haar groepsmaatschappijen betrokken. Veluwonen is aan te merken als groepshoofd. Tot de groep behoren ultimo 2019 de 100% deelname van Vastgoed Eerbeek BV (holding), Vastgoedbeheer Eerbeek BV en XIA Vastgoedontwikkeling 1 BV. De onderlinge financiële verhoudingen en transacties zijn in de consolidatie geëlimineerd.

Algemeen

Activa en passiva worden opgenomen tegen nominale waarde, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de onderneming zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar waarschijnlijk in de praktijk zullen voordoen, en niet op voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst- en verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

(1) Vastgoedbelegging

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Veluwonen hanteert voor, het merendeel van, haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald.

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

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens bij de meest recent afgesloten huurovereenkomst, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2019 bedraagt deze grens € 720,42 (2018: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven deze huurtoeslaggrens bij de meest recent afgesloten huurovereenkomst, garageboxen en het overige commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs-onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Complexindeling

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed is opgedeeld naar 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 aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex dat bestaat uit sociaal en/of commercieel vastgoed. Bij gemengde waarderingscomplexen wordt, nadat de waarde van het gehele complex is bepaald, de waarde gesplitst in het deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel wordt toegerekend.

Complexen waarvoor geldt dat sprake is van een onherroepelijk sloopbesluit worden gewaardeerd op de nog te realiseren directe opbrengstwaarde.

Doorexploitatie- 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 doorexploitatiescenario 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 doorexploitatie- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. Voor bedrijfsmatig- en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploitatiescenario van toepassing

Het doorexploitatiescenario 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 doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet.

Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij verhuizing van de huurder leeg en vrij van huur worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploitatiescenario 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 doorexploitatiescenario. Vanaf het zesde jaar is rekening gehouden met een mutatiekans van 70% van de mutatiekans doorexploiteren. Indien sprake is van een onaangebroken 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 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploitatiescenario.

Macro-economische parameters

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

Parameters woongelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023 ev
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Loonstijging	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (regio Gelderland)	7,00%	4,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudings- en mutatieonderhoud per vhe – EGW doorexploteerscenario	Afhankelijk van bouwjaar en gebruiksoppervlakte tussen € 1.115 en € 1.825				
Instandhoudings- en mutatieonderhoud per vhe – MGW doorexploteerscenario	Afhankelijk van bouwjaar en gebruiksoppervlakte tussen € 1.023 en € 1.622				
Instandhoudings- en mutatieonderhoud per vhe – Extramurale zorgeneheden doorexploteerscenario	Afhankelijk van bouwjaar en gebruiksoppervlakte tussen € 990 en € 1.713				
Instandhoudings- en mutatieonderhoud per vhe – EGW uitpondscenario	Afhankelijk van bouwjaar en gebruiksoppervlakte tussen € 451 en € 884				
Instandhoudings- en mutatieonderhoud per vhe – MGW uitpondscenario	Afhankelijk van bouwjaar en gebruiksoppervlakte tussen € 370 en € 694				
Instandhoudings- en mutatieonderhoud per vhe – Extramurale zorgeneheden uitpondscenario	Afhankelijk van bouwjaar en gebruiksoppervlakte tussen € 362 en € 733				
Beheerkosten - EGW	447	447	447	447	447
Beheerkosten - MGW	439	439	439	439	439
Beheerkosten - Zorgeneheid	405	405	405	405	405
Belastingen, verzekeringen, en overige zakelijke lasten, als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Gemeentelijke OZB Deze zijn gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2019, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2018	Brummen 0,1030% Apeldoorn 0,1327% Rheden 0,1344%	Brummen 0,1030% Apeldoorn 0,1327% Rheden 0,1344%	Brummen 0,1030% Apeldoorn 0,1327% Rheden 0,1344%	Brummen 0,1030% Apeldoorn 0,1327% Rheden 0,1344%	Brummen 0,1030% Apeldoorn 0,1327% Rheden 0,1344%
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ		0,562%	0,562%	0,563%	0,537%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden		1,0%	1,2%	1,3%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Huurderving, als percentage van de huursom	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatiekans bij doorexploteeren	Gemiddeld over 5 jaar per marktcomplex				
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%
Disconteringvoet	Opgebouwd door de risicovrije rentevoet van 0,26% plus de Vastgoed sectorspecifieke opslag van 5,70% plus een opslag voor het markt- en objectrisico.				

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

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

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2019	2020	2021	2022	2023 ev
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud BOG	€ 5,60 per m2 bvo exclusief BTW				
Instandhoudingsonderhoud MOG	€ 6,80 per m2 bvo inclusief BTW				
Instandhoudingsonderhoud ZOG	€ 9,00 per m2 bvo inclusief BTW				
Mutatieonderhoud BOG	€ 9,40 per m2 bvo exclusief BTW				
Mutatieonderhoud MOG	€ 11,40 per m2 bvo inclusief BTW				
Mutatieonderhoud ZOG	€ 11,40 per m2 bvo inclusief BTW				
Marketing	14% van de marktjaarhuur				
Beheerkosten – bedrijfsmatig onroerend goed	3% van de markthuur				
Beheerkosten – maatschappelijk onroerend goed	2,0% van de markthuur				
Beheerkosten – zorgvastgoed	2,5% van de markthuur				
Belastingen, verzekeringen, en overige zakelijke lasten, als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB)	BOG/MOG 0,13% en ZOG 0,36%	BOG/MOG 0,13% en ZOG 0,36%	BOG/MOG 0,13% en ZOG 0,36%	BOG/MOG 0,13% en ZOG 0,36%	BOG/MOG 0,13% en ZOG 0,36%
Gemeentelijke OZB Deze zijn gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2019, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2018	Brummen 0,1030% Apeldoorn 0,1327% Rheden 0,1344%	Brummen 0,1030% Apeldoorn 0,1327% Rheden 0,1344%	Brummen 0,1030% Apeldoorn 0,1327% Rheden 0,1344%	Brummen 0,1030% Apeldoorn 0,1327% Rheden 0,1344%	Brummen 0,1030% Apeldoorn 0,1327% Rheden 0,1344%
Disconteringsvoet	Opgebouwd door de risicovrije rentevoet van 0,26% plus de Vastgoed sectorspecifieke opslag van 5,70% plus een opslag voor het markt- en objectrisico.				

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

Parameters parkeergelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023 ev
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 173	€ 173	€ 173	€ 173	€ 173
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 52	€ 52	€ 52	€ 52	€ 52
Beheerkosten - garagebox	€ 38	€ 38	€ 38	€ 38	€ 38
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 27	€ 27	€ 27	€ 27	€ 27
Belastingen en verzekeringen	0,24% van de WOZ-waarde				
Disconteringsvoet - garagebox	6,28%	6,28%	6,28%	6,28%	6,28%
Disconteringsvoet - parkeerplaats	6,19%	6,19%	6,19%	6,19%	6,19%

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

Inschakeling taxateur

Voor het vastgoed dat gewaardeerd is op basis van de full-waardering (BOG, MOG, Zorg) is in 2016 100% van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur van AAG, de heer Van Scherpenzeel, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT - www.nrvt.nl). In 2017 en 2018 heeft er een taxatie-update plaatsgevonden van deze full-waardering. Voor 2019 heeft er een volledige taxatie plaatsgevonden.

Toepassing vrijheidsgraden

Voor het onderstaande vastgoed is de full-versie toegepast. Voor de volgende vrijheidsgraden zijn ten opzichte van het handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Veluwonen opereert.

	Loenenseweg 88 Eerbeek <i>Zorgactiviteiten</i>	Loenenseweg 90 Eerbeek <i>Zorgactiviteiten</i>	De Beekwal Eerbeek <i>Intramurale zorg</i>	Stuijvenburchstraat 29 Eerbeek <i>Kantoorruimte</i>
Schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Markthuur (per m2)	91 (gemiddeld)	95	193	80
Markthuurstijging	tabel	tabel	tabel	tabel
Exit yield	6,4% (gemiddeld)	0,0%	0,0%	0,0%
Leegwaarde	handboek	handboek	handboek	handboek
Leegwaardestijging	handboek	handboek	handboek	handboek
Disconteringsvoet	8,0%	8,0%	6,0%	6,0%
Mutatie- en verkoopkans	2,0%	2,0%	2,0%	100,0%
Onderhoud	handboek	handboek	handboek	handboek
Technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere uitgangspunten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

	Bernstein Eerbeek <i>Winkels</i>	Huijgenshof Eerbeek <i>Activiteitencentrum</i>	Kattedoorn Eerbeek <i>Standplaatsen</i>	Veldheim Hoenderloo <i>Activiteitencentrum</i>
Schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Markthuur (per m2)	93 (gemiddeld)	85	76	74
Markthuurstijging	tabel	tabel	tabel	tabel
Exit yield	8,5%	0,0%	8,0%	11,0%
Leegwaarde	handboek	handboek	handboek	handboek
Leegwaardestijging	handboek	handboek	handboek	handboek
Disconteringsvoet	8,0%	6,0%	7,0%	10,0%
Mutatie- en verkoopkans	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Onderhoud	handboek	handboek	handboek	handboek
Technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere uitgangspunten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

	Van Zwietenlaan Laag-Soeren <i>Standplaatsen</i>	Kulturhus Laag-Soeren <i>Activiteitencentrum</i>	Bruisbeek Loenen <i>Activiteitencentrum</i>	KWH Uddel <i>Activiteitencentrum</i>
Schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Markthuur (per m2)	47	50	85	65
Markthuurstijging	tabel	tabel	tabel	tabel
Exit yield	8,0%	11,5%	8,5%	11,0%
Leegwaarde	handboek	handboek	handboek	handboek
Leegwaardestijging	handboek	handboek	handboek	handboek
Disconteringsvoet	7,0%	10,0%	8,0%	10,0%
Mutatie- en verkoopkans	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Onderhoud	handboek	handboek	handboek	handboek
Technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere uitgangspunten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

	Tolzicht Brummen <i>intramurale zorg</i>	Tolzicht Brummen <i>aanleunwoningen</i>	Akkergeelster Brummen <i>begeleid wonen</i>	De Wezeboom Brummen <i>begeleid wonen</i>
Schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Markthuur (per m2)	204	132	210	210
Markthuurstijging	tabel	tabel	tabel	tabel
Exit yield	7,0%	4,0%	7,0%	6,5%
Leegwaarde	handboek	handboek	handboek	handboek
Leegwaardestijging	handboek	handboek	handboek	handboek
Disconteringsvoet	6,5%	6,0%	6,0%	6,0%
Mutatie- en verkoopkans	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Onderhoud	handboek	handboek	handboek	handboek
Technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere uitgangspunten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

	Buiten de Veste (hoofd) Brummen <i>extramurale zorg</i>	Buiten de Veste (A en B) Brummen <i>intramurale zorg</i>	De Haere Wenum Wiesel <i>standplaatsen</i>	De Haere Wenum Wiesel <i>woonwagens</i>
Schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Markthuur (per m2)	209	133 (gemiddeld)	13	103
Markthuurstijging	tabel	tabel	tabel	tabel
Exit yield	0,0%	6,7% (gemiddeld)	9,0%	9,0%
Leegwaarde	handboek	handboek	handboek	handboek
Leegwaardestijging	handboek	handboek	handboek	handboek
Disconteringsvoet	6,0%	6,0%	8,0%	8,0%
Mutatie- en verkoopkans	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Onderhoud	handboek	handboek	handboek	handboek
Technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere uitgangspunten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.	ja	n.v.t.

Voor de berekeningen is uitgegaan van de volgende parameters:

Inflatie:	inkomsten	uitgaven
2020	2,60	2,50
2021	1,30	2,50
2022	1,50	2,50
2023	1,80	2,50
2024 en >	2,00	2,50

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) dienen te worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen boven het oorspronkelijk vastgestelde niveau, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling zullen komen. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderverslies te zijn gebaseerd op de kasstroomgenererende eenheid waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoed.

Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen

volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Veluwonen hanteert voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

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

Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt bepaald door het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs waar geen rekening is gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Voor het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt de herwaarderingsreserve bepaald per waarderingscomplex, zoals gedefinieerd in bijlage 1 van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.

De toename van de marktwaarde in 2019 kan op hoofdlijnen worden verklaard als volgt:

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Stand 1 januari 2019	452.888	6.334	459.222
Af: vastgoed bestemd voor verkoop	-1.800	-330	-2.130
Bij: 10 sloopwoningen niet in beginstand	111	0	111
<i>Gecorrigeerde stand per 1 januari 2019</i>	<i>451.199</i>	<i>6.004</i>	<i>457.203</i>
Mutaties in het bezit			
- Verkoop	-2.025	0	-2.025
- Nieuwbouw	3.549	0	3.549
- Overig	569	-364	205
<i>Subtotaal voorraadmutaties</i>	<i>2.093</i>	<i>-364</i>	<i>1.729</i>
Mutatie objectgegevens			
- Contracthuur en leegstand	4.093	-46	4.047
- WOZ-waarde	9.925	216	10.141
- Complexdefinitie en verkooprestrictie (exploitatieverplichting)	1.166	0	1.166
- Overige	570	-522	48
<i>Subtotaal mutatie objectgegevens</i>	<i>15.754</i>	<i>-352</i>	<i>15.402</i>
Methodische wijzigingen handboek en software			
- Uitsplitsing onderhoud naar scenario	17.265	99	17.364
- Minimale kans in eindwaarde	2.589	44	2.633
- Overige	39	0	39
<i>Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software</i>	<i>19.893</i>	<i>143</i>	<i>20.036</i>
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek			
- Markthuur na validatie	1.175	0	1.175
- Disconteringsvoet na validatie	-19.986	-153	-20.139
<i>Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek</i>	<i>-18.811</i>	<i>-153</i>	<i>-18.964</i>
Parameteraanpassingen als gevolg van marktwaardeontwikkeling			
- Macro-economische parameters	-926	-1	-927
- Markthuur	1.553	0	1.553
- Leegwaardestijging	-4.494	-27	-4.521
- Belastingen en verzekeringen	2.299	17	2.316
- Disconteringsvoet	18.894	144	19.038
- Wijziging waarderingsmodel	-1.970	0	-1.970
- Overige	-188	-42	-230
<i>Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktwaardeontwikkeling</i>	<i>15.168</i>	<i>91</i>	<i>15.259</i>
Stand 31 december 2019	485.296	5.369	490.665
Af: vastgoed bestemd voor verkoop	-632	-0	-632
<i>Gecorrigeerde stand per 31 december 2019</i>	<i>484.664</i>	<i>5.369</i>	<i>490.033</i>
Percentage marktwaarde 2019 t.o.v. 2018	107,16%	84,78%	106,85%

NB: Van de objecten van deelneming Vastgoedbeheer Eerbeek BV is geen verloopstaat opgesteld en deze zijn niet opgenomen in bovenstaande tabel.

Beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitponds scenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. (indien full-versie) Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Veluwonen bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Veluwonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 68% van de maximaal redelijke huur. In specifieke complexen wordt hiervan afgeweken.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Veluwonen en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
 - De norm voor onderhoud wordt bepaald over een periode van 25 jaar van het complex.
 - De gemiddelde onderhoudsnorm voor de woningen is € 2.691.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Veluwonen en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.
 - De norm voor algemeen beheer wordt bepaald over een periode van 25 jaar van het complex.
 - De gemiddelde norm voor algemeen beheer voor de woningen is € 780.
5. De verhuurderheffing wordt alleen opgenomen voor zelfstandige woongelegenheden met een huur die aan het begin van het kalenderjaar onder de liberalisatiegrens (tot € 720,42) liggen. Het tarief is 0,562% van de WOZ-waarde.
6. De discontovoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. Disconteringsvoet wordt opgebouwd door de risicovrij rentevoet van 0,26% verhoogd met de vastgoed sectorspecifieke opslag van 5,70% en verhoogd met een opslag voor het markt- en objectrisico.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

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

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

De toename van de beleidswaarde in 2019 kan op hoofdlijnen worden verklaard als volgt:

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Beleidswaarde per 1 januari 2019	210.998	4.879	215.877
Af: vastgoed bestemd voor verkoop	-474	-77	-551
Bij: 10 sloopwoningen niet in beginstand	111	0	111
<i>Gecorrigeerde stand per 1 januari 2019</i>	<i>210.635</i>	<i>4.802</i>	<i>215.437</i>
Af: beleidswaarde 2018 niet-woningen	-16.998	-2.810	-19.808
Beleidswaarde woningen	193.637	1.992	195.629
Mutaties in het bezit			
- Verkoop	-946	0	-946
- Nieuwbouw	1.314	0	1.314
- Overig	-222	-263	-485
<i>Subtotaal mutaties in het bezit</i>	<i>146</i>	<i>-263</i>	<i>-117</i>
Rekenmethodiek beleidswaarde			
- Overdrachtskosten beleidswaarde	6.624	67	6.691
- Eindwaarde onderhoud	-16.812	-88	-16.900
- Overige	134	0	134
<i>Subtotaal rekenmethodiek beleidswaarde</i>	<i>-10.054</i>	<i>-21</i>	<i>-10.075</i>
Mutatie objectgegevens woningen			
- Contracturen	2.828	-72	2.756
- WOZ-waarde	-3.068	-8	-3.076
- Overige	-868	-8	-876
<i>Subtotaal mutatie objectgegevens woningen</i>	<i>-1.108</i>	<i>-88</i>	<i>-1.196</i>
Wijziging waarderingsparameters marktwaarde			
- Macro-economische parameter	-2.104	7	-2.097
- WOZ-waarde ontwikkeling en verhuurderheffing	1.157	0	1.157
- Disconteringsvoet	-137	-6	-143
<i>Subtotaal wijziging waarderingsparameters marktwaarde</i>	<i>-1.084</i>	<i>1</i>	<i>-1.083</i>
Wijziging waarderingsparameters beleidswaarde			
- Reguliere huurstijging	-15.278	-16	-15.294
- Aanpassing streefhuurbeleid	5.901	-15	5.886
- Aanpassing onderhoudskosten	-32.228	-20	-32.248
- Aanpassing beheerkosten	-8.152	-41	-8.193
<i>Subtotaal wijziging waarderingsparameters beleidswaarde</i>	<i>-49.757</i>	<i>-92</i>	<i>-49.849</i>
Beleidswaarde woningen	131.780	1.529	133.309
Af: vastgoed bestemd voor verkoop	-5	0	-5
Bij: beleidswaarde 2019 niet-woningen	17.596	2.384	19.980
Beleidswaarde per 31 december 2019	149.371	3.913	153.284
Percentage beleidswaarde 2019 t.o.v. 2018	70,79%	80,23%	71,01%

NB: Van de objecten van deelneming Vastgoedbeheer Eerbeek BV is geen verloopstaat opgesteld en deze zijn niet opgenomen in bovenstaande tabel.

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

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde (bedragen x € 1.000)				
	2019	2019	2018	2018
<i>Marktwaarde verhuurde staat</i>		490.032		457.203
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-77.462		-112.680	
Betaalbaarheid (huren)	-156.770		-84.752	
Kwaliteit (onderhoud)	-103.980		-56.141	
Beheer (beheerkosten)	1.464		11.808	
Subtotaal		-336.748		-241.765
Beleidswaarde		153.284		215.438

Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op de beleidswaarde (bedragen x € 1.000)	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	10.701
Streefhuur per maand	€ 25 lager	-11.330
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-8.630
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 lager	8.630
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-8.548
Lasten beheer per jaar	€ 100 lager	8.548
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-8.485
Disconteringsvoet	0,5% lager	9.575

De beleidswaarde is voor het eerst in het boekjaar 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling was. In boekjaar is het begrip onderhoud/verbetering en beheerlasten nader geduid. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zou kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

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

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VoV, dus rekening houdend met de gemaakte afspraken over de verdeling van de waardemutatie sinds de initiële verkoop. 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.

De terugkoopverplichting c.q. het terugkooprecht wordt jaarlijks gewaardeerd.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De lagere marktwaarde wordt in de jaarrekening verantwoord bij het aangaan van feitelijke investeringsverplichtingen inzake het DAEB- en niet-DAEB- vastgoed. Hiervan is sprake zodra voldaan wordt aan de criteria dat de opdracht tot uitvoering van de werkzaamheden is verstrekt aan de aannemer.

(2) Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

(3) Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen worden in de consolidatie opgenomen indien er sprake is van overwegende zeggenschap.

In de consolidatie zijn opgenomen:

- Veluwonen te Eerbeek (toegelaten instelling)
- Vastgoed Eerbeek BV te Eerbeek, kapitaalbelang 100% gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde.

Vastgoed Eerbeek BV heeft deelnemingen in:

- Vastgoedbeheer Eerbeek BV, kapitaalbelang 100%, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde
- XIA Vastgoed Ontwikkeling 1 BV, kapitaalbelang 100%, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde.

De volgende deelnemingen van Vastgoed Eerbeek BV zijn niet in de consolidatie opgenomen:

- BePro BV te Apeldoorn, kapitaalbelang 33,3%, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde.
- Ruitersmolen CV te Apeldoorn, kapitaalbedrag 33,3%, deelgenomen wordt als commanditair vennoot, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde. Deze CV is eind 2019 geliquideerd
- Aardhuus Ontwikkeling BV te Son en Breugel, kapitaalbedrag 29%, deelgenomen wordt als aandeelhouder, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde. Deze aandelen zijn per 23 december 2019 verkocht.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Bij deze waardering worden ook langlopende vorderingen op de deelnemingen meegenomen die feitelijk moeten worden gezien als onderdeel van de netto-investering. Dit betreft met name leningen waarvan de afwikkeling in de nabije toekomst niet is gepland en niet waarschijnlijk is. Een aandeel in de winst van de deelneming in latere jaren wordt pas verwerkt als en voor zover het cumulatieve niet verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen. Wanneer de onderneming echter geheel of ten dele garant staat voor de schulden van een deelneming, dan wel de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) in staat te stellen tot betaling van haar schulden, wordt een voorziening gevormd ter grootte van de verwachte betalingen door de onderneming ten behoeve van de deelneming.

Actieve latente belastingvorderingen

Voor de actieve latente belastingen wordt een vordering dan wel een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten. Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar.

De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter.

De netto-rente bestaat uit de voor Veluwonen geldende rente voor langlopende leningen (3,40%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%). Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de corporatie bevoegd is tot saldering, simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Overige vorderingen

De bij verkoop van Koopstart-woningen verleende korting zal bij doorverkoop door de koper aan Veluwonen moeten worden terugbetaald. Deze vordering is als langlopende vordering opgenomen onder de Financiële vaste activa.

(4) Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

De voorraad onverkochte woningen betreft woningen met een terugkoopplicht die zijn teruggekocht en nog niet zijn doorverkocht. Deze woningen worden gewaardeerd tegen de bestede kosten dan wel lager verwachte opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde wordt bepaald op basis van taxaties of recente verkoopprijzen van referentiewoningen.

Onder vastgoed bestemd voor de verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed en grondposities dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

Overige voorraden

Gezien de geringe omzet van materiaal en de relatief geringe voorraad is gekozen voor een ijzeren voorraad systeem. Hierbij wordt de voorraad per balansdatum niet geïnventariseerd, en vormen de gedane inkopen het materiaalverbruik.

(5) Vorderingen

De vorderingen zijn bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde en vervolgens tegen de geamortiseerde kostprijs, meestal zijnde de nominale waarde, onder aftrek van een afwaardering voor mogelijke oninbaarheid.

(6) Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare spaartegoeden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

(7) Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie wordt bepaald op complexniveau op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

(8) Voorzieningen

Voorziening passieve latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. De latente wordt gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto-rente en hebben overwegend een langlopend karakter.

De netto-rente bestaat uit de voor Veluwonen geldende rente voor langlopende leningen (3,40%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%).

Overige voorzieningen

Jubileumuitkering:

De voorziening voor uitgestelde personeelsbeloningen bestaat uit de toekomstige verplichtingen uit hoofde van jubileumuitkeringen en wordt bepaald op basis van de contante waarde van toekomstige aanspraken, rekening houdend met de achterliggende diensttijd, de leeftijd en het verwachte verloop (blijfkans) van het huidige personeelsbestand.

Voorziening projectverliezen:

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille”.

(9) Schulden op lange termijn

Leningen

De leningen zijn bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde en vervolgens tegen de geamortiseerde kostprijs, meestal zijnde de nominale waarde en worden, afhankelijk van contractuele afspraken, afgelost op basis van annuïteiten, fixe-aflossing of volgens de lineaire aflossingsmethode.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondbeginselen.

Baten worden verantwoord in het jaar dat zij geïnd of invorderbaar waren. Lasten worden toegerekend aan het jaar waarin zij worden gerealiseerd, dan wel voorzienbaar zijn.

(11) Huuropbrengsten

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

(12 en 13) Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders voor de levering van de goederen en verlening van de diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats.

(14) Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- verzekeringen en belastingen.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder ‘Toerekening baten en lasten’.

(15) Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op het onderhoud. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder ‘Toerekening baten en lasten’.

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

(16) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- onroerende zaakbelasting;
- verzekeringskosten;
- verhuurderheffing.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder ‘Toerekening baten en lasten’.

(18) Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(19) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

(20) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

(21) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar. De mutatie in de waardering van de terugkoopverplichting wordt hierop in mindering gebracht.

(22) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

(23) Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

(24) Leefbaarheid

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

(25) Financiële baten en lasten

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

(26) Belastingen

Woningstichting Veluwonen staat aan het hoofd van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De belastingpositie van de fiscale eenheid wordt volledig verantwoord in de jaarrekening van Veluwonen. 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-aftekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Veluwonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 is de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) geëindigd, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

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

De acute vpb-positie voor het jaar 2019 is bepaald op nihil. De reden hiervoor is dat Veluwonen vanuit het verleden beschikt over fiscaal compensabele verliezen.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst- en verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het aantal VHE's of werkelijke kosten.

Diverse toerekeningen:

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Overige organisatiekosten

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

Alle baten en lasten zijn toegerekend aan de exploitatie van het DAEB- c.q. het niet-DAEB-vastgoed. De aard van het vastgoed bepaalt of dit vastgoed classificeert als DAEB of als niet-DAEB. Voor de exploitatie van woningen is de aanvangshuur van de actuele huurovereenkomst bepalend voor classificatie als DAEB of niet-DAEB.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de rekening-courantverhoudingen met kredietinstellingen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

Alle ingaande en uitgaande kasstromen zijn toegerekend aan het hiermee verbonden vastgoed. Er is derhalve een splitsing aangebracht tussen het DAEB- en het niet-DAEB-vastgoed. De aard van het vastgoed bepaalt of dit vastgoed classificeert als DAEB of als niet-DAEB. Voor de exploitatie van woningen is de aanvangshuur van de actuele huurovereenkomst bepalend voor classificatie als DAEB of niet-DAEB.

TOELICHTING OP DE BALANS

ACTIVA

VASTE ACTIVA

(1) Vastgoedbelegging

	31-12-2019	31-12-2018
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 DAEB-vastgoed in exploitatie	484.670	451.200
2 niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	9.849	10.244
3 onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	19.114	19.056
4 DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen Exploitatie	2.341	4.224
5 niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
Boekwaarde eind boekjaar	515.974	484.724

Op 23 augustus 2017 ontving Veluwonen van de Autoriteit woningcorporatie vrijstelling voor het scheiden van de diensten van algemeen economisch belang (hierna te noemen: DAEB) en overige werkzaamheden (niet-DAEB). Het vastgoed is geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB in overeenstemming met de ingediende aanvraag. Voor Veluwonen is het zogenaamde verlichte regime van toepassing, waardoor (m.i.v. 1 januari 2018) geen gescheiden balansen hoeven te worden opgesteld.

Het verloop van deze posten is in 2019 als volgt:

ad 1 en 2 – DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed		niet-DAEB vastgoed	
	2019	2018	2019	2018
Saldo begin boekjaar				
Aanschafwaarde	239.581	234.858	12.025	12.525
Cumulatieve herwaardering	235.191	213.708	3.018	3.249
Cumulatieve waardeverminderingen	-23.572	-28.114	-4.798	-4.618
Boekwaarde begin boekjaar	451.200	420.452	10.245	11.156
Mutaties in het boekjaar				
- investeringen nieuwbouw/groot-onderhoud	10.067	8.189	0	0
- investeringen in bestaande voorraad	344	124	-3	-8
- investeringen terugkoop VoV-woning	134	147	0	0
- desinvesteringen in bestaand bezit	-5	-5	0	0
- desinvesteringen t.g.v. verkoop woningen	-2.024	-2.530	0	0
- overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-632	-1.800	0	-330
- desinvesteringen t.g.v. sloop	0	-553	0	0
- herclassificatie DAEB/niet-DAEB	368	0	-368	0
- waardemutatie marktwaarde	25.218	26.951	-25	-349
Saldo mutaties	33.470	30.523	-396	-687
Saldo eind boekjaar				
Aanschafwaarde	250.420	239.581	11.680	12.025
Cumulatieve herwaardering	257.755	235.191	2.469	3.018
Cumulatieve waardeverminderingen	-23.506	-23.797	-4.300	-4.574
Boekwaarde eind boekjaar	484.670	450.975	9.849	10.469

In de waardering van het vastgoed in exploitatie is een bedrag ad € 108.000 begrepen met betrekking tot panden waarvoor een onherroepelijk sloopbesluit is genomen.

Zekerheden

Er zijn geen activa als zekerheid gesteld voor de verstrekte leningen.

Verzekeringen

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn verzekerd bij Raetsheren van Orden tegen het risico van brand- en stormschade. In de polisvoorwaarden is opgenomen dat er geen sprake kan zijn van onderverzekering.

Herclassificatie

Er heeft om reden van herziening van verhuring onder de liberalisatiegrens herclassificatie van vastgoed plaatsgevonden. Vanwege de herclassificatie verschuift er een bedrag van € 343.000 van niet DAEB naar DAEB.

Actuele waarde

Een indicatie van de actuele waarde van de onroerende en roerende zaken in exploitatie is de waarde volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken. De totale waarde op basis van ozb-aanslag 2019 (peildatum 1 januari 2018) bedraagt circa € 702 miljoen (ozb-aanslag 2018 circa € 678 miljoen).

	31-12-2019	31-12-2018
ad 3 – onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Saldo begin boekjaar	19.056	19.314
Mutaties in het boekjaar		
- verkoop van woningen	0	0
- terugkoop van woningen	-951	-1.216
- waardeverandering verkochte woningen	1.009	958
Saldo eind boekjaar	19.114	19.056
Totaal aantal verkochte VoV-woningen begin boekjaar	149	
Teruggekocht in boekjaar	-8	

Aantal verkochte VoV-woningen eind boekjaar	141	

ad 4 en 5 - DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	DAEB vastgoed		niet-DAEB vastgoed	
	2019	2018	2019	2018
Bruto saldo begin boekjaar	8.131	6.897	0	227
Cumulatieve waardeverminderingen	-3.907	-3.679	0	0
Saldo begin boekjaar	4.224	3.218	0	227
Mutaties in het boekjaar				
- investeringen	9.170	9.562	0	0
- afboeking onrendabele investering	0	0	0	0
- opbrengsten uit verkopen	-1.136	-139	0	-227
- overboeking naar onroerende zaken in exploitatie	-10.068	-8.189	0	0
- mutatie voorziening	151	-228	0	0
Saldo mutaties	-1.883	1.006	0	-227
Bruto saldo begin boekjaar	6.097	8.131	0	0
Cumulatieve waardeverminderingen	-3.756	-3.907	0	0
Saldo eind boekjaar	2.341	4.224	0	0

(2) Materiële vaste activa

Het verloop van deze posten is in 2019 als volgt:

	Kantoor- pand	Inventaris	Vervoer- middelen	Totaal
Saldo begin boekjaar				
- aanschaffingswaarde	1.805	363	88	2.256
- cumulatieve afschrijving	-936	-209	-35	-1.180
Boekwaarde begin boekjaar	869	154	53	1.076
Mutaties in het boekjaar				
- investeringen	0	69	0	69
- desinvesteringen	0	-47	0	-47
- afschrijvingen	-96	-50	-17	-163
- correcties op afschrijvingen	0	47	0	47
- waardeveranderingen	0	0	0	0
Saldo mutaties	-96	19	-17	-94
Saldo eind boekjaar				
- aanschaffingswaarde	1.805	385	88	2.278
- cumulatieve afschrijving	-1.032	-212	-52	-1.296
Boekwaarde eind boekjaar	773	173	36	982

De volgende levensduren worden hierbij gehanteerd:

- bedrijfsgebouwen	30-40 jaar
- kantoorinventaris	10 jaar
- ICT	3 jaar
- Vervoermiddelen	5 jaar

Verzekeringen

De onroerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2019 verzekerd bij Raetsheren van Orden middels een uitgebreide opstalverzekering. Hierbij is overeengekomen dat van onderverzekering nimmer sprake zal zijn.

De roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn verzekerd bij Raetsheren van Orden. De verzekerde waarde bedraagt per 31 december 2019 € 550.000.

Actuele waarde

Een indicatie van de actuele waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie is de waarde volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken. De totale waarde op basis van ozb-aanslag 2020 (peildatum 1 januari 2019) bedraagt € 505.000 (ozb-aanslag 2018: € 506.000).

(3) Financiële vaste activa

	31-12-2019	31-12-2018
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 deelnemingen in groepsmaatschappijen	4	85
2 latente belastingvorderingen	1.880	5.219
3 overige vorderingen	508	491
Saldo eind boekjaar	2.392	5.795

	31-12-2019	31-12-2018
ad 1 – deelnemingen in groepsmaatschappijen		
BePro BV	4	6
Aardhuus Ontwikkeling BV	0	79
Saldo eind boekjaar	4	85
ad 2 – latentie belastingvordering		
Deze post is als volgt samengesteld:		
2a. belastinglatentie verliescompensatie	1.250	3.774
2b. belastinglatentie marktwaarde t.g.v. woningverkoop	0	782
2c. belastinglatentie afschrijvingspotentieel	630	663
Saldo eind boekjaar	1.880	5.219
ad 2a - belastinglatentie verliescompensatie		
Saldo begin boekjaar	3.774	5.673
Mutaties in het boekjaar	-2.524	-1.899
Saldo eind boekjaar	1.250	3.774

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie.

Deze bedraagt ultimo 2019 € 1,2 miljoen, gebaseerd op waardering tegen contante waarde met disconteringsvoet na belasting van 3,40% (2018: 3,48%). De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 1,3 miljoen.

De verrekenbare verliezen zijn volledig tot waardering gebracht. De totale verrekenbare verliezen bedragen ultimo 2019 € ,5 1miljoen (2018: € 17,7 miljoen).

ad 2b - belastinglatentie marktwaarde t.g.v. woningverkoop

Saldo begin boekjaar	782	1.005
Mutaties in het boekjaar	-782	-223
Saldo eind boekjaar	0	782

Aanpassingen als gevolg van wijzigingen in RJ 272. Bij Veluwonen heeft deze wijziging ertoe geleid dat geen actieve latentie meer wordt gevormd voor toekomstig te verkopen woningen. Veluwonen schat in dat het zeer waarschijnlijk is dat de fiscale boekwinst bij verkoop (gebruik van herinvesteringsreserve) in de toekomst niet zal leiden tot fiscale afwikkeling gedurende de levensduur van dat actief. Dit omdat door de toepassing van de fiscale faciliteiten het fiscale afwikkelmoment in continuïteit 'doorschuift' naar het vervangende actief. De latentie is als schattingswijziging vrijgevalen t.l.v. het resultaat.

ad 2c - belastinglatentie afschrijvingspotentieel

Saldo begin boekjaar	663	808
Mutaties in het boekjaar	-33	-145
Saldo eind boekjaar	630	663

Met ingang van 1 januari 2019 heeft een schattingswijziging plaatsgevonden inzake de uitgangspunten voor de waardering van belastinglatenties als gevolg van tijdelijke verschillen in het vastgoed bestemd voor exploitatie. In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door Aedes welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties,

externe toezichthouders en accountants. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, hebben wij in 2019 de berekeningsperiode voor de waardering van de tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie naar oneindig aangepast. Ten aanzien van de latentie voor het afschrijvingspotentieel is als gevolg van deze schattingswijziging met ingang van 1 januari 2019 het fiscaal afschrijvingspotentieel dat niet tot afwikkeling leidt gedurende de levensduur van het vastgoed niet tot waardering gebracht. In 2018 werd bij de latentie voor het afschrijvingspotentieel nog geen rekening gehouden met de marktwaarde, terwijl dit in 2019 (zoals hiervoor beschreven) geen latentie wordt gevormd indien de marktwaarde hoger ligt dan de fiscale boekwaarde. De latentie is berekend op € 630.000. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 770.000.

ad 2d - overige tijdelijke verschillen

De fiscale boekwaarde van het vastgoed in exploitatie is circa € 73,0 miljoen hoger dan de marktwaarde. Ter zake is een latente belastingvordering opgenomen voor het afschrijvingspotentieel (€ 3,1 miljoen). Hier staat tegenover dat een latente belastingverplichting is opgenomen voor fiscale afwaarderingen die in de komende jaren naar verwachting zullen worden teruggenomen (€ 31,0 miljoen).

	31-12-2019	31-12-2018
ad 3 - overige vorderingen		
<i>Betreft woningen verkocht onder Koopstart:</i>		
Saldo begin boekjaar	491	357
Mutaties in het boekjaar		
- verkoop van woningen	17	134
- mutatie door (door)verkoop koper	0	0
Saldo eind boekjaar	508	491

Het aantal woningen verkocht via Koopstart is als volgt gemuteerd:

Aantal Koopstart-woningen begin boekjaar	15
Verkocht in boekjaar	1
Mutatie door (door)verkoop koper	0

Aantal Koopstart-woningen eind boekjaar	16

VLOTTENDE ACTIVA

(4) Voorraden

Deze post is als volgt samengesteld:

1. Vastgoed bestemd voor verkoop	1.330	3.559
2. Overige voorraad	1	1
Saldo eind boekjaar	1.331	3.560

ad 1 - vastgoed bestemd voor verkoop

Saldo begin boekjaar	3.559	1.575
Mutaties in het boekjaar:		
- verkopen	-3.117	-1.026
- aankopen	256	794
- overboeking van activa in ontwikkeling	0	86
- overboeking van activa in exploitatie	632	2.130
Saldo eind boekjaar	1.330	3.559

	31-12-2019	31-12-2018
Voorraad vastgoed bestemd voor verkoop		
Begin boekjaar	23	11
- doorverkoop VOV-woning	-6	-6
- verkoop woning	-13	0
- terugkoop VOV-woning	2	5
- overboeking van vastgoed in exploitatie	7	13
Eind boekjaar	13	23
Specificatie vastgoed bestemd voor verkoop:		
- woningen	9	18
- grondpositie	3	4
- overig bezit	1	1

De verwachting is dat de woningen binnen 1 jaar worden verkocht.

(5) Vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

1 - huurdebiteuren	83	78
2 - overheid	0	0
3 - vordering op groepsmaatschappijen	0	30
4 - belastingen en premies sociale verzekering	0	0
5 - overige vorderingen	1.056	556
6 - overlopende activa	10	0
Saldo eind boekjaar	1.149	664

ad 1 - huurdebiteuren

De huurachterstanden kunnen als volgt naar tijdsduur en naar aantal huurders worden gespecificeerd:

Periode:	Aantal 31-12-2019	Aantal 31-12-2018	Achterstand 31-12-2019	Achterstand 31-12-2018
0 < 1 maand	50	73	11	20
1 < 2 maanden	45	42	30	30
2 < 3 maanden	8	15	8	19
3 < 4 maanden	5	4	11	6
4 < 5 maanden	3	1	7	3
> 5 maanden	3	0	16	0
	114	135	83	78

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,31% (2018: 0,29%) van de bruto-jaarhuur.

	31-12-2019	31-12-2018
ad 3 - vorderingen op groepsmaatschappijen		
Vastgoed Eerbeek BV	0	30
Saldo eind boekjaar	0	30
ad 5 - overige vorderingen		
- overige debiteuren	32	6
- diverse nota's / betalingsregelingen	72	116
- te ontvangen subsidies	559	25
- te vorderen verzekeringsschades	36	31
- te ontvangen transitievergoeding UWV	60	60
- diversen	297	318
Saldo eind boekjaar	1.056	556
ad 6 - overlopende activa		
- vooruitbetaalde crediteuren	10	0
- diversen	0	0
Saldo eind boekjaar	10	0

Geen van de vorderingen heeft ultimo 2019 een looptijd langer dan één jaar.

(6) Liquide middelen

- kas	3	2
- rekening-courant banken	5.225	4.979
- spaarrekeningen, direct opvraagbaar	0	0
- kruisposten	0	0
Saldo eind boekjaar	5.228	4.981

Alle liquide middelen staan ter vrije beschikking.

PASSIVA

(7) Eigen vermogen

Groepsvermogen begin boekjaar 2018	335.578
Toevoeging resultaat voorgaand boekjaar	37.434
Begin boekjaar 2019	373.012
Toevoeging resultaat lopend boekjaar	35.747
Saldo eind boekjaar 2019	408.759

Voor een toelichting op het eigen vermogen wordt verwezen naar de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. Het totaalresultaat van de groep is gelijk aan het jaarresultaat volgens de geconsolideerde jaarrekening.

	31-12-2019	31-12-2018
(8) Voorzieningen		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1. Latente belastingverplichtingen	0	5.676
2. Deelneming	0	0
3. Overige voorzieningen	1.330	282
Saldo eind boekjaar	1.330	5.958

ad 1 - latente belastingverplichtingen

Saldo begin boekjaar	5.676	9.477
Mutaties in het boekjaar	-5.676	-3.801
Saldo eind boekjaar	0	5.676

In december 2019 heeft Aedes een handreiking gepubliceerd en is het niet meer de bedoeling om deze latentie apart te vormen. De afwaardering naar lagere WOZ-waarde is immers onderdeel van het totale verschil tussen de commerciële en fiscale waardering. Het eventuele afschrijvingspotentieel wat daaruit ontstaat is een separate latentie. Waar in het verleden een latentie is gevormd voor het opwaarderingspotentieel, is nu gezegd dat het zeer waarschijnlijk is dat de commercieel/fiscale verschillen niet zullen worden afgewikkeld tijdens de levensduur van de activa, waardoor de latentie naar nihil tendeert. De latentie is als schattingswijziging vrijgevalen t.g.v. het resultaat.

ad 3 - overige voorzieningen

3a - Voorziening projectverliezen	1.251	216
3b - Jubileumvoorziening personeel	79	66
Saldo eind boekjaar	1.330	282

ad 3a - voorziening projectverliezen

Saldo begin boekjaar	216	216
Mutaties in het boekjaar:		
- toevoeging projectverlies lopend project	1.035	0
- afboeking resultaat projectbeëindiging	0	0
Saldo eind boekjaar	1.251	216

	31-12-2019	31-12-2018
ad 3b - jubileumvoorziening personeel		
Saldo begin boekjaar	66	65
Mutaties in het boekjaar:	13	1
Saldo eind boekjaar	79	66

(9) Langlopende schulden

	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2018
	totaal	looptijd >5 jaar	totaal	looptijd >5 jaar
1 - Leningen kredietinstellingen	92.717	37.517	94.901	36.400
2 - Terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	19.671	0	20.038	0
3 - Waarborgsommen	3	0	3	0
Saldo eind boekjaar	112.391	37.517	114.942	36.400

Het verloop van deze posten is als volgt:

	31-12-2019	31-12-2018
ad 1 - leningen kredietinstellingen		
Saldo begin boekjaar	94.901	100.685
Mutaties in het boekjaar		
- nieuwe leningen	5.000	0
- aflossingen	-7.184	-5.784
Saldo eind boekjaar	92.717	94.901

Rentevoet en aflossingssysteem

Veluwonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande financieringen. De leningenportefeuille bestaat ultimo 2019 uit de volgende soorten leningen:

Soort	Schuldrest	Gemiddelde rente	Gemiddelde restant looptijd
Vastrentend	92,7 miljoen	3,400%	6,5 jaar

De rentevoet van de uitstaande leningen varieert van 0,67% tot 4,95%. De gemiddelde rentevoet bedraagt ultimo 2019 3,40% (2018: 3,48%).

De leningen worden op basis van annuïteiten, lineair of ineens (fixe) afgelost.
Het aflossingsbestanddeel in het komend jaar bedraagt € 19.683.900.

Zekerheden

De rente en aflossing van de leningen wordt gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De borging verkregen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft betrekking op de leningen kredietinstellingen (€ 92,7 miljoen).

Marktwaaarde

De marktwaaarde van de leningen ultimo 2019 bedraagt € 108,5 miljoen (2018 € 111,3 miljoen).

ad 2 - terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De terugkoopverplichting woningen VoV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkeling van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

	31-12-2019	31-12-2018
Saldo begin boekjaar	20.038	20.766
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe verplichtingen	0	0
- vervallen verplichtingen i.v.m. terugkoop	-963	-1.297
- waardeverandering	596	569
Saldo eind boekjaar	19.671	20.038

ad 3 - waarborgsommen en garanties

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen zijn bij enkele huurders van bedrijfspanden waarborgsommen ontvangen ten bedrage van € 3.000.

(10) Kortlopende schulden en overlopende passiva

Deze post is als volgt samengesteld:

1 - Schulden aan leveranciers	1.697	2.456
2 - Schulden aan kredietinstellingen	0	0
3 - Schulden aan overheid	0	0
4 - Belastingen en premies sociale verzekering	737	1.349
5 - Overige schulden	33	86
6 - Overlopende passiva	2.109	2.997
Saldo eind boekjaar	4.576	6.888

ad 1 - schulden aan leveranciers

- crediteuren	1.697	2.456
Saldo eind boekjaar	1.697	2.456

ad 4 - belastingen en premies sociale verzekering

- salarissen	1	1
- pensioenlasten	37	31
- loonheffing	95	97
- omzetbelasting	604	1.220
Saldo eind boekjaar	737	1.349

ad 5 - overige schulden

- nog te verrekenen servicekosten	13	48
- nog te verrekenen kosten overig	20	38
Saldo eind boekjaar	33	86

	31-12-2019	31-12-2018
ad 6 - overlopende passiva		
1 - niet-vervallen rente	1.490	1.535
2 - vooruit ontvangen huur	175	170
3 - glasfonds	51	31
4 - fonds huurdersonderhoud	29	30
5 - te betalen vergoeding oud-medewerker	38	79
6 - reservering vakantiedagen	75	85
7 - afwikkeling planmatig-onderhoud/duurzaamheid	35	613
8 - transitoria overig	216	454
Saldo eind boekjaar	2.109	2.997

De looptijd van alle kortlopende schulden is korter dan een jaar.

NIET UIT DE BALANS BLIKKENDE VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom.

Voor het type lening met variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de maximale hoofdsom obligo is verschuldigd. De obligoverplichting bedraagt ultimo 2019 € 3,57 miljoen.

Onderpand WSW

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen wordt in de DVI 2019 € 703,2 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ-waarde 1-1-2019).

Pensioenvoorzieningen

De pensioenregeling is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) en is naar zijn aard een toegezegd-pensioenregeling. Veluwonen heeft in het geval van een tekort bij SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De dekkingsgraad per 31 december 2019 is 113,1%.

De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2019 110,7%. Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,1% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0% is er wel sprake van een reservetekort.

Aangegane verplichtingen

Ultimo boekjaar zijn er verplichtingen aangegaan voor uit te voeren onderhoudswerkzaamheden en nieuwbouwactiviteiten voor een bedrag van € 3.928.000.

Erfpacht grond Spelderholt

De grond van het project Spelderholt is eigendom van de Dienst Domeinen. Met hen is overeengekomen dat de retributie van het opstalrecht in twee termijnen wordt afgekocht. De eerste termijn is reeds voldaan en eindigt op 31-12-2032. De tweede termijn ad € 208.250 is opgenomen onder de aangegane verplichtingen.

Fiscale eenheid

Er is een fiscale eenheid gevormd voor de vennootschapsbelasting en de omzetbelasting tussen Veluwonen en Vastgoed Eerbeek B.V. De stichting is in verband met de fiscale eenheid hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschulden van de fiscale eenheid.

Gebeurtenissen na balansdatum

De uitbraak van het COVID-19 virus (hierna: coronavirus) heeft in december 2019 in China plaatsgevonden. De wereldwijde verspreiding en de daarbij behorende gevolgen en overheidsmaatregelen waren per jaareinde 2019 nog niet aan de orde en derhalve ook niet van invloed op de activiteiten van Veluwonen. In maart 2020 verspreidde het virus zich echter ook naar andere landen, waaronder Nederland. De Nederlandse overheid heeft ingrijpende maatregelen genomen om de ziekte te beheersen. Het is niet denkbeeldig dat in de komende periode maatregelen worden verlengd of dat er nieuwe maatregelen worden genomen.

De uitbraak van het coronavirus kwalificeert als gebeurtenis na balansdatum. De effecten voor Veluwonen zijn toegelicht in de risicoparagraaf in hoofdstuk 3.8.8. Naar onze inschatting zijn de economische gevolgen voor Veluwonen, voor zover het zich nu laat aanzien, beperkt van omvang. Van discontinuïteit is geen sprake.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING (GECONSOLIDEERD)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

	2019	2018
(11) Huuropbrengsten		
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie:		
- woningen en woongebouwen	25.740	25.813
- onroerende goederen, niet zijnde woningen	255	267
	25.995	26.080
- af: huurderving wegens leegstand	-140	-361
- af: huurderving wegens overige redenen	0	0
Subtotaal huuropbrengst DAEB-vastgoed in exploitatie	25.855	25.719
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie:		
- woningen en woongebouwen	325	361
- onroerende goederen, niet zijnde woningen	359	356
	684	717
- af: huurderving wegens leegstand	-4	-5
- af: huurderving wegens overige redenen	0	0
Subtotaal huuropbrengst niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	680	712
Totaal huuropbrengsten	26.535	26.431

De te ontvangen netto-huur 2019 is ten opzichte van 2018 gewijzigd als gevolg van:

- de huurprijsaanpassing per 1 juli 2019 die gemiddeld 0,76% bedroeg (2018: 0,5%),
- het toepassen van de (gedifferentieerde) streefhuur bij mutatie,
- huurverhoging als gevolg van aanleg centrale verwarming, verbetering van woningen, enz.,
- mutaties in de woningvoorraad.

De huurderving bedroeg in het boekjaar 0,55% (2018: 1,37%) van de te ontvangen huur.

(12) Opbrengsten servicecontracten

Te ontvangen vergoedingen voor:		
- overige zaken, leveringen en diensten	73	43
- af: huurderving wegens leegstand	-0	-1
- af: huurderving wegens oninbaarheid	-0	-0
Totaal opbrengsten servicecontracten	73	42

(13) Lasten servicecontracten

Toegerekende overige organisatiekosten	19	81
Totaal lasten servicecontracten	19	81

(14) Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Toegerekende personeelskosten	898	878
Toegerekende overige organisatiekosten	1.008	716
Toegerekende afschrijvingen	61	59
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.967	1.653

	2019	2018
(15) Lasten onderhoudsactiviteiten		
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	3.654	3.287
Onderhoudslasten (cyclisch)	3.208	3.034
Toegerekende personeelskosten	1.205	1.188
Toegerekende overige organisatiekosten	1.124	828
Toegerekende afschrijvingen	77	73
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	9.268	8.410

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

Reparatieonderhoud	897	897
Mutatieonderhoud	821	735
Contractonderhoud	738	645
Langer zelfstandig wonen	170	93
Groot-onderhoud bij mutatie	1.007	868
Planmatig onderhoud	2.426	2.321
Strategisch voorraadbeheer	600	625
Totaal onderhoudslasten DAEB vastgoed	6.660	6.184

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

Reparatieonderhoud	11	19
Mutatieonderhoud	5	0
Contractonderhoud	22	17
Langer zelfstandig wonen	16	13
Groot-onderhoud bij mutatie	2	0
Planmatig onderhoud	146	88
Totaal onderhoudslasten niet-DAEB vastgoed	202	137

(16) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurderheffing	3.455	3.540
Toegerekende personeelskosten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten	1.329	1.820
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	4.784	5.360

(17) Netto verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling

Netto verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling betreft het resultaat uit verkopen van vastgoed in ontwikkeling aan derden en is als volgt te specificeren:

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	792
Af: direct toerekenbare kosten	0	-227
Af: toegerekende personeelskosten	0	0
Totaal verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling	0	565

	2019	2018
(18) Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit aan derden is als volgt te specificeren:		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	6.528	4.404
Af: direct toerekenbare kosten	-179	-181
Af: boekwaarde	-4.348	-2.530
Af: toegerekende afschrijvingen	-5	-5
Af: toegerekende personeelskosten	-70	-77
Af: toegerekende organisatiekosten	-58	-55
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit	1.868	1.556
(19) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardevermindering vastgoed in ontwikkeling	884	228
Waardeverandering vastgoed in exploitatie	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	884	228
(20) Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Ongerealiseerde waardeverandering marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie:		
- toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	35.995	37.036
- afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-10.777	-10.085
Ongerealiseerde waardeverandering marktwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie:		
- toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	477	254
- afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-502	-603
Waardeverandering als gevolg van sloop	0	0
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	25.193	26.602
(21) Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Waardemutatie door wijziging WOZ-waarden	412	389
Terugkoopwaarde VoV-woningen	14	80
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkocht onder Voorwaarden	426	469
(23) Nettoresultaat overige activiteiten		
Overige bedrijfsopbrengsten	146	71
Toegerekende afschrijvingen	-16	-21
Toegerekende personeelskosten	-251	-266
Toegerekende overige organisatiekosten	-187	-182
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	-308	-398

	2019	2018
(24) Leefbaarheid		
Kosten leefbaarheid	81	82
Toegerekende overige organisatiekosten	53	85
Toegerekende personeelskosten	74	55
Toegerekende afschrijvingen	4	4
Totaal	212	226

(25) Financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten rekening-courant en spaarrekeningen	2	19
Overige rentebaten	38	12
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	40	31

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	3.282	3.416
Rentelasten rekening-courant	0	0
Overige rentelasten	5	10
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	3.287	3.426

BELASTINGEN

(26) Vennootschapsbelasting

- opname latentie verliescompensatie	-2.525	-1.899
- latentie woningbezit marktwaarde	-782	-223
- latentie afschrijvingen	-32	-145
- mutatie latentie belastingverplichtingen	5.676	3.800
- verrekenbare verliezen VPB 2006/2007		-44
Totaal	2.337	1.489

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met de vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet of beperkt aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met mutaties in de latente belastingvorderingen en -schulden.

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Belastinglast 2019: € 2.337.000 (2018: € 1.489.000 positief), resultaat voor belasting € 33.406.000 (2018: € 35.914.000). Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2018: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 7,0% (2018: 4,2%). Het verschil wordt met name veroorzaakt door waardemutaties die fiscaal niet of anders worden verwerkt en waarvoor geen latentie wordt gevormd. De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

	2019	2018
Toepasselijk belastingtarief	25%	25%
Belastinglast	2.337	1.489
Resultaat voor belastingen	33.406	35.914
Effectief belastingtarief	7,0%	4,2%

(27) Resultaat deelnemingen

BePro BV	-3	0
Ruitersmolen CV	-1	2
Aardhuus Ontwikkeling BV	8	29
Totaal resultaat deelnemingen	4	31

Toerekening baten en lasten

	2019	2018
Afschrijvingen materiële vaste activa		
Activa ten dienste van de exploitatie	164	162
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	164	162
De afschrijvingskosten zijn als volgt gealloceerd:		
- lasten verhuur- en beheeractiviteiten	61	59
- lasten onderhoudsactiviteiten	77	73
- verkoopresultaat vastgoedportefeuille	5	5
- nettoresultaat overige activiteiten	16	21
- leefbaarheid	5	4
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	164	162

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen en salarissen	1.889	1.877
Pensioenlasten	298	282
Sociale lasten	311	306
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	2.498	2.465

Het gemiddeld aantal werkzame werknemers berekend op fulltimebasis bedroeg 33,8 (2018: 32,5).

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	898	878
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.205	1.189
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	70	77
Kosten overige activiteiten	251	266
Leefbaarheid	74	55
Totaal	2.498	2.465

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

Staf	5,88	4,67
Bedrijfsvoering	8,68	8,01
Vastgoed	6,94	7,94
Wonen	13,56	11,89
Totaal	35,06	32,51

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

	2019	2018
Overige organisatiekosten		
Beheerkosten:		
Overige personeelskosten	219	220
Huisvestingskosten	181	90
Kosten Raad van Commissarissen	84	92
Uitzendkrachten	531	300
Algemene kosten*	1.153	910
Zakelijke bedrijfslasten:		
Belastingen	914	916
Verzekeringen	147	136
Contributie landelijke federatie	30	30
Overige heffingen	3.508	3.894
Serviceverlening/overige lasten:		
Servicekosten	19	81
Overige directe exploitatielasten	88	245
Kosten huurachterstand	34	94
ZAV-vergoedingen	13	9
Kosten VvE	97	89
Kosten gas, water en elektra	32	21
Kosten asbestsanering	183	180
Diversen	0	0
Totaal overige organisatiekosten	<u>7.233</u>	<u>7.307</u>

De overige organisatiekosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten servicecontracten	19	81
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.008	716
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.124	828
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	58	55
Overige directe exploitatielasten	4.784	5.360
Leefbaarheid	53	85
Kosten overige activiteiten	187	182
Totaal	<u>7.233</u>	<u>7.307</u>

* In de algemene kosten zijn de accountantshonoraria opgenomen. Hieronder de specificatie.

Accountantshonoraria

De volgende kosten betreffen uitsluitend de werkzaamheden die door de accountantsorganisatie in het boekjaar zijn gefactureerd.

	2019	2018
Controle van de jaarrekening 2016/2017	0	87
Controle van de jaarrekening 2018	46	24
Controle van de jaarrekening 2019	61	0
Andere controleopdrachten 2017/2018	7	10
Andere controleopdrachten 2019	7	0
Fiscale adviesdiensten	91	76
Totaal accountantshonoraria	<u>212</u>	<u>197</u>



6. Enkelvoudige jaarrekening

BALANS (ENKELVOUDIG) voor resultaatbestemming (bedragen x € 1.000)

ACTIVA	ref.	31-12-2019	31-12-2018
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbelegging	1		
- DAEB vastgoed in exploitatie		484.670	450.975
- niet-DAEB vastgoed in exploitatie		5.363	6.228
- onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden		19.114	19.056
- DAEB en niet DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie		2.341	4.224
		511.488	480.483
Materiële vaste activa	2		
- onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		982	1.076
Financiële vaste activa	3		
- deelnemingen in groepsmaatschappijen		6.341	5.839
- latente belastingvorderingen		1.880	5.219
- overige vorderingen		508	491
		8.729	11.549
Totaal vaste activa		521.199	493.108
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	4		
- vastgoed bestemd voor verkoop		1.202	3.430
- voorraad klein materiaal		1	1
		1.203	3.431
Vorderingen	5		
- huurdebiteuren		83	78
- overheid		0	0
- vorderingen groepsmaatschappijen		3	82
- belastingen en premies sociale verzekeringen		0	0
- overige vorderingen		1.052	555
- overlopende activa		10	0
		1.148	715
Liquide middelen	6		
- liquide middelen		3.484	3.497
Totaal vlottende activa		5.835	7.643
BALANSTOTAAL		527.034	500.751

PASSIVA	ref.	31-12-2019	31-12-2018
Eigen vermogen	7		
- herwaarderingsreserve		272.880	251.552
- overige reserves		100.132	84.026
- jaarresultaat		35.747	37.434
Totaal eigen vermogen		408.759	373.012
Voorzieningen	8		
- latente belastingverplichtingen		0	5.676
- deelneming		0	0
- overige voorzieningen		1.330	282
Totaal voorzieningen		1.330	5.958
Langlopende schulden	9		
- leningen kredietinstellingen		92.717	94.901
- terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden		19.671	20.038
- waarborgsommen		0	0
Totaal langlopende schulden		112.388	114.939
Kortlopende schulden	10		
- schulden aan leveranciers		1.695	2.449
- schulden aan kredietinstellingen		0	0
- schulden aan gemeenten		0	0
- belastingen en premies sociale verzekeringen		737	1.349
- overige schulden		13	48
- overlopende passiva		2.112	2.996
		4.557	6.842
BALANSTOTAAL		527.034	500.751

RESULTATENREKENING (ENKELVOUDIG) 2019 (bedragen x € 1.000)

Omschrijving	ref.	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2019	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2018
Huuropbrengsten	11	25.855	325	26.180	25.719	354	26.073
Opbrengsten servicecontracten	12	72	0	72	40	0	40
Lasten servicekosten	13	-28	0	-28	-66	0	-66
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-1.782	-150	-1.932	-1.526	-92	-1.618
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	-8.922	-291	-9.213	-8.160	-175	-8.335
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-4.765	-19	-4.784	-5.335	-25	-5.360
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		10.430	-135	10.295	10.672	62	10.734
Opbrengsten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0	0	0	432	432
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0	0	0	0	0
Toegerekende personeelskosten		0	0	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten		0	0	0	0	0	0
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	17	0	0	0	0	432	432
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		6.228	300	6.528	3.988	416	4.404
Toegerekende organisatiekosten		-307	-5	-312	-299	-19	-318
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-4.018	-330	-4.348	-2.314	-216	-2.530
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	18	1.903	-35	1.868	1.375	181	1.556
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19	-884	0	-884	-228	0	-228
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20	25.218	-273	24.945	26.951	-116	26.835
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV	21	652	-226	426	358	111	469
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen bestemd voor verkoop	22	0	0	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		24.986	-499	24.487	27.081	-5	27.076
Opbrengsten overige activiteiten		172	2	174	97	1	98
Kosten overige activiteiten		-448	-6	-454	-463	-6	-469
Nettoresultaat overige activiteiten	23	-276	-4	-280	-366	-5	-371
Leefbaarheid	24	-209	-3	-212	-223	-3	-226
Waardeverandering financiële activa en effecten		0	0	0	0	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot vaste activa horen en effecten		0	0	0	0	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		37	0	37	46	1	47
Rentelasten en soortgelijke kosten		-3.245	-41	-3.286	-3.380	-46	-3.426
Saldo financiële baten en lasten	25	-3.208	-41	-3.249	-3.334	-45	-3.379
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		33.626	-717	32.909	35.430	392	35.822
Belastingen	26	2.308	29	2.337	1.469	20	1.489
Aandeel in resultaat deelnemingen	27	0	501	501	0	123	123
RESULTAAT NA BELASTINGEN		35.934	-187	35.747	36.899	535	37.434

KASSTROOMOVERZICHT DIRECTE METHODE (bedragen x € 1.000)	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2019	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2018
<u>Operationele activiteiten</u>						
<i>Ontvangsten</i>						
Huren	25.846	323	26.169	25.678	355	26.033
- zelfstandige huurwoningen	24.226	148	24.374	24.043	181	24.224
- onzelfstandige wooneenheden	563	0	563	559	0	559
- intramuraal	829	0	829	834	0	834
- maatschappelijk onroerend goed	228	0	228	242	0	242
- bedrijfsmatig onroerend goed	0	0	0	0	0	0
- parkeervoorzieningen	0	175	175	0	174	174
Vergoedingen	406	5	411	395	5	400
Overige bedrijfsontvangsten	137	28	165	321	28	349
Renteontvangsten	58	0	58	10	35	45
Saldo ingaande kasstromen	26.447	356	26.803	26.404	423	26.827
<i>Uitgaven</i>						
Personeelsuitgaven	2.635	32	2.667	2.474	35	2.509
Onderhoudsuitgaven	7.617	162	7.779	5.300	59	5.359
Overige bedrijfsuitgaven	3.478	42	3.520	3.335	47	3.382
Renteuitgaven	3.300	40	3.340	3.444	49	3.493
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	0	0	320	5	325
Verhuurderheffing	3.497	0	3.497	3.539	0	3.539
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	59	1	60	61	1	62
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	20.586	277	20.863	18.473	196	18.669
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.861	79	5.940	7.931	227	8.158
<u>(Des)investeringen</u>						
<i>MVA ingaande kasstroom</i>						
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	5.399	300	5.699	3.785	550	4.335
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop in dPi- periode	1.784	0	1.784	1.212	305	1.517
Verkoopontvangsten nieuwbouw woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	1.832	28	1.860	0	359	359
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	9.015	328	9.343	4.997	1.214	6.211
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>						
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	5.273	0	5.273	2.270	0	2.270
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	6.651	0	6.651	5.158	0	5.158
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	980	0	980	960	412	1.372
Investerings overig	0	53	53	0	16	16
Externe kosten bij verkoop	150	5	155	134	20	154
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	13.054	58	13.112	8.522	448	8.970
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-4.039	270	-3.769	-3.525	766	-2.759
<i>FVA</i>						
Ontvangsten overig	0	0	0	0	1.500	1.500
Uitgaven overig	0	0	0	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	0	0	0	0	1.500	1.500
Kasstroom uit (des)investeringen	-4.039	270	-3.769	-3.525	2.266	-1.259

KASSTROOMOVERZICHT DIRECTE METHODE (bedragen x € 1.000)	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2019	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2018
<u>Financieringsactiviteiten</u>						
Ingaand						
Nieuwe te borgen leningen	4.940	60	5.000	0	0	0
Uitgaand						
Aflossing geborgde leningen	7.098	86	7.184	5.703	81	5.784
Aflossing niet geborgde leningen	0	0	0	0	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.158	-26	-2.184	-5.703	-81	-5.784
Mutatie liquide middelen	-336	323	-13	-1.297	2.412	1.115
Liquide middelen per 1 januari	1.052	2.445	3.497	2.349	33	2.382
Tekort liquide middelen per 1 januari	0	0	0	0	0	0
Liquide middelen per 31 december	716	2.768	3.484	1.052	2.445	3.497
Tekort liquide middelen per 31 december	0	0	0	0	0	0

TOELICHTING OP DE WAARDERINGSGRONDSLAGEN

ALGEMEEN

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

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Veluwonen zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het DAEB vastgoed als het niet-DAEB vastgoed in exploitatie), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de actuele en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstelling zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

TOELICHTING OP DE BALANS

ACTIVA

VASTE ACTIVA

(1) Vastgoedbelegging

	31-12-2019	31-12-2018
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 DAEB-vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	484.670	450.975
2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.363	6.228
3 onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	19.114	19.056
4 DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.341	4.224
5 niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
Boekwaarde eind boekjaar	<u>511.488</u>	<u>480.483</u>

Het verloop van deze posten is in 2019 als volgt:

ad 1 en 2 - DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed		niet-DAEB vastgoed	
	2019	2018	2019	2018
Saldo begin boekjaar				
Aanschafwaarde	239.581	234.858	3.560	4.051
Cumulatieve herwaardering	235.191	213.708	3.017	3.242
Cumulatieve waardeverminderingen	-23.572	-28.114	-574	-618
Boekwaarde begin boekjaar	<u>451.200</u>	<u>420.452</u>	<u>6.003</u>	<u>6.675</u>
Mutaties in het boekjaar				
- investeringen nieuwbouw/groot-onderhoud	10.067	8.189	0	0
- investeringen in bestaande voorraad	344	124	0	0
- investeringen terugkoop VoV-woning	134	147	0	0
- desinvesteringen in bestaand bezit	-5	-5	0	0
- desinvesteringen t.g.v. verkoop woningen	-2.024	-2.530	0	0
- overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-632	-1.800	0	-330
- desinvesteringen t.g.v. sloop	0	-553	0	0
- herclassificatie DAEB/niet-DAEB	368	0	-368	0
- waardemutatie marktwaarde	25.218	26.951	-273	-116
Saldo mutaties	<u>33.470</u>	<u>30.523</u>	<u>-641</u>	<u>-446</u>
Saldo eind boekjaar				
Aanschafwaarde	250.420	239.581	3.217	3.560
Cumulatieve herwaardering	257.755	235.191	2.469	3.017
Cumulatieve waardeverminderingen	-23.505	-23.797	-323	-349
Boekwaarde eind boekjaar	<u>484.670</u>	<u>450.975</u>	<u>5.363</u>	<u>6.228</u>

In de waardering van het vastgoed in exploitatie is een bedrag ad € 108.000 begrepen met betrekking tot panden waarvoor een onherroepelijk sloopbesluit is genomen.

Zekerheden

Er zijn geen activa als zekerheid gesteld voor de verstrekte leningen.

Verzekeringen

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn verzekerd bij Raetsheren van Orden tegen het risico van brand- en stormschade. In de polisvoorwaarden is opgenomen dat er geen sprake kan zijn van onderverzekering.

Herclassificatie

Er heeft om reden van herziening van verhuring onder de liberalisatiegrens herclassificatie van vastgoed plaatsgevonden. Vanwege de herclassificatie verschuift er een bedrag van € 368.000 van niet-DAEB naar DAEB.

Actuele waarde

Een indicatie van de actuele waarde van de onroerende en roerende zaken in exploitatie is de waarde volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken. De totale waarde op basis van ozb-aanslag 2020 (peildatum 1 januari 2019) bedraagt circa € 695 miljoen (ozb-aanslag 2019 circa € 671 miljoen).

	31-12-2019	31-12-2018
ad 3 - onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Saldo begin boekjaar	19.056	19.314
Mutaties in het boekjaar		
- verkoop van woningen	0	0
- terugkoop van woningen	-951	-1.216
- waardeverandering verkochte woningen	1.009	958
Saldo eind boekjaar	19.114	19.056
Totaal aantal verkochte VoV-woningen begin boekjaar	149	
Teruggekocht in boekjaar	-8	
Aantal verkochte VoV-woningen eind boekjaar	141	

ad 4 en 5 - DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	DAEB vastgoed		niet-DAEB vastgoed	
	2019	2018	2019	2018
Bruto saldo begin boekjaar	8.132	6.898	0	0
Cumulatieve waardeverminderingen	-3.908	-3.680	0	0
Saldo begin boekjaar	4.224	3.218	0	0
Mutaties in het boekjaar				
- investeringen	9.170	9.562	0	0
- afboeking onrendabele investering	0	0	0	0
- opbrengsten uit verkopen	-1.136	-139	0	0
- overboeking naar onroerende zaken in exploitatie	-10.068	-8.189	0	0
- mutatie voorziening	151	-228	0	0
Saldo mutaties	-1.883	1.006	0	0
Bruto saldo eind boekjaar	6.098	8.132	0	0
Cumulatieve waardeverminderingen	-3.757	-3.908	0	0
Saldo eind boekjaar	2.341	4.224	0	0

(2) Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Kantoor- pand	Inventaris	Vervoer- middelen	Totaal
Saldo begin boekjaar				
- aanschaffingswaarde	1.805	363	88	2.256
- cumulatieve afschrijving	-936	-209	-35	-1.180
Boekwaarde begin boekjaar	869	154	53	1.076
Mutaties in het boekjaar				
- investeringen	0	69	0	69
- desinvesteringen	0	-47	0	-47
- afschrijvingen	-96	-50	-17	-163
- correcties op afschrijvingen	0	47	0	47
- waardeveranderingen	0	0	0	0
Saldo mutaties	-96	19	-17	-94
Saldo eind boekjaar				
- aanschaffingswaarde	1.805	385	88	2.278
- cumulatieve afschrijving	-1.032	-212	-52	-1.296
Boekwaarde eind boekjaar	773	173	36	982

De volgende levensduren worden hierbij gehanteerd:

- bedrijfsgebouwen	30-40 jaar
- kantoorinventaris	10 jaar
- ICT	3 jaar
- Vervoermiddelen	5 jaar

Verzekeringen

De onroerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2019 verzekerd bij Raetsheren van Orden middels een uitgebreide opstalverzekering. Hierbij is overeengekomen dat van onderverzekering nimmer sprake zal zijn. De roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn verzekerd bij Raetsheren van Orden. De verzekerde waarde bedraagt per 31 december 2019 € 550.000.

Actuele waarde

Een indicatie van de actuele waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie is de waarde volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken. De totale waarde op basis van ozb-aanslag 2020 (peildatum 1 januari 2019) bedraagt € 505.000 (ozb-aanslag 2018: € 506.000).

(3) Financiële vaste activa

	31-12-2019	31-12-2018
Deze post is als volgt samengesteld:		
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	6.341	5.839
2. Latente belastingvorderingen	1.880	5.219
3. Overige vorderingen	508	491
Saldo eind boekjaar	8.729	11.549

	31-12-2019	31-12-2018
ad 1 - deelnemingen		
<i>Vastgoed Eerbeek BV</i>		
Saldo begin boekjaar	5.839	5.716
Mutaties in het boekjaar:	0	0
- jaarresultaat	502	123
Saldo eind boekjaar	6.341	5.839

ad 2 - latente belastingvordering

Deze post is als volgt samengesteld:

2a. Belastinglatentie verliescompensatie	1.250	3.774
2b. Belastinglatentie marktwaarde t.g.v. woningverkoop	0	782
2c. Belastinglatentie afschrijvingspotentieel	630	663
Saldo eind boekjaar	1.880	5.219

ad 2a - belastinglatentie verliescompensatie

Saldo begin boekjaar	3.774	5.673
Mutaties in het boekjaar	-2.524	-1.899
Saldo eind boekjaar	1.250	3.774

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie.

Deze bedraagt ultimo 2019 € 1,2 miljoen, gebaseerd op waardering tegen contante waarde met disconteringsvoet na belasting van 3,40% (2018: 3,48%). De nominale waarde van deze latente bedraagt € 1,3 miljoen.

De verrekenbare verliezen zijn volledig tot waardering gebracht. De totale verrekenbare verliezen bedragen ultimo 2019 € ,5 1miljoen (2018: € 17,7 miljoen).

ad 2b - belastinglatentie marktwaarde t.g.v. woningverkoop

Saldo begin boekjaar	782	1.005
Mutaties in het boekjaar	-782	-223
Saldo eind boekjaar	0	782

Aanpassingen als gevolg van wijzigingen in RJ 272. Bij Veluwonen heeft deze wijziging ertoe geleid dat geen actieve latente meer wordt gevormd voor toekomstig te verkopen woningen. Veluwonen schat in dat het zeer waarschijnlijk is dat de fiscale boekwinst bij verkoop (gebruik van herinvesteringsreserve) in de toekomst niet zal leiden tot fiscale afwikkeling gedurende de levensduur van dat actief. Dit omdat door de toepassing van de fiscale faciliteiten het fiscale afwikkelmoment in continuïteit 'doorschuift' naar het vervangende actief. De latente is als schattingswijziging vrijgevallen t.l.v. het resultaat.

ad 2c - belastinglatentie afschrijvingspotentieel

Saldo begin boekjaar	663	808
Mutaties in het boekjaar	-33	-145
Saldo eind boekjaar	630	663

Met ingang van 1 januari 2019 heeft een schattingswijziging plaatsgevonden inzake de uitgangspunten voor de waardering van belastinglatenties als gevolg van tijdelijke verschillen in het vastgoed bestemd voor exploitatie. In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door Aedes welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, hebben wij in 2019 de berekeningsperiode voor de waardering van de tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie naar oneindig aangepast. Ten aanzien van de latentie voor het afschrijvingspotentieel is als gevolg van deze schattingswijziging met ingang van 1 januari 2019 het fiscaal afschrijvingspotentieel dat niet tot afwikkeling leidt gedurende de levensduur van het vastgoed niet tot waardering gebracht. In 2018 werd bij de latentie voor het afschrijvingspotentieel nog geen rekening gehouden met de marktwaarde, terwijl dit in 2019 (zoals hiervoor beschreven) geen latentie wordt gevormd indien de marktwaarde hoger ligt dan de fiscale boekwaarde. De latentie is berekend op € 630.000. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 770.000.

ad 2d - overige tijdelijke verschillen

De fiscale boekwaarde van het vastgoed in exploitatie is circa € 73,0 miljoen hoger dan de marktwaarde. Ter zake is een latente belastingvordering opgenomen voor het afschrijvingspotentieel (€ 3,1 miljoen). Hier staat tegenover dat een latente belastingverplichting is opgenomen voor fiscale afwaarderingen die in de komende jaren naar verwachting zullen worden teruggenomen (€ 31,0 miljoen).

	31-12-2019	31-12-2018
ad 3 - overige vorderingen		
<i>Betreft woningen verkocht onder Koopstart:</i>		
Saldo begin boekjaar	491	357
Mutaties in het boekjaar		
- verkoop van woningen	17	134
- mutatie door (door)verkoop koper	0	0
Saldo eind boekjaar	<u>508</u>	<u>491</u>

Het aantal woningen verkocht via Koopstart is als volgt gemuteerd:

Aantal Koopstart-woningen begin boekjaar	15
Verkocht in boekjaar	1
Mutatie door (door)verkoop koper	0

Aantal Koopstart-woningen eind boekjaar	<u>16</u>

VLOTTENDE ACTIVA

(4) Voorraden

Deze post is als volgt samengesteld:

1. Vastgoed bestemd voor verkoop	1.202	3.430
2. Voorraad klein materiaal	<u>1</u>	<u>1</u>
Saldo eind boekjaar	<u>1.203</u>	<u>3.431</u>

	31-12-2019	31-12-2018
ad 1 - vastgoed bestemd voor verkoop:		
Saldo begin boekjaar	3.430	1.446
Mutaties in het boekjaar:		
- verkopen	-3.117	-1.026
- aankopen	256	794
- overboeking van activa in ontwikkeling	0	0
- overboeking van activa ten dienste van exploitatie	0	86
- overboeking van activa in exploitatie	633	2.130
Saldo eind boekjaar	1.202	3.430
Voorraad vastgoed bestemd voor verkoop		
Begin boekjaar	22	10
- doorverkoop VOV-woning	-6	-6
- verkoop woning	-13	0
- terugkoop VOV-woning	2	5
- overboeking van vastgoed in exploitatie	7	13
Eind boekjaar	12	22
Specificatie vastgoed bestemd voor verkoop:		
- woningen	9	18
- grondpositie	2	3
- overig bezit	1	1

De verwachting is dat de woningen binnen 1 jaar worden verkocht.

(5) Vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

1 - huurdebiteuren	83	78
2 - overheid	0	0
3 - vorderingen op groepsmaatschappijen	3	82
4 - belastingen en premies sociale verzekering	0	0
5 - overige vorderingen	1.052	555
6 - overlopende activa	10	0
Totaal	1.148	715

ad 1 - huurdebiteuren

De huurachterstanden kunnen als volgt naar tijdsduur en naar aantal huurders worden gespecificeerd:

Periode:	Aantal 31-12-2019	Aantal 31-12-2018	Achterstand 31-12-2019	Achterstand 31-12-2018
0 < 1 maand	50	73	11	20
1 < 2 maanden	45	42	30	30
2 < 3 maanden	8	15	8	19
3 < 4 maanden	5	4	11	6
4 < 5 maanden	3	1	7	3
> 5 maanden	3	0	16	0
	114	135	83	78

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,32% (2018: 0,29%) van de bruto-jaarhuur.

	31-12-2019	31-12-2018
ad 3 - vorderingen op groepsmaatschappijen		
Vastgoed Eerbeek BV	3	82
Totaal	3	82

ad 5 - overige vorderingen

- overige debiteuren	32	6
- diverse nota's / betalingsregelingen	72	116
- te ontvangen subsidies	559	25
- te vorderen verzekeringsschades	35	31
- te ontvangen transitievergoeding UWV	60	60
- diversen	294	317
Saldo eind boekjaar	1.052	555

ad 6 - overlopende activa

- vooruitbetaalde crediteuren	10	0
- diversen	0	0
Saldo eind boekjaar	10	0

Geen van de vorderingen heeft ultimo 2019 een looptijd langer dan één jaar.

(6) Liquide middelen

- kas	3	2
- rekening-courant banken	3.481	3.495
- spaarrekeningen, direct opvraagbaar	0	0
- kruisposten	0	0
Saldo eind boekjaar	3.484	3.497

Alle liquide middelen staan ter vrije beschikking.

PASSIVA

	31-12-2019	31-12-2018
(7) Eigen vermogen		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1. Herwaarderingsreserve	272.880	251.552
2. Overige reserves	100.132	84.026
3. Jaarresultaat	35.747	37.434
Saldo eind boekjaar	408.759	373.012

Per 31 december 2019 is in totaal € 259,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2018: € 238,4 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig 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.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 89,5 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Veluwonen. De mogelijkheden 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 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 Veluwonen.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de RvC reeds in de jaarrekening verwerkt. Voorgesteld wordt het positief resultaat ad € 35.747.000 toe te voegen aan de overige reserves. Artikel 30 van de statuten van Veluwonen bepaalt dat bij ontbinding van de stichting het vermogen uitsluitend bestemd blijft voor het behartigen van het belang van de volkshuisvesting.

ad 1 - herwaarderingsreserve

1a - herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	259.622	238.357
1b - herwaardering verkocht onder voorwaarden	13.258	13.195
Saldo eind boekjaar	272.880	251.552

ad 1a - herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie

Saldo begin boekjaar	238.357	216.950
Mutaties boekjaar:		
- realisatie verkoop:		
- toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	-2.283	-1.345
- mutatie door herwaardering	23.548	22.752
Saldo eind boekjaar	259.622	238.357

Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve is geen rekening gehouden met de bij realisatie mogelijk verschuldigde belastingen.

	31-12-2019	31-12-2018
ad 1b - herwaardering verkocht onder voorwaarden		
Saldo begin boekjaar	13.195	12.653
Mutaties in het boekjaar:		
- realisatie verkoop	-847	-819
- mutatie door herwaardering	910	1.361
Saldo eind boekjaar	13.258	13.195
ad 2 - overige reserves		
Saldo begin boekjaar	84.026	107.473
Resultaat voorgaand boekjaar	37.434	-1.499
Mutatie door waardeverandering	-21.328	-21.948
Saldo eind boekjaar	100.132	84.026
ad 3 - jaarresultaat		
Saldo begin boekjaar	37.434	-1.499
Resultaatverdeling	-37.434	1.499
Resultaat boekjaar	35.747	37.434
Saldo eind boekjaar	35.747	37.434
(8) Voorzieningen		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1. Latente belastingverplichtingen	0	5.676
2. Deelneming	0	0
3. Overige voorzieningen	1.330	282
Saldo eind boekjaar	1.330	5.958
ad 1 - latente belastingverplichtingen		
Saldo begin boekjaar	5.676	9.477
Mutaties in het boekjaar	-5.676	-3.801
Saldo eind boekjaar	0	5.676

In december 2019 heeft Aedes een handreiking gepubliceerd en is het niet meer de bedoeling om deze latentie apart te vormen. De afwaardering naar lagere WOZ-waarde is immers onderdeel van het totale verschil tussen de commerciële en fiscale waardering. Het eventuele afschrijvingspotentieel wat daaruit ontstaat is een separate latentie. Waar in het verleden een latentie is gevormd voor het opwaarderingspotentieel, is nu gezegd dat het zeer waarschijnlijk is dat de commercieel/fiscale verschillen niet zullen worden afgewikkeld tijdens de levensduur van de activa, waardoor de latentie naar nihil tendeert. De latentie is als schattingswijziging vrijgevallen t.g.v. het resultaat.

	31-12-2019	31-12-2018
ad 3 - overige voorzieningen		
3a - Voorziening projectverliezen	1.251	216
3b - Jubileumvoorziening personeel	79	66
Saldo eind boekjaar	1.330	282
ad 3a - voorziening projectverliezen		
Saldo begin boekjaar	216	216
Mutaties in het boekjaar:		
- toevoeging projectverlies lopend project	1.035	0
- afboeking resultaat projectbeëindiging	0	0
Saldo eind boekjaar	1.251	216
ad 3b - jubileumvoorziening personeel		
Saldo begin boekjaar	66	65
Mutaties in het boekjaar:	13	1
Saldo eind boekjaar	79	66

(9) Langlopende schulden

	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2018
	totaal	looptijd >5 jaar	totaal	looptijd >5 jaar
1 - Leningen kredietinstellingen	92.717	37.517	94.901	36.401
2 - Terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	19.671	0	20.038	0
3 – Waarborgsommen	0	0	0	0
Saldo eind boekjaar	112.388	37.517	114.939	36.401

Het verloop van deze posten is als volgt:

	31-12-2019	31-12-2018
ad 1 - leningen kredietinstellingen		
Saldo begin boekjaar	94.901	100.685
Mutaties in het boekjaar		
- nieuwe leningen	5.000	0
- aflossingen	-7.184	-5.784
Saldo eind boekjaar	92.717	94.901

Rentevoet en aflossingssysteem

Veluwonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande financieringen. De leningenportefeuille bestaat ultimo 2019 uit de volgende soorten leningen:

Soort	Schuldrest	Gemiddelde rente	Gemiddelde restant looptijd
Vastrentend	92,7 miljoen	3,400%	6,5 jaar

De rentevoet van de uitstaande leningen varieert van 0,67% tot 4,950%. De gemiddelde rentevoet bedraagt ultimo 2019 3,40% (2018: 3,48%).

De leningen worden op basis van annuïteiten, lineair of ineens (fixe) afgelost.
Het aflossingsbestanddeel in het komend jaar bedraagt € 19.683.900.

Zekerheden

De rente en aflossing van de leningen wordt gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De borging verkregen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft betrekking op de leningen kredietinstellingen (€ 92,7 miljoen).

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen ultimo 2019 bedraagt € 108,5 miljoen (2018 € 111,3 miljoen).

ad 2 - terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De terugkoopverplichting woningen VoV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkeling van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

	31-12-2019	31-12-2018
Saldo begin boekjaar	20.038	20.766
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe verplichtingen	0	0
- vervallen verplichtingen i.v.m. terugkoop	-964	-1.297
- waardeverandering	597	569
Saldo eind boekjaar	19.671	20.038

(10) Kortlopende schulden en overlopende passiva

Deze post is als volgt samengesteld:

1 - Schulden aan leveranciers	1.695	2.449
2 - Schulden aan kredietinstellingen	0	0
3 - Schulden aan overheid	0	0
4 - Belastingen en premies sociale verzekering	737	1.349
5 - Overige schulden	13	48
6 - Overlopende passiva	2.112	2.996
Saldo eind boekjaar	4.557	6.842

ad 1 - schulden aan leveranciers

- crediteuren	1.695	2.449
Saldo eind boekjaar	1.695	2.449

	31-12-2019	31-12-2018
ad 4 - belastingen en premies sociale verzekering		
- salarissen	1	1
- pensioenlasten	37	31
- loonheffing	95	97
- omzetbelasting	604	1.220
Saldo eind boekjaar	737	1.349
ad 5 - overige schulden		
- nog te verrekenen servicekosten	13	48
- nog te verrekenen kosten overig	0	0
Saldo eind boekjaar	13	48
ad 6 - overlopende passiva		
1 - niet-vervallen rente	1.490	1.535
2 - vooruit ontvangen huur	174	170
3 - glasfonds	51	31
4 - fonds huurdersonderhoud	29	30
5 - te betalen vergoeding oud-medewerker	38	79
6 - reservering vakantiedagen	75	84
7 - afwikkeling planmatig-onderhoud/duurzaamheid	35	613
8 - transitoria overig	220	454
Saldo eind boekjaar	2.112	2.996

De looptijd van alle kortlopende schulden is korter dan een jaar.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING (ENKELVOUDIG)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

	2019	2018
(11) Huuropbrengsten		
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie:		
- woningen en woongebouwen	25.740	25.813
- onroerende goederen, niet zijnde woningen	255	267
	25.995	26.080
- af: huurderving wegens leegstand	-140	-361
- af: huurderving wegens overige redenen	0	0
Subtotaal huuropbrengst DAEB-vastgoed in exploitatie	25.855	25.719
Huuropbrengsten niet DAEB-vastgoed in exploitatie:		
- woningen en woongebouwen	149	180
- onroerende goederen, niet zijnde woningen	179	179
	328	359
- af: huurderving wegens leegstand	-3	-5
- af: huurderving wegens overige redenen	0	0
Subtotaal huuropbrengst niet DAEB-vastgoed in exploitatie	325	354
Totaal huuropbrengsten	26.180	26.073

De te ontvangen netto-huur 2019 is ten opzichte van 2018 gewijzigd als gevolg van:

- a. de huurprijsaanpassing per 1 juli 2019 die gemiddeld 0,76% bedroeg (2018: 0,5%),
- b. het toepassen van de (gedifferentieerde) streefhuur bij mutatie,
- c. huurverhoging als gevolg van aanleg centrale verwarming, verbetering van woningen, enz.,
- d. mutaties in de woningvoorraad.

De huurderving bedroeg in het boekjaar 0,55% (2018: 1,39%) van de te ontvangen huur.

	2019	2018
(12) Opbrengsten servicecontracten		
Te ontvangen vergoedingen voor:		
- overige zaken, leveringen en diensten	72	41
- af: huurderving wegens leegstand	-0	-1
- af: huurderving wegens oninbaarheid	-0	-0
Totaal opbrengsten servicecontracten	72	40
(13) Lasten servicecontracten		
Toegerekende overige organisatiekosten	28	66
Totaal lasten servicecontracten	28	66

	2019	2018
(14) Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
Toegerekende personeelskosten	898	878
Toegerekende overige organisatiekosten	973	681
Toegerekende afschrijvingen	61	59
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.932	1.618
(15) Lasten onderhoudsactiviteiten		
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	3.643	3.258
Onderhoudslasten (cyclisch)	3.164	2.987
Toegerekende personeelskosten	1.205	1.189
Toegerekende overige organisatiekosten	1.124	828
Toegerekende afschrijvingen	77	73
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	9.213	8.335
De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:		
Reparatieonderhoud	897	897
Mutatieonderhoud	821	735
Contractonderhoud	738	645
Langer zelfstandig wonen	170	93
Grootonderhoud bij mutatie	1.007	868
Planmatig onderhoud	2.426	2.321
Strategisch voorraadbeheer	600	625
Totaal onderhoudslasten DAEB vastgoed	6.659	6.184
De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:		
Reparatieonderhoud	5	14
Mutatieonderhoud	0	0
Contractonderhoud	2	3
Langer zelfstandig wonen	3	3
Planmatig onderhoud	138	41
Strategisch voorraadbeheer	0	0
Totaal onderhoudslasten niet-DAEB vastgoed	148	61
(16) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Toegerekende personeelskosten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten	1.329	1.820
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Verhuurderheffing	3.455	3.540
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	4.784	5.360

	2019	2018
(17) Netto verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling		
Netto verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling betreft het resultaat uit verkopen van vastgoed in ontwikkeling aan derden en is als volgt te specificeren:		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	432
Af: direct toerekenbare kosten	0	0
Af: toegerekende personeelskosten	0	0
Totaal verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling	0	432
(18) Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit aan derden is als volgt te specificeren:		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	6.528	4.404
Af: direct toerekenbare kosten	-179	-181
Af: boekwaarde	-4.348	-2.530
Af: toegerekende afschrijvingen	-5	-5
Af: toegerekende personeelskosten	-70	-77
Af: toegerekende organisatiekosten	-58	-55
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit	1.868	1.556
(19) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardevermindering vastgoed in ontwikkeling	884	228
Waardeverandering vastgoed in exploitatie	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	884	228
(20) Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Ongerealiseerde waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie:		
- toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	35.995	37.036
- afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-10.777	-10.085
Ongerealiseerde waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie:		
- toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	190	180
- afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-463	-296
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	24.945	26.835
(21) Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkocht onder Voorwaarden		
Waardemutatie door wijziging WOZ-waarden	412	389
Terugkoopwaarde VoV-woningen	14	80
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkocht onder Voorwaarden	426	469

	2019	2018
(23) Nettoresultaat overige activiteiten		
Overige bedrijfsopbrengsten	174	98
Toegerekende afschrijvingen	-16	-21
Toegerekende personeelskosten	-251	-266
Toegerekende organisatiekosten	-187	-182
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	-280	-371

(24) Leefbaarheid

Kosten leefbaarheid	81	82
Toegerekende overige organisatiekosten	53	85
Toegerekende personeelskosten	74	55
Toegerekende afschrijvingen	4	4
Totaal	212	226

De leefbaarheidskosten zijn volledig toe te rekenen aan DAEB vastgoed in exploitatie.

(25) Financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten rekening-courant en spaarrekeningen	0	35
Overige rentebaten	37	12
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	37	47

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	3.281	3.416
Rentelasten rekening-courant	0	0
Overige rentelasten	5	10
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	3.286	3.426

BELASTINGEN

(26) Vennootschapsbelasting

- opname latentie verliescompensatie	-2.525	-1.899
- latentie woningbezit marktwaarde	-782	-223
- latentie afschrijvingen	-32	-145
- mutatie latentie belastingverplichtingen	5.676	3.800
- verrekenbare verliezen VPB 2006/2007		-44
Totaal	2.337	1.489

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met de vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet of beperkt aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met mutaties in de latente belastingvorderingen en -schulden.

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Belastinglast 2019: € 2.337.000 (2018: € 1.489.000), resultaat voor belasting € 32.909.000 (2018: € 35.822.000). Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2018: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 7,1% (2018: 4,2%). Het verschil wordt met name veroorzaakt door waardemutaties die fiscaal niet of anders worden verwerkt en waarvoor geen latentie wordt gevormd. De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

	2019	2018
Toepasselijk belastingtarief	25%	25%
Belastinglast	2.337	1.489
Resultaat voor belastingen	32.909	35.822
Effectief belastingtarief	7,1%	4,2%
(27) Resultaat deelnemingen		
Vastgoed Eerbeek BV	501	123
Totaal resultaat deelnemingen	501	123

Toerekening baten en lasten

	2019	2018
Afschrijvingen materiële vaste activa		
Activa ten dienste van de exploitatie	163	162
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	163	162
De afschrijvingskosten zijn als volgt gealloceerd:		
- lasten verhuur- en beheeractiviteiten	61	59
- lasten onderhoudsactiviteiten	77	73
- verkoopresultaat vastgoedportefeuille	5	5
- nettoresultaat overige activiteiten	16	21
- leefbaarheid	4	4
Totaal afschrijvingslasten	163	162

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen en salarissen	1.889	1.877
Pensioenlasten	298	282
Sociale lasten	311	306
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	2.498	2.465

Het gemiddeld aantal werkzame werknemers berekend op fulltimebasis bedroeg 33,8 (2018: 32,5).

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	898	878
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.205	1.189
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	70	77
Kosten overige activiteiten	251	266
Leefbaarheid	74	55
Totaal	2.498	2.465

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

Staf	5,88	4,67
Bedrijfsvoering	8,68	8,01
Vastgoed	6,94	7,94
Wonen	13,56	11,89
Totaal	35,06	32,51

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

	2019	2018
Overige organisatiekosten		
Beheerkosten:		
Overige personeelskosten	219	220
Huisvestingskosten	181	90
Kosten Raad van Commissarissen	84	92
Uitzendkrachten	531	300
Algemene kosten*	1.153	910
Zakelijke bedrijfslasten:		
Belastingen	903	906
Verzekeringen	146	134
Contributie landelijke federatie	30	30
Overige heffingen	3.488	3.874
Serviceverlening/overige lasten:		
Servicekosten	28	67
Overige directe exploitatielasten	88	245
Kosten huurachterstand	34	94
ZAV-vergoedingen	14	9
Kosten VvE	94	86
Kosten gas, water en elektra	31	20
Kosten asbestsanering	183	180
Diversen	0	0
Totaal overige organisatiekosten	7.207	7.257

De overige organisatiekosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten servicecontracten	28	66
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	973	681
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.124	828
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	58	55
Overige directe exploitatielasten	4.784	5.360
Leefbaarheid	53	85
Kosten overige activiteiten	187	182
Totaal	7.207	7.257

* In de algemene kosten zijn de accountantshonoraria opgenomen. Hieronder de specificatie.

Accountantshonoraria

De volgende kosten betreffen uitsluitend de werkzaamheden die door de accountantsorganisatie in het boekjaar zijn gefactureerd.

	2019	2018
Controle van de jaarrekening 2016/2017	0	87
Controle van de jaarrekening 2018	46	24
Controle van de jaarrekening 2019	61	0
Andere controleopdrachten 2017/2018	7	10
Andere controleopdrachten 2019	7	0
Fiscale adviesdiensten	91	76
Totaal accountantshonoraria	212	197

Overige toelichtingen

Honorering directeur-bestuurder

Op 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) in werking getreden. De directeur-bestuurder wordt op grond van deze wet gezien als topfunctionaris. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens gemeld.

Bedragen x € 1	M.H. de Wilde
Klasse-indeling E	
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	ja
Bezoldiging:	
- beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 117.009
- beloningen betaalbaar op termijn	€ 20.339
Subtotaal	€ 137.348
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 142.000
-/- onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	€ -
Totale bezoldiging 2019	€ 137.348
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.
Gegevens 2018	
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	ja
Bezoldiging:	
- beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 113.475
- beloningen betaalbaar op termijn	€ 19.617
Subtotaal	€ 133.092
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 137.000
Totale bezoldiging 2018	€ 133.092

Bezoldiging leden van de Raad van Commissarissen

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van commissarissen aan dat deze per 1 januari 2013 maximaal 10% (lid) of 15% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de directeur-bestuurder.

De bezoldiging van de afzonderlijke leden van de Raad van Commissarissen in 2019 is als volgt:

Bedragen x € 1 Klasse-indeling E	J. Meems	M. Bresser	R.P. Huyben	H.R. Bos	E.T.M. Vegter - van Veggel
Functiegegevens	voorzitter RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-25/09	01/01-31/12
Bezoldiging					
Totale bezoldiging	€ 14.547	€ 10.297	€ 11.347	€ 6.314	€ 9.197
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 21.300	€ 14.200	€ 14.200	€ 10.426	€ 14.200
-/- onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	J. Meems	M. Bresser	R.P. Huyben	G.W. Nijman	A.G.M. Vos- Leferink
Gegevens 2018					
Functiegegevens	lid RvC/ voorzitter RvC	lid RvC	lid RvC	voorzitter RvC/ lid RVC	lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01-30/06 en 01/07-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-30/06 en 01/07-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging					
Totale bezoldiging	€ 11.797	€ 9.997	€ 9.997	€ 11.247	€ 10.997
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 17.125	€ 13.700	€ 13.700	€ 17.125	€ 13.700

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

Deel 3: overige gegevens 2019

7. Overige gegevens

Controleverklaring

Op de laatste pagina's van dit verslag treft u de controleverklaring betreffende de jaarrekening aan van Baker Tilly (Netherlands) NV.

Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van Woningstichting Veluwonen bevatten geen bepalingen ten aanzien van de resultaatbestemming.

8. Ondertekening

De RvC verklaart dat Veluwonen de haar ter beschikking staande middelen uitsluitend heeft aangewend in het belang van de volkshuisvesting.

De RvC heeft aan Baker Tilly (Netherlands) NV opdracht verleend voor het controleren van de jaarverslaglegging. Wij hebben de jaarrekening besproken met de accountant en kennisgenomen van de bij de jaarrekening afgegeven controleverklaring. De controleverklaring is opgenomen in dit verslag.

De RvC heeft in haar vergadering van 20 mei 2020 zowel het volkshuisvestingsverslag als de jaarrekening 2019 vastgesteld.

Eerbeek, 20 mei 2020

Directeur-bestuurder:

w.g. De heer M.H. de Wilde

Raad van Commissarissen:

w.g. De heer J. Meems

w.g. De heer R.P. Huyben

w.g. De heer M. Bresser

w.g. Mevrouw E.T.M. Vegter-van Veggel

9. Controleverklaring

Aan de Raad van Commissarissen van
Woningstichting Veluwonen

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Burgemeester Roelenweg 14-18
Postbus 508
8000 AM Zwolle

T: +31 (0)38 425 86 00

zwolle@bakertilly.nl
www.bakertilly.nl

KvK: 24425560

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'. Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Veluwonen 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 61 tot en met 71. Hierin staat beschreven dat Woningstichting Veluwonen 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 het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestingsverslag;
- 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 inclusief het volkshuisvestingsverslag 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. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening. De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor 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.

Zwolle, 20 mei 2020

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

Was getekend

drs. E.H.J.D. Damman RA

