

Jaarverslag

2019

“Fusiecorporatie”

“Stichting Lyaemer Wonen en Stichting Wonen Zuidwest Friesland”



2020 “Fusie Corporatie” Stichting Lyaemer Wonen en Stichting Wonen Zuidwest Friesland (verder te noemen Fusiecorporatie). Niets uit deze uitgave mag worden veeveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteursrechthebbende.

2019 Jaarverslag 2019

Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag 2019 van “Fusiecorporatie”, bestaande uit “Stichting Lyaemer Wonen” en “Stichting Wonen Zuidwest Friesland”, met daarin opgenomen het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening. Met dit jaarverslag willen wij alle belanghebbenden van bovengenoemde woningcorporaties inzicht geven in de geleverde prestaties en ons verantwoorden over het gevoerde beleid. Ook nemen wij u graag mee in de wereld achter onze zichtbare activiteiten.

Inhoud

1. VERSLAG VAN DE DIRECTIE

Verslag van de directie	Pag. 3
Personeel	Pag. 7
Ondernemingsraad	Pag. 8

2. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

Kwaliteit van het woningbezit	Pag. 9
Passend wonen & Huurbeleid	Pag. 14
Betrekken bewoners bij beleid en beheer	Pag. 16
Leefbaarheid	Pag. 17
Wonen en zorg	Pag. 19
Het beheersen van risico's	Pag. 21
Financiën	Pag. 23

3. RAAD VAN COMMISSARISSEN

Verslag Raad van Commissarissen	Pag. 25
---------------------------------	---------

4. JAARREKENING

Jaarrekening Lyaemer Wonen	Pag. 32
----------------------------	---------

5. OVERIGE GEGEVENS

Goedkeuring jaarverslag	Pag. 57
Controleverklaring	Pag. 58

2019 Verslag van de directie

Voor u ligt het jaarverslag 2019 van Wonen Zuidwest Friesland (WZF) uit Balk en Lyaemer Wonen uit Lemmer (LW). Het beschrijft de belangrijkste ontwikkelingen en resultaten van deze organisaties over 2019.

Fusie

WZF en LW zijn per 1 januari 2020 gefuseerd. WZF werkt in de gemeente Súdwest-Fryslân (SWF) en de Fryske Marren (DFM), LW werkt alleen in de gemeente De Fryske Marren. Doordat veel op een zelfde manier is geregeld en tot uitvoering gebracht bij beide corporaties kan in het volkshuisvestingsverslag vaak volstaan worden met een identieke tekst voor beide corporaties. Waar nodig zijn de afzonderlijke gegevens van WZF en LW apart vermeld. De financiële verslaglegging is zo te lezen dat voor 2019 per individuele stichting verantwoording wordt afgelegd.

Bestuurlijke structuur

De bestuurlijke structuur van de stichtingen is vorm gegeven door te werken met het twee lagen model. De Raden van Commissarissen gelden hierbij als intern toezichhoudend orgaan en de directeur-bestuurders vormen het bestuur van de stichtingen. WZF en LW hadden in 2019 een eigen directeur-bestuurder. WZF werd tot en met 31 december 2019 bestuurd door de heer J. Huisman. Dhr. Huisman heeft per 31 december 2019 zijn werkzaamheden als directeur-bestuurder van Wonen Zuidwest Friesland beëindigd. LW werd bestuurd door de heer A. Rekers, directeur-bestuurder. Hij is per 01-01-2020 benoemd tot de directeur-bestuurder van de fusiecorporatie. De bezoldiging van de bestuurders is conform de Wet Normering Topinkomens (WNT). Met de directeur-bestuurder wordt jaarlijks een functionerings- en beoordelingsgesprek gevoerd. Voor een overzicht van de bezoldiging wordt verwezen naar de toelichting op de Winst- en Verliesrekening van beide afzonderlijke corporaties.

Jaarstukken 2019

De jaarrekening en het jaarverslag incl. de accountantsverklaring zullen ter kennisgeving naar de gemeenten worden verzonden. Tevens worden bovengenoemde stukken, aangevuld met het assurance rapport via SBR (dVi 2019) naar de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw gezonden.

Ondernemingsplan

Het ondernemersplan van de gefuseerde corporatie zal in de loop van 2020 worden geschreven.

(Meerjaren)begroting

De (meerjaren)begroting 2020 t/m 2024 van de fusiecorporatie is geactualiseerd en goedgekeurd door de RVC op 06-11-2019. De begroting voor het jaar 2020 is aan de beide gemeenten toegezonden. De begroting is door de bestuurder en de manager bedrijfsvoering toegelicht in een ambtelijke bespreking op uitnodiging van de gemeenten.

Aedes

Aedes is de branche-organisatie van woningcorporaties, waarbij de corporaties zijn aangesloten. De stichting wordt vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder. Onderschrijven van de AedesCode maakt onderdeel uit van het lidmaatschap van Aedes. Deze code verschaft alle belanghouders in de branche duidelijkheid over de maatschappelijke taakopvatting van Aedes-leden. In 2019 was WZF geen lid van Aedes, LW was wel lid. De gefuseerde corporatie is inmiddels Aedeslid.

Benchmark

WZF en LW hebben door de op handen zijnde fusie niet volledig deelgenomen aan de Aedesbenchmark. Dit wordt door de fusiecorporatie in 2020 weer opgepakt.

Belanghouders & visitatie

De gefuseerde corporatie heeft uiteenlopende contacten met verschillende belanghouders in de gemeenten. Deze belanghouders worden periodiek uitgenodigd om input te leveren voor de te voeren strategie en te evalueren wat de resultaten tot nu toe zijn. Onze huurders, vertegenwoordigd door de huurdersverenigingen en gemeenten, beschouwen wij als voornaamste belanghouders. In 2020 zal er weer een visitatie plaatsvinden.

Belangrijkste toekomstige ontwikkelingen zijn:

- inzet leefbaarheidsverbetering continueren;
- uitvoering, voorbereiding en ontwikkeling van ontwikkel- en herstructureringsprojecten die markt en voorraad beter op elkaar moeten laten afstemmen;
- verduurzamen van bestaand woningbezit;
- betaalbaarheid;
- huurdersparticipatie;
- financiële en organisatorische continuïteit;
- verdere implementatie fusiecorporatie.

Vooruitblik: Coronavirus 2020

Het Covid-19 virus (coronavirus) en de daartegen genomen maatregelen door de overheid kunnen een significante impact hebben op de corporaties WZF en LW. Hoe groot de impact daadwerkelijk zal zijn is onzeker, dat hangt af van de doorlooptijd van beperkende c.q. beschermende maatregelen en van de daaruit voortvloeiende sociaal maatschappelijke en economische gevolgen. In elk geval een periode van economische recessie lijkt onafwendbaar. De corporaties WZF en LW hebben de risicogebieden in kaart gebracht en de gesignaleerde risico's vertaald naar de kasstroom voor 2020. Op basis van de impact op de kasstroomprognose kan dan een eerste beeld over de financiële continuïteit worden gevormd. Uiteraard volgen we de situatie op de voet.

Gesignaleerde risico's

1. De mogelijke gevolgen van een rentestijging op de financieringsverplichtingen.

In 2020 wordt een nieuwe lening van € 1.465.000 aangetrokken, daarnaast wordt er een lening van € 3.500.000 afgelost en misschien weer aangetrokken. Een lening van € 2.000.000 ondergaat een renteconversie. In overleg met onze externe adviseur Thésor zullen we ons beraden of we moeten kiezen voor o.a. financiering op de lange of korte termijn en het type financiering.

2. De waardering van het vastgoed (incl. beleidswaarde), mede in het verlengde van een mogelijke algemene economische recessie.

Er zijn op dit moment nog geen notities verschenen over de verwachte ontwikkeling van de beleidswaarde. Per saldo is het totaal effect lastig in te schatten maar lijkt het effect op de marktwaarde en beleidswaarde beperkt. De overige correcties in de beleidswaarde zijn gelinkt aan de onderhoudsuitgaven (begroting) en de organisatiekosten. Als daar geen wijzigingen in zijn, is de beleidswaarde stabiel. De onzekere factor in deze is de disconteringsvoet.

Wel is er door de Rabobank een verwachting over de effecten op de koopmarkt verschenen. De Rabobank verwacht een daling van de vraag naar koopwoningen met als gevolg geen verdere stijging van de prijs. Dit effect lijkt voor WZF en LW echter beperkt. Er zijn in het eerste trimester 2020 6 woningen verkocht en 4 woningen staan leeg om verkocht te worden (begroot 10 woningen).

3. Incourante debiteuren c.q. een groter aandeel huurders dat geconfronteerd wordt met betalingsonmacht.

Een groot deel van de bewoners van de corporatie zijn mensen met een laag inkomen. Hierdoor kan het debiteurenrisico toenemen. Echter, het normale debiteurenrisico is zeer beperkt, de huurdering is onder de 1%. Het risico hier betreft, naar verwachting, met name de bedrijfsruimte en dure huur, maar dit is qua omvang beperkt. Het effect op de kasstroomprognose kan zijn dat we de huurpenningen later binnen krijgen en dus eerder een financiering moeten aantrekken.

4. Het risico dat een groot deel van het personeel uitvalt en de reguliere bedrijfsoperaties, waaronder de incassoprocedure, tot stilstand komt.

Qua organisatie betekent een hoog ziekteverzuim hoge kosten zonder directe opbrengsten. Anderzijds nemen de activiteiten op kantoor en op locatie (reparaties) af. Via nieuwsbrieven en email worden alle medewerkers op de hoogte gehouden. Grote groepen kunnen ook op afstand (digitaal) thuis werken. Gezien het beperkt aantal uitvoeringen van mutatie- en reparatieonderhoud kunnen deze activiteiten met minder mensen worden gedaan. Bovendien is er minder inhuur nodig. De impact lijkt voornamelijk beperkt.

5. Uitstel/vertraging van geplande nieuwbouw, renovatie en onderhoud door verstoringen in de supply chain en/of lockdowns

Bij investeringen verwachten we, zolang de bouw doorgaat, geen of beperkte vertragingen bij de nieuwbouw. Er kan gebouwd worden op lege locaties, met voldoende afstand tussen mensen. Dat is anders bij bestaande bouw in bewoonde situatie, hier is een vertraging te verwachten. Daarnaast zitten mensen niet te wachten om nu te verhuizen naar een (tijdelijke) woning omdat hun woning wordt gerenoveerd. Dit zal weer een positieve impact hebben op de kasstroomprognoses en compenseert (deels) daling in verkoopopbrengsten en het debiteurenrisico.

Conclusie impact coronavirus

De enige situatie in de hierboven beschreven scenario's die met grote moeite door beide corporaties is op te vangen is de situatie waarbij er geen financiering beschikbaar komt. De kans dat dit scenario zich voordoet zien wij als beperkt, gegeven de uitspraken van de ECB en de houding van de banken. Vooral snog schatten wij de impact van de corona pandemie op de financiële continuïteit van de corporatie als (zeer) beperkt in. Dat betekent dat er geen sprake is van een materiële onzekerheid inzake de continuïteit.

Marktwardeontwikkeling

Waardering tegen marktwaarde is verplicht vanaf boekjaar 2016. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek Modelmatig Waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag. De daaruit afgeleide ministeriële besluiten gelden ten tijde van het opmaken van de jaarverslaglegging.

Marktwardeontwikkeling	TOTAAL	WZF	LW
Aantal woningen	3.645	2.072	1.573
Marktwarde 31-12-2018	€ 327.680.487	€ 184.588.713	€ 143.091.774
Marktwarde 31-12-2019	€ 369.062.913	€ 209.307.138	€ 159.755.775
Toename marktwaarde	€ 41.382.426	€ 24.718.425	€ 16.664.001
Toename marktwaarde %	12,63%	13,39%	11,65%
Ongerealiseerd EV:			
Herw. reserve 31-12-2018	€ 168.917.124	€ 99.163.348	€ 69.753.776
Herw. reserve 31-12-2019	€ 207.635.086	€ 121.891.603	€ 85.743.483
Toename herw. reserve	38.717.962	€ 22.728.255	€ 15.989.707

De totale waarde van de woningportefeuille is in 2019 fors gestegen. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt in Friesland, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in hogere verkoopwaarde/leegwaarde. Het handboek rekende ook minder onderhoudskosten in. Per 31 december zijn ook de ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen verder toegenomen naar € 207.635.086.

Beleidswaarde

Het WSW en de AW hebben in het kader van het nieuwe integraal toezicht kader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de AW en het WSW. Het jaar 2019 was een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag van 2018 is door het WSW en de AW als input gebruikt om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. Voor 2019 werd de norm voor de LTV vastgesteld op 85% en voor de solvabiliteit bleef de norm 15%. 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 met het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten van de markt. Hierbij laten we zien welk deel van de waarde van het vastgoed niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

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.

Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waarde begrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter;
- Aanpassing disconteringsvoet;
- Toepassing nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten;
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

Beschouwing verschil marktwaarde en beleidswaarde

Het bestuur van de fusiecorporatie heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn beschikbaar 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 ca. € 84 miljoen (2018: € 80 miljoen) voor LW en ca. € 128 miljoen voor Wonen Zuidwest Friesland (2018: € 122 miljoen).

Dit impliceert dat voor LW ca. 60% van het totale vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is (2018: 56%), voor Wonen Zuidwest Friesland bedroeg dit 65% (2018: 67%).

Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Verklaring van het bestuur

Als bestuurder van de fusiecorporatie verklaar ik dat alle middelen in het verslagjaar, zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting. In het volkshuisvestingsverslag wordt ingegaan op het presteren van de corporatie binnen het kader van de Woningwet. Aan de hand hiervan is duidelijk gemaakt dat een positieve bijdrage is geleverd aan de sociale huisvesting in de beide gemeenten.

Inzet

Door de inzet van de medewerkers kunnen wij met tevredenheid terugzien op de goede resultaten in het afgelopen jaar. Het komend jaar zal de implementatie van de fusiecorporatie veel vergen van de organisatie. Met de komst van 1 ERP-systeem zullen de bedrijfsprocessen beter op elkaar afgestemd worden en zal het klantgericht werken nog meer tot zijn recht komen. Natuurlijk hopen we, als nieuwe organisatie, op de vijf prestatievelen van de benchmark weer goed te scoren.

Een woord van dank is op zijn plaats voor een ieder die heeft bijgedragen aan de in 2019 behaalde resultaten. Dit geldt zowel voor de medewerkers als de Raad van Commissarissen.

We zien de toekomst onverminderd positief tegemoet.

Lemmer, 10 juni 2020

A. Rekers, directeur-bestuurder

2019 Verslag van de directie

PERSONEEL

Personele opbouw

De corporatie had op 31 december 2019 33 medewerkers in dienst van wie 9 vrouwen en 24 mannen. In totaal gaat het om 30,4 formatieplaatsen. In de aanloop van de fusie zijn er op verschillende afdelingen extra medewerkers ingehuurd (WZF: 2, LW: 3). De corporatie beschouwt het als haar maatschappelijke taak om jongeren voor te bereiden op deelname aan het arbeidsproces. Er wordt meegewerkt aan het beschikbaar stellen van stageplaatsen aan middelbaar en het hoger beroepsonderwijs. WZF heeft in 2019 een stageplaats aangeboden aan een leerling van het Friesland College (bouwkunde) in Sneek. Daarnaast heeft WZF een medewerker ingehuurd van een sociale werkvoorziening. Deze medewerker verricht huismeestertaken en diverse andere voorkomende werkzaamheden.

Afdeling fusiecorporatie	2019-TOTAAL	2019-WZF	2019-LW
1. Directeur-bestuurder	2,0	1,0	1,0
2. Staf	3,2	0,7	2,5
3. Klant & Thuis	5,7	2,9	2,8
4. Klant & Thuis - Techniek	10,4	6,8	3,6
5. Huis & Bedrijf	5,4	2,7	2,7
6. Huis & Bedrijf - Techniek	3,7	1,8	1,9
Aantal formatieplaatsen	30,4	15,9	14,5
7. Werkelijk aantal	33	17	16
Formatieplaatsen per 1000 won.	8,3	7,7	9,3

Personeelsbeleid

Jaarlijks worden voortgangsgesprekken gehouden. Hierin komt het functioneren van de medewerkers aan de orde en vindt een beoordeling plaats.

Arbeidsomstandigheden

Wij hechten veel belang aan vitale medewerkers die op een veilige manier hun werk kunnen doen.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim over 2019 bedroeg voor WZF 2,93% (2018: 2,66%), voor LW was dat 8,13% (2018: 3,43%). Het hoge ziekteverzuim percentage bij LW wordt grotendeels veroorzaakt door het langdurig ziek zijn van 4 medewerkers (zwangerschap en psychische problemen).

Risico-inventarisatie en -evaluatie

Zowel LW als WZF leven de eisen na die de Arbowetgeving stelt. Door middel van een risico-inventarisatie en evaluatie (RIE) wordt inzicht gegeven in de risico's op het gebied van veiligheid, gezondheid en welzijn van de organisatie.

Bedrijfshulpverlening

Binnen de corporatie zijn bedrijfshulpverleners (BHV-ers) actief. Zij volgen jaarlijks verplichte herhalingscursussen, waaronder de bediening van de AED (Automatische Externe Defibrillator). In zowel het kantoorgebouw in Balk als in Lemmer is een AED aanwezig. Er is jaarlijks een ontruimingsoefening.

Opleiding

In 2019 zijn door meerdere medewerkers cursussen gevolgd. Deze cursussen hadden met name betrekking op het vergroten van de vakbekwaamheid en kansen op de arbeidsmarkt.

Integriteitsbeleid

Het integriteitsbeleid komt een aantal keren per jaar aan de orde in de diverse werkbesprekingen alsmede in het management overleg en het overleg van bestuur en RvC.

2019 Verslag van de directie

ONDERNEMINGSRAAD

Verslag van de Ondernemingsraad

De eerste helft van 2019 stond vooral in het teken van de adviesaanvraag op de voornomen fusie tussen WZF en LW. Voor wat betreft het fusietraject worden wij bijgestaan door dhr. J.D. de Jong (WZF) en dhr. M. Dolstra (LW). Zij hebben ons ook tijdens de overleggen met de (fusie)stuurgroep begeleid. Samen met de externe adviseurs zijn een drietal achterbanvergaderingen gehouden om alle collega's te informeren over de advies- en instemmingsaanvragen rond de fusie. Tevens is er ook een personeelsbijeenkomst geweest samen met de vakbonden. Als resultaat hiervan heeft de OR een positief advies gegeven op het voornemen tot fusie. In het najaar hebben de OR's van beide woningcorporaties een evaluatiedag over het fusietraject bij ATC-Select in Norg gehad. In de laatste weken van 2019 zijn er een aantal bijpraatsessies geweest met de nieuwe directeur-bestuurder: dhr. A. Rekers. In 2020 zullen er verkiezingen uitgeschreven worden voor de nieuw te vormen OR van de fusiecorporatie.

In het overleg met de directeur-bestuur kwamen in 2019 de volgende onderwerpen aan de orde:

- Jaarrekening 2018;
- Invulling vacatures 2019;
- Voortgangsrapportages.

In 2019 heeft de OR ingestemd met:

- Advies- en instemmingsaanvragen fusie tussen Wonen Zuidwest Friesland en Lyaemer Wonen;
- Secundaire arbeidsvoorwaarden.

De OR heeft inzage gehad in:

- Fusie-effectrapportage (FER);
- Vertrekregeling directeur-bestuurder: dhr. J. Huisman;
- Brief medewerkers betreffende functie na de fusie.

Vergadermomenten 2019:

- Ondernemingsraad 14x
- Ondernemingsraad + achterban 4x
- Ondernemingsraad + bestuur 4x
- Ondernemingsraad + stuurgroep 4x
- Ondernemingsraad + RvC 1x
- Ondernemingsraad + vakbonden 1x

Per 31 december 2019 waren de OR's als volgt samengesteld:

Naam	M/V	Afdeling WZF	Functie OR - WZF	Benoemd van – tot	Herbenoembaar
M. Hogeveen	M	Woondiensten	Voorzitter	2017-2020	Ja
C.A. Feenstra-Bootsma	V	FPC	Secretaris	2017-2020	Nee
K. Bergsma	M	Woondiensten	Lid	2017-2020	Ja

Naam	M/V	Afdeling LW	Functie OR - LW	Benoemd van – tot	Herbenoembaar
J. Frankema	M	Woondiensten	Voorzitter	2008-2020	Ja
B. Schotpoort	M	Woondiensten	Lid	2008-2020	Ja

2019 Volkshuisvestingsverslag

KWALITEIT VAN HET WONINGBEZIT

Woningbezit

Per 31 december 2019 heeft de fusiecorporatie 3.645 woningen. In 2019 zijn er 14 woningen verkocht. De bibliotheek in St. Nicolaasga is opgeheven en samengevoegd met de peuterspeelzaal. In Ny Marienacker in Workum zijn in de loop der jaren 2 extra bedden gecreëerd en als intramurale zorg verhuurd.

WZF	Mutatie 2019				Aantal 31-12-19	In aanbouw 31-12-19
	Aantal 01-01-19	Nieuwbouw	Verkoop	Afbraak/ Splitsing		
Woningen						
Gemeente De Fryske Marren	1.561	-	6	-	1.555	
Gemeente Súdwest Fryslân	520	-	3	-	517	15
Totaal	2.081	-	9	-	2.072	
Zorgeenheden						
Gemeente De Fryske Marren	61	-	-	-	61	
Gemeente Súdwest Fryslân	85	-	-	-	87	
Totaal	146				148	
MOG						
Gemeente De Fryske Marren	2	-	-	1	1	
Gemeente Súdwest Fryslân	1	-	-	-	1	
Totaal	3	-	-	1	2	
Parkeergelegenheden						
Gemeente De Fryske Marren	33	-	-	-	33	
Gemeente Súdwest Fryslân	-	-	-	-	-	
Totaal	33	-	-	-	33	
Totaal WZF	2.263	-	9	1	2.255	

LW	Mutatie 2019				Aantal 31-12-19	In aanbouw 31-12-19
	Aantal 01-01-19	Nieuwbouw	Verkoop	Afbraak/ Splitsing		
Woningen						
Gemeente De Fryske Marren	1.578	-	5	-	1.573	
Totaal	1.578	-	5	-	1.573	
Zorgeenheden						
Gemeente De Fryske Marren	19	-	-	-	19	
Totaal	19				19	
BOG/MOG						
Gemeente De Fryske Marren	6	-	-	-	7	
Totaal	6				7	
Parkeergelegenheden						
Gemeente De Fryske Marren	47	-	-	-	47	
Totaal	47	-	-	-	47	
Totaal LW	1.650	-	14	-	1.646	

Totaal	3.913	-	14	1	3	3.901
---------------	--------------	---	-----------	----------	----------	--------------

Nieuwbouw

De nadruk ligt op het bouwen van woningen, bereikbaar voor een brede doelgroep. Bij de voorbereiding van nieuwbouw wordt rekening gehouden met aspecten zoals betaalbaarheid, energiezuinigheid, levensloopgeschikt en duurzaamheid. Nieuwbouwwoningen kenmerken zich door hun woon- en onderhoudstechnische kwaliteit op langere termijn. Er is daarbij ook aandacht voor de grootte van de woning en de architectonische uitstraling.

In uitvoering: Project 15 appartementen Doltewâl in Workum

Dit betreft een project van 15 levensloopgeschikte appartementen. De grond is reeds in 2018 aangekocht. Het project is in 2019 van start gegaan. De appartementen zijn in februari 2020 opgeleverd.

In voorbereiding: Tramdijk Oost – fase 2 in Lemmer

Betreft een project van 8 woningen aan de Ipestrjitte en Boekebeamstrjitte te Lemmer. Met de gemeente is overeenstemming bereikt over de aankoop van 2 kavels in fase 2B. De grond is begin 2020 aangekocht. Op basis van een tweetal presentaties, zijn we in gesprek met Friso Bouwgroep BV uit Sneek over de realisatie. Start bouw: mei 2020, verwachte oplevering 2020.

Sloop en vervangende nieuwbouw

In voorbereiding: Zuiderzeestraat e.o. fase 1 in Lemmer

Deze locatie maakt onderdeel uit van het project Zuiderzeestraat e.o. in Lemmer. Er worden 28 woningen aan de Zuiderzeestraat, Flevostraat, G. Hamkesstraat, Parkstraat gesloopt en er worden 20 woningen teruggebouwd. Op basis van presentaties is Bouwgroep Dijkstra-Draaisma uit Dokkum gekozen voor verdere uitwerking van het plan met als doel te komen tot opdracht. Met ingang van 31 augustus 2018 is een sociaal plan van toepassing. Van de zittende huurders is 100% akkoord met de plannen. Uitgangspunt voor de nieuwbouw zijn gasloze en zeer energiezuinige woningen. Verwachte oplevering december 2020.

In voorbereiding: Doltewâl in Workum

Er worden 28 duplexwoningen gesloopt. Hiervoor worden 8 levensloopgeschikte woningen en 4 kleine eengezinswoningen teruggebouwd. Met ingang van 1 januari 2020 is een sociaal plan van toepassing.

In voorbereiding: Zuiderzeestraat e.o. fase 2 in Lemmer

Deze locatie maakt onderdeel uit van het project Zuiderzeestraat e.o. in Lemmer. Er worden 47 woningen aan de Zuiderzeestraat, Flevostraat gesloopt en er worden 39 woningen teruggebouwd. Met ingang van 1 september 2019 is een sociaal plan van toepassing. Uitgangspunt voor de nieuwbouw zijn gasloze en zeer energiezuinige woningen. Verwachte oplevering in 2023.

Sloop: Pampusstraat 6-10 in Lemmer

De voormalige brandweerkazerne aan de Pampusstraat 6-10 in Lemmer is in 2018 aangekocht van de gemeente De Fryske Marren en wordt in 2020 gesloopt. Het is de bedoeling om deze locatie in combinatie met Pampusstraat 2 en Parkstraat 1- 22 te herontwikkelen als onderdeel van de herstructurering Zuiderzeestraat e.o..

Herstructurering

Wijkvisie Lemstervaart

KAW architecten en adviseurs uit Groningen heeft samen met de wijk en LW een wijkvisie opgesteld voor de wijk Lemstervaart. Het resultaat is vertaald in een actieplan, dat is uitgevoerd door gemeente DFM en LW. In 2019 zijn de werkzaamheden afgerond. In september 2019 is een afsluitende bijeenkomst gehouden. De 7 projecten in de wijk waren:

- Nieuwbouw MFA, waarin o.a. basisschool De Meerpaal en wijkvereniging De Steiger zijn gehuisvest.
- Nieuwbouw 12 woningen noordzijde MFA.
- Renovatie 36 woningen Botter, Schokker, Jol.
- Verbeteren infrastructuur o.a. Pluut, Jol en Schokker.
- Verbetering uitstraling woningen o.a. Schokker, Pluut, Jol, Aak, Vlet, Kof, Galjoot, Brik, Fluit en Schoener.
- Verduurzaming diverse huurwoningen.
- Project 'Hart voor de Lemstervaart'.

Zuiderzeestraat e.o.

Samen met de gemeente en de bewoners is een plan gemaakt voor dit gebied. Na selectie is architectenbureau INBO Heerenveen geselecteerd om ons hierbij te ondersteunen. Omdat er ook een opgave ligt op het gebied van de infrastructuur is ook de gemeente gevraagd in het plan te participeren. Hiervoor is een projectorganisatie gevormd. Heel veel bewoners van deze wijk hebben middels een wijkatelier meegedacht over de wijkvernieuwingssplannen. Dit gebeurde middels een buurtwandeling, tijdens workshops en tijdens inloopmiddagen. De verschillende scenario's (renovatie, sloop/nieuwbouw) zijn uitgewerkt. Vervolgens hebben de bewoners hun voorkeur voor een scenario kenbaar gemaakt. Daarna is het besluit genomen m.b.t. sloop/nieuwbouw en/of renovatie. De huurders zijn hier zowel schriftelijk als via een informatiebijeenkomst over geïnformeerd.

Locatie Suderigge en Y.W. van Dijkstraat

Het project omvat 35 aanleunwoningen Y.W. van Dijkstraat (eigenaar LW) en 75 plaatsen en 18 aanleunwoningen Zorgcentrum Suderigge (eigenaar Hof en Hiem). Zowel LW als Hof en Hiem gaan uit van sloop en vervangende nieuwbouw. Companen heeft een demografisch onderzoek uitgevoerd en de conclusies zijn overgenomen. Er is een intentieovereenkomst gesloten tussen beide partijen en de volgende stap is het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek.

Woningverkoop

Al sinds de jaren tachtig maakt het verkopen van woningen structureel deel uit van ons beleid. Door het verkopen van woningen maken wij geld vrij dat kan worden ingezet voor het bevorderen van de doorstroming en het realiseren van nieuwbouw, renovaties en herstructureringsprojecten.

Het verkopen van een woning kan als volgt:

- aanbieding aan zittende huurder met 5% korting op taxatiewaarde (LW) of maximaal 10% op taxatie waarde of WOZ-waarde (WZF);
- woningen die door mutatie vrijkomen en voor de verkoop zijn aangewezen worden verkocht tegen taxatiewaarde of minimaal tegen 90% van de taxatiewaarde of WOZ-waarde (WZF).

Ultimo 2019 waren nog ca. 200 woningen gelabeld voor verkoop. In 2019 hebben we 14 woningen verkocht (7 begroot). In 2019 heeft WZF 9 woningen verkocht (2 begroot). LW had voor 2019 5 woningen, voor verkoop, in de begroting opgenomen. In 2019 zijn 5 woningen verkocht. Dit aantal was vooraf ook afgesproken met de huurdersvereniging. Komen door mutatie meer woningen beschikbaar voor verkoop dan worden die woningen in eerste instantie weer aangeboden voor de verhuur. Waar mogelijk kunnen deze woningen ook ingezet worden als wisselwoning t.b.v. herstructureringsproject Zuiderzeestraat e.o..

Onderhoud

We voeren een gedegen onderhoudsbeleid. Dat doen we om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van onze huurders en bovendien om de waarde van ons vastgoed te behouden.

Door onze eigen onderhoudsdienst kunnen we snel en adequaat naar de klant toe reageren.

Het onderhoudsproces is grotendeels geautomatiseerd. Er wordt gewerkt met digitale werkopdrachten, waarmee de vaklieden worden aangestuurd. De onderhoudsdienst bestaat uit 8 allround vaklieden, een planner en een uitvoerder onderhoud. Het jaarlijkse onderhoud is in vier categorieën onder te verdelen: dagelijks onderhoud (reparatieverzoeken en mutatieonderhoud), planmatig onderhoud, dynamisch onderhoud en aanpassing WMO.

Reparatieverzoeken

Als een huurder een aanvraag voor een reparatie indient, proberen we dit binnen 7 dagen te herstellen.

Spoedeisende reparatieverzoeken worden direct afgehandeld. Dit onderhoud wordt veelal door de eigen technische dienst uitgevoerd. In 2019 hebben we in totaal ca. 2.700 reparatieverzoeken uitgevoerd met gemiddelde herstelkosten van € 190. Voor LW waren er ca. 1230 reparatieverzoeken voor gemiddeld € 200, voor WZF waren er ca. 1.450 reparatieverzoeken voor gemiddeld € 180 aan herstelkosten.

Mutatieonderhoud

Nadat een huurder verhuist, moet een woning opnieuw verhuur klaar worden gemaakt. Daarnaast voeren we “verhuur bevorderend onderhoud” uit. Dat betekent dat de woning aangepast wordt aan de eisen van nu. De vertrekkende bewoner krijgt van ons tijdens een voorinspectie informatie over de staat waarin de woning moet worden opgeleverd. Het mutatieonderhoud kostte in 2019 ruim € 400.000 met een gemiddelde van € 1.594 per mutatie-opdracht.

Planmatig onderhoud

Jaarlijks variëren de werkzaamheden van het planmatig onderhoud, omdat dit onderhoud afhankelijk is van cycli. Het gaat voornamelijk om het onderhoud aan de buitenkant van de woningen. WZF gebruikt hierbij onderhoudsarme materialen van hoge kwaliteit waarmee we de toekomstige onderhoudskosten laag kunnen houden. Ook worden de wensen van bewoners meegenomen bij ingrijpende projecten. De huurdersverenigingen ontvangen elk jaar de meerjarenbegroting.

In 2019 bestond planmatig onderhoud o.a. uit: gevelonderhoud, schilderwerk, vervangen voegwerk, herstel metselwerk, dak onderhoud (vervangen bergingsdaken, dakpannen vervangen en dakgoten vervangen), contractonderhoud, vervanging cv-ketels, asbestsanering en accidenteel onderhoud als gevolg van reparatieverzoeken. In totaliteit is aan planmatig onderhoud in 2019 ca. € 4,2 miljoen uitgegeven.

Dynamisch onderhoud

De corporatie speelt graag snel in op de wensen van onze klanten. In toenemende mate wordt door huurders een woning met een hoogwaardig kwaliteitsniveau gevraagd, tegen een concurrerende prijs.

Met dynamisch, ook wel vraag gestuurd, onderhoud worden extra kwaliteitsverbeteringen uitgevoerd.

Badkamers, toilet, cv-ketels en keukens kunnen tussentijds en individueel worden vervangen. Heeft de voorziening nog niet de gestelde bouwkundige leeftijd bereikt, dan is vervroegde vervanging mogelijk, dan wel met een financiële bijdrage en/of extra huurverhoging. Project “duurzaam bouwen” heeft plaatsgevonden op W. van der Heideplein en aan de Herman Gorterstraat / Harmen Gabesstrjitte te Balk.

Woningaanpassingen WMO

In het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO) worden woningen aangepast. De aanpassingen betroffen hoofdzakelijk het aanbrengen van beugels, wijzigingen van het sanitair, aanpassing van het straatwerk en plaatsen van drempelhulpen. Verzoeken om een woning aan te passen worden zowel door de huurder zelf als door de gemeente bij ons ingediend. In 2019 werden er in 40 woningen aanpassingen gedaan.

Verbetering

Als gevolg van de nieuwe richtlijn van de jaarverslaglegging (RJ-212) gelden vanaf 2020 nieuwe definities voor onderhoud, verbeteringen, ingrijpende verbouwing en achterstallig onderhoud. Deze definities zijn in de begroting 2020-2024 toegepast op het bestaande bezit. Hierbij wordt aangesloten bij de fiscale praktijk. Dit betekent dat de uitgaven voor verduurzamen of toevoegen van installaties die niet reeds aanwezig waren, gezien worden als investering. WZF heeft tot nu toe nog geen activering toegepast. LW doet dit al een aantal jaren. In 2019 is er door LW € 99.000 geactiveerd aan verbeteringen. Voor de jaarrekening 2020 zal deze scheiding van het onderhoud toegepast worden. In de jaarrekening zullen dan grofweg 3 verschillende soorten verbeteringen ingerekend worden:

- Vraaggestuurd onderhoud

Bij vraaggestuurd onderhoud mogen huurders binnen vastgestelde kaders zelf kiezen om de binnenkant van hun woning te renoveren. Onder verbeteringen bij vraaggestuurd onderhoud worden o.a. nieuwe cv-ketels, schuttingen, isoleren berging en zav-aanvragen geboekt. Vaak gaan deze verbeteringen gepaard met een huurverhoging.

- Aanbrengen zonnepanelen

Vanaf 2020 e.v. staat de uitvoering gepland voor het aanbrengen van zonnepanelen op ruim 2.600 woningen. Start van de uitvoering is zo spoedig mogelijk na de fusie.

- Duurzaam bouwen

Een aantal complexen zullen in het nieuwe SVB worden benoemd voor extra kwaliteitsverbetering. Kwaliteitsverbetering vindt in z'n algemeenheid plaats door en in combinatie met energetische verbeteringen, zoals isolatietoepassingen, aanbrengen CO₂-gestuurde ventilatie en vergroten van de levensloopbestendigheid. Vaak wordt door de verbetering de energie-index ook verbeterd.

Milieu, duurzaamheid en energie

Wij vinden het belangrijk om aandacht te geven aan duurzaamheid. Enerzijds vanuit het streven naar betaalbaarheid en het beperken van de woonlasten, anderzijds vanuit het terugbrengen van CO₂ uitstoot en te werken aan een beter milieu. In de woonagenda van Aedes wordt de ambitie uitgesproken dat corporaties in 2050 een CO₂-neutraal woningbezit hebben. Wij sluiten ons hierbij aan en deze ambitie wordt vertaald in een nieuw SVB (2020). Wij verbeteren ook het leefklimaat in de woning middels inregelen van de cv installatie en het verbeteren/aanbrengen van mechanische ventilatiesystemen. Eind 2019 hadden 168 woningen van WZF, 5 appartementencomplexen en het kantoor in Balk zonnepanelen. LW heeft in 2019 39 woningen voorzien van zonnepanelen.

De woningen van WZF en LW hebben gemiddeld het label B (EI 1,2). Ook zijn 5 zogenaamde utiliteitspanden in 2019 voorzien van een energielabel, waaronder Nij Marienacker en het kantoor op Eigen Haard 3 te Balk. Deze staan gemiddeld op een A en voldoen aan de eisen die voor utiliteitspanden gelden (per 1 januari 2023 moet elk kantoorgebouw minimaal energielabel C hebben). Voor de sociale huursector geldt de afspraak dat woningen in 2020 gemiddeld energielabel B moeten hebben, ofwel een EI (energie index) kleiner dan 1,3. De corporatie heeft ook aan deze doelstelling voldaan.

PASSEND WONEN & HUURBELEID

Doelgroepen

Woningen worden toegewezen aan diverse doelgroepen. Primair zijn wij er voor mensen, die door financiële, sociale of fysieke omstandigheden belemmerd worden in hun huisvestingskansen. De vrijkomende woningen worden “passend” toegewezen. Binnen deze primaire doelgroepen worden 4 categorieën extra uitgelicht:

Starters

Starters, dit zijn voornamelijk één- en tweepersoonshuishoudens die nog geen zelfstandige woning bewonen op het moment van toewijzing. Er wordt een onderscheid gemaakt in jonger en ouder dan 22 jaar. Dit heeft te maken met het wel of niet in aanmerking komen voor huurtoeslag. Om voor huurtoeslag in aanmerking te komen geldt voor jongeren tot 23 jaar een maximale huur van € 424,44 (peiljaar 2019). De maximale aftoppingsgrens voor 23 jaar en ouder is € 720,42 (peiljaar 2019), afhankelijk van de gezinssamenstelling en het huishoudinkomen. Door bestaande huurwoningen te verkopen (verkoopprijs tot ± € 130.000) wordt een bepaalde groep starters en/of eerste kopers op de woningmarkt bediend.

Ouderen (> AOW leeftijd)

Woningen met natte cel en slaapkamer gelijkvloers worden bij voorrang toegewezen aan ouderen. Het zijn niet alleen ouderen die hierop reageren, maar ook woningzoekenden jonger dan 65 jaar. Bij ouderen speelt de locatie een grote rol bij het weigeren van een woning. Veelal vindt men de afstand tot voorzieningen te ver.

Mensen met een beperking

Aangepaste woningen worden bij mutatie met voorrang toegewezen aan deze doelgroep.

Statushouders

In de prestatieafspraken is opgenomen dat de corporaties in DFM en SWF max. 10% van de vrijgekomen woningen verhuren aan statushouders, op basis van taakstelling.

Woonruimteverdeling

De beschikbaar komende woningen worden via onze website gepubliceerd. Via het woningzoekendenportaal op de website kunnen mensen reageren op een woning. Voor de verhuur van woningen hanteren wij het aanbodmodel. Toewijzing vindt plaats op basis van zoekduur, voorwaarden zoals leeftijd of meerpersoonshuishouden en de passendheidstoets. Uitgangspunt is dat degene die het langst staat ingeschreven de woning krijgt toegewezen. Bij slooprojecten, zoals de Heer Jacobstraat in Bakhuizen en Zuiderzeestraat e.o., hebben huurders urgentie toegewezen gekregen. De inleunwoningen in Ny Marienacker worden op zorgvraag verdeeld.

Woningzoekenden

Op 31 december 2019 stonden er 4.965 woningzoekenden ingeschreven (WZF: 2.064, LW: 2.901). De zoekduur van een woningzoekende start direct na de inschrijving.

Acceptatie

In 2019 was de acceptatiegraad voor WZF 68% (2018: 66%), voor LW was dit 72% (2018: 69%).

Zoekduur

De gemiddelde zoekduur die nieuwe huurders nodig hadden voor de toegewezen woning bedroeg in 2019 in werkgebied van WZF ruim 26 maanden. Hierin zijn urgente toewijzingen, zoals die aan statushouders, niet meegerekend. De gemiddelde wachttijd binnen de ring van Lemmer is ruim 3,5 jaar. In de buitendorpen bedraagt de wachttijd gemiddeld 1,5 jaar.

Mutaties

Alle wijzigingen in het woningbezit worden als mutaties aangemerkt. Bij bestaande woningen is het telmoment de einddatum van het huurcontract, bij nieuwbouw de ingangsdatum. Het aantal mutaties in 2019 bedroeg 299 (WZF: 210, LW: 89). De mutatiegraad was 8,2% (WZF: 10,1%, LW: 5,7%).

2019 Volkshuisvestingsverslag

Toewijzingsnorm 80-10-10

Van de 282 verhuurde woningen in 2019 met een huurprijs tot en met € 720,42 zijn 264 toegewezen volgens de toewijzingsnorm 80-10-10. Eén woning van LW is verhuurd aan een instantie (Limor), bij deze woning is geen inkomenstoets gedaan door LW. Daarnaast zijn er 17 woningen verhuurd aan Carex, de inkomenstoets wordt door hen uitgevoerd.

Toewijzingsnorm 80-10-10	Norm	TOTAAL		WZF		LW	
Huishoudinkomen tot € 38.035	80%	254	96,2%	189	98,0%	65	91,6%
Huishoudinkomen tussen € 38.035 en € 42.436	10%	5	1,9%	2	1,0%	3	4,2%
Huishoudinkomen boven € 42.436	10%	5	1,9%	2	1,0%	3	4,2%
Formatieplaatsen per 1000 won.	100%	264	100%	193	100%	71	100%

Passend toewijzen

Corporaties moeten minimaal 95% van de huishoudens, die recht hebben op huurtoeslag, passend toewijzen. Aan 5% van de huishoudens met een lager inkomen dan de huurtoeslaggrens mogen corporaties een woning met een hogere kale huur toewijzen. In 2019 is 100% passend toegewezen. De huurprijzen van al onze woningen zijn lager dan € 720,42. Hiermee vallen alle woningen binnen de huurtoeslaggrens. Van 282 voor verhuur beschikbaar gekomen woningen, zijn er 281 (LW: geen inkomenstoets Limor) als volgt passend verhuurd, naar huishoudgrootte en leeftijdsgrens van 66,4 jaar:

		Huurklasse				
		< basishuur	> basishuur < kwaliteitskortingsgrens	> kwaliteitskortingsgrens ≤ laagste/hogste aftoppingsgrens	> laagste/hogste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens	
1. Eenpersoonshuishoudens						
< 66 jaar	≤ ink. Wht	2	60	53	0	
< 66 jaar	> ink. Wht	1	18	16	0	
≥ 66 jaar	≤ ink. Wht	0	4	17	1	
≥ 66 jaar	> ink. Wht	0	5	17	0	
2. Tweepersoonshuishoudens						
< 66 jaar	≤ ink. Wht	0	4	26	0	
< 66 jaar	> ink. Wht	0	2	10	0	
≥ 66 jaar	≤ ink. Wht	0	2	9	3	
≥ 66 jaar	> ink. Wht	0	0	4	1	
3. Drie- en meerpersoonshuishoudens						
< 66 jaar	≤ ink. Wht	0	3	17	0	
< 66 jaar	> ink. Wht	0	1	4	1	
≥ 66 jaar	≤ ink. Wht	0	0	0	0	
≥ 66 jaar	> ink. Wht	0	0	0	0	
Totaal corporatie		281	3	99	173	6

Huurbeleid

Er wordt geen gebruik gemaakt van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Wij hanteren een inflatievolgend huurbeleid. De huren van onze woningen zijn in 2019 met gemiddeld 1,6% gestegen (2018: 1,4%). Individueel was er sprake van de minimale huurverhoging van 0% en een maximale huurverhoging van 2,1%. De huurders die in een renovatie en/of slooptraject zitten hebben geen huurverhoging gekregen. De Huurcommissie heeft geen bezwaren tegen deze huurverhoging moeten behandelen.

Huurachterstand

Per 31 december 2019 bedroeg de gezamenlijke huurachterstand € 116.000 (WZF: € 45.000, LW: € 71.000). Dat is 0,52% van de jaarhuur (WZF: 0,34%, LW: 0,73%). Wij voeren een actief incassobeleid dat duidelijk en sociaal is. Zo moeten in eerste instantie aanmaningen en het aanbieden van een betalingsregeling voorkomen dat huurachterstand een onoverkomelijk probleem gaat vormen voor deze huurders. We hebben in 2019 geen woningen wegens huurachterstand ontruimd.

Leegstand

De totale huurdering wegens leegstand en oninbaarheid bedroeg in 2019 € 124.000 (WZF: € 66.700, LW: € 57.300). Dat is 0,56% van de jaarhuur (WZF: 0,51%, LW: 0,74%). Met dit percentage blijft de huurdering ruim onder het begrote percentage van 1,0%. Per 31 december 2019 stonden er 38 woningen leeg (WZF: 9 woningen, LW: 29 woningen), waarvan vier woningen in de verkoop staan, vijf woningen voor de reguliere verhuur in verband met onderhoud en drie woningen zijn bij CareX aangemeld om via tijdelijke verhuur verhuurd te worden. Daarnaast staan er 24 sloop-woningen leeg in het project Heer Jacobstraat/Zuiderzeestraat e.o. De brandweerkazerne staat ook leeg, deze is in 2020 gesloopt. Voor de Sate Steenbergstraat 50-52 in Balk wordt nog een nieuwe huurder gezocht.

BETREKKEN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER

Huurdersvereniging

Op dit moment zijn er nog twee huurdersverenigingen: huurdersvereniging Zuidwest Friesland en huurdersvereniging Lemsterland. De huurdersvereniging is de spreekbuis van de huurders over algemene zaken en belangrijke ontwikkelingen in corporatieland die zowel de huurders als de corporatie aangaan. De huurdersvereniging heeft een adviserende rol in de beoordeling van de begroting en het jaarverslag. Er is een positief advies afgegeven over de huurverhoging 2019. In september 2019 heeft de huurdersvereniging, in de vorm van een presentatie, een toelichting gegeven over de begroting 2020. Er werd vooral gediscussieerd over het huurbeleid en verkoop van woningen. Daarnaast zijn in 2019 met de gemeente DFM en SWF, prestatieafspraken opgesteld. In 2019 zijn de prestaties uitgeschreven in de vorm van een bod dat is gedaan op de woonvisie. Dit bod is gehonoreerd en vormt uitgangspunt voor de begroting in het komende jaar.

VvE's

LW is verbonden aan een drietal VvE's met in totaal 12 woningen. Het betreft de VvE's aan de Rijgersmapark, Ooievaarsnest en Weegschaal te Lemmer.

Bewonersparticipatie

Bij herstructurerings- en renovatieprojecten hechten wij veel waarde aan de mening van onze huurders. Wij streven naar 100% instemming. Daarom organiseren wij bewonersavonden waar bewoners hun ideeën en bezwaren naar voren kunnen brengen.

Zuiderzeestraat en omgeving

Voor het gebied rondom de Zuiderzeestraat is zelfs in een nog vroeger stadium contact met alle wijkbewoners gezocht. In 2018 is voor 28 woningen een Sociaal Plan opgesteld voor fase 1 (ingangsdatum 31 augustus 2018). In 2019 is in samenwerking met de Huurdersvereniging Lemsterland een Sociaal Plan opgesteld voor fase 2. Dit betreft 47 woningen. Ingangsdatum van het Sociaal Plan was 31 augustus 2019. Alle bewoners zijn bezocht en de inmiddels vrijgekomen woningen worden via CareX op basis van de leegstandswet tijdelijk verhuurd.

Overleg huurders met verhuurder

Er zijn in het werkgebied van WZF vijf bewonerscommissies actief. Deze commissies zijn werkzaam in de (aanleun)complexen Scharlijen (St. Nicolaasga), De Skou (Balk), De Stip (Balk), De Hosta (Workum), De Iendracht (St. Nicolaasga) en De Stjelp (Balk). Hier organiseren de commissies activiteiten voor de bewoners. Ook kunnen de commissies voorstellen indienen om de woonkwaliteit nog verder te verbeteren en aangeven waar onderhoud nodig is. Wij staan open voor ideeën van de commissies en bepalen in overleg met hen welke ideeën daadwerkelijk uitgevoerd kunnen worden.

Klachtencommissie

Met ingang van 1 januari 2019 is de corporatie aangesloten bij de provinciale klachtencommissie Sociale huursector (PKSHF). De PKSHF is werkzaam als overkoepelende klachtencommissie voor bijna alle corporaties in de provincie Fryslân. In 2019 zijn er voor WZF geen klachten door PKSHF ontvankelijk verklaard. Er is in het verslagjaar één klacht ingediend bij de Provinciale klachtencommissie door een huurder van LW. De commissie heeft na een zitting een advies afgegeven. LW heeft het advies overgenomen.

Kwaliteit van dienstverlening (KWH/ Aedes Quick Scan)

De corporatie hecht veel waarde aan een goede dienstverlening aan haar klanten. Daarom laat zij ieder jaar de kwaliteit van de dienstverlening meten. WZF doet dit door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) met een gemiddelde score 2019 van 8,1 (2018: 8,0).

Onderstaand de resultaten van de metingen in 2019:

Algemene dienstverlening	7,9 (7,9)	Reparaties	7,9 (8,0)
Woning zoeken	7,9 (7,6)	Huur opzeggen	8,6 (8,3)
Nieuwe woning	8,2 (7,4)	Onderhoud	8,1 (8,5)

LW neemt deel aan de Aedes Quick Scan met een huurdersoordeel A over 2019.

Onderstaand de resultaten van de metingen in 2019:

Nieuwe huurders	8,5 (landelijk: 7,7)
Vertrokken huurders	8,6 (landelijk: 7,5)
Huurders met reparatieverzoek	8,0 (landelijk: 7,6)

LEEFBAARHEID

Wij willen onze huurders niet alleen een goede woning aanbieden maar ook een plezierig woonklimaat. Je (t)huis is de basis waar vanuit iemand het leven tegemoet treedt. Vandaar dat wij bereid zijn een actieve bijdrage te leveren op het gebied van het woon- en leefklimaat, dus op het gebied van leefbaarheid.

Leefbaarheidsactiviteiten

Activiteiten op het gebied van leefbaarheid in het verslagjaar uitgevoerd:

- Werkzaamheden in de groene omgeving van woningen.
- Het ontwikkelen van initiatieven om mensen zo lang mogelijk in hun woning te laten wonen;
- Het aanstellen van een huismeester, die ervoor zorgt dat het woongenot in met name aanleuncomplexen en appartementen wordt vergroot.
- Het aanstellen van een wijkbeheerder, aanspreekpunt m b.t. onderhoud groen, voetpaden en zwerfvuil. Daarnaast bemiddelt hij bij lichte bewonersproblematiek en biedt een luisterend oor.
- Investeren in de uitstraling en differentiatie van het vastgoed.
Op locaties, die wij in bezit hebben of verwerven, staan woningen of worden woningen gebouwd die aansluiten bij de behoefte van onze huurders. Deze woningen hebben ook een meerwaarde voor de buurt, wijk of dorp. Met meerwaarde bedoelen wij ook uitstraling passend in de omgeving. Daar hoort ook een goede inrichting bij van de tuin, van achterpaden of van een atrium. Een nette woonomgeving draagt direct bij aan een prettige, schone en veilige woonomgeving. Daar investeren we dus in, ook in 2019.
- Investeren in sociaal beheer: overlast meldingen.
Wij bemiddelen bij overlastzaken tussen huurders. Burenruzies of andere vormen van overlast is één van de meest directe oorzaken die afbreuk doet aan de leefbaarheid in de wijk. Veel van deze overlastmeldingen zijn, hetzij met een gesprek of een brief opgelost. Daar tegenover moet worden gemeld dat de overlast dossiers wel zwaarder van karakter worden.

Convenant buurtbemiddeling

Vanuit de gemeente en de politie is er de wens ontstaan om ook een aparte zelfstandige vorm van buurtbemiddeling te starten. Hiervoor worden vrijwilligers ingezet. Deze vrijwilligers worden wel geselecteerd, opgeleid en professioneel begeleid. Samen met de gemeente DFM, de politie, Miks Welzijn en de woningcorporaties Accolade, WZF en LW is er in 2017 een convenant ondertekend voor het opzetten van buurtbemiddeling. Ook in ons werkgebied zijn er enige tientallen situaties door vrijwilligers opgepakt. Dit betekent een extra instrument om overlastsituaties aan te pakken. Dit komt nadrukkelijk niet in de plaats van onze eigen verantwoordelijkheid die we voelen richting onze huurders.

Sociaal Wijk team (SWT) & Gebiedsteams (GT)

In de gemeente DFM wordt in overlastzaken samengewerkt met het Sociaal Wijk Team (SWT) en het team Jeugd en Gezin. In de tweede helft van 2019 heeft het SWT iemand benoemd die zich gaat bezighouden met verwarde personen en GGZ problematiek. In de gemeente SWF wordt samengewerkt met Gebiedsteams (GT). Er is een protocol en een convenant opgesteld tussen de drie woningbouwcorporaties en de gemeente DFM over hoe we omgaan met huurachterstand. In dit convenant is afgesproken dat vanaf de tweede maand huurachterstand huurders worden aangemeld bij het SWT. Daarnaast melden we huurders aan als we zorgen hebben vanuit sociale problematieken en/of veiligheidsvraagstukken. Ook in gemeente SWF zijn werkafspraken over aanmeldingen bij het gebiedsteam inzake huurachterstand en sociale- en veiligheidsvraagstukken.

Ondersteunen van buurtbeheer

De wijkbeheerder, in dienst bij LW, houdt het magazijn op orde en verricht hand- en spandiensten voor bewoners tijdens grote renovatie- en/of slooprojecten.

De wijkbeheerder spreekt bewoners aan die de tuin slecht onderhouden en maakt hierover, met de bewoner, concrete afspraken. Door persoonlijke benadering zien wij dat bewoners sneller actie ondernemen om de tuin op te knappen. Voor het afvoeren van afval stellen wij een aanhangwagen beschikbaar.

Tuinonderhoud

De wijkbeheerder spreekt als eerste de bewoners aan op hun tuinonderhoud. Als dit niet tot het gewenste resultaat leidt dan wordt de bewoner aangeschreven.

2019 Volkshuisvestingsverslag

Huurschutting

LW biedt huurders de mogelijkheid om tegen een huurverhoging van € 1 per meter een schutting en een tuindeur (€ 2,50) te laten plaatsen. Het voldoet zeker aan een behoefte, veelal is het op verzoek van de huurder zelf. In enkele situaties stimuleert de wijkbeheerder de huurder zodat de uitstraling verbetert.

Bakkie in de buurt

Samen met Miks Welzijn (vanaf september “De Kear”), met de gemeente de Fryske Marren, het sociaal wijkteam en de wijkagenten hebben we dit jaar “bakkies in de buurt” gedaan. Bedoeld om ons gemeenschappelijk te laten zien aan alle inwoners. Dichtbij en drempelvrij. Vragen over de WMO, over het groenonderhoud, over de woning of over de veiligheid? De bewoners konden ze allemaal gewoon op straat stellen. Voor ons heel belangrijk om samen te werken met de diverse zorgpartijen en om gezamenlijk te horen wat er leeft bij al onze huurders en andere inwoners. In 2020 gaan we hier zeker mee verder, nieuwe data en wijken / straten zijn al aangewezen.

Wijkschouw

In 2019 heeft LW weer meegedaan aan de wijkschouw in het Rienplan. Deze wijkschouw was actief voorbereid door 2 betrokken bewoners uit de wijk. Evaluatie en terugkoppeling hebben inmiddels plaatsgevonden. Ieder voorjaar wordt er overal geschouwd en pas daarna wordt al het noodzakelijke onderhoud gepleegd. Dus op basis van de werkelijke situatie in plaats van de papieren plannings. Ook in deze schouwen worden de Plaatselijke Belangen / buurtverenigingen geconsulteerd en gevraagd om input. Ook LW en de wijkagent schouwen mee.

Woonfraudebeleid

Woonfraude is gedefinieerd als alle vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik en over bewoning van de woning. Ook huisvesting van illegalen valt hieronder (bron: Handboek aanpak woonfraude voor corporaties en gemeente).

Woonfraude geeft een negatieve impuls aan een goed sociaal leefklimaat in buurten en wijken.

Woonfraudeurs overtreden de wet en lappen de regels van woonruimteverdeling aan hun laars. Vaak hebben zij ook een veel mindere binding met de buurt of wijk. Het gaat bij woonfraudeurs er alleen maar om dat zij een dak boven het hoofd hebben en bij degene die het toelaat, de rechtmatige huurder, gaat het om financieel gewin.

Voordat een woning definitief wordt toegewezen vindt met de kandidaat (=toekomstige huurder) een aanbiedingsgesprek plaats. De kandidaat moet een uittreksel bevolkingsregister met een historisch (woon)overzicht en een, indien van toepassing, verhuurdersverklaring meenemen. Bij twijfels over hun woon-/leefgedrag worden na overleg met de kandidaat, zaken nagetrokken. Om woonfraude toch voor te zijn, maken wij deel uit van Sociale Teams in ons werkgebied. Hiermee wordt de kans op het ontdekken vergroot en kunnen voorkomende gevallen snel en doeltreffend worden aangepakt.

WZF heeft niet of nauwelijks te maken met woonfraude. Eind 2018 heeft LW twee meldingen ontvangen van een woning waar iemand ingeschreven stond en de huur betaalde, maar waarvan het ernstige vermoeden bestond, dat diegene er niet daadwerkelijk woonde. Inmiddels zijn beide zaken opgelost en zijn de woningen in 2019 opnieuw verhuurd.

WONEN EN ZORG

Door de demografische ontwikkelingen van ontgroening en vergrijzing is het van groot belang om de juiste woonkwaliteit te realiseren. Ontgroening en vergrijzing doet zich ook voor in de regio waarin de corporatie werkzaam is. De vergrijzing zorgt voor een toenemende vraag naar functionele kwaliteit. Nieuwbouw dient daarom zoveel mogelijk levensloopgeschikt te zijn. De combinatie van wonen en zorg is dan ook van essentieel belang.

Sociaal Wijk team (SWT) & Gebiedsteams (GT)

Wij nemen in de regio deel aan een aantal zorg overleggen met het doel adequaat te reageren op de complexere problemen (o.a. overlast, verwaarlozing, bedreigingen en dreigende huisuitzetting) in wijken en buurten. Met name bij ernstige overlastsituaties en zorgwekkende sociale problemen is tijdig ingrijpen erg belangrijk om escalatie te voorkomen. Vooraf worden signalen doorgegeven aan de sociale wijkteams (SWT) in gemeente DFM en het gebiedsteam (GT) in gemeente SWF.

Wijkbeheerder

De wijkbeheerder, in dienst bij LW, ondersteunt ouderen en/of mensen met een beperking bij het opknappen van hun leefomgeving. De wijkbeheerder vervult een belangrijke rol bij grootschalige renovatie- en slooprojecten. Hij helpt de bewoners met bijvoorbeeld het verplaatsen van schuttingen, het ophangen van noodlampen, zorgt ervoor dat bewoners hun afval kunnen wegbrengen e.d.

Huismeester

WZF heeft een huismeester in dienst via Empatec Detachering te Sneek. Hij ondersteunt vooral de bewoners van de aanleuncomplexen en appartementen met allerlei hand-en-spandiensten, zoals het langs de weg zetten van afvalcontainers en het helpen schoonhouden van gemeenschappelijke ruimtes. De huismeester levert een belangrijke bijdrage aan het vergroten van het woongenot.

Statushouders

In 2019 zijn er 3 woningen aangeboden en verhuurd voor huisvesting van statushouders (WZF: 2, LW: 1). In de prestatieafspraken met de gemeenten SWF en DFM is opgenomen dat we ons inzetten voor de gemeentelijke taakstelling met een maximum van 10% van de vrijkomende woningen.

Ouderen

Veel van onze activiteiten zijn gericht op ouderen. Onze woningen moeten dan ook vooral voor hen geschikt zijn: we maken bestaande woningen levensloopgeschikter en bouwen nieuwe levensloopgeschikte woningen. In de regio Zuidwest Friesland wonen veel ouderen, dus de vraag naar specifieke woningen voor ouderen groeit en blijft voorlopig groeien. Ouderen bepalen zelf of zij gebruik willen maken van zorg.

Jongeren

In 2019 zijn jongeren (<23 jaar), om aanspraak te kunnen maken op huurtoeslag, aangewezen op woningen met een huurprijs tot € 424,44 (01-01-2019 t/m 31-12-2019). De corporatie heeft in 2019 874 woningen beschikbaar in dit segment (WZF: 612, LW: 262).

Mensen met een beperking

We stellen via verschillende organisaties, zoals Maeykehiem, GGZ en Reik, woningen beschikbaar aan mensen met een beperking of psychische problemen. Daarnaast wordt er door onder meer Zienn, Limor, en Vluchtelingenwerk op individuele basis ambulante zorg en begeleiding verleend aan mensen die zelfstandig huren.

Begeleid wonen

Aan cliënten van de Alliade Zorggroep verhuren wij 11 woningen, waarvan de helft gelegen aan de W. Hofstraat en de overige woningen verspreid over het bezit. Zij bieden mensen met een beperking de zorg en ondersteuning die zij nodig hebben om zelfstandig te kunnen functioneren. Tevens hebben wij een woning beschikbaar gesteld die fungeert als steunpunt voor deze bewoners in combinatie met kamertraining. Daarnaast worden er vier woningen verhuurd aan huurders die begeleid worden via de J.P. van Bent Stichting. De J.P. van Bent stichting ondersteunt mensen met een lichamelijke en/of geestelijke beperking. De leeftijdscategorie van deze huurders is van 25 tot 35 jaar.

Housing First

Jaarlijks worden drie woningen beschikbaar gesteld aan mensen die in principe dakloos zijn (WZF: 2, LW: 1). Limor huurt in eerste instantie de woning voor één jaar en verzorgt de begeleiding van deze bewoner. Er zijn verschillende evaluatie momenten en als hieruit blijkt dat het goed gaat, krijgt de bewoner na een jaar een regulier huurcontract aangeboden. In 2019 zijn 4 woningen verhuurd via Housing First.

Aangepaste woningen

Aangepaste woningen, worden bij mutatie met voorrang toegewezen aan personen die behoefte hebben aan dit type woning. Eén woning is via maatwerk toegewezen aan een gezin met een zoon die een gelijkvloerse slaapkamer en badkamer nodig had.

Verpleeghuisplaatsen

In Ny Marienacker te Workum zijn 55 zorgeenheden verhuurd aan Patyna. De GGZ huurt 32 zorgeenheden in Workum aan de Weverswei 1. Tevens zijn er ook 32 zorgeenheden verhuurd aan St. Maeykehiem in St. Nicolaasga. St. Reik huurt 19 eenheden in voormalig klooster Mariahof in Bakhuizen. Aan de Chr. De Vriesstraat te Lemmer huurt Patyna een gedeelte van een appartementencomplex. In dit gedeelte zijn 19 verpleeghuisplaatsen gehuisvest. Het gaat voornamelijk om bewoners die lijden aan een vorm van dementie. Op dit moment staat Sate Steenbergstrj. 50-20 te Balk leeg. Hierin zijn 10 zorgeenheden gevestigd.

HET BEHEERSEN VAN RISICO'S

Risicobeheer

Risicobeheer betreft het identificeren, kwantificeren en beheersen van financiële- en operationele risico's door het nemen van maatregelen ter bescherming van het eigen vermogen en ter beheersing van de negatieve gevolgen op de resultaten om de gestelde doelstellingen van WZF en LW te realiseren. Om verantwoord met onze mensen, vastgoed en financiële middelen om te gaan, hebben wij risico's geïnventariseerd en zo nodig beheersmaatregelen getroffen. Het risicobeheer keert jaarlijks in de RvC als agendapunt terug

Interne risicobeheersing en controle

Jaarlijks stelt de organisatie een plan op van de interne controlewerkzaamheden die ze uitvoert en per hoofdproces rapporteert. De controlewerkzaamheden vinden plaats op basis van het handboek Administratieve Organisatie. Mazars Accountants N.V. geeft ieder jaar in zijn managementletter een beoordeling over de administratieve organisatie en interne controle. De aanbevelingen uit de Managementletter 2019 van zowel WZF als LW zijn zodanig samengevoegd dat de nieuwe fusieorganisatie hierop kan acteren. De fusieorganisatie is verplicht op basis van de woningwet een controller aan te stellen die een belangrijke taak krijgt in het proces van interne risicobeheersing en controle, inmiddels is deze aangesteld.

Beheersingsrisico's

WZF en LW zijn relatief kleine organisaties. Hierdoor zijn ze extra kwetsbaar bij uitval van personeel. Om dit risico te beheersen hebben wij de belangrijkste procedures op instructie-niveau beschreven. Hierdoor kunnen collega's werkzaamheden overnemen in geval van uitval. Het risico van doorbetaling bij ziekte is verzekerd (70% voor maximaal 2 jaar, eigen risico 6 weken).

Zo maken we gebruik van de volgende beheersingsinstrumenten:

- functie-en taakomschrijvingen;
- beschrijvingen van bestaande procedures;
- een managementinformatiesysteem (tussentijdse rapportages);
- interne controle;
- procuratieregeling.

Woningmarktrisico's

De opbrengsten van zowel WZF als LW bestaan vooral uit huur-en verkoopopbrengsten. We lopen dus risico bij structurele leegstand door een onvoldoende op de vraag afgestemde woningvoorraad. We houden de veranderingen in de woningmarkt dan ook nauwlettend in de gaten. Hiervoor analyseren we de ontwikkelingen rond de woningzoekenden, het aantal reacties op het woningaanbod en de demografische ontwikkelingen. Afhankelijk van de uitkomsten van onze analyses stellen we het strategisch voorraadbeleidsplan bij. De woningmarkt, die onzeker is, blijft een belangrijk risico.

Projectrisico's

Bij WZF en LW is sprake van een beperkte omvang van de projectenportefeuille en daarmee ook een relatief laag risico. Er zijn de volgende maatregelen getroffen:

- het aanbesteden volgens intern vastgestelde procedures;
- bewaking van budgetten en rapportering over risico's en voortgang in tussentijdse rapportages;
- het bouwen van levensloopgeschikte woningen die voor een brede doelgroep geschikt zijn;
- het relatief veel bouwen van 2-onder-één-kapwoningen die ook goed in de markt liggen voor verkoop.

De onrendabele top wordt genomen in het jaar dat de grond voor te bouwen woningen is aangekocht of dat de bouwvergunning is aangevraagd. Dit betekent wel dat belangrijke wijzigingen kunnen optreden in de omvang van de gecalculeerde onrendabele top.

Onderhoudsrisico's

Hierbij is belangrijk of de kwaliteit van het woningbezit aansluit op de vraag en of de verwachte omvang van het onderhoud betrouwbaar is te ramen. WZF en LW hebben de volgende maatregelen getroffen:

- het jaarlijks actualiseren van de (meerjaren)onderhoudsbegroting o.b.v. van het strategisch voorraadbeleid;
- het maandelijks analyseren en rapporteren van afwijkingen.

Financiële risico's

Goed geldbeheer is belangrijk, de kaders hiervoor liggen vast in het Treasurystatuut dat is goedgekeurd door de RvC. Onze accountant rapporteert of de activiteiten op dit gebied ook daadwerkelijk binnen de kaders van het Treasurystatuut worden uitgevoerd. Ingevolge de nieuwe Woningwet is een nieuw Reglement financieel beleid en beheer vastgesteld, goedgekeurd door de RvC en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw). Dit Reglement betreft een strategisch document, waarin het financieel beleid en beheer op strategisch niveau en de wettelijke bepalingen zijn vastgelegd. De tactische en operationele kaders worden uitgewerkt in separate en tijdsgebonden documenten, zoals het Treasurystatuut, de MJB en de AO/IC. WZF en LW hebben de volgende maatregelen getroffen om de financiële continuïteit te kunnen beheersen:

- liquiditeitsplanning, meerjarenprognoses, bewaking via tussentijdse rapportages. ;
- volgen van de voorwaarden tot borging door het WSW; hierop is het beleid afgestemd;
- het hanteren van een ondergrens voor de solvabiliteit van 20% (basis marktwaarde);
- bewaken van de vervalkalender leningportefeuille;
- hanteren van maximaal tegenpartijrisico, vastgelegd in Treasurystatuut;
- het hanteren van een gedegen incassobeleid;

Uit de meerjarenprognoses blijkt dat de operationele kasstromen in de komende jaren ruim voldoende zijn om aan de rente en aflossingsverplichtingen te kunnen voldoen.

Fiscale risico's

Het belang van het beheersen van de fiscale risico's is mede vanuit de maatschappelijke rol die de woningcorporaties bekleden de afgelopen jaren toegenomen. Het is belangrijk deze risico's te beheersen en te monitoren. WZF en LW bepalen de fiscale strategie op het gebied van vennootschapsbelasting, omzetbelasting, loonbelasting, verhuurderheffing en overdrachtsbelasting.

De belastingadviseurs van BDO helpen de fiscale risicobeheersing binnen onze organisatie in kaart te brengen en te verbeteren, zodanig dat we "in control" zijn en blijven.

Compliance risico's

WZF en LW hebben de in de AedesCode geregelde Governancecode onderschreven en vastgesteld. Alle in de code genoemde stukken zijn gepubliceerd op de website. Belangrijkste wijzigingen op het gebied van wet en regelgeving door de overheid (Woningwet ingaande 1 juli 2015):

- naleving wet- en regelgeving inzake woningverkoop;
- huurverhogingsbeleid;
- naleving regelgeving woningtoewijzing;
- Wet bescherming persoonsgegevens uit hoofde van de registratie van inkomens;
- naleving Governance Code;
- Wet normering Topinkomens;
- naleving regels t.a.v. intermediaire verhuur;
- Financieel Reglement;
- waarderen op marktwaarde (m.i.v. boekjaar 2016).

De aangepaste wet- en regelgeving heeft veel impact op de corporatie. Qua risicomanagement kun je hier als corporatie geen beleid op maken.

Geautomatiseerde gegevensverwerking

De accountant besteedt aandacht aan de betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking ingevolge artikel 2:393, lid 4 BW. Zowel WZF en LW heeft haar automatisering uitbesteed. De meeste data staan op een beveiligde server van onze automatiseerder. Periodiek worden we door de automatiseerder geïnformeerd of de afspraken zijn nagekomen (SLA). Per 1 januari 2016 is de Wet Bescherming Persoonsgegevens (WBP) aangevuld met de meldplicht datalekken en bestuurlijke boetes als opmaat naar de nieuwe Europese Verordening (AVG) in 2017, geldend voor alle in Nederland gevestigde organisaties. Samen met onze automatiseerder NEH zijn we in 2016 gestart met het opstellen van een Risico Analyse. Beide corporaties voldoen aan de verplichtingen voortvloeiend uit de nieuwe Europese Wetgeving van mei 2018.

Rijksoverheid

Het ontbreekt de overheid aan een lange termijnvisie, hetgeen gevolgen heeft voor o.a. een corporatie, die vastgoed exploiteert, wat minimaal 50 jaar meegaat. Het inconsistente beleid van de rijksoverheid brengt derhalve risico's met zich mee, waartegen zowel WZF als LW zich niet kan verzekeren.

2019 Volkshuisvestingsverslag

FINANCIËN

Jaarrekening

Het jaarresultaat WZF over 2019 bedroeg € 30.017.000 vóór belastingen. Het resultaat vóór belastingen van de (gewijzigde) begroting was € 4.812.000 positief. Het gerealiseerde jaarresultaat vóór belastingen over 2019 wijkt op de volgende punten af van het begrote resultaat voor belastingen over 2019:

Afwijkingen t.o.v. begroting	2019	Verklaring
Hogere huren en vergoedingen	€ 115.000	Minder huurderiving: 0,5% (begroot: 1%)
Minder beheerkosten	€ 165.000	Minder uitzendkrachten/vervanging ICT uitgesteld
Minder onderhoudslasten	€ 270.000	PO-Project Gaestwei doorgeschoven naar 2019
Hoger resultaat verkoop woningen	€ 400.000	9 woningen verkocht (begroot: 2 woningen)
Minder opbrengst verkoop grond	-/- € 45.000	Grond project H. Jacobstr. Bakhuisen nog niet verkocht
Overige waardeveranderingen	€ 1.345.000	ORT R.K. school (15 wn)/ ORT H.Jacobstr. (10 wn)
Niet gerealiseerde waardeverandering	€ 22.400.000	Mutatie marktwaarde 2018-2019
Minder heffingen	€ 240.000	Lagere verhuurdersheffing/Saneringsheffing vervallen
Minder organisatiekosten	€ 160.000	Fusiekosten uitgesteld
Overige bedrijfsbaten/lasten	€ 155.000	Extra baten en lagere afschrijving
Totaal	€ 25.205.000	

Het jaarresultaat LW over 2019 bedroeg € 18.573.000 vóór belastingen. Het gerealiseerde jaarresultaat vóór belastingen over 2019 wijkt op de volgende punten af van het begrote resultaat vóór belastingen ad. € 5.183.000 over 2019:

Afwijkingen t.o.v. begroting	2019	Verklaring
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€ 149.000	Minder personeelskosten
Lasten onderhoudsactiviteiten	€ 537.000	Minder vergoedingen onderhoud doorbelast (€ 93.000)/ minder p.o. en klachtenonderhoud (€ 444.000)
Overige directe exploitatielasten	€ 337.000	Lagere verhuurheffing/ saneringsheffing vervallen
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€ 130.000	Gevolg van verwerking herwaardering
Niet gerealiseerde waardeverandering	€ 13.950.000	Mutatie marktwaarde 2018-2019
Overige waardeveranderingen	-/- € 1.619.000	ORT Zuiderzeestraat fase 1
Overige bedrijfsbaten/lasten	€ 22.000	Minder rentelasten/minder afschrijvingen
Totaal	€ 13.484.000	

Treasury statuut

Het geactualiseerde treasurystatuut is opgesteld op basis van de strategische en wettelijke kaders die zijn vastgelegd in het reglement Financieel beleid en beheer.

De specifieke kaders en richtlijnen voor de treasury-activiteiten zijn verder uitgewerkt en vastgelegd in het treasurystatuut. Het geactualiseerde reglement Financieel beleid en beheer, goedgekeurd door Raad van Commissarissen en Autoriteit Woningcorporaties maakt inzichtelijk welke feiten, omstandigheden en bepalingen betrekking hebben op de activiteiten van de organisatie. Daarnaast wordt jaarlijks een Treasury Jaarplan vastgesteld.

Leningen

De omvang van de gezamenlijke leningenportefeuille bedraagt ultimo 2019: € 51,7 miljoen (WZF: € 28,3 miljoen LW: € 23,4 miljoen). Het gewogen gemiddelde rentepercentage bedroeg 4,04% (WZF: 4,23% (2018: 4,27%), LW: 2,93% (2018: 3,54%)).

Meerjarenraming

Volgens de (meerjaren)begroting 2020 - 2024 blijven de resultaten uit gewone bedrijfsuitoefening positief. Ook blijft de solvabiliteit boven de vastgestelde norm van 20%. De verhuurdersheffing is tot einde looptijd ingerekend en de saneringsheffing t/m 2024, rekening houdend met de tarieven die door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) worden gehanteerd.

2019 Volkshuisvestingsverslag

Ontwikkeling eigen vermogen

Ultimo 2019 is het gezamenlijk eigen vermogen op basis van waardering op basis van marktwaarde vastgesteld op € 338 miljoen, € 92.724 per woning (WZF: € 197 miljoen, € 95.164 per woning (2018 € 81.521), LW: € 141 miljoen, € 89.638 per woning (2018: € 83.634)). Omdat ons vermogen niet liquide is, maar 'vast' zit in stenen, moeten we zorgen dat we toegang houden tot de kapitaalmarkt als we geld nodig hebben. Een gezonde financiële positie is daarbij de belangrijkste eis.

Geldgevers en de garanderende instelling (WSW) eisen behalve een sterke financiële positie ook een gezonde ontwikkeling van het eigen vermogen. Die positie wordt onder meer bepaald door het solvabiliteitspercentage. De gezamenlijke solvabiliteit bedroeg eind 2019 85,37% o.b.v. marktwaardewaardering (WZF: 86,1% (2018: 83,3%), LW: 84,3% (2018: 81,97%)).

Het WSW heeft op basis van de ingediende prognose voor de jaren 2019 tot en met 2021 en de jaarrekening 2018 middels een borgbaarheidsverklaring verklaard dat beide corporaties voldoen aan de eisen die het WSW stelt aan een corporatie als deelnemer.

Sinds 1 juli 2015 valt zowel het financiële als het toezicht op rechtmatigheid, governance en integriteit onder de verantwoordelijkheid van de Aw. Op grond van artikel 61 lid 3 van de Woningwet 2015 beoordeelt de Aw jaarlijks de corporaties en stuurt een oordeel toe welke onderdeel uitmaakt van de toezichtbrief. De Aw maakt het oordeel openbaar. De financiële beoordeling 2018 van zowel WZF als LW heeft niet geleid tot opmerkingen en geeft geen aanleiding tot het doen van interventies.

Ontwikkeling balansposten & financiële kengetallen WZF & LW

Balansposten x € 1.000	Jaarrek. 2019 WZF	Jaarrek. 2019 LW	Jaarrek. 2019	MJB 2020	MJB 2021	MJB 2022	MJB 2023	MJB 2024
Eigen vermogen	197.180	140.799	337.979*	296.739	302.345	303.276	316.528	327.371
Voorzieningen	75	1.993	2.068	150	732	2.683	128	128
Langlopende schulden	27.648	23.160	54.808	52.574	52.569	52.524	54.249	49.252
Materiële activa	222.130	163.940	386.070	350.787	357.308	360.091	372.502	377.265
Financiële activa	160	422	582	-	-	-	-	-

* In de begroting 2020 is uitgegaan van een eigen vermogen van ca. € 297,6 mln. ultimo 2019. Het verschil van ca. € 40 mln. t.o.v. de jaarrekening 2019 wordt veroorzaakt door een hoger niet-gerealiseerde waardeveranderingen volgens het handboek 2019. Hierdoor viel het resultaat 2019 in werkelijkheid ruim € 40 mln. hoger uit dan begroot.

Financiële kengetallen	Jaarrek. 2019 WZF	Jaarrek. 2019 LW	Jaarrek. 2019	MJB 2020	MJB 2021	MJB 2022	MJB 2023	MJB 2024	Normen Aw/WSW
Marktwaarde									
Solvabiliteit (%)	86,1	84,3	85,4	84,4	84,4	84,0	84,8	86,3	> 15
Dekkingsratio	12,8	14,4	13,5	15,0	14,8	14,7	14,7	13,1	< 70
Beleidswaarde									
Solvabiliteit (%)	68,5	68,3	68,4	68,2	68,1	67,0	68,5	71,4	> 15
Loan to Value	30,7	29,9	30,3	30,7	30,5	30,5	30,8	27,7	< 85
ICR-Rente dekkingsratio	0,72	5,50	2,60	2,26	4,68	4,94	5,49	6,00	> 1,4

Inleiding

Het jaar 2019 kunnen wij bestempelen als een zeer bijzonder jaar. Vanwege de fusie is Wonen Zuidwest Friesland (WZF) eind 2019 opgegaan in Lyaemer Wonen (LW) en derhalve ophouden te bestaan. Het fusietraject is een intensief traject geweest waar verschillende belanghouders goed in zijn betrokken. Het heeft ons, als Raad van Commissarissen (RvC), goed gedaan dat al deze belanghouders positief staan tegenover het samensmelten van beide corporaties. Uit alle onderzoeken en gesprekken is gebleken dat de nieuwe corporatie meer kan bereiken dan de 2 corporaties elk afzonderlijk. De nieuwe corporatie heeft even de tijd nodig om zaken te (re)organiseren, maar vanaf 2023 zal de beoogde meerwaarde verzilverd worden.

In dit verslag verstrekt de RvC informatie over haar activiteiten in 2019, waarmee zij invulling geeft aan haar rol als toezichthouder, werkgever van de bestuurder en klankbord. Het verslag is geschreven vanuit de gedachte dat de fusie tussen WZF en LW per 01-01-2020 is ingegaan.

Onze visie op toezicht

Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord

De RvC houdt toezicht op het functioneren van de bestuurder en op de algemene gang van zaken. De RvC adviseert daarnaast de bestuurder gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming, eventuele schorsing en ontslag van de bestuurder en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening voor visitatie goed. De RvC handelt op basis van de bevoegdheden zoals omschreven in artikel 18 van de statuten. De statuten zijn na de invoering van de nieuwe Woningwet in 2016 geactualiseerd.

Legitimatie

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. In het reglement RvC staat de werkwijze van de RvC beschreven. De RvC van WZF werkt niet met separate commissies. Gezien het aantal leden (3) van de RvC wordt dit niet relevant geacht. Haar leden handelen actief vanuit maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder en willen structureel verantwoording afleggen aan interne en externe belanghebbenden. De RvC van LW kent diverse commissies, waarbij specifieke aandachtsvelden belegd zijn. Het betreft een remuneratiecommissie, auditcommissie en een klokkenluiderscommissie.

Governancecode Woningcorporaties

De RvC houdt zich aan de Governancecode voor woningcorporaties die op 1 juli 2017 is gewijzigd. In deze code zijn de richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht vastgelegd. Het gehanteerde uitgangsprincipe is voornamelijk "pas toe" en bij hoge uitzondering "leg uit", als afwijken volgens de betreffende woningcorporatie tot een beter resultaat leidt.

De RvC hecht belang aan Good Governance: het integer en transparant handelen van het bestuur, een goed toezicht op het bestuur en het afleggen van verantwoording over het uitgevoerde toezicht. Het belang van (toekomstige) bewoners en andere direct belanghebbenden blijft daarbij voorop staan. De huurdersorganisaties en de gemeenten hebben een uitdrukkelijker positie in de Governancecode gekregen.

De code kent vijf principes. De principes vullen elkaar aan en moeten in samenhang worden gezien.

- Principe 1: waar het gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht;
- Principe 2: de manier waarop bestuur en RvC aanspreekbaar zijn op resultaten;
- Principe 3: beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en RvC;
- Principe 4: behandelt de dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbende partijen;
- Principe 5: besteedt aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten.

De code is niet vrijblijvend en past naadloos op houding en gedrag van de individuele leden van de RvC en de Directeur-Bestuurder (DB). WZF en LW hebben de principes en bepalingen van de Governancecode opgevolgd, met die restrictie dat Visitatie van WZF in afwachting van de uitkomsten van de fusieverkenningen met LW, in goed overleg met de inspecteur Autoriteit Woningcorporaties (AW), is opgeschort. Visitatie zal nu in 2020 bij de fusie-organisatie plaatsvinden.

Toezicht op de strategie

De RvC houdt toezicht op de inhoud van de strategie van de organisatie en de mate waarin de strategie wordt gerealiseerd. De basis wordt gevormd door het Ondernemingsplan dat jaarlijks wordt beoordeeld op relevantie en haalbaarheid. Onderdelen van het plan worden in de jaarbegroting opgenomen. Het Ondernemingsplan zal in 2020 voor de fusiecorporatie worden geactualiseerd.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

Bij LW is een *auditcommissie* actief. De heren P. Ettema en J. van der Meer vormen bij LW de auditcommissie, welke functioneert op basis van een reglement uit 2016. Zij hebben dit jaar tweemaal vergaderd. Zij hebben de RvC geadviseerd over de activiteiten van de externe accountant, over de diverse financiële stukken waaronder o.a. het jaarverslag en de begroting; daarnaast hebben ze toegezien op de financiële en administratieve activiteiten van het bestuur.

In 2019 heeft de RvC meerdere keren overleg gevoerd met de accountant. In 2019 heeft Mazars Accountants, die de jaarstukken controleert, een deel van de vergadering bijgewoond waarin de jaarrekening 2018 is besproken. Stil is gestaan bij het beheersen van de verschillende risico's die de corporatie loopt. Op grond van de bevindingen van de accountant en de diverse beleidsnotities en verantwoordingsstukken concludeert de RvC dat WZF en LW goed worden bestuurd.

Organisaties zijn omgeven met interne en externe onzekerheden die de realisatie van de doelstellingen in gevaar kunnen brengen. Een organisatie is 'in control' als ze deze onzekerheden onderkent en maatregelen neemt zodat de organisatie voorspelbaar wordt. Daarom hecht de RvC grote waarde aan het beheersen van relevante risico's. Periodiek vindt overleg plaats rond dit thema, waarbij ook het voltallige managementteam aanwezig is.

Invulling werkgeversrol voor bestuur

De RvC is werkgever van het bestuur. Dat wil zeggen, de RvC bepaalt de omvang van het bestuur, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) en stelt zijn beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. Daarbij is niet alleen aandacht voor feitelijke zaken, maar zeker ook voor aspecten als de relatie met de RvC, onderling vertrouwen, normen en waarden, motivatie en inspiratie van de bestuurder. De jaarlijkse gesprekken met de bestuurder hebben plaats gevonden en de uitkomsten van het gesprek zijn schriftelijk vastgelegd. Over de geleverde prestaties op het gebied van duurzaamheid, financieel resultaat, klanttevredenheid en de relatie met de belanghouders, in het bijzonder de huurdersvereniging, is de RvC uitermate tevreden.

Bij LW is een *remuneratiecommissie* ingesteld om zorgvuldig invulling te geven aan de werkgeversrol van de Raad. De commissie bestaat uit mevrouw I.L.S. Kruijshaar (voorzitter) en de heer F.A.J.M. van Beek. Deze commissie heeft in 2019 wederom een beoordelingsproces doorlopen. Zij heeft in 2019 tweemaal overleg gehad over het functioneren en de beloning van de directeur-bestuurder. Naast hun eigen ervaringen baseert de RvC zijn oordeel op informatie die is verkregen uit overleg met het managementteam, de accountant, de OR en de huurdersvereniging. Deze informatie bevestigt het positieve beeld. De RvC heeft het beloningsbeleid van het bestuur vastgesteld conform de vigerende wettelijke kaders. Dit beleid, inclusief de beloning, is zowel in het jaarverslag als op de website van WZF en LW gepubliceerd.

Naam	M/V	Woonplaats	Geboortejaar	Functie	Benoemd van – tot	Nevenactiviteiten	Behaalde PE-punten
A. Rekers	M	Groningen	1964	Directeur-Bestuurder LW	2011 -2019	Geen	5
J. Huisman	M	Balk	1960	Directeur-Bestuurder WZF	1996-2019	Geen	5

Organisatiecultuur en integriteit

Cultuur

De typische plattelandsmentaliteit is het waard om te koesteren. Een organisatie waarin gezond vertrouwen de basis vormt, met ruimte voor reflectie, tegenspraak en aanspreekbaarheid in een veilige omgeving. Naast een kritische en open geest zijn durf, onafhankelijk denken, samenwerkingsbereidheid en oog en respect hebben voor elkaars ideeën en waarden onontbeerlijk om het werk als bestuurder en toezichthouder te kunnen doen.

Integriteit

WZF en LW hebben een Integriteitscode en een Meldregeling en hebben deze gepubliceerd op hun website. Deze code beschrijft de waarden en normen die medewerkers maar ook derden die voor ons werken, in acht moeten nemen. Bij LW is een *klokkenluiderscommissie* benoemd en bestaat uit: mevrouw I.L.S. Kruijshaar, namens de RvC, de heer B. Schotpoort namens de OR en de heer H. Olthof, namens het managementteam. De regeling is op de website geplaatst. In 2019 zijn geen reacties door de commissie ontvangen.

Naar het oordeel van de RvC en de bestuurder zijn alle commissarissen onafhankelijk en hebben in het verslagjaar geen transacties plaats gevonden waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen. Nevenfuncties van de bestuurder en leden van de RvC worden gemeld in de vergadering van de RvC en vermeld in het jaarverslag.

Toezichttaak

Algemeen

Het toezicht- en toetsingskader waarbinnen de RvC zijn taken vervult, omvat de Woningwet, de Governancecode, de uitvoering van het reglement inzake het financiële beleid en beheersing van risico's (BTIV art. 32), de statuten, het reglement van de RvC, het ondernemingsplan, de jaarrekening, de begroting, het treasurystatuut- en jaarplan etc. Bij de uitvoering van de toezichtstaak staat gezond boerenverstand voorop.

De wijze waarop WZF en LW risico's benoemen, onderkent en met de RvC deelt, geeft de RvC het vertrouwen dat er voldoende aandacht is voor de kansen en de risico's op de korte en de langere termijn. WZF en LW zijn vanuit een nuchtere visie op de toekomst wendbaar, met voldoende sturingsmogelijkheden.

Door de RvC is vastgesteld dat:

1. De invulling van de maatschappelijke taak, de positie van de corporatie, de strategie en de risico's verbonden aan de onderneming, mede in het licht van het lange termijnkarakter van de activa en de aard van de financiering, voldoende is besproken;
2. De uitkomsten van de beoordeling door het bestuur van de opzet en werking van de interne beheersingssystemen, voldoende zijn toegelicht en besproken;
3. De ondernemingsdoelstellingen, de relatie tot de maatschappelijke taakstellingen, de strategie, de daaraan verbonden risico's en de mechanismen om deze risico's te beheersen, voldoende zijn toegelicht;
4. De RvC voldoende informatie (zowel intern als extern) heeft ontvangen om de taak uit te voeren;
5. Het bestuur voldoende besef heeft voor het beheersen van alle risico's die verbonden zijn met de organisatie en dat het bestuur hierover transparant is. Zowel uit de rapportages van de accountant als in het gesprek met de accountant, is dit bevestigd.

(Her)benoeming

Per 1 juli van dit verslagjaar is de heer E. de Haas bij WZF, die vanwege de mogelijke fusie met LW tijdelijk was benoemd voor 1 jaar, herbenoemd voor maximaal 1 jaar of tot het moment dat de fusie formeel is afgerond. De heer De Haas is met behulp van de VTW geworven en zijn (her)benoeming is geaccordeerd door de AW. De RvC bij LW bestaat per 1 juli 2019 uit 3 RvC leden. In verband met de fusie per 1 januari 2020 wordt de RvC niet meer uitgebreid (LW). Tijdelijk benoemd zijn:

- Per 1 juli 2019 wordt mevrouw E.H. Elgersma tijdelijk benoemd als lid van de Raad van Commissarissen. Einddatum van de benoeming is 30 september 2019 (LW).
- Met ingang van 1 oktober 2019 wordt tijdelijk benoemd als RvC lid: de heer B. van der Kooi. Einddatum van de benoeming is 31 december 2019 (LW).

De benoeming van B. van der Kooi en E.H. Elgersma is tot stand gekomen door een sollicitatieprocedure, het gehele proces werd begeleid door een wervingsbureau.

Reglement bindende voordracht

Dit reglement regelt het doen van een bindende voordracht voor de benoeming van leden van de Raad van Commissarissen, zijnde de "huurderzetels" (WZF: 1, LW: 2). Hierin wordt geregeld: begripsbepalingen, wie benoemt, wie een bindende voordracht kunnen doen, procedure voor het doen van een bindende voordracht, ontnemen bindend karakter van een voordracht, als geen voordrachten zijn opgemaakt en als meerdere bindende voordrachten zijn maakt.

Informatievoorziening & Verslag van werkzaamheden

Regelmatig stelt de RvC zich de vraag: beschikken wij over voldoende informatie om onze taak als RvC goed uit te kunnen voeren? De RvC is van mening dat WZF transparant is en dat er voldoende achtergrondinformatie wordt verstrekt. Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de RvC zich regelmatig laten informeren door het bestuur. De RvC kwam meerdere keren bijeen met het bestuur in 2019 (WZF: 7, LW: 5). Voor, tijdens en na de vergaderingen van de RvC is er altijd ruimte voor consultatie en klankborden.

Met het bestuur van de huurdersverenigingen, met de wethouders volkshuisvesting van beide gemeenten en de OR is gesproken over de voorgenomen fusie met LW. Mazars accountants heeft zijn bevindingen in een afzonderlijke vergadering toegelicht. Met de accountant zijn ook de financiële risico's in kaart gebracht en vastgelegd in risicostrategiekaarten.

Daarnaast kwam de Raad van Commissarissen in 2019 bijeen voor de volgende niet reguliere vergaderingen:

- viermaal voor een overleg met het oog op het lopende fusieproces (WZF & LW);
- een strategie bijeenkomst (WZF & LW);
- een bijeenkomst met als onderwerp: de jaarlijkse zelfevaluatie (WZF & LW);
- een aantal bijeenkomsten in het kader van een overleg en de beoordeling van de directeur-bestuurder, deels door de remuneratiecommissie (LW), deels met de volledige raad ((WZF & LW);
- auditcommissie kwam diverse keren regulier bijeen (LW);
- sollicitatieprocedure benoeming twee RvC leden per 1 maart 2020 (LW).

Tot slot heeft de RvC zich op locatie laten voorlichten over verschillende groot-onderhoud en een herstructureringsprojecten.

Besluitvorming

De belangrijkste besluiten zoals genomen door de RvC van WZF en LW waren:

- Het vaststellen van het jaarverslag 2018 (WZF & LW).
- Het vaststellen van de begroting 2020 en de meerjarenbegroting 2020 t/m 2024 (WZF & LW).
- Goedkeuring van de opdracht aan de accountant (WZF & LW).
- Een intentiebesluit tot fusie en verdere voorbereiding op een fusie (WZF & LW).
- De uitkomsten van de Aedes benchmark (WZF & LW).
- Bespreken managementletter 2018 (WZF & LW).
- Bespreken aanpak en voortgang prestatieafspraken (WZF & LW).
WZF is werkzaam in de gemeente De Fryske Marren en Súdwest-Fryslan, er zijn afspraken gemaakt over de omvang van de sociale voorraad, duurzaamheid, veiligheid en de huisvesting van bijzondere doelgroepen.
LW is werkzaam in de gemeente De Fryske Marren, hiervoor zijn dezelfde afspraken gemaakt als bij WZF.
- Bespreking tussentijdse rapportages (WZF & LW).
- De vergoeding van de RvC wordt met ingang van 1 januari 2019 met de indexering van 1,6% verhoogd (LW).
- De heer A. Rekers is benoemd tot directeur-bestuurder van de fusiecorporatie.

Aanspreekbaarheid

De RvC hecht met gepaste afstand waarde aan zijn aanspreekbaarheid. De RvC stelt zich in contacten met belanghouders open op en nodigt een ieder uit zich tot de RvC te wenden als daartoe aanleiding is. De contactgegevens van de RvC staan op de websites van WZF en LW.

Profielschets

De RvC beschikt over een profielschets die past bij de aard en activiteiten van de corporatie en voorziet in de benodigde expertise. De profielschets wordt gebruikt bij (her)benoemingen van commissarissen. Voor de voorzitter geldt een specifiek profiel. Aan de samenstelling van de Raad van Commissarissen is invulling gegeven conform het vastgestelde profiel. Dit profiel wordt één keer per twee jaar in de vergadering van de Raad van Commissarissen besproken. Deze zijn gepubliceerd op de website s van WZF en LW.

Nieuwe Raad van Commissarissen-leden worden buiten haar eigen kring en openbaar geworven. De OR en huurdersvereniging worden om een schriftelijk advies gevraagd. De Raad van Commissarissen werkt op actieve wijze aan haar samenstelling. Op jaarlijkse basis kijkt de Raad van Commissarissen of de competenties en deskundigheidsgebieden van de Raad nog aansluiten bij de profielschets. Daarnaast wordt de profielschets bij (her)benoemingen altijd opnieuw tegen het licht gehouden.

Onafhankelijkheid

In de profielschets van de Raad van Commissarissen van is de onafhankelijkheid van de commissaris beschreven. Kenmerk van de Raad van Commissarissen is dat men in staat moet zijn kritisch-afstandelijk op te treden. Met name voor het kunnen vervullen van een kritische rol is onafhankelijkheid een eerste vereiste.

Onafhankelijkheid vertaalt zich in:

- onafhankelijkheid ten opzichte van de directeur;
- onafhankelijkheid ten opzichte van elkaar;
- onafhankelijkheid ten opzichte van de organisatie.

De leden van de RvC hebben voldaan aan het onafhankelijk functioneren.

Het functioneren van de Raad van Commissarissen

Het functioneren van de RvC wordt in principe jaarlijks besproken, 1x per twee jaar door een extern bureau. De RvC van WZF heeft in 2019 een zelfevaluatie uitgevoerd zonder externe begeleiding. Naar oordeel van de RvC functioneert de RvC in goede mate. Bij RvC van LW heeft In 2018 heeft een interne zelfevaluatie plaatsgevonden met als conclusie dat de RvC van LW voldoende functioneert.

Bezoldiging

De honorering van de RvC is vastgesteld conform de richtlijnen van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) "beroepsregel Bezoldiging Commissarissen 2016 en 2017". De RvC onderschrijft de intentie van de VTW-beroepsregel: een gepaste terughoudendheid bij het vaststellen van de eigen honorering gezien de publieke taak van de corporatie. Derhalve is er voor gekozen de maximale bezoldigingsruimte niet te benutten. De honorering van de RvC valt ruimschoots binnen de vigerende wettelijke kaders en wordt in dit jaarverslag genoemd en gepubliceerd op de website.

Voor specificatie bezoldiging Toezichthoudende topfunctionarissen wordt verwezen naar de toelichting V&W. De onbelaste kosten, die het individuele RvC-lid, uit hoofde van zijn/haar functie maakt, worden vergoed. De voorzitter beoordeelt en accordeert de declaratie van de leden. De vicevoorzitter beoordeelt en accordeert de declaratie van de voorzitter. De RvC is van oordeel dat de RvC voldoende divers is samengesteld wat deskundigheid en competenties betreft.

Permanente educatie

De leden van de RvC en de bestuurder vinden het belangrijk hun kennis te blijven ontwikkelen. De leden ontvangen uitnodiging voor themabijeenkomsten, seminars en cursusinformatie van brancheorganisaties. De leden van de RvC zijn lid van de VTW en confirmeren zich dan ook aan het met ingang van 2015 geïntroduceerde Reglement Permanente Educatie (PE). De leden van de RvC moeten het minimaal vereiste aantal PE-punten (5 per kalenderjaar) hebben behaald.

Samenstelling

Ten aanzien van de leden van de RvC kan het volgende overzicht worden gemaakt:

Samenstelling RvC –WZF:

Naam	M/V	Woonplaats	Geboortjaar	Functie	Benoemd van – tot	Herbenoembaar	Behaalde PE-punten
E. A. Wiersma	M	Emmen	1957	voorzitter	2017 -2021	nee	11
M.A. Wiersma	M	Burgwerd	1962	vicevoorzitter	2016-2020	ja	8
E. de Haas	M	Groningen	1965	lid	2018-2020	nee	12

Naam	Werkervaring	Relevante nevenfuncties
E. A. Wiersma (huurderscommissaris)	Eigenaar makelaarskantoor, beheer, verhuur, verkoop en koop vastgoed, advisering aan (startende) ondernemers, belangenbehartiging woningcorporaties.	Lid RvC woningstichting De Volmacht Gieten; Voorzitter stichting beheer monumentale Zweeler Kerk.
M.A. Wiersma	Directeur Maatschappij van Weldadigheid in Frederiksoord.	Geen.
E. de Haas	Business development leader bij Ophtec Groningen BV.	Lid RvC bij Stichting Uithuizer Woningbouw; Bestuurslid van het Kennisnetwerk Woningcorporaties.

2019

Verlag Raad van Commissarissen

Samenstelling RvC –LW:

Naam	M/V	Woonplaats	Geboortjaar	Functie	Benoemd van – tot	Herbenoembaar	Behaalde PE-punten
F.A.J.M. van Beek	M	Alkmaar	1957	voorzitter	2011-2019	nee	2018: 10
P. Ettema	M	Lemmer	1968	lid	2011-2019	nee	2018: 38
I.L.S. Kruijshaar	V	Woudsend	1967	lid	2013-2019	nee	2018: 10
C.J.M. Peeters	V	Langezwaag	1977	lid	2011-2019	nee	2018: 4
J. van der Meer	M	Harkstede	1960	vicevoorzitter	2013-2021	ja	2018: 11
E.H. Elgersma	V	Eesveen	1962	lid	2019-2019	nee	-
B. van der Kooi	M	Assen	1954	lid	2019-2019	nee	-

Naam	Werkervaring	Relevante nevenfuncties
F.A.J.M. van Beek	Raadsgriffier van de gemeente Alkmaar.	Lid raad van Toezicht Swimfun Joure.
P. Ettema	DGA bij Frisian Egg.	Penningmeester bij Stichting Business Club Korfbalvereniging Drachten.
I.L.S. Kruijshaar- de Vries	Directeur algemene zaken bij Stichting WerkPro.	Toeziethouder bij Hof en Hiem. Gevolmachtigde Stichting Botteldaip. Lid RVC Stichting Carrefour, Welzijn Noordoostpolder. Gevolmachtigde Stichting de Startbaan.
C.J.M. Peeters (huurderscommissaris)	Zelfstandig ondernemer adviesbureau sociaalruimtelijke vraagstukken.	Lid van de werkveldadviescommissie van de Academie van Bouwkunst Groningen en tevens verbonden als docent Build Environment aan de Hanze Hogeschool Groningen. Penningmeester van Stichting de Noorderstroom.
J. van der Meer (huurderscommissaris)	Teamleider financiën bij de Veiligheidsregio Groningen en adviseur vastgoedmanagement.	Toeziethouder Woongroep Marenland, lid van gezamenlijke geschillencommissie woningcorporaties Midden Groningen.
E.H. Elgersma	Advocaat, curator, WSNP-bewindvoerder, strategisch adviseur.	Voorzitter Raad van Commissarissen woningst. Weststellingwerf (t/m 31 oktober 2019). Voorzitter Raad van Commissarissen woningstichting Beter Wonen te Almelo (t/m 31 oktober 2019). Voorzitter Raad van Commissarissen WMD Drenthe (voorheen Waterleiding Drenthe). Bestuurslid Steenwijkerlands Uitdaging (onbezoldigd). Fractievoorzitter D66 (gemeente Steenwijkerland). Per 1 november 2019 directeur-bestuurder van Woningst. Achtkarspelen.
B. van der Kooi	Gepensioneerd.	Voorzitter Centrale Verwanten Raad Van Boeijsnoord te Assen (zorginstelling). Voorzitter Stichting Drentse Soos Assen (voor mensen met een verstandelijke beperking). Lid Raad van Commissarissen Woonservice te Westerbork.

Evenwichtige verdeling

Ultimo 2019 is de samenstelling van de RvC (nog) niet evenwichtig verdeeld over mannen en vrouwen. Na de fusie wordt er in 2020 naar gestreefd om evenwicht in de samenstelling van de RvC van de fusiecorporatie aan te brengen door het benoemen van 2 vrouwen.

Samenstelling RvC – fusiecorporatie:

Naam	M/V	Woonplaats	Geboortjaar	Functie	Benoemd van – tot	Herbenoembaar
E. A. Wiersma	M	Emmen	1957	voorzitter	2017 -2021	nee
J. van der Meer	M	Harkstede	1960	vicevoorzitter	2013-2021	ja
M.A. Wiersma	M	Burgwerd	1962	lid	2016-2020	Ja
M. Bakker	V	Sneek	1970	lid	2020-2024	Ja
A.J. Roos	V	Nijeholtpade	1975	lid	2020-2024	Ja

Tot slot

Van corporaties wordt verwacht dat ze goede woningen verhuren tegen fatsoenlijke huurprijzen, immers vaak hebben onze huurders geen keus en zijn aangewezen op de dienstverlening van hun lokale corporatie. In ons geval hebben we het dan over WZF en LW. Wij zijn trots op het feit dat de corporaties bij de best presterende corporaties van Nederland behoren. Een fusie tussen die twee corporaties biedt voor de regio, en met name voor de huurders, prima perspectieven op goed wonen voor nu en in de toekomst. Vanaf 2020 zien wij er op toe dat een en ander wordt waargemaakt. "sizzen is neat, mar dwaen is in ding", staat op ons lijf geschreven! De leden van de RvC bedanken bestuur, management en medewerkers van de werkorganisatie. Wij vinden dat er een prima prestatie is geleverd.

E.A. Wiersma,
Voorzitter RvC

2019

St. Lyaemer Wonen



Jaarrekening 2019

Balans (na winstbestemming) per 31-12-2019

Winst- en Verliesrekening 2019

Kasstroomoverzicht

Waarderingsgrondslagen

Toelichting op de balans en W&V-rekening

Toelichting kasstroomoverzicht

Kengetallen

Overige gegevens

Goedkeuring jaarverslag

Controleverklaring

2019 Balans na verwerking voorstel bestemming resultaat

Activa na verwerking voorstel bestemming resultaat

	31-12-2019 (x €1.000)	31-12-2018 (x €1.000)
A. Vaste activa		
1. Vastgoedbeleggingen		
1.1. Vastgoed in exploitatie:		
- DAEB vastgoed in exploitatie	162.190	145.435
- Niet DAEB vastgoed in exploitatie	562	600
1.2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	271	205
Totaal vastgoedbeleggingen	163.023	146.240
2. Materiële vaste activa		
2.1. Onr. en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	917	963
Totaal materiële vaste activa	917	963
3. Financiële vaste activa		
3.1. Latente belastingvordering	422	1.079
Totaal financiële vaste activa	422	1.079
Som der vaste activa	164.362	148.282
B. Vlottende activa		
4. Voorraden		
4.1. Overige voorraden	126	114
Totaal voorraden	126	114
5. Vorderingen		
5.1. Huurdebiteuren	71	85
5.2. Overige vorderingen	78	58
5.3. Overlopende activa	338	504
Totaal vorderingen	487	647
6. Liquide middelen	2.300	850
Som der vlottende activa	2.913	1.611
Totaal activa	167.275	149.893

Passiva na verwerking voorstel bestemming resultaat

	31-12-2019 (x €1.000)	31-12-2018 (x €1.000)
C. Eigen Vermogen		
7.1. Overige reserves	55.056	53.108
7.2. Herwaarderingsreserve	85.743	69.754
Totaal Eigen Vermogen	140.799	122.862
D. Voorzieningen		
8.1. Voorziening voor onr. investeringen en herstructureringen	1.950	-
8.2. Latente belastingverplichtingen	3	23
8.3. Overige voorzieningen	40	49
8.4. Voorziening latentie in verband met opwaarderingspotentieel	-	-
Totaal voorzieningen	1.993	72
E. Langlopende schulden		
9.1. Leningen kredietinstellingen	23.160	25.442
Totaal langlopende schulden	23.160	25.442
F. Kortlopende schulden		
10.1. Kortlopende verplichtingen	282	274
10.2. Schulden aan leveranciers	494	528
10.3. Schulden ter zake bel./premies soc.verz./pensioenen	38	101
10.4. Overige schulden	-	-
10.5. Overlopende passiva	509	614
Totaal passiva	167.275	149.893

2019 Winst- en verliesrekening – functionele indeling

	Realisatie 2019	Realisatie 2018
	(x €1.000)	(x €1.000)
1. Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
1.1. Huuropbrengsten	9.432	9.302
1.2. Opbrengsten servicecontracten	260	240
1.3. Lasten servicecontracten	-244	-227
1.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-954	-1.181
1.5. Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.501	-5.283
1.6. Overige dir. operationele lasten exploitatie bezit	-1.425	-1.318
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.568	1.533
2. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
2.1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	674	1.173
2.2. Toegerekende organisatiekosten	-23	-23
2.3. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-401	-723
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	250	427
3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
3.1. Ov. Waardever. vastgoedportefeuille	-2.169	-976
3.2. Niet-ger. waardever. vastgoedportefeuille	17.018	12.802
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.849	11.826
4. Overige activiteiten		
4.1. Opbrengsten overige activiteiten	20	61
4.2. Kosten overige activiteiten	-	-
Totaal overige activiteiten	20	61
5. Overige organisatiekosten	-193	-200
6. Kosten omtrent leefbaarheid	-181	-214
7. Financiële baten en lasten		
7.1. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
7.2. Rentelasten en soortgelijke kosten	-740	-846
Saldo financiële baten en lasten	-740	-846
Totaal van resultaat voor belastingen	18.573	12.587
8. Belastingen	-637	3.497
Resultaat na belastingen	17.936	16.084

2019 Kasstroomoverzicht-directe methode

	Realisatie 2019 (x €1.000)	Realisatie 2018 (x €1.000)
KASSTROOM OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten:		
1.1. Huuropbrengsten		
1.1.1. Zelfstandige huurwoningen DAEB	9.175	9.022
1.1.2. Overige niet woongelegenheden DAEB	232	225
1.1.3. Overige niet woongelegenheden Niet-DAEB	42	41
Subtotaal huuropbrengsten	9.449	9.288
1.2. Vergoedingen	260	217
1.3. Overige bedrijfsontvangsten	515	89
Saldo ingaande kasstromen	10.224	9.594
Uitgaven:		
1.4. Betalingen aan werknemers	1.101	1.178
1.5. Onderhoudsuitgaven	2.319	1.652
1.6. Overige bedrijfsuitgaven	1.655	3.076
1.7. Betaalde interest	756	935
1.8. Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	8	112
1.9. Verhuurdersheffing	952	1.036
1.10. Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	18	44
1.11. Vennootschapsbelasting	-	-
Saldo uitgaande kasstromen	6.809	8.030
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.415	1.561
KASSTROOM (DES) INVESTERINGSACTIVITEITEN		
M.V.A. ingaande kasstroom:		
2.1. Woongelegenheden bestaande huur	685	1.192
2.2. Woongelegenheden (VOV) na inkoop dPi periode	-	-
2.3. Nieuwbouw	-	-
Subtotaal ingaande kasstroom MVA	685	1.192
M.V.A. uitgaande kasstroom:		
2.4. Nieuwbouw huur	-119	-8.222
2.5. Sloopuitgaven	-16	-
2.6. Investeringsoverig	-242	-243
Subtotaal uitgaande kasstroom MVA	-376	-8.429
F.V.A. uitgaande kasstroom:		
2.7. Uitgaven overig	-	-
Subtotaal uitgaande kasstroom FVA	-	-
Kasstroom uit (des) investeringen	309	-7.273
KASSTROOM FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand:		
3.1. Nieuwe geborgde leningen	-	3.500
Saldo ingaande kasstromen financieringsactiviteiten	-	3.500
Uitgaand:		
3.2. Aflossing geborgde leningen	2.274	265
Saldo uitgaande kasstromen financieringsactiviteiten	2.274	265
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.274	3.235
Mutatie liquide middelen	1.449	-2.477
Liquide middelen per 01-01	850	3.327
Liquide middelen per 31-12	2.299	850

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet Normering Topinkomens (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.

Jaarrekening

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening zijn, overeenkomstig algemeen geldende grondslagen, bepaalde schattingen en veronderstellingen gedaan die medebepalend zijn voor de opgenomen bedragen. De feitelijke resultaten kunnen van deze schattingen afwijken.

Vergelijkende cijfers

De cijfers 2018 zijn, waar nodig, aangepast teneinde vergelijkbaarheid met 2019 mogelijk te maken.

TOELICHTING OP DE BALANS

Vastgoedbeleggingen

Vastgoed in exploitatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie hebben wij de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezins-, meergezinswoningen);
- Intramuraal zorgvastgoed (ZOG);
- Maatschappelijk onroerend goed (MOG);
- Parkeergelegenheden (garageboxen).

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

Het is niet mogelijk om grote aantallen woningen te onttrekken aan het bezit zonder toestemming van de Autoriteit Woningcorporaties. Individuele verkoop van woningen aan huurders is wel toegestaan alleen als men voldoet aan de criteria van de Woningwet.

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. Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019). Bij het toepassen van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 wordt de basisversie/full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Het marktwaardecomplex is mede samengesteld op basis van het strategisch voorraadbeleid rekening houdend met de uitgangspunten van het handboek 2019.

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 gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Woningcorporatie LW hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 voor woongelegenheden, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Voor de basisversie is de waardering van het vastgoed aannemelijk op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaald bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen. 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.

Het waarderingscomplex is bepaald aan de hand van de uitgangspunten strategisch voorraadbeleid met in achtname van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019. Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex.

LW hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 voor bedrijfsonroerend goed (BOG) voor 2 panden. Consequentie is dat voor dit vastgoed een taxateur moet worden ingeschakeld. Dit gebeurt eens in de 3 jaar (taxatie 2019). De vrijheidsgraden zoals leegwaarde, markthuur en disconteringsvoet hebben grote invloed inzake de verschillen tussen de full versie en de basisversie van het handboek.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van initiële kostprijs overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen). Er wordt geen latentie gevormd voor de herwaarderingsreserve daar er wordt uitgegaan van doorexplotieren. Bij verkoop wordt de herwaarderingsreserve gerealiseerd en toegevoegd aan de overige reserves.

In het kader van de woningwet is onttrekking van bezit niet zo maar mogelijk. Grote aantallen dienen altijd te zijn voorzien van goedkeuring door de Autoriteit Woningcorporaties. Individuele onttrekking is geregeld in de woningwet (denk aan verkopen).

Mutaties tijdens het boekjaar

Nieuwbouwwoningen die gedurende het verslagjaar in exploitatie komen, worden aan het eind van boekjaar gewaardeerd tegen marktwaarde op basis van het waarderingshandboek. Woningen die gedurende het verslagjaar uit de exploitatie gaan wegens verkoop of afbraak, worden tegen marktwaarde van het vorige boekjaar afgeboekt.

Beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen. In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten c.q. verhuur- en beheerslasten.

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

Onzekerheid in de uitkomsten van de beleidswaarde kunnen ontstaan door wijzigingen in de disconteringsvoet, de kosten onderhoud en beheerslasten. Deze kosten hebben grote invloed op het resultaat van de beleidswaarde.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De onroerende zaken in ontwikkeling zijn gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bestede bedragen. Deze bestede bedragen zijn verminderd met het reeds voorziene onrendabele deel per te realiseren project. Na ingang van de exploitatie gaan de opgeleverde woningen van in ontwikkeling over naar de woningen in exploitatie. Daarnaast worden de eventuele kosten indien een project geen doorgang vindt overgeheveld naar de verlies- en winstrekening.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen zijn gebaseerd op het lineaire systeem. Het pand aan de Straatweg 54 wordt elke 5 jaar getaxeerd en elke vermeerdering of vermindering van de marktwaarde wordt ten gunste of ten laste van de resultatenrekening gebracht

Afschrijvingsmethode en –termijnen

	Methodie	Periode
Bedrijfspannend Straatweg 54	Marktwaarde	Taxatie na 5 jaar
Inventarissen	Lineair	5 jaar
Vervoermiddelen	Lineair	5 jaar

Financiële vaste activa

Latente belastingvordering

Voor 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. Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de corporatie is bevoegd tot saldering, simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Plottende activa

Vorraden

De voorraad, bestaande uit materialen ten behoeve van de eigen onderhoudsdienst, is gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs met LIFO als kostprijsmethode. Waar nodig zijn de voorraden afgewaardeerd in verband met incourantheid en/of lagere marktwaarde. Deze lagere marktwaarde wordt bepaald op basis van individuele beoordeling van de voorraad.

Vorderingen

Vorderingen worden in eerste instantie opgenomen tegen reële waarde. Vervolgwaardering vindt plaats tegen geamortiseerde kostprijs. Indien noodzakelijk wordt een voorziening voor oninbare vorderingen gevormd.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, zijn direct opvraagbaar en staan ter vrije beschikking.

Voorzieningen

Voorziening jubileumuitkering

De jubileumvoorziening betreft een voorziening van toekomstige jubileumuitkeringen. De voorziening betreft de contante waarde van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen, blijf kans, sterftkans en leeftijd.

Pensioenvoorzieningen

De pensioenvoorziening is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) en is naar haar aard een toegezegde pensioenregeling. LW heeft in het geval van een tekort bij SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt december 2019 volgens opgave van het fonds 110,4% (2018: 115,4%).

Voorziening onrendabele investeringen

De voorziening voor onrendabele investeringen betreft het voorzienbare verlies van materiële vaste activa in ontwikkeling onder aftrek van de bestede kosten. De voorziening voor onrendabele investeringen wordt per project bepaald.

Kort- en langlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste opname gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgwaardering tegen geamortiseerde kostprijs welke gelijk is aan de nominale waarde. Langlopende schulden worden in eerste instantie opgenomen tegen reële waarde. Vervolgwaardering vindt plaats tegen geamortiseerde kostprijs. De geldleningen zijn opgenomen tegen de geamortiseerde kostprijs. De leningen worden afgelost op basis van een vooraf overeengekomen aflossingsschema. De kortlopende schulden zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

Schattingswijzigingen

In 2019 heeft een schattingswijziging plaatsgevonden voor de latentie verkoopvijver en de verwerking van de overige organisatiekosten.

Schattingswijziging inzake latentie verkoopvijver

Voor de verkoopvijver is tot en met 2018 een belastinglatentie opgenomen, vanaf 2019 is dit niet meer toegestaan. Dit heeft een positief effect op het jaarresultaat van € 63.333.

Schattingswijziging inzake overige organisatiekosten

De toerekening van de overige organisatiekosten is in 2019 gewijzigd, overeenkomstig SBR Wonen. De kosten van de raad van commissarissen, taxatiekosten, personeelsvereniging, ondernemingsraad, accountants- en advieskosten worden in 2019 verantwoord als overige organisatiekosten voor € 193.000. De vergelijkende cijfers 2018 zijn eveneens aangepast.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

Woningcorporaties moeten hun winst-en-verliesrekening in de jaarrekening presenteren volgens de functionele indeling. De Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2018 stelt dit voor woningcorporaties verplicht, dit is ook in de herziene RJ 645 met ingang van verslagjaar 2018 opgenomen. Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten en lasten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

Netto gerealiseerd resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Dit betreffen de te ontvangen netto huren, dus exclusief opbrengsten uit hoofde van servicecontracten, onder aftrek van de huurderwing. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2019 bedroeg de gemiddelde huurverhoging 1,6% (2018: 1,4%). Huurderwing wordt in mindering gebracht.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Hier worden de opbrengsten en kosten opgenomen die worden gegenereerd uit de (op de huurexploitatie) afgesloten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten, o.a. lonen en salarissen voor personeel* dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De lasten onderhoud betreffen de werkelijke kosten inzake materiaalverbruik, werkzaamheden uitgevoerd door derden en de kosten m.b.t. het eigen werkapparaat, die gerelateerd zijn aan het vastgoed in exploitatie.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die niet direct te relateren zijn aan de verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de corporatie vastgoed heeft zoals onroerendzaakbelasting, saneringsheffing, verhuurdersheffing en verzekeringskosten.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De opbrengsten en kosten van direct uit bestaand bezit verkochte objecten worden hieronder opgenomen.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Hier wordt de verkoopopbrengst verantwoord die wordt gerealiseerd op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad. De verkoopkosten worden gesaldeerd met de verkoopopbrengst van het vastgoed.

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De boekwaarde van de verkochte eenheden wordt op moment van verkoop verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van het vorige boekjaar.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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, woningverbetering en herstructurering (dit wordt ook wel aangeduid als een onrendabele top). Naast waardeverminderingen kunnen er ook terugnages van waardeverminderingen voorkomen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie, die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat.

Netto resultaat overige activiteiten

Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. De opbrengsten en kosten die niet gerelateerd zijn aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. Voorbeelden van overige activiteiten zijn de bijdragen en kosten voor de warmte- en koudeopslaginstallatie (WKO), het beheer (van VvE's) voor derden, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

Overige organisatiekosten

Betreft kosten die in niet aan de overige activiteiten kunnen worden toegerekend. Voorbeelden van overige organisatiekosten zijn kosten op het gebied van: personeel en organisatie, jaarverslaggeving en toezicht.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel, leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten. De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten e.d.), onderhoud groenvoorziening, etc..

Financiële baten en lasten

De rentebaten en -lasten betreffen de op het verslagjaar betrekking hebbende te betalen, respectievelijk te ontvangen rente.

Belastingen

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

TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld in overeenstemming met de directe methode zoals opgenomen in RJ 360. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

Verdeling DAEB/Niet DAEB

Voor zover mogelijk worden de opbrengsten en kosten daadwerkelijk toegerekend, indien dit niet mogelijk is, wordt een verdeelsleutel gebruikt gebaseerd op basis van de kale huur.

** De lonen en de salarissen worden op grond van de arbeidsvoorwaarden opgenomen voor zover ze verschuldigd zijn aan de werknemers. De pensioenvoorziening is ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties. LW heeft één bestuurder. Voor de uitvoering van de Wet Normering Topinkomens (WNT) heeft de instelling zich gehouden aan de Beleidsregels toepassing WNT.*

2019 Toelichting Balans

1.1. Vastgoed in exploitatie

Bedrag x € 1.000	Woningen (DAEB)	MOG (DAEB)	Intramurale zorg (DAEB)	BOG* (niet-DAEB)	Garageboxen (niet-DAEB)	Totaal
Stand per 01-01-2019:						
Boekwaarde	143.092	852	1.491	487	113	146.035
Mutaties in het boekjaar:						
Bij: investeringen	99	-	-	-	-	99
Af: verkoop	-400	-	-	-	-	-400
Af: sloop	-	-	-	-	-	-
Waardeveranderingen	16.965	9	82	-93	55	17.018
Saldo	16.664	9	82	-93	55	16.717

Stand per 31-12-2019:

Boekwaarde	159.756	861	1.573	394	168	162.752
-------------------	----------------	------------	--------------	------------	------------	----------------

* BOG wordt opgenomen in de marktwaarde conform de full waardering

Vastgoed in exploitatie

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed laat een stijging van de vastgoedwaardering over 2019 zien van € 16,7 mln. Dit betreft een waardegroei van 11,4 %. De waardeverhoging is vooral te verklaren door:

	Bedrag x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2018		145.435	600	146.035
Voorraadmutaties		-400	-	-400
Verkoop		-400	-	-400
Mutatie objectgegevens		3.963	68	4.031
Oppervlakte, type en overige basisgegevens		197	-	197
Contractuur en leegstand		1.345	8	1.353
Maximaal redelijke huur		154	-	154
WOZ waarde		4.703	-	4.703
Achterstallig onderhoud		121	-	121
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG		59	13	72
Mutatiekans		-2.760	47	-2.714
Complexdefinitie en verkooprestricties		144	-	144
Methodische wijzigingen handboek en software		8.446	-145	8.301
Aansluitingsverschil TMS/Jaarrekening 2018		-	-152	-152
Uitsplitsing onderhoud naar scenario		7.997	0	7.997
Minimale mutatiekans in eindwaarde		449	7	456
Parameteraanpassingen a.g.v. van validatie handboek		-5.318	-	-5.318
Markthuurlaag na validatie		1.469	-	1.469
Disconteringsvoet na validatie		-6.787	-	-6.787
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontw.		10.064	39	10.103
Macro-economische parameters		-371	-2	-373
Markthuurlaag		1.349	-20	1.329
Leegwaardestijging		1.572	-	1.572
Splitsings- en verkoopkosten		-29	-1	-30
Instandhoudings- en mutatieonderhoud		-17	-7	-24
Beheerkosten		-184	-1	-185
Belastingen en verzekeringen		627	-	627
Verhuurderheffing		20	-	20
Overige kosten en opbrengsten		-	-5	-5
Disconteringsvoet		7.097	75	7.172
Mutatie 2018-2019		16.755	-38	16.717
Marktwaarde 2019		162.190	562	162.752

2019 Toelichting Balans

Parameters gemiddeld per woning	2019	2018
Markthuur per maand	761	614
Mutatiegraad	10,87%	7,64%
Exit yield	6,80%	7,90%
Gemiddelde disconteringsvoet	7,52%	7,16%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek marktwaarde en bedraagt per 31 december 2019 € 78,3 mln. De opbouw van de beleidswaarde per 31 december 2019 laat zich als volgt presenteren:

	Bedrag x € 1.000	2019	2018
Marktwaarde per 31 december		162.752	146.035
Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)		-13.382	-33.151
Afslag betaalbaarheid (huur)		-58.111	-26.198
Afslag kwaliteit (onderhoud)		-853	-10.579
Afslag beheer (beheerkosten)		-12.073	-11.084
Totaal van Beleidswaarde		78.333	65.023

De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Aw en WSW zijn voorgeschreven. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van LW. Normen zijn afgeleid van de vastgestelde begroting 2020-2024.

Parameters beleidswaarde

Voor de bepaling beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gem. per woning teruggerekend) als volgt:

Gemiddelde streefhuur	491	493
Norm onderhoud	1.500	1.500
Norm beheer	730	1.120
Gemiddelde disconteringsvoet	7,15%	7,16%

Sensitiviteit beleidswaarde

Voor de beleidswaarde 2019 is een sensitiviteitsanalyse uitgevoerd.

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde (Bedrag x € 1.000):

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde 2019	Effect op de beleidswaarde 2018
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	5.155 hoger	5.106 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	7.172 lager	5.162 lager
Disconteringsvoet	0,5% hoger	8.764 lager	4.079 lager

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden.

Verwachte verkoop woningen in exploitatie

Van de woningen en woongebouwen in exploitatie wordt verwacht dat 5 woningen in 2020 worden verkocht.

Verzekering

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade.

Onderpand

Met ingang van 2014 is ons bezit in onderpand gegeven van het Waarborg Fonds Sociale Woningbouw ten behoeve van onze leningen.

	Bedrag x € 1.000	2019 (peildatum 01-01-2018)	2018 (peildatum 01-01-2017)
Actuele waarde (WOZ-waarde)			
Onroerende en roerende zaken in exploitatie		195.313	184.512
Totaal		195.313	184.512

2019 Toelichting Balans

	Bedrag x € 1.000	2019	2018
1.2. Vastgoed in ontw. bestemd voor eigen exploitatie			
Stand per 1 januari		205	-
Bij: investeringen		285	1.532
Af: naar voorziening		-219	-1.194
Verliezen als gevolg van aanpassing marktwaarde		-	-133
Boekwaarde per 31 december		271	205

2.1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfspan	Inventarissen	ICT	Vervoer- middelen	Totaal
Bedrag x € 1.000					
Stand per 01-01-2019:					
Aanschafwaarde	1.259	39	237	19	1.554
Cum. Afschrijvingen	374	30	172	15	591
Boekwaarde 01-01-2019	885	9	65	4	963
Mutaties in het boekjaar:					
Bij: investeringen	-	-	-	-	-
Af: desinvesteringen	-	-	-	-	-
Bij: corr. afschrijvingen	-	-	-	-	-
Af: afschrijvingen	-	-8	-34	-4	-46
Saldo	-	-8	-34	-4	-46
Stand per 31-12-2019:					
Aanschafwaarde	1.259	39	237	19	1.554
Cum. Afschrijvingen	374	38	206	19	637
Boekwaarde 31-12-2019	885	1	31	-	917

Bedrijfspannen

LW is de juridisch eigenaar van het bedrijfspan aan de Straatweg 54 te Lemmer.

Verzekering

De verzekerde waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedroeg per 31 december 2019: € 3.416.000 (2018: € 2.920.740). Betreft o.a. verzekering brand- en stormschade.

	Bedrag x € 1.000	2019 (peildatum 01-01-2018)	2018 (peildatum 01-01-2017)
Actuele waarde (WOZ-waarde)			
Bedrijfspan – Straatweg 54 te Lemmer		531	531
Totaal		531	531

3.1. Latente belastingvordering

Stand per 1 januari	1.079	2.732
Mutaties in het boekjaar:		
- ten laste van het resultaat (verliescompensatie)	-1.530	-1.567
- ten gunste van het resultaat (verliescompensatie)	1.214	-
- ten laste van het resultaat (marktwaarde)	-63	4
- ten laste van het resultaat (afschrijvingspotentieel)	-278	-90
Stand per 31 december	422	1.079

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:

Compensabele verliezen

De post latente belastingvorderingen betreft onder andere de tot waardering gebrachte voorwaartse verliescompensatie. Deze bedraagt ultimo 2019 € 236.004, ultimo 2018 bedroeg deze € 550.738.

Marktwaarde toekomstige verkoop woningen

De voorziening is ultimo 2019 bepaald op nihil (wijziging schattingswijze). Ultimo 2018 was de latentie € 63.333.

Latentie inzake fiscale afschrijvingen

Het woningbezit bestaat voor een deel uit woningen waarvan de fiscale boekwaarde zoveel hoger ligt dan de marktwaarde als dan 100% van de WOZ. Voor deze woningen kan gesteld worden dat er naar verwachting de komende periode (t/m 2024) fiscaal kan worden afgeschreven. Het exacte bedrag van de toekomstige fiscale afschrijvingen is afhankelijk van de WOZ ontwikkeling en toekomstige verkopen. Voor nu is dat ingeschat op € 185.952 (2018: € 464.448).

2019 Toelichting Balans

	Bedrag x € 1.000	2019	2018
4. Voorraden			
4.1. Overige voorraden		126	114
Totaal voorraden		126	114
<i>Het betreft de voorraden die nodig zijn voor de dagelijkse werkzaamheden en aanpassingen bij mutaties.</i>			
5. Vorderingen			
5.1. Huurdebiteuren		71	85
5.2. Overige vorderingen:		78	58
Subtotaal		150	143
5.3. Overlopende activa		338	504
Totaal vorderingen		487	647
Looptijd < 1 jaar		331	85
Looptijd > 1 jaar		156	562
6. Liquide middelen			
6.1. Kas		-	-
6.2. Rekening courant Rabobank		2.299	849
6.3. Spaar deposito		1	1
Totaal liquide middelen		2.300	850
<i>Deze middelen staan in zijn geheel ter vrije beschikking en de looptijd is korter dan één jaar.</i>			
7.1. Overige reserves			
Stand per 1 januari		53.109	44.102
Resultaat boekjaar		1.831	8.734
Realisatie uit herwaarderingsreserve		116	273
Stand per 31 december		55.056	53.109
<i>Het positieve jaarresultaat van € 17.936.000 is toegevoegd aan de reserves.</i>			
7.2. Herwaarderingsreserve			
Stand per 1 januari		69.754	62.677
Realisatie verkoop		-116	-273
Mutatie door herwaardering		16.105	7.350
Stand per 31 december		85.743	69.754
<i>Betreft (positief) verschil tussen marktwaarde in verhuurde staat en historische kostprijs sociaal vastgoed. Behoudens bij verkoop is de realiseerbaarheid van deze herwaarderingsreserve nagenoeg nihil.</i>			
8.1. Voorziening voor onrendabele investering en herstructureringen			
Stand per 1 januari		-	4.130
Dotatie: onrendabele toppen		2.169	862
Onttrekking: bestede kosten nieuwbouw		-219	-4.817
Vrijval		-	-175
Stand per 31 december		1.950	-
8.2. Latente belastingverplichtingen			
Stand per 1 januari		23	43
Dotatie		-20	20
Stand per 31 december		3	23
<i>Er is een commercieel fiscaal verschil in waardering van de leningen, dit verschil wordt jaarlijks kleiner ten laste van de post rente in de fiscale jaarrekening. De latentie hiervoor is ultimo 2019 tegen de contante waarde berekend op € 2.888. Ultimo 2018 bedroeg de latentie € 22.660.</i>			
8.3. Overige voorzieningen			
8.3.1. Voorziening jubileumuitkeringen			
Stand per 1 januari		49	56
Af: Vrijval		-9	7
Stand per 31 december		40	49

2019 Toelichting Balans

	Bedrag x € 1.000	2019	2018
8.4. Voorziening latentie in verband met opwaarderingspotentieel			
Stand per 1 januari		-	5.131
Af: Vrijval		-	-5.131
Stand per 31 december		-	-
9.1. Leningen kredietinstellingen			
Stand per 1 januari		25.715	22.481
Bij: nieuwe leningen		-	3.500
Af: aflossing		-2.274	-265
Stand per 31 december		23.442	25.716
Af: Aflossingen 1e jaar na verslagjaar		-282	-274
Saldo langlopende verplichtingen		23.160	25.442
Looptijd leningen < 5 jaar		5.227	9.047
Looptijd leningen > 5 jaar		18.215	16.669
Gemiddeld rentepercentage		2,93%	3,54%
Marktwaarde excl. opgenomen rente		27.968	22.481
Duration		4,0 jaar	4,2 jaar
Zekerheden			
De rente en aflossing van alle leningen van kredietinstellingen worden gegarandeerd door het WSW. Het WSW verwacht voor de komende vijf jaren geen beroep te doen op de obligoverplichting.			
10. Kortlopende schulden			
10.1. Kortlopende verplichtingen		282	274
10.2. Schulden aan leveranciers		494	528
10.3. Belastingen/premies soc.verz./pensioenen:			
10.3.1. Omzetbelasting		40	76
10.3.2. Loonbelasting		-2	25
10.3.3. Vennootschapsbelasting		-	-
10.3.4. Schulden ter zake van pensioenen		-	-
Subtotaal		814	903
10.5. Overige schulden		-	-
10.6. Overlopende passiva:			
10.6.1. Vooruit ontvangen huur		71	60
10.6.2. Niet vervallen rente leningen		295	312
10.6.3. Verlof/vakantie-uren/loopbaanregeling		66	67
10.6.4. Te betalen projectkosten		0	130
10.6.5. Te betalen accountantskosten		28	14
10.6.6. Overige		49	31
Subtotaal		509	614
Totaal kortlopende schulden		1.323	1.517
Looptijd < 1 jaar		1.257	1.450
Looptijd > 1 jaar*		66	67

Alle kortlopende schulden worden betaald binnen één jaar met uitzondering van de onder overlopende passiva opgenomen uit te betalen vakantieregeling/loopbaanregeling .

2019 Toelichting Balans

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

1. Verplichtingen

Ultimo 2019 gelden de volgende verplichtingen:

	Bedrag x € 1.000	Totaal	< 1 jaar	1-5 jaar	>5jaar
Onderhoud CV		112	112	-	-
Automatisering (ITRIS)		116	116	-	-
Totaal		228	228		

In 2012 is LW een contract aangegaan voor 7 jaar met ITRIS. De bestaande overeenkomst is in 2020 verlengd totdat er voor de fusieorganisatie een nieuwe ViewPoint overeenkomst opgesteld is.

2. Obligoverplichting WSW

LW heeft een obligoverplichting naar het WSW. De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van de geborgde leningen, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Voor het type met variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de maximale hoofdsom een obligo is verschuldigd. Voor collegiale financiering is bepaald dat over 1/3^e van het schuldrestant een obligo is verschuldigd. Het obligobedrag ultimo 2019 bedraagt circa € 902.000 (ultimo 2018 circa € 990.000). Het volledige bezit van LW dienst als onderpand voor de leningen geborgd bij het WSW. De volledige achtervang wordt afgedekt door de gemeente de Fryske Marren.

3. Prestatieafspraken en ontwikkeling projecten

Met de gemeenten en de huurdersorganisaties in de woningmarktgebieden waarin LW actief is worden prestatieafspraken gemaakt. Deze afspraken gaan bijvoorbeeld over de omvang van de sociale voorraad, duurzaamheid, veiligheid en de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Onderstaande tabel laat zien met welke gemeenten prestatieafspraken zijn gemaakt.

Gemeente	Raam-overeenkomst	Prestatieafspraken in 2019	Looptijd	Zicht op nieuwe afspraken in 2020
De Fryske Marren	2017-2021	ja	Eind 2019	ja

4. Saneringssteun

LW moet mogelijk de komende jaren nog bijdragen aan door de Autoriteit Woningcorporaties opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties er financieel weer bovenop te helpen. Voor 2019 was de opgelegde saneringsheffing nihil.

5. Ontvangen claims

Er zijn in 2019 geen claims ontvangen.

6. Verplichting loopbaanontwikkelingsbudget

Alle werknemers met een 36-urige werkweek die in dienst zijn van de werkgever hebben per kalenderjaar recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget van € 900 (of naar rato). De omvang van het dienstverband (fulltime of parttime) op 1 januari bepaalt de hoogte en het maximum van het budget. De werknemer kan zijn recht op het individueel loopbaanontwikkelingsbudget sparen tot een maximum van € 4.500.

Gebeurtenissen na balansdatum

Coronavirus

Ondanks de Coronacrisis is het bestuur van mening dat de jaarrekening 2019 op grond van de regels in het verslaggevingsstelsel is opgemaakt op basis van de continuïteitsveronderstelling, de risico's voor de huidige organisatie beperkt zullen blijven en dat LW zonder externe steun de Corona-crisis te boven zal komen. De effecten van deze crisis zijn toegelicht in het verslag van de directie.

Fusie

Op 31-12-19 werd het fusiedocument tussen Stichting Lyaemer Wonen en Stichting Wonen Zuid West Friesland ondertekend. De fusie werd per 01-01-2020 van kracht.

2019 Toelichting Winst- en verliesrekening

	Bedrag x € 1.000	2019	2018
1. Exploitatie vastgoedportefeuille			
1.1. Huuropbrengsten			
1.1.1. Woningen en woongebouwen (DAEB)		9.215	9.086
1.1.2. Niet zijnde woningen (DAEB)		83	82
1.1.3. Intramurale zorg (DAEB)		150	146
1.1.4. Garageboxen (Niet-DAEB)		17	17
1.1.5. Overige ruimten (Niet-DAEB)		37	38
1.1.6. Af: huurderiving wegens leegstand		-70	-67
Totaal		9.432	9.302
De belangrijkste wijzigingen in de te ontvangen netto huur zijn ontstaan door de algemene huurverhoging per 1 juli van 1,6%,			
1.2. Opbrengsten servicecontracten			
1.2.1. Opbrengsten servicecontracten		273	259
1.2.2. Af: huurderiving wegens leegstand		-2	-2
1.2.3. Te verrekenen met huurders		-11	-17
Totaal		260	240
1.3. Lasten servicecontracten			
1.3.1. Lasten servicecontracten		-244	-227
Totaal		-244	-227
1.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten			
1.4.1. Personeelskosten* ¹		540	558
1.4.2. Bij: Doorberekende afschrijvingskosten		23	31
1.4.3. Bij: Doorberekende ov. dir.oper. Ist. expl. bezit		391	592
Totaal		954	1.181
Aandeel Daeb		948	1.174
Aandeel niet Daeb		6	7
*¹Personeelslasten			
Brutosalarissen (incl. RvC)		858	853
Sociale lasten		134	137
Pensioenlasten		140	141
Overige personeelslasten (grotendeels ontvangen ziektegeden)		-19	0
Totaal		1.113	1.131
Vergoeding Raad van Toezicht		24	32
De personeelslasten zijn als volgt gealloceerd:			
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		540	598
Lasten onderhoudsactiviteiten		438	419
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille		13	13
Leefbaarheid		92	99
Overige organisatiekosten (RvC)		30	2
Totaal		1.113	1.131

2019 Toelichting Winst- en verliesrekening

*1 Wet Normering Topinkomens (WNT) – Specificatie bezoldiging Directeur-Bestuurder

Op 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op LW.

Het voor LW toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 € 123.000 (2018: € 118.000 op basis van deeltijdfactor 82,7%) conform bezoldigingsmaximum voor Woningcorporaties klasse D.

Op basis van de omvang van de woningcorporatie en de omvang van de grootste gemeente waar de woningcorporatie minimaal 20% van haar woningbezit heeft, valt LW binnen de staffel die voor woningcorporaties is vastgesteld, in bezoldigingsklasse D (maximale bezoldiging van € 123.000).

Naam: Dhr. A. Rekers

Functie: directeur-bestuurder

Aanvang en einde functievervulling

01-01-19-31-12-19

01-01-18-31-12-18

Deeltijdfactor in fte

1 fte

0,827 fte

(Fictieve) dienstbetrekking?

ja

ja

Opbouw bezoldiging directeur-bestuurder (bedragen in €)

2019

2018

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

85.168

70.817

Beloningen betaalbaar op termijn

22.697

18.709

Subtotaal

107.865

89.526

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

123.000

97.586

-/- Onverschuldigd betaald bedrag

n.v.t.

n.v.t.

Bezoldiging in het kader van de WNT

107.865

89.526

*1 Wet Normering Topinkomens (WNT) - Specificatie bezoldiging Toezichhoudende topfunctionarissen

De WNT 2 geeft ten aanzien van de bezoldiging van commissarissen aan dat deze per 1 januari 2015 maximaal 10% (lid) of 15% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de bestuurder. De percentage bedroegen voor 1 januari 2015 5% en 7,5%. De VTW schrijft lagere maximale percentages voor van 7,5% en 11,55%. Zij wil hiermee een signaal afgeven richting de maatschappelijke omgeving. De bezoldiging van de RvC was in 2018 ruim lager dan de percentages van de WNT2.

Reis-en onkosten

De leden van de Raad van Commissarissen kunnen werkelijk gemaakte reis-en onkosten declareren. De reiskosten per eigen auto worden vergoed op basis van € 0,19 per kilometer of die van openbaar vervoer op basis van gemaakte kosten voor openbaar vervoer.

*3 Specificatie bezoldiging (bedragen in €)

2019

F.A.J.M. van Beek

P. Ettema

C.J.M. Peeters

J. v.d. Meer

Functiegegevens

Voorzitter

Lid

Lid

Lid

Aanvang en einde functievervulling

01-01 – 30-06

01-01 – 30-06

01-01 – 30-06

01-01 – 30-06

Bezoldiging

3.912

2.388

2.388

2.388

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

9.149

6.099

6.099

9.099

-/- Onverschuldigd betaald bedrag

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

Totaal bezoldiging (excl. BTW)

3.912

2.388

2.388

2.388

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

2019

I.L.S Kruijshaar-
de Vries

J. v.d. Meer

Functiegegevens

Lid

Voorzitter

Aanvang en einde functievervulling

01-01 – 31-12

01-07 - 31-12

Bezoldiging

4.775

4.784

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

12.300

9.301

-/- Onverschuldigd betaald bedrag

n.v.t.

n.v.t.

Totaal bezoldiging (excl. BTW)

4.775

4.787

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

n.v.t.

n.v.t.

Topfunctionarissen alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt met een bezoldiging van € 1.700 of minder.

Naam topfunctionaris

Functie

E.H. Elgersma

Lid RvC

B. van der Kooi

Lid RvC

2018

I.L.S Kruijshaar-
de Vries

F.J.A.M. van
Beek

P. Ettema

K. Peeters

J. v.d. Meer

Functiegegevens

Lid

Voorzitter

Lid

Lid

Lid

Aanvang en einde functievervulling

01-01 – 31-12

01-01 – 31-12

01-01 – 31-12

01-01 – 31-12

01-01 – 31-12

Bezoldiging

4.700

7.700

4.700

4.700

4.700

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

11.400

17.100

11.400

11.400

11.400

-/- Onverschuldigd betaald bedrag

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

Totaal bezoldiging (excl. BTW)

4.700

7.700

4.700

4.700

4.700

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

2019 Toelichting Winst- en verliesrekening

	Bedrag x € 1.000	2019	2018
1.5. Lasten onderhoudsactiviteiten			
1.5.1. Klachtenonderhoud		284	357
1.5.2. Mutatieonderhoud		180	155
1.5.3. Planmatig onderhoud		1.107	1.549
1.5.4. Dynamisch onderhoud		349	225
1.5.5. Aanpassingen WMO		9	9
1.5.6. Projectontwikkeling		-	2.385
Subtotaal incl. loon		1.929	4.680
1.5.7. Onderhoudskosten werkapparaat		-113	-102
1.5.8. Vergoedingen huurders		-93	-68
1.5.9. Kosten onderhoud		1.722	4.510
1.5.10. Bij: Doorberekende personeelskosten		438	419
1.5.11. Bij: Doorberekende afschrijvingskosten		19	22
1.5.12. Bij: Doorberekende ov. dir.oper. lst. expl. bezit		321	332
Totaal		2.501	5.283
Aandeel Daeb		2.464	5.373
Aandeel niet Daeb		37	10

In 2019 zijn de aan de huurders doorbelaste kosten (€ 93.000) in mindering gebracht op de onderhoudskosten. In 2018 (€ 68.000) waren deze nog opgenomen onder de overige opbrengsten. Daarnaast zijn de onderhoudskosten leefbaarheid in 2019 opgenomen onder de leefbaarheidskosten terwijl deze kosten in 2018 (€ 32.000) onder de onderhoudskosten waren opgenomen. De vergelijkende cijfers over 2018 voor zowel de aan huurders doorbelaste kosten als de onderhoudskosten leefbaarheid zijn hiermee aangepast. In 2019 zijn er geen kosten m.b.t. projectontwikkeling gemaakt (2.385.000), in 2018 betrof dit grotendeels kosten voor verduurzaming.

1.6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

1.6.1. Onroerendzaakbelasting		251	241
1.6.2. Waterschapslasten		114	115
1.6.3. Overige personeelskosten		262	118
1.6.4. Verzekeringskosten		33	29
1.6.5. Verhuurdersheffing		952	1037
1.6.6. Bijdrageheffing Aw		0	0
1.6.7. Verhuurderbijdrage		4	4
1.6.8. Saneringsheffing		-	99
1.6.9. Accountantskosten		-	0
1.6.10. Huisvestingskosten		63	66
1.6.11. Representatiekosten		2	1
1.6.12. Algemene kosten		364	442
1.6.13. Kosten energielabel		9	9
1.6.14. Overige directe operationele lasten expl bezit		130	172
1.6.15. Dotatie voorziening debiteuren		30	-
Subtotaal		2.214	2.333
1.6.16. Af: Doorberekend aan verhuur en beheeract.		-391	-592
1.6.17. Af: Doorberekend aan lasten onderhoudsact.		-321	-332
1.6.18. Af: Doorberekend aan verkoopres. vastg.port.		-10	-10
1.6.19. Af: Doorberekend aan leefbaarheid		-67	-78
1.6.20. Af: Doorberekend aan ov. organisatiekosten		-	-3
Totaal		1.425	1.318
Aandeel Daeb		1.416	1.315
Aandeel niet Daeb		9	3

2. Verkoopresultaat vastgoedportefeuille

2.1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille:			
2.1.1. Opbrengsten verkopen bestaand bezit		685	1.192
2.1.2. Af: Verkoopkosten		-11	-19
2.1.3. Af: Toegerekende personeelskosten		-13	-13
2.1.4. Af: Toegerekende ov. dir.oper. lst. expl. bezit		-10	-10
Subtotaal		651	1.150
2.2. Af: boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-401	-723
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		250	427

2019 Toelichting Winst- en verliesrekening

	Bedrag x € 1.000	2019	2018
3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
3.1. Ov. waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-2.169	-976
3.2. Niet – gerealiseerde waardeveranderingen		17.018	12.802
Totaal		14.849	11.826

4. Opbrengst overige activiteiten

4.1. Diverse overige opbrengsten		20	61
Totaal		20	61

De vergoeding voor de aan de huurders doorbelaste onderhoudskosten zijn vanaf 2019 onder onderhoud verantwoord, in 2018 werden deze nog onder de opbrengst overige activiteiten opgenomen. De vergelijkende cijfers 2018 zijn hiermee aangepast (€ 61.000).

5. Overige organisatiekosten

5.1. VvE Beheer		-	6
5.2. Accountantskosten* ²		129	134
5.3. Kosten huurdersvereniging		18	11
5.4. Bijdrage Personeelsvereniging		1	1
5.5. Kosten OR		7	7
5.6. Bijdrage AW		8	9
5.7. Bij: Doorberekende personeelskosten (RvC)		30	32
Totaal		193	200

De overige organisatiekosten zoals hierboven genoemd zijn in 2019 voor het eerst conform de regels van SBR-wonen opgenomen. In 2018 werden deze kosten nog opgenomen onder de overige directe operationele exploitatielasten en de overige personeelskosten. De kosten van VvE beheer zijn in 2019 opgenomen onder de verhuur- en beheeractiviteiten.

*²Honoraria accountantsorganisatie

		2019
Onderzoek van de jaarrekening/DVI etc	Mazars	69
Adviesdiensten (o.a. op fiscaal terrein)	BDO	60
Totaal		129

Accountantskosten zijn vanaf 2019 onder overige organisatiekosten verantwoord, in 2018 werden deze nog onder Overige directe operationele lasten exploitatie bezit opgenomen. De vergelijkende cijfers 2018 zijn hiermee niet aangepast (€ 134.000).

6. Leefbaarheid

6.1. Kosten leefbaarheid		19	32
6.2. Bij: Doorberekende personeelskosten		92	99
6.3. Bij: Doorberekende afschrijvingskosten		3	5
6.4. Bij: Doorberekende ov. dir.oper. lst. expl. bezit		67	78
Totaal		181	214

In 2018 werden de onderhoudskosten leefbaarheid onder de totale onderhoudskosten opgenomen, in 2019 worden deze gepresenteerd onder leefbaarheid. De vergelijkende cijfers voor 2018 zijn hiermee aangepast (€ 32.000).

7. Financiële baten en lasten

7.1. Rentelasten en soortgelijke kosten:			
7.1.1. Rente leningen kredietinstellingen		730	836
7.1.2. Kosten betalingsverkeer		10	10
Totaal		740	846
Aandeel Daeb		736	841
Aandeel niet Daeb		4	5

5. Belastingen

5.1. Vrijval latentie leningen/disagio		20	-20
5.2. Vrijval actieve belastinglatentie verr. verliezen		-315	1.567
5.3. Latentie marktwaarde ivm verkopen		-63	35
5.4. Dotatie actieve belastinglatentie		-	-39
5.5. Vrijval latentie fiscale afschrijvingen		-279	90
5.6. Vrijval opwaarderingspotentieel		-	-5.130
Totaal		637	-3.497

2019 Toelichting Winst- en verliesrekening

Toelichting belastingen

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

De aangiften 2013 t/m 2016 zijn definitief. De aangiften 2017 en 2018 zijn in behandeling. Het gemiddelde tarief bedraagt 25%. Een afwijkende effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie, de waardering van latenties en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen.

Ingevolge de integrale belastingplicht is vanuit het commerciële resultaat het fiscaal belastbaar bedrag berekend en de daaruit voortvloeiende vennootschapsbelasting over 2019. Er is tevens rekening gehouden met voorgaande jaren. De berekening van de belastingplicht is als volgt opgebouwd:

		Jaarrekening 2019
Commercieel jaarresultaat voor belastingen		18.573
Bij:		
+ Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie	2.613	
+ Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen	83	
+ Fiscaal lagere lasten onderhoud	349	
+ Fiscaal geen waardeveranderingen	2.170	
+ Beperkt aftrekbare kosten	4	
		5.219
Af:		
- Fiscaal hogere waardeveranderingen	-17.018	
- Fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa	-427	
- Fiscaal geen opbrengst woningverkoppen	-390	
		-17.835
Belastbare winst 2019		5.957
Af: te verrekenen verlies		-5.957
Belastbaar bedrag 2019		-
- 1 ^e schijf tot € 200.000 tarief 20%, belastbaar = € 0		-
- 2 ^e schijf vanaf € 200.000 tarief 25%, belastbaar = € 0		-
Te betalen vennootschapsbelasting		-

Overzicht belastbare bedragen (x €)

Belastingjaar	Aangifte ingediend	Datum definitieve aanslag	Stand nog te verrekenen verliezen 1-1-2019	Verrekening 2019	Stand nog te verrekenen verliezen 31-12-2019
2013	Ja	23/01/16	1.730.143	-1.730.143	
2014	Ja	01/12/18	5.305.204	-4.341.232	963.972
2015	Ja	17/08/19			
2016	Ja	05/10/19			
2017	Ja	Nog niet opgelegd			
2018	Nee	Nog niet opgelegd			
			7.035.347	-6.071.375	963.972

2019 Toelichting Winst- en verliesrekening

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

LW hanteert het verlicht regime. Niet-DAEB activiteit zijn zeer gering.

De gesegmenteerde winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten zijn op de volgende pagina's opgenomen.

	DAEB 2019	Niet- DAEB 2019	Realisatie 2019
	(x €1.000)	(x €1.000)	(x €1.000)
1. Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			
1.1. Huuropbrengsten	9.390	42	9.432
1.2. Opbrengsten servicecontracten	260	-	260
1.3. Lasten servicecontracten	-244	-	-244
1.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-948	-6	-954
1.5. Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.464	-37	-2.501
1.6. Overige dir. operationele lasten exploitatie bezit	-1.416	-9	-1.425
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.578	-10	4.568
2. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille			
2.1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	674	-	674
2.2. Toegerekende organisatiekosten	-23	-	-23
2.3. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-401	-	-401
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	250	-	250
3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
3.1. Ov. Waardever. vastgoedportefeuille	-2.169	-	-2.169
3.2. Niet-ger. waardever. vastgoedportefeuille	17.018	-	17.018
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.849	-	14.849
4. Overige activiteiten			
4.1. Opbrengsten overige activiteiten	20	-	20
4.2. Kosten overige activiteiten	-	-	-
Totaal overige activiteiten	20	-	20
5. Overige organisatiekosten	-193	-	-193
6. Leefbaarheid	-181	-	-181
7. Financiële baten en lasten			
7.1. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-	-
7.2. Rentelasten en soortgelijke kosten	-736	-4	-740
Saldo financiële baten en lasten	-736	-4	-740
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	18.587	-14	18.573
8. Belastingen	-637	-	-637
Resultaat na belastingen	17.950	-14	17.936

2019 Toelichting Kasstroomoverzicht

	DAEB 2019	Niet- DAEB 2019	Realisatie 2019
	(x €1.000)	(x €1.000)	(x €1.000)
KASSTROOM OPERATIONELE ACTIVITEITEN			
Ontvangsten:			
1.1. Huuropbrengsten			
1.1.1. Zelfstandige huurwoningen DAEB	9.175	-	9.175
1.1.4. Overige niet woongelegenheden DAEB	232	-	232
1.1.5. Overige niet woongelegenheden Niet-DAEB	-	42	42
Subtotaal huuropbrengsten	9.449	-	9.449
1.2. Vergoedingen	260	-	260
1.3. Overige bedrijfsontvangsten	515	-	515
Saldo ingaande kasstromen	10.182	42	10.224
Uitgaven:			
1.4. Personeelslasten	1.101	-	1.101
1.5. Onderhoudslasten	2.301	18	2.319
1.6. Overige bedrijfsuitgaven	1.655	-	1.655
1.7. Renteuitgaven	756	-	756
1.8. Sector specifieke heffingen onafhankelijk v.h. resultaat	8	-	8
1.9. Verhuurdersheffing	952	-	952
1.10. Leefbaarheid externe uitgaven niet inv.	18	-	18
Saldo uitgaande kasstromen	6.791	18	6.809
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.391	24	3.415
KASSTROOM (DES) INVESTERINGSACTIVITEITEN			
M.V.A. ingaande kasstroom:			
2.1. Woongelegenheden	685	-	685
Subtotaal ingaande kasstroom MVA	685	-	685
M.VA. uitgaande kasstroom:			
2.2. Nieuwbouw bestaande huur	-119	-	-119
2.3. Sloopuitgaven	-16	-	-16
2.4. Investerings overig	-231	-	-231
Subtotaal uitgaande kasstroom MVA	-366	-	-366
F.V.A. uitgaande kasstroom:			
2.5. Uitgaven overig	11	-	11
Subtotaal uitgaande kasstroom FVA	11	-	11
Kasstroom uit (des) investeringen	330	-	330
KASSTROOM FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Ingaand:			
3.1. Nieuwe leningen	-	-	-
Saldo ingaande kasstromen fin. activiteiten	-	-	-
Uitgaand:			
3.2. Aflossing geborgde leningen	2.274	-	2.274
Saldo uitgaande kasstromen fin. activiteiten	2.274	-	2.274
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.274	-	-2.274
Mutatie liquide middelen	1.425	24	1.449
Liquide middelen per 01-01			850
Liquide middelen per 31-12			2.299

Gegevens woningbezit	2019	2018	2017	2016	2015
Aantal verhuureenheden					
Sociaal					
1. Woningen/woongebouwen	1.573	1.578	1.575	1.872	1.582
2. Verpleeghuisplaatsen	19	19	19	19	19
3. Overige verhuureenheden	5	4	4	4	4
Commercieel					
1. Autoboxen	47	47	47	47	47
2. Overige verhuureenheden	2	2	2	2	2
Totaal	1.646	1.650	1.647	1.644	1.654
Gemiddelde grondslag onroerend zaak belasting per woning 01/01	121.510	114.825	110.000	112.000	112.000
Mutaties in het woningbezit					
1. Aantal opgeleverd	-	12	10	-	41
2. Aantal aangekocht	-	-	-	-	-
3. Aantal verkocht	5	9	7	10	28
4. Aantal gesloopt	-	-	-	-	-
Huurprijsklasse *					
1. Laag < 424,44	260	256	283	2671	238
2. Overig > 424,44	1313	1322	1292	1305	1344

* huurprijsklasse wordt jaarlijks aangepast op basis huurtoeslaggrens

Verhuur woningbezit	2019	2018	2017	2016	2015
1. Mutatiegraad	5,7	6,5	8	5,6	9,6
2. Acceptatiegraad	72%	69%	54%	71%	56%
3. Huurachterstand in % jaarhuur	0,73	0,88	0,92	0,83	1,00
4. Huurderving in % jaarhuur	0,74	0,87	0,79	0,45	0,64
Prijs-kwaliteitverhouding					
1. Gemiddeld aantal punten WWS	158	157	155	155	155
2. Gemiddelde netto huurprijs	491	484	476	475	472

Kwaliteit woningbezit	2019	2018	2017	2016	2015
Onderhoud					
1. Aantal reparatieverzoeken per woning	0,78	0,9	0,89	0,98	0,94
2. Aantal gevallen mutatieonderhoud per woning	0,05	0,10	0,13	0,20	0,18
3. Percentage woningen woningverbetering	3,31	16,9	2,92	9,54	10,22
4. Kosten niet planmatig onderhoud per woning	318,94	349,53	457,75	313,49	313,09
5. Kosten planm. onderhoud p/won.	697,29	981,9	199,6	906,64	588,00
6. Kosten woningverbetering p/won.	221,60	1654,76	2,56	152,98	130,77
7. Totaalkosten onderhoud p/won.	1237,83	2986,19	659,91	1373,11	1031,86

Financiële continuïteit	2019	2018	2017	2016	2015
1. Solvabiliteit (beleidswaarde)	68,3	60,8	76,31	76,22	73,72
2. Liquiditeit	4,93	1,3	2,77	5,87	3,47
3. Rentabiliteit eigen vermogen	12,82	23,06	-2,90	1,3	-12,57
4. Rentabiliteit vreemd vermogen	3,16	3,25	4,14	4,08	4,04
5. Rentabiliteit totaal vermogen	11,44	9,84	0,03	6,62	-8,83
6. Cashflow per woning	11505,40	7303,80	-1894,00	953,00	7700,21
7. ICR per woning	0,72	4,26	3,8	3,55	3,55
8. Loan to value (m.i.v 2018 op basis beleidswaarde)	29,9	39,5	33,09	37,61	38,14
9. Dekkingsratio	14,4	13,9	12,94	14,84	15,65

Balans en W & V	2019	2018	2017	2016	2015
1. Eigen vermogen per woning	89.446,92	77.859,55	67.795,99	69.872,48	63.688,19
2. Jaarresultaat per woning	11.476,16	10.192,45	673,57	5.779,15	7.693,66

Personeelszaken	2019	2018	2017	2016	2015
Aantal formatieplaatsen per 1000 woningen gesplitst naar activiteiten:					
1. Directeur-bestuurder	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
2. Management assistent	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
3. Woondiensten	6,2	6,3	6,9	6,9	6,9
4. Bedrijfsvoering	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6
5. Projecten	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
6. Totaal formatieplaatsen per 1000 won.	9,5	9,4	10,0	10,0	10,1
7. Werkelijk aantal personeelsleden per 1000 woningen	10,2	10,7	11,5	11,5	11,4

2019 Overige gegevens

Inrichting van de administratie

De gehele administratie en het samenstellen van de jaarrekening wordt in eigen beheer uitgevoerd. De administratie is volledig geautomatiseerd, waarbij gebruik gemaakt wordt van de programmapakketten van Itris.

Het jaarverslag is conform de Model-jaarverslaglegging volkshuisvestingsinstellingen opgesteld, rekening houdende met de richtlijnen voor de jaarverslaglegging en het BBSH.

De controle van de jaarrekening is opgedragen aan Mazars Accountant N.V.

De rapportage geschiedt aan de Raad van Commissarissen.

Verklaring bestuurder

De bestuurder verklaart dat Lyaemer Wonen in 2019 uitsluitend werkzaam is geweest in het belang van de volkshuisvesting en dat alle middelen van de organisatie zijn aangewend voor de uitvoering van de activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting, dan wel zijn besteed aan activiteiten die bevorderlijk zijn voor een goede volkshuisvesting.

Lemmer, 10 juni 2020

Namens het bestuur

Dhr. A. Rekers,
directeur-bestuurder
w.g.

Verklaring Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen verklaart hierbij de van de bestuurder van Stichting Wonen Zuidwest Friesland aangeboden jaarrekening 2019 te hebben vastgesteld. Deze vaststelling door de Raad van Commissarissen is verleend nadat alle betrokkenen de stukken hebben gecontroleerd en kennis hebben genomen van de bevindingen van Mazars Accountants N.V.

Lemmer, 10 juni 2020

Namens de Raad van Commissarissen

Dhr. E.A. Wiersma, voorzitter
w.g.

Dhr. J. van der Meer, vicevoorzitter
w.g.

Dhr. M.A. Wiersma, lid
w.g.

Mevr. M. Bakker, lid
w.g.

Lemmer, 10 juni 2020

2019 Controleverklaring



CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Lyaemer Wonen

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2019

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting Lyaemer Wonen te Lemmer gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

DE BASIS VOOR ONS OORDEEL

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Lyaemer Wonen 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 36 en 37.

2019 Controleverklaring



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, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met 36 en 36a van de Woningwet.

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.

2019 Controleverklaring



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 entiteit;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten 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.

2019 Controleverklaring



Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Apeldoorn, 16 juni 2020

MAZARS ACCOUNTANTS N.V.

w.g.

drs. F. Mazerier RA

Stichting Wonen Zuidwest Friesland

Eigen Haard 3, 8561 EX Balk
Postbus 29, 8560 AA Balk
Telefoon (0514) 608080
info@zuidwestfriesland.nl
www.zuidwestfriesland.nl

Stichting Lyaemer Wonen

Straatweg 54, 8531 PZ Lemmer
Postbus 21, 8530 AA Lemmer
Telefoon (0514) 609000
info@lyaemerwonen.nl
www.lyaemerwonen.nl

Gemeente van vestiging:

De Fryske Marren

Werkgebied in gemeenten (WZF):

De Fryske Marren, Súdwest Fryslân, Leeuwarden
en de Waadhoeke

Werkgebied in gemeenten (LW):

De Fryske Marren

Opgericht als stichting (WZF):

29 december 2006

Opgericht als stichting (LW):

19 december 1906

Toegelaten bij Koninklijk Besluit (WZF):

13 januari 1919, nr. 82

Toegelaten bij Koninklijk Besluit (LW):

15 maart 1972, nr. 236

Inschrijving Kamer van Koophandel
en Fabrieken in Leeuwarden (WZF):
Inschrijving Kamer van Koophandel
en Fabrieken in Leeuwarden (LW):

23 maart 1961, nr. 01031646

5 juni 2003, nr. 01031931

Laatste statutenwijziging (WZF):

21 april 2016

Laatste statutenwijziging (LW):

26 januari 2017

Brancheorganisatie:

Aedes

Activiteiten

Werkzaam in het kader van de Sociale Huisvesting
volgens de Woningwet

Raad van Commissarissen

Dhr. E. Wiersma, voorzitter
Dhr. J. van der Meer, vicevoorzitter
Dhr. M. Wiersma, lid
Mevr. M. Bakker, lid
Mevr. A.J. Roos, lid

Bestuur en organisatie

Dhr. A. Rekers, directeur-bestuurder
Dhr. R.R. Wielenga, manager Klant & Thuis
Dhr. H. Olthof, manager Huis & Bedrijf