



# Jaarstukken 2019

Samenwerken aan een stevige thuisbasis



## Inhoud

1 Bestuursverslag	4
2 Ondernemingsraad	38
3 Raad van Commissarissen	40
4 Jaarrekening	49
5 Overige gegevens	104
6 Kengetallen	108

- 1 Bestuursverslag
- 2 Ondernemingsraad
- 3 Raad van Commissarissen
- 4 Jaarrekening
- 5 Overige gegevens
- 6 Kengetallen

Klantoordeel dienstverlening  
**7,7**

Duurzaam onderhoud  
**1.671 / vhe**

Gemiddeld Energielabel  
**B**

Verhuringen  
**775**

Toegewezen primaire doelgroep  
**94%**

Woningen passend toegewezen  
**99,3%**

Benchmark bedrijfslasten  
**A**

Opgeleverde nieuwbouw  
**74 vhe**

Woonzorgconcepten in ontwikkeling  
**3**





## 1 Bestuursverslag



- 1 Bestuursverslag
- 2 Ondernemingsraad
- 3 Raad van  
Commissarissen
- 4 Jaarrekening
- 5 Overige gegevens
- 6 Kengetallen

## 1.1 Inleiding

2019 was het eerste jaar waarin we uitvoering hebben gegeven aan de ambities van ons ondernemingsplan 2019+: Samenwerken aan een stevige thuisbasis voor iedereen.

Een stevige thuisbasis begint nog altijd bij een huis, met een goed dak boven je hoofd. Daarvoor zijn wij er in de eerste plaats. Maar we willen meer en beter. Meer gaat over méér woningen. Er is nog steeds een groot tekort aan sociale huurwoningen in onze regio. We zetten daarom stevig in op nieuwbouw en zorgen voor de juiste woningen: passend, betaalbaar en toegankelijk. Beter gaat over 'thuis'. Een prettig thuis realiseer je samen. Waarbij de dienstverlening van verschillende organisaties, liefst naadloos, op elkaar aansluit. Dit vraagt om een andere manier van (samen)werken met onze partners.

In deze jaarstukken blikken we terug hoe we in 2019 met elkaar hebben gewerkt aan het realiseren van onze koers.

We zijn trots op de behaalde resultaten. De waardering van de huurders voor onze dienstverlening steeg naar een B in de Aedes-benchmark. We hebben vier nieuwbouwprojecten opgeleverd, in totaal 74 huurwoningen. Er zijn drie nieuwe woonzorgprojecten in ontwikkeling. Samen met de bewoners en de gemeente Woerden namen we deel aan de Innovatiechallenge Leefbare Wijken en Buurten van Aedes, met een mooie tweede prijs als resultaat. In onze duurzaamheidsambitie zetten we grote stappen. Eind 2019 was de gemiddelde energie-index 1,40, ofwel label B. Ruim 700 woningen zijn voorzien van zonnepanelen. En dit alles met een gezonde bedrijfsvoering (A-score in de Aedes-benchmark) en een organisatie met enthousiaste collega's die goed toegerust zijn op hun werk. Kortom, een jaar waar we met plezier op terugkijken.

2019 was ook het jaar waarin we ons honderdjarig bestaan vierden samen met onze huurders. Het jubileum stond in het teken van verbinding en ontmoeting. Alle collega's hebben zich ingezet om een scala aan feestelijke activiteiten te organiseren, waarbij het contact met onze huurders centraal stond. Het jubileum loopt door tot maart 2020, dan is het jaar rond. Door deze jaarstukken heen geven we een impressie hiervan. We danken alle medewerkers voor hun inzet en enthousiasme!

Bij het opstellen van deze jaarstukken zijn we inmiddels in een nieuwe realiteit beland. De uitbraak van het Corona-virus en de bestrijding ervan leiden in maart 2020 tot een ontwrichting van de samenleving. De impact op onze dienstverlening is direct en groot. We beperken contacten met huurders, aannemers en medewerkers onderling om verspreiding van het virus te voorkomen. Dat leidt ertoe dat we ons noodgedwongen eveneens beperken tot de hoogst noodzakelijke dienstverlening dan wel dat er vertraging optreedt in minder spoedeisende werkzaamheden. Hoe het verdere verloop zal gaan is nu niet voorspelbaar. Wel dat de impact op een ieder, onze huurders, collega's, samenwerkingspartners en de samenleving in het algemeen groot zal zijn. We doen wat binnen onze mogelijkheden ligt om aan deze uitdaging het hoofd te bieden.

Woerden, 9 april 2020

Karin Verdooren



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van  
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

## 1.2 GroenWest viert 100-jarig bestaan

Op 15 maart 2019 bestond GroenWest 100 jaar. Dat was de start van een bijzonder jubileumjaar met feestelijke activiteiten voor en vooral sámen met onze huurders.

### De handen uit de mouwen

Als aftrap staken we op 15 maart op drie bijzondere locaties de handen uit de mouwen. Bij de Stadspoort in Woerden, de Amerpoort in Vinkeveen en de Lindewaard in Linschoten. Samen met bewoners werd er geklust, geschilderd en in de tuin gewerkt. Een bewoonster van de Amerpoort zei het als volgt: “We vinden het ontzettend leuk dat medewerkers van GroenWest het samen met ons wat netter en mooier hebben gemaakt. Maar het was vooral ook heel gezellig!”

### De Corporatie Ride 2019

Vanwege ons jubileum namen we in mei de organisatie van de Corporatie Ride op ons. Medewerkers van verschillende corporaties fietsten met elkaar een route van 75 of 100 kilometer door het centraal gelegen, mooie en klassiek Hollandse Groene Hart. “Naast het lekker fietsen, was het ook goed om kennis uit te wisselen met verschillende collega’s in het vakgebied”, vertelde Gerco van GroenWest.

### Zomerse jubileumfietstocht: Ontdek het Groene Hart op de fiets

In de zomer nodigden we huurders uit om te gaan fietsen door het prachtige Groene Hart en trakteerden op een ijsje. “We hebben met de kleinkinderen heerlijk gesmuld van het ijsje”, aldus een huurder uit Vinkeveen. Vier fietstochten dwars door het prachtige Groene Hart, de regio waarin GroenWest actief is. Na het fietsen konden huurders met een tegoedbon uit het bewonersblad een ijsje halen bij een van de deelnemende ijssalons.

### Open Huis ‘Een kijkje achter de schermen bij GroenWest’

“Op 21 september openden we onze deuren voor een feestelijk Open Huis. Er was van alles te zien en te beleven!”, aldus Eva van GroenWest. Bezoekers konden het Pop-Up museum bewonderen, een kijken nemen in de wereld van nieuwbouw met een VR-bril, kennismaken met Huurdersvereniging Weidelanden en bijvoorbeeld zien hoe we ons inzetten voor duurzaamheid. Het werd een prachtige, zonnige dag met livemuziek, een lekker hapje en drankje en ook voor de kinderen leuke activiteiten.



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van  
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

### **Knutselwedstrijd Ontwerp je droomslaapkamer!**

Wie maakt het mooiste ontwerp voor een droomslaapkamer? Na deze oproep in ons bewonersblad kwamen er veel prachtige tekeningen binnen. Tijdens het Open Huis in september koos onze jury het winnende ontwerp: de stoere jungle-droomslaapkamer van Jayden (6) uit Montfoort. Op 30 oktober werd zijn kamer veranderd in een jungle. Jayden was door het dolle heen. Zijn moeder liet ons weten: "Hij trok 's middags al zijn pyjama aan om in bed te kunnen gaan liggen. Zo graag wilde hij in de jungle slapen!"

### **Samen eropuit naar de dierentuin**

Een dag in het teken van verbinding en ontmoeting. In de voorjaarseditie van ons bewonersblad konden huurders een jubileumpuzzel invullen. Met twintig winnaars gingen we naar Ouwehands Dierenpark in Rhenen. Samen bekeken we het dierenpark van een andere kant. De dag stond in het teken van thuis. Wat doet Ouwehands Dierenpark om het dierenverblijf van bijvoorbeeld de reuzenpanda's tot een thuis te maken? Eén van de winnaars vertelde enthousiast: "Een leuk en goed verzorgd dagje dierentuin. Wat was het gezellig om dit samen met GroenWest te doen. Het voelde als een feestje!"

### **GroenWest Babbelbustournee**

Toeren door het werkgebied op zoek naar leuke ontmoetingen en mooie verhalen. Dat was het idee. "Wij trokken de wijken in om gezellig een babbeltje met huurders te maken en samen mooie verhalen te delen. Ontmoetingen staan centraal!", aldus Laura van GroenWest. We toerden met de bus door het werkgebied en zetten op verschillende plaatsen de tent op. Met een kop koffie, thee en chocolade gingen we met onze huurders in gesprek.

### **Pop-Up museum on tour**

In het Pop-Up museum namen we huurders mee op reis door de rijke geschiedenis van GroenWest. Huurders konden met eigen ogen zien hoeveel er de afgelopen eeuw allemaal veranderd is op het gebied van de sociale woningbouw. Het Pop-Up museum brengt volkshuisvesting en 100 jaar GroenWest in beeld. Het museum was ook op een aantal plekken in ons werkgebied te zien.

### **Winterklaar met de tuinklusbus**

Samen met bewoners maakten wij tuinen die wel een opknappbeurt konden gebruiken winterklaar. "We gingen lekker aan de slag, maar er was ook tijd voor

een praatje en koffie met lekkers", aldus Karin van GroenWest. Het resultaat na drie gezellige dagen bikkelen: tuinen die er weer aantrekkelijk uitzien. "Wat fantastisch dat wij samen de tuin aanpakken. Ik heb nu meer daglicht in de kamer", vertelde bewoonster Francis.

### **Een bijzonder jubileumcadeau, want wie jarig is trakteert**

In november en december ontvingen alle huurders een bijzonder cadeau: een duurzame set ledlampen. Mevrouw Van Elverding uit Montfoort was de eerste huurder die de set persoonlijk kreeg uitgereikt. "Ik vind het een superleuke actie. Ik woon hier al 28 jaar, wanneer krijg je nou een cadeautje?" Ook buurvrouw Van Soest was erg enthousiast. "Wat een leuk initiatief! Een cadeau dat energie bespaart en bijdraagt aan een beter klimaat."

### **Op de koffie**

Wij zijn niet de enige, die een jubileum vieren. Zo'n 25 huurders huurden dit jaar al vijftig of zestig jaar bij ons. Dat is wel een felicitatie waard! Daarom gingen we bij hen op de koffie. Een mooie gelegenheid om bij te praten en om te horen wat onze huurders zoal bezighoudt.

### **Bingoavonden**

Deze winter speelden we in een aantal buurthuizen in ons werkgebied bingo. Een gezellige avond waarin huurders elkaar en collega's van GroenWest ontmoetten. Natuurlijk waren er mooie prijzen te winnen. Ook het Pop-Up museum over 100 jaar GroenWest was te zien.

We kijken terug op een bijzonder jaar, dat in het teken stond van ontmoeting en verbinding. Ook voor ons was het een prachtig cadeau!



### 1.3 Meer huishoudens op hun plek

*Er is een aanhoudende druk op de woningmarkt. Daarom vergroten we het woningaanbod, zodat wij meer huishoudens een passende woning kunnen bieden. Meer huishoudens op hun plek gaat echter niet alleen over het realiseren van meer woningen maar ook over het zorgen voor de juiste woningen: passend, betaalbaar en toegankelijk. Daarom nemen wij maatregelen om de doorstroming te bevorderen, maken wij slim gebruik van de ruimte bij de woningtoewijzing en hanteren wij een gematigd huurbeleid. We laten zien hoe we hier in 2019 aan hebben gewerkt.*



#### Doelstellingen

- We starten met de bouw van 124 woningen.
- We leveren 35 nieuwbouwwoningen op.
- We verkrijgen voldoende posities voor de mogelijke bouw van nog eens 150 woningen.
- We handhaven de verkoopstop.
- We matigen de huurverhoging voor onze primaire doelgroep tot inflatie.
- We zetten een experiment op waarbij wij een aantal van onze complexen toewijzen door loting (maximaal 20%).
- We starten een doorstroomexperiment in de gemeente Woerden.

#### 1.3.1 We bouwen meer woningen

In alle gemeenten willen we de woningvoorraad uitbreiden. In 2019 startten we met de bouw van 113 woningen (doel: 124) en leverden we 74 woningen op (doel: 35). Wij moeten onze doelstelling om tot eind 2022 750 nieuwe woningen toe te voegen in die zin bijstellen dat we meer tijd nodig hebben. De beperkte beschikbaarheid van locaties en lange doorlooptijd van bouwtrajecten hebben een grotere invloed dan gedacht. We blijven ons inzetten om de nieuwbouwproductie op een hoger peil te brengen. Daarom zijn we nadrukkelijk actief in het acquireren van posities. En we zijn met alle gemeenten in gesprek over het versnellen van de nieuwbouwopgaven. Met daarbij veel aandacht voor de hindernissen die wij tegenkomen in het soepel kunnen doorlopen van procedures en wet- en regelgeving.

Begin van het jaar werden de laatste elf woningen van het project Land van Winkel in Abcoude opgeleverd. In Vleuten leverden we dit najaar veertien energie neutrale woningen op aan de Julianalaan/Bernhardlaan, met een

start` bouw in 2019. Eind november is ook de oplevering gestart van 28 sociale huurwoningen in de nieuwe wijk Haarzicht nabij landgoed Haarzuilens in Vleuten. De oplevering loopt deels door in 2020. In de nieuwe wijk Leeuwesteijn in Utrecht Leidsche Rijn hebben we 21 woningen opgeleverd (Blok 4a). De nieuwbouw van het volgende project in deze wijk, 'Poortrijk' (Blok 12), is december 2019 gestart. Het gaat om 23 eengezinswoningen en 35 appartementen. In Vinkeveen startte de bouw van zestien levensloopbestendige appartementen aan de Futenlaan en in Woerden startte de bouw van 25 appartementen op het 'Den Oudsten' terrein. Gezien de druk op de woningmarkt handhaven we onze verkoopstop.

#### Nieuwbouw 2019

	De Ronde Venen	Woerden	Montfoort	Utrecht	Realisatie 2019	Jaarplan 2019
Opgeleverd	11	0	0	63	74	35
Start bouw	16	25	0	72	113	124

#### Verwerving FNV-locatie Woerden

Dit jaar hebben we samen met BAM Wonen het voormalige FNV-kantoor in Woerden verworven. Het is het eerste project in de ontwikkeling van het bedrijventerrein Middelland naar een woon- en werkgebied. Na sloop van het voormalige kantoor worden er zes appartementengebouwen ontwikkeld, bestaande uit circa 82 sociale huurwoningen van GroenWest en 183 middeldure huur- en/of koopwoningen van BAM Wonen. De verwachte start bouw is medio 2020.

#### 1.3.2 Onze woningen zijn betaalbaar en passend

##### Betaalbaar wonen voor huishoudens met de laagste inkomens

We hebben 99,3% van onze woningen passend toegewezen. Huishoudens met de laagste inkomens met recht op huurtoeslag moeten een betaalbare woning krijgen toegewezen. Daarom is er een wettelijke minimumnorm over passendheid, namelijk 95%. Ons uitgangspunt is dat we in principe alle woningen passend toewijzen. Bij hoge uitzondering wijken we hier van af.

##### We wijzen bijna 100% van onze woningen toe aan de doelgroep

De huur van onze vrijkomende woningen blijft betaalbaar. We willen dat minimaal 90% van onze woningen wordt toegewezen aan onze doelgroepen, waarvan maximaal 10% aan de lage middeninkomens. Op dit moment wijzen we 94,0% toe aan onze primaire doelgroep (< € 38.035) en 4,6% aan de lage



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van  
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

middeninkomens (< € 42.436). 1,4% wijzen we toe aan huishoudens met een inkomen boven € 42.436, waarbij er sprake is van doorstroming of bijzondere omstandigheden. We hebben meer woningen in het hogere prijssegment opengesteld voor de lage middeninkomens.

*De slaagkans in Utrecht is op peil (≥ 70%)*

In Utrecht voldeden we met 79% ruimschoots aan de afspraak om minimaal 58% van de vrijkomende woningen te verhuren onder de 1e aftoppingsgrens. We verhuurden 89% onder de 2e aftoppingsgrens (minimaal 70%). Als we de oplevering van twee nieuwbouwprojecten eind van het jaar meenemen komen we lager uit. Een deel van deze woningen is verhuurd met een huur gelijk aan de liberalisatiegrens. De slaagkans wordt dan anders: 55% van de woningen verhuurd onder de 1e aftoppingsgrens en 63% onder de 2e aftoppingsgrens.

*De totale huurderiving blijft binnen de norm van 0,9%*

We willen dat huurwoningen zo kort mogelijk leeg staan. Denk aan leegstand door verhuurproces, reparaties en projecten. Ons percentage totale huurderiving over 2019 bedraagt 0,7%. Het betekent dat we goed in staat zijn om leegstand te beperken.

*Beperkte huurverhoging voor de meeste huurders*

Ons uitgangspunt voor de jaarlijkse huurverhoging is 'betaalbaar wonen naar draagkracht'. Dat betekende voor de laagste inkomens dat de huurverhoging is beperkt tot inflatie, namelijk 1,6%. De circa 1.000 huurders met een hoog inkomen in een woning met een sociale huur (de zogenaamde goedkope scheefwoners) kregen een inkomensafhankelijke huurverhoging van 5,6%. Op deze manier gaat deze groep huurders meer naar draagkracht betalen voor hun woning.

Per 1 januari 2017 geldt de huursombenadering: de stijging van de gemiddelde huur van de zelfstandige sociale huurwoningen over de periode 1 januari 2019 tot 1 januari 2020 mag niet meer zijn dan 2,6% (inflatie plus 1%). Bij de bepaling van de stijging van de gemiddelde huur zijn zowel de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli als de wijziging van de huurprijs bij mutatie inbegrepen. GroenWest blijft hier met 1,93% ruim onder de norm van maximaal 2,6%.

*Bezwaren tegen de huurverhoging*

Jaarlijks zijn er ook huurders die bezwaar maken tegen de aangezegde huurverhoging. We ontvingen 67 bezwaren tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dat is een stuk minder dan vorig jaar (142). Daarvan zijn er 43 toegewezen vanwege een inkomensdaling. Dat is hetzelfde beeld als vorig jaar (2018: 42). Er zijn 24 bezwaren afgewezen. Er zijn ook 48 bezwaren ontvangen tegen de inflatievolgende huurverhoging. Deze bezwaren zijn afgewezen omdat ze niet ontvankelijk waren voor bezwaar. Negen huurders hebben na eerdere inkomensafhankelijke huurverhogingen te hebben ontvangen om een huurverlaging gevraagd wegens inkomensdaling. Daarvan zijn vier verzoeken toegewezen en vijf afgewezen. In drie gevallen is de huur verlaagd naar de huurtoeslaggrens. Er zijn tien bezwaren doorgestuurd naar de Huurcommissie, zeven hiervan waren bezwaren tegen de inflatievolgende huurverhoging. Van de tien bezwaren zijn er vier later nog zijn ingetrokken. Zes zaken zijn nog in behandeling bij de Huurcommissie.

**1.3.3 We streven naar een betere kwalitatieve match**

Bij woningtoewijzing maken we gebruik van de wettelijke ruimte om maatwerk te leveren. Het is een van de instrumenten om beter aan te sluiten op de verschillen die er zijn tussen (groepen) woningzoekenden.

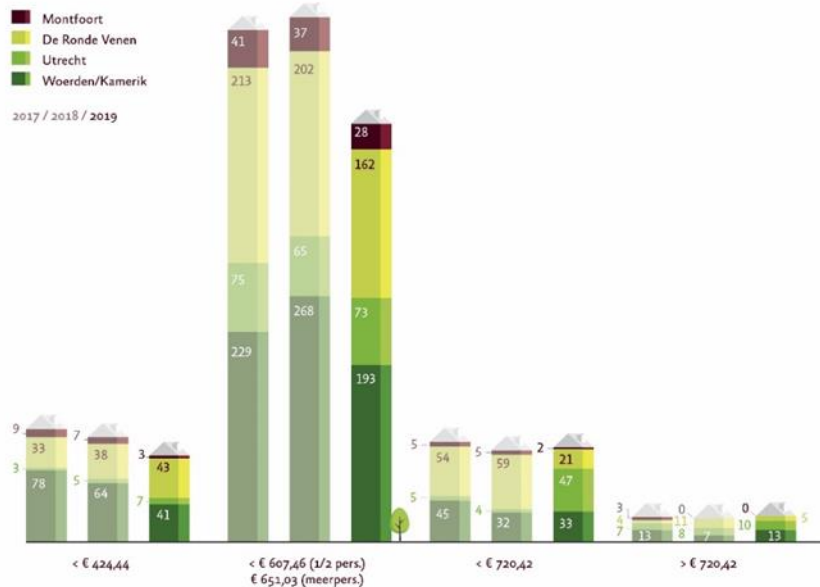
*Lotingexperiment*

We willen de slaagkans van woningzoekenden met een korte inschrijfduur, zoals jongeren en spoedzoekers, vergroten. Daarom hebben we beleid ontwikkeld om een deel van de vrijkomende woningen te verlotten. De gemeenten hebben het in hun Huisvestingsverordeningen mogelijk gemaakt om maximaal 20% van het aanbod te verlotten. Op 1 januari 2020 starten we in alle gemeenten. In eerste instantie voor een experimentperiode van 1 jaar waarbij in Utrecht maximaal 10% van de vrijkomende woningen voor reguliere verhuur wordt verloot.



- 1 Bestuursverslag
- 2 Ondernemingsraad
- 3 Raad van Commissarissen
- 4 Jaarrekening
- 5 Overige gegevens
- 6 Kengetallen

Aantal verhuringen per huurprijscategorie



#### Succesvol experiment toewijzing aan lage middeninkomens

Vanaf januari 2018 hebben we als experiment maximaal 10% van de vrijkomende woningen met een huur tussen de € 675 en € 720 toegewezen aan woningzoekenden met een laag middeninkomen. Dit zijn huurders met een inkomen tussen de € 38.036 en € 42.436. Uit onze evaluatie blijkt dat dit een effectieve manier is om deze groep iets beter te helpen. Het experiment wordt in 2020 structureel ingezet. De hoeveelheid woningen waarop zij kunnen reageren is niet heel groot, maar hun kans op een woning uit het voor hun geschikte aanbod ging van 20% naar 33%. Het is een hele diverse groep huishoudens, qua leeftijd, samenstelling, doorstromer /starter etc. Maar allemaal hebben ze gemeenschappelijk dat ze een relatief hoge inschrijfduur hebben.

In 2019 waren er 755 nieuwe verhuringen (709 woningen en 46 niet-woningen). Dat de woningmarkt op slot zit, zien we terug in de dalende tendens van het aantal mutaties van de afgelopen jaren die doorzet (2017: 905 en in 2018: 868)

#### 1.3.4 We bevorderen de doorstroming

Met het inzetten van instrumenten die de doorstroming bevorderen, proberen we zoveel mogelijk huishoudens op hun plek te krijgen. In de woningmarktregio Utrecht zijn er drie instrumenten die we kunnen inzetten: de voorrangregeling, een kortingsregeling en verhuisadvies. We experimenteerden in al onze gemeenten met doorstroomexperimenten. Door voorrang te geven aan huurders die van een grote woning kleiner gaan wonen, verwachten we dat er meer woningen vrijkomen voor gezinnen en starters. Per 1 juli zijn alle corporaties in de woningmarktregio gaan werken met de voorrangregeling en de kortingsregeling. De regeling is omgedoopt tot de regeling Van Groot naar Beter en geldt voor de hele regio Utrecht, waarbij er geen leeftijdsriteria gelden. In 2020 worden de doorstroomregelingen in de gemeenten Woerden en De Ronde Venen geëvalueerd.

Het derde instrument, verhuisadvies, is alleen bedoeld voor senioren. In De Ronde Venen en Woerden geven we zelf verhuisadvies. In Utrecht hebben de gemeente en de betrokken corporaties dit uitbesteed aan een derde partij.

Woningruil bevordert ook de doorstroming en passend wonen. In totaal waren er dit jaar 46 nieuwe verhuringen door een woningruil. Huurders zoeken daarbij zelf naar geschikte 'ruilpartners'. De woningruil-app HuisjeHuisje is op 1 december gestopt. Er was interesse voor de app maar er kwamen via dit kanaal weinig ruilingen tot stand, tegen relatief hoge kosten van de (doorontwikkeling van de) app. Andere kanalen blijken effectiever als het gaat om ruilen van woning.

#### 1.3.5 Presteren naar afspraak

Met de jaarlijkse prestatieafspraken geven we samen met de Huurdersvereniging Weidelanden en de vier gemeenten invulling aan de gezamenlijke volkshuisvestelijke ambities. We streven naar wederkerigheid in de afspraken en monitoren de voortgang. In 2019 hebben we gezamenlijk afspraken gemaakt over betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid van de sociale huurwoningen van GroenWest en over de inzet van partijen op het vlak van wonen met zorg en leefbaarheid. We zijn er positief over dat we het merendeel van onze ambities hebben gerealiseerd.

Een aandachtspunt is het moeizaam kunnen realiseren van onze nieuwbouwproductie in Montfoort, Woerden en De Ronde Venen. De oorzaken hiervoor liggen in langdurige procedures ruimtelijke ordening en gebrek aan

bouwlocaties. Verder hebben we bij gemeenten aandacht gevraagd voor de soms onrealistische opeenstapeling van gemeentelijke eisen bij nieuwbouw die het productietempo verlagen. In Woerden is samen met de gemeente een instrument ontwikkeld voor de nieuwbouw in het gebied Middelland-Noord om die opeenstapeling van eisen tegen te gaan, het zogenaamde spinnenweb-diagram. De andere gemeenten nemen het gebruik van dit instrument in overweging.

- 1 Bestuursverslag
- 2 Ondernemingsraad
- 3 Raad van  
Commissarissen
- 4 Jaarrekening
- 5 Overige gegevens
- 6 Kengetallen



## 1.4 Uitstekende dienstverlening

*Het gaat bij ons om de huurder, bij alles wat we doen. Een tevreden huurder. Daarom streven we naar uitstekende dienstverlening. Wij willen klantvragen, ook complexere klantvragen, snel en goed oplossen: in één keer. We stemmen ons contact af op onze huurder: contact op maat. Geen huurder is namelijk hetzelfde. Het merendeel wil graag snel en efficiënt contact. Op een moment dat het hen uitkomt. Maar er zijn ook huurders die behoefte hebben aan meer persoonlijk contact. Voor beiden willen we er zijn.*



### Doelstellingen

- We versterken de samenhang en effectiviteit van onze lopende en nieuwe projecten rond huurderstevredenheid, door ze onder te brengen in een organisatiebreed programma.
- Wij voegen in 2019 tenminste één zelfservicescenario toe aan ons klantportaal.
- Wij optimaliseren de processen van dagelijks onderhoud (DO) en groot onderhoud (GO) samen met onze ketenpartners.
- We vergroten onze zichtbaarheid in GO-projecten en verbeteren de communicatie rond de uitvoering van projecten.
- Wij leveren nazorg 'op maat' bij (nieuwbouw)projecten met energiebesparende maatregelen.
- Wij verbeteren de afhandeling van de klachten die wij krijgen.
- Wij verbeteren de afhandeling van complexe klantvragen.

### 1.4.1 Een tevreden huurder

*Huurders waarderen onze dienstverlening met minimaal een 7,7*

We werken, voor en met onze huurders, continu aan de verbetering van onze dienstverlening en willen dit terugzien in de klantwaardering. Daarvoor maken we gebruik van meetinstrumenten als de Aedes-benchmark en het KWH. We hebben als organisatie mooie progressie geboekt in klantgerichtheid. Ons streven voor 2019 was een 7,7 als klantoordeel voor dienstverlening (KWH) en in de Aedes-benchmark de B-categorie voor het onderdeel Huurdersoordeel.

*De KWH-waardering voor onze dienstverlening over het hele jaar is gestegen naar gemiddeld een 7,7*

Hiermee hebben we onze doelstelling behaald en een verbetering gerealiseerd ten opzichte van de 7,5 van 2018. Deze score is opgebouwd uit diverse deelscores. We zijn in 2019 op volle kracht doorgegaan met ons organisatiebrede programma voor klantgerichtheid en klanttevredenheid. Bij veel activiteiten zijn vanzelfsprekend ook onze ketenpartners betrokken. Daarbij zijn onze klantbeloften richtinggevend en ze versterken onze klantgerichtheid: we nemen uw vraag serieus, we geven u deskundige hulp en advies en we doen wat we beloven.

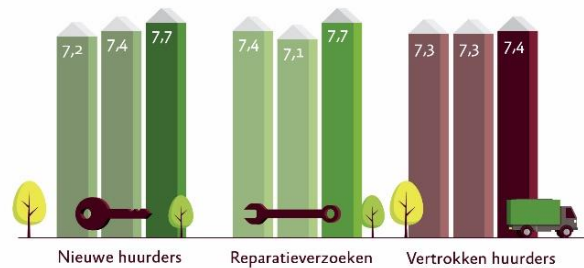
Er is veel aandacht voor eigenaarschap. We vinden het belangrijk dat iedereen bij GroenWest aandacht heeft voor de huurder, adequaat handelt en de juiste acties onderneemt. Door met elkaar in gesprek te gaan over eigenaarschap en daar de nodige acties aan te verbinden hebben we de basis gelegd voor betere dienstverlening. Het is mooi dat we onze inspanningen terugzien in betere resultaten, met name op het belangrijke onderdeel 'reparaties'. Dit succes hebben we samen gevierd en we kijken er met trots op terug. De betere dienstverlening zien we ook terug in de afname van klachten bij de Klachtencommissie en in het geringe aantal Huurcommissiezaken. We blijven gebruik maken van de metingen van het KWH, maar stoppen met het voeren van het KWH-label.

*Aedes-benchmark: een mooi resultaat!*

De Aedes-benchmark geeft inzicht in de prestaties van corporaties. Op het prestatieveld Bedrijfslasten behalen wij al enkele jaren een bovengemiddelde A-score. We zijn trots op de verbetering die we nu zien in het oordeel van de huurders over onze prestaties. Daarin behalen we nu een B-score. Op alle onderdelen van het Huurdersoordeel zijn onze huurders nu positiever over GroenWest dan vorig jaar. Nieuwe huurders gaven ons een 7,7. Ook huurders die een reparatieverzoek indienden, gaven ons nu gemiddeld een 7,7 en dat is een veel hogere score dan vorig jaar (7,1). We scoren op dit onderdeel nu ruim boven het landelijk gemiddelde van een 7,5. Vertrokken huurders gaven ons een 7,4 (2018: 7,3).

## Klanttevredenheid Aedesbenchmark

2017 / 2018 / 2019



### 1.4.2 Contact op maat

Onze klant wil en zoekt op verschillende manieren contact met GroenWest. Wij willen communiceren op een wijze die aansluit bij de wens van de huurder en up-to-date zijn. Onze insteek is digitaal waar het kan, persoonlijk en op maat waar het moet. Dat doen we onder andere door uitbreiding van de digitale mogelijkheden, bijvoorbeeld via de zelf servicescenario's in ons klantportaal. Zie ook onze stappen in onze digitaliseringskalender in het bestuursverslag. Voor al onze klantcontacten geldt: kwaliteit staat voorop.

### 1.4.3 In één keer goed

Collega's uit de hele organisatie en ketenpartners werken samen aan ons programma voor het versterken van de klantgerichtheid en klanttevredenheid. Het programma bestaat uit vier speerpunten.

- Reparatieverzoeken: persoonlijke aandacht met een glimlach.
- Onderhoud: betere communicatie tijdens groot onderhoud projecten.
- Verbeteren klachtenafhandeling: het beter oppakken hiervan en ervan leren.
- Taken en taakafhandeling: het verbeteren van de afhandeling van complexe klantvragen en zo voorkomen van het doorschuiven van taken.

*We vergroten onze zichtbaarheid in GO-projecten en verbeteren de communicatie rond de uitvoering*

Het verbeteren van onze communicatie staat centraal. Zo is bijvoorbeeld het doorsturen van vragen van huurders door GroenWest medewerkers vereenvoudigd (via Whatsapp). Een ander voorbeeld is zorgen dat de

verwachtingen van de huurder vooraf beter kloppen door de enquêtevragen voorafgaand aan groot onderhoud aan te passen aan de situatie en het complex.

*Procesoptimalisatie dagelijks - en groot onderhoud (GO) samen met ketenpartners*

Samen met onze ketenpartners hebben we betere afspraken gemaakt over bijvoorbeeld de afhandeling van opleverpunten en het volgen van een vast stappenplan bij het afhandelen van een reparatieverzoek. We betrekken onze contractpartners vroegtijdig bij het onderhoud zodat zij vooraf kennis en ervaring inbrengen.

*Leveren van nazorg 'op maat' bij (nieuwbouw)projecten met energiebesparende maatregelen*

Met nazorg op maat krijgen bewoners uitleg over de nieuwe energiebesparende maatregelen en installaties in hun woning. Zowel na een renovatie als bij de oplevering van een nieuwbouwwoning. Bij de woningen van Pius X in Woerden hebben we dit in een 'Kom aan tafel'-sessie gedaan waar bewoners elkaar ook meteen konden ontmoeten en leren kennen.

*Wij verbeteren de afhandeling van de klachten die wij krijgen*

We streven ernaar om een klacht van een huurder snel op te pakken en te voorkomen dat het een 'echte' klacht wordt. Daarvoor hebben we een klachtenteam. Het team zorgt ervoor dat de afhandeling van vaak 'complexe' klachten voor de huurder soepeler verloopt. Dit heeft geleid tot een afname van het aantal klachten dat wordt voorgelegd aan de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU). Het aantal geschillen bij de Huurcommissie is min of meer gelijk gebleven. Deze zorgvuldige werkwijze heeft als effect dat als een klacht of geschil toch leidt tot een zitting, GroenWest vaak in het gelijk wordt gesteld.

*Huurcommissie*

Huurders en verhuurders kunnen de Huurcommissie inschakelen bij bijvoorbeeld een verschil van mening over de huurprijs, servicekosten of onderhoud. De Huurcommissie heeft helaas een achterstand in de afhandeling van geschillen. Er zijn in 2019 vijf geschillen behandeld die waren ingediend in 2018. Bij al deze geschillen is GroenWest in het gelijk gesteld. In 2019 zijn acht geschillen ingediend. De Huurcommissie heeft in twee geschillen een uitspraak gedaan en

1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van  
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

één geschil is ingetrokken. Dat betekent dat ook dit jaar vijf geschillen doorlopen in het nieuwe jaar.

Type geschil 2019	Aantal	Uitspraak Huurcommissie
Gedragingen verhuurder	2*	2 x huurder niet ontvankelijk
Huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken	5	1 geschil is ingetrokken, de overige zijn nog niet behandeld
Huurverhoging na woningverbetering	1	Nog niet behandeld
Overlopend uit 2018	5	GroenWest in het gelijk gesteld

\*Een 3e geschil van dit type is door de Huurcommissie omgezet in de procedure: huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken en in het aantal van dit type meegenomen.

#### Regionale Klachtencommissie

Als een huurder niet tevreden is over de wijze waarop wij de klacht hebben behandeld, dan kan de huurder terecht bij de onafhankelijke Klachtencommissie. Deze klachten van onze huurders worden behandeld door de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU). De Klachtencommissie legt in haar eigen jaarverslag uitgebreid verantwoording af over haar werkzaamheden voor **KWRU**.

In 2019 heeft de KWRU acht klachten over GroenWest in behandeling genomen. Dit is fors lager dan vorig jaar (2018: 14). De Klachtencommissie heeft één klacht gedeeltelijk gegrond verklaard, twee klachten zijn ingetrokken en drie klachten zijn opgelost na bemiddeling. Twee klachten lopen door in het nieuwe jaar. Daarnaast liepen er nog vijf klachten door uit 2018. Deze vijf zijn inmiddels allemaal afgehandeld. Eén klacht is gegrond verklaard, één klacht is stopgezet en drie zijn opgelost na bemiddeling.

#### Klachtenprocedure woonruimteverdeling

Sinds 2019 is de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU) ook verantwoordelijk voor de afhandeling van klachten over woonruimteverdeling in de regio Utrecht. Woningzoekenden kunnen direct hun klacht indienen zonder dat ze die klacht eerst bij de desbetreffende corporatie indienen, noch dat er een zitting plaatsvindt. In 2019 zijn er drie klachten binnengekomen over woonruimteverdeling. Eén klacht betrof een tijdelijke fout in het systeem bij WoningNet. Deze klacht is gegrond, één klacht is ingetrokken en één klacht loopt door in het nieuwe jaar.



- 1 Bestuursverslag
- 2 Ondernemingsraad
- 3 Raad van Commissarissen
- 4 Jaarrekening
- 5 Overige gegevens
- 6 Kengetallen

## 1.5 Duurzaam én comfortabel wonen

*GroenWest heeft het verduurzamen van haar woningbezit hoog in het vaandel staan. Door onze bestaande huurwoningen te verduurzamen, duurzaam te onderhouden én ook nieuwe woningen duurzaam te bouwen, bieden we onze huurders meer wooncomfort en beheersbare woonlasten. Zo zorgen we ervoor dat ook toekomstige generaties prettig kunnen wonen in het Utrechtse Groene Hart. Hierbij leveren we goede voor- en nazorg. Immers we verduurzamen hun "thuis".*



Doelstellingen

- We voeren groot onderhoud uit bij 473 woningen (2019: 315).
- We voeren planmatig onderhoud uit bij 1.438 woningen (2019: 1.356).
- We realiseren ruim 1.000 energie labelstappen.
- We verwachten 500 zonnepanelen te plaatsen op verzoek van individuele huurders.
- We voeren drie pilots/experimenten uit in het Schilderskwartier (Woerden) met nieuwe duurzaamheidsconcepten bij een aantal woningen.
- We stellen een routekaart op om te komen tot grondstoffenneutraliteit voor 2050

### 1.5.1 We hebben een hoge duurzaamheidsambitie

*We realiseren gemiddeld label B*

In onze doelstelling naar een CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad in 2050 is een gemiddeld label B in 2020 voor onze woningvoorraad een belangrijke mijlpaal. We zetten daarin grote stappen. Eind dit jaar bereikten we al een gemiddeld label B. Dit is gelijk aan een energie-index van maximaal 1,40. Een heel mooi resultaat. Onze duurzaamheidsaanpak biedt onze huidige huurders meer wooncomfort en een besparing op hun energierekening. In totaal zijn bij de verschillende onderhoudswerkzaamheden ruim 2.000 labelstappen gerealiseerd.

### Gemiddeld energielabel B in 2019

Totaal aantal labels per categorie

2019 / 2018 / 2017



### 1.5.2 Duurzaam onderhouden

In alle vier gemeenten investeren we fors in de kwaliteit van onze woningen. Voor het verduurzamen van onze woningen maken wij zoveel mogelijk gebruik van de momenten waarop we toch al onderhoud aan de woning willen uitvoeren zoals bij het planmatig - en groot onderhoud. Zo blijft de overlast voor onze bewoners beperkt.

*Bijna 1.700 woningen duurzaam onderhouden*

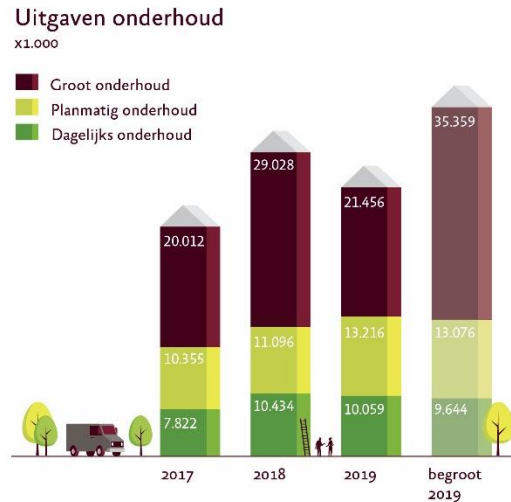
2019	De Ronde				Realisatie totaal	Jaarplan
	Venen	Montfoort	Utrecht	Woerden		
<b>Planmatig onderhoud</b>	530	214	69	543	1.356	1.438
<b>Groot onderhoud</b>	79	19	0	217	315	473

We hebben in 2019 totaal 1.671 woningen duurzaam onderhouden: planmatig onderhoud aan 1.356 woningen (2018: 1.474) en groot onderhoud aan 315 woningen (2018: 575). In ons groot onderhoud ligt het accent op het isoleren van de schil van de woningen (vloer-, dak- en/of muurisolatie) en het plaatsen van zonnepanelen. Dit zorgt voor een grote stap in het terugdringen van energieverbruik en milieuwinst. Met onze onderhoudsaanpak realiseren we per woning meerdere labelstappen: in totaal 871 labelstappen door groot onderhoud.



### We investeren fors in duurzaam onderhoud

In totaal hebben we in 2019 € 44,7 miljoen aan onderhoud en verbetering besteed: € 10,1 miljoen aan dagelijks onderhoud, € 13,2 miljoen aan planmatig onderhoud (incl. bijdrage aan VvE's) en € 21,5 miljoen in groot onderhoud.



De gemiddelde kosten per woning voor dagelijks onderhoud (mutaties en reparaties) zijn € 813. Dit is een lichte daling ten opzichte van 2018 (€ 842). Dit jaar zijn er meer woningen vrijgekomen waarin bewoners zeer lang hebben gewoond en waar nooit groot onderhoud is uitgevoerd, namelijk 116. Dat betekent hogere uitgaven dan bij een gewone verhuuring om de woning weer verhuurklaar te maken. Desalniettemin zijn de kosten per woning iets lager dan begroot. De totale kosten voor mutatieonderhoud blijven ruim binnen de begroting. De lagere kosten per woning bij grote mutaties en het lage aantal normale mutaties, hebben de toename van gemiddelde kosten van normale mutaties en toename van het aantal grote mutaties ruim gecompenseerd.

### 1.5.3 Succesvol zonnepanelenprogramma: ruim 750 woningen voorzien van zonnepanelen

In 2017 zijn we gestart met een ambitieus zonnepanelenprogramma. We liggen goed op schema om onze doelstelling te halen: 5.600 woningen voorzien van

zonnepanelen eind 2021. Dit jaar zijn 771 woningen voorzien van zonnepanelen. We plaatsten zonnepanelen in onze onderhoudsprojecten én vraag gestuurd. Daarbij kunnen huurders op aanvraag zonnepanelen op hun woning laten plaatsen. In onze groot onderhoud projecten zijn 162 woningen voorzien van zonnepanelen. Ruim 500 woningen zijn op verzoek van de bewoner voorzien van zonnepanelen en 96 bij onze nieuwbouwwoningen.

### 1.5.4 Samen verduurzamen

Het verwezenlijken van onze duurzaamheidsambities kunnen we niet alleen. Om meer te bereiken werken we samen met andere partijen zoals gemeenten, bouwers, netbeheerders, energieleveranciers en natuurlijk onze huurders. De innovaties pakken we samen met andere corporaties in de regio op.

*Samen verduurzamen voor onze huurders: wijkgerichte aanpak zonnepanelen succesvol*

*De belangstelling van huurders voor zonnepanelen is groot. Huurders melden zich spontaan bij ons Solarteam en de opkomst tijdens de Open Dagen in de wijken is hoog. We merken dat bewoners zich goed laten informeren en steeds bewuster kiezen voor zonnepanelen. Niet alleen vanwege de besparing, maar ook écht omdat zij een steentje willen bijdragen aan het milieu.*

*Als GroenWest willen we het energieverbruik van onze woningen verlagen. In de eerste plaats voor onze huurders, want een duurzame woning zorgt voor méér wooncomfort en beheersbare woonlasten. Door onze woningen te verduurzamen, duurzaam te onderhouden én duurzaam te bouwen zorgen we ervoor dat ook toekomstige generaties prettig kunnen wonen. We vinden het belangrijk om bewoners nauw te betrekken bij die verduurzamingsprocessen, goed te luisteren naar hun wensen en ervaringen. Immers, we verduurzamen hun thuis. Het zonnepanelenprogramma is daar een prachtig voorbeeld van.*

*Vier pilotwoningen met nieuwe duurzaamheidsconcepten.*

In het Schilderskwartier in Woerden experimenteren we met een klein aantal woningen met nieuwe duurzaamheidsconcepten. Het doel is om met nieuwe



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van  
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

producten en/of combinaties tot een comfortabel en betaalbaar concept te komen om woningen uiteindelijk energieneutraal te maken. Twee pilotwoningen zijn in 2019 uitgevoerd en twee staan begin 2020 op stapel. In de pilots zitten producten die apart of gecombineerd kunnen worden toegepast. Denk aan vloeren met infrarood vloerverwarming en zoutmatten voor opslag van deze warmte of verwarming met infrarood panelen. Voorwaarde van de pilots is dat de opgewekte energie van de zonnepanelen gemiddeld voldoende moet zijn om de woningen te voorzien van een comfortabele temperatuur en luchtkwaliteit, warm water en gemiddeld energieverbruik van bewoner. De woningen worden gemonitord en de bewoners worden bevraagd over het comfort en gebruiksgemak. De pilots worden ook door andere partijen gevolgd, zoals de corporaties uit de RWU. Als de pilots slagen kunnen we de concepten later gebruiken in reguliere groot onderhoud projecten.

*Project Renovatieversneller in de bestaande woningvoorraad gestart*  
GroenWest werkt in regionaal verband (RWU) aan de Renovatieversneller. Een groot deel van de opgave ligt in het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. De Renovatieversneller is een manier van aanbesteden waarmee we een deel van de huurwoningen versneld willen verduurzamen. Samen met drie andere corporaties bundelen we onze vraag en dagen aanbieders uit om gestandaardiseerde oplossingen te leveren. Het project is eind 2019 van start gegaan.

#### *GroenWest rijdt groen*

Dit jaar is het merendeel van onze bedrijfsauto's vervangen door elektrische modellen. Natuurlijk zijn er ook laadpalen beschikbaar voor elektrische auto's van bezoekers. Zo verduurzamen we niet alleen onze woningen maar ook het bedrijf steeds verder. Ons kantoor heeft al lange tijd zonnepanelen op het dak liggen en we werken grotendeels papierloos.

#### **1.5.5 Circulariteit**

*CO<sub>2</sub>-monitor is onze basis voor de routekaart op weg naar CO<sub>2</sub>-neutraal voor 2050*

Samen met externe kennispartners (TNO, TU Delft, Aedes en OnderhoudNL) hebben we een CO<sub>2</sub>-monitor ontwikkeld. Met de monitor kunnen we de CO<sub>2</sub>-uitstoot meten van het energieverbruik van onze woningen en CO<sub>2</sub>-uitstoot van de productie van bouwmaterialen voor het bouwen en verbouwen van woningen. Met dit inzicht willen we de CO<sub>2</sub>-uitstoot van grondstoffen en materialen in onze

projecten verkleinen. Met de monitor kunnen we een nulpunt/startpunt bepalen en doelstellingen formuleren met als einddoel CO<sub>2</sub>-neutraliteit in 2050. Dit is de eerste stap op weg naar onze routekaart.

#### *Stappenplan nieuwbouw helpt met duurzame keuze*

Voor nieuwbouw hebben we een stappenplan gemaakt om makkelijker per project de mogelijkheden en voorkeuren voor duurzame energievoorziening in beeld te brengen. Dit gebruiken we om de meest effectieve en efficiënte duurzame toepassing in het project te kunnen laten toepassen.



## 1.6 Zorgen voor wonen met zorg

*Langer zelfstandig thuis wonen is de norm. Het aantal huurders met een (tijdelijke) zorgvraag groeit gestaag. Dat vraagt - naast toegankelijke woningen - om goede afspraken rondom zorg en begeleiding. En nauwe afstemming met zorg- en welzijnspartijen, zodat die zorg ook beschikbaar is. We hebben elkaar ook nodig voor de ontwikkeling van woonzorgconcepten en woonzorgvastgoed.*



### Doelstellingen

- We huisvesten, conform de opgave en afspraken in het Regioconvenant uitstroom maatschappelijke opvang, in 2019 mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang.
- We starten met het maken van afspraken met de gemeenten in ons werkgebied over de vormgeving van een adequaat netwerk voor de opvang en begeleiding van kwetsbare huurders. Afspraken leggen we vast in convenanten met gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen.
- Met ons toegankelijkheidsbudget dragen wij eraan bij dat huurders met een kleine zorgvraag langer zelfstandig kunnen blijven wonen.
- Wij ontwikkelen op twee locaties nieuwe woonzorgconcepten (Zegveld en De Meern).

### 1.6.1 Ontwikkeling van nieuwe woonzorgconcepten

Zelfstandig wonen is niet meer voor iedereen weggelegd. Voor huurders met een zorgvraag willen we flexibele woonzorgconcepten realiseren, waarbij het uitgangspunt is dat bewoners kunnen wonen in een woning die bij hen past, waarbij ze de juiste zorg en begeleiding krijgen. Daarom zoeken we actief naar flexibele tussenvormen van wonen en zorg. We ontwikkelen drie nieuwe woonzorgconcepten als antwoord op de groeiende vraag naar nieuwe concepten.

#### *Dorpsinitiatief Zegveld leidt tot moderne versie van verzorgingshuis*

In Zegveld ontwikkelen we samen met het dorpsplatform en de coöperatie 'Zegveld Zorgt' op de Pionierschoollocatie aan de Clausstraat 20 woningen met een gemeenschappelijke ruimte. De woningen zijn voor senioren en voor zorg aan huis en voor mensen die een aangepaste woning nodig hebben. Goede levensloopbestendige appartementen ontbreken nu nog in Zegveld. De

zorgcoöperatie Zegveld Zorgt gaat als initiatiefnemer van het project voor "Zorg Saam Wonen". Dat betekent dat de bewoners aandacht hebben voor elkaar en zo nodig ook de zorg voor elkaar. Uiteraard aangevuld met professionele hulp en hulp van vrijwilligers. In december 2019 heeft de gemeenteraad het plan unaniem vastgesteld. Start bouw verwachten we begin 2020.

#### *Gemengd Wonen als nieuwe invulling voormalig verzorgingshuis Huize Nijeveld, De Meern*

In De Meern werken we aan de herontwikkeling van het oude verzorgingshuis Huize Nijeveld. Samen met het Leger des Heils geven we het een nieuwe invulling met een gemengd wonen-project. Het gebouw wordt gerenoveerd tot 33 één- en tweekamerappartementen. De nieuwe huurders vormen een mix van bewoners. Enerzijds bewoners uit de maatschappelijke opvang of een beschermde woonvorm van het Leger des Heils die toe zijn aan en gemotiveerd zijn om zelfstandig te wonen, anderzijds bewoners die er bewust voor kiezen om als 'goede buur' samen met deze huurders in één gebouw te wonen. Het Leger des Heils verzorgt de ambulante begeleiding. Het is een inclusieve woonvorm waarbij het vanzelfsprekend is om naar elkaar om te kijken. Uit eerdere projecten is gebleken dat gemengd wonen een belangrijke succesfactor is bij de stap naar verdere verzelfstandiging. We willen de renovatie in 2020 uitvoeren.

#### *Ontwikkeling nieuw woonzorggebouw in Park Hoge Woerd, Leidsche Rijn*

Met zorgorganisatie Reinaerde en HEVO hebben we dit jaar definitieve afspraken gemaakt voor de ontwikkeling en realisatie van een nieuw woonzorggebouw aan de Pratumplaats. Een duurzaam gebouw met een flexibel ontwerp dat geschikt is voor verschillende mensen met verschillende zorg- en/of ondersteuningsvragen. Door het flexibele karakter van het gebouw is een verbouwing niet nodig als de zorgbehoefte verandert. Reinaerde biedt 24 uur per dag zorg en ondersteuning aan de bewoners. Het doel voor de bewoners is om te groeien naar een zo prettig en zelfstandig mogelijk leven. Met de maatschappelijk ondernemers aan de Pratumplaats wordt bekeken of een nadere samenwerking kan worden aangegaan. Doel is start bouw in 2020.

#### *Plek voor een Simba Familiehuis in Haarzicht*

In de dit jaar opgeleverde nieuwbouw Haarzicht hebben we ook plek gemaakt voor een zogenaamd Simba Familiehuis. Daarvoor zijn twee woningen samengevoegd. Het is een initiatief van SOS Kinderdorpen. Wanneer er thuis

problemen zijn, kunnen broertjes en zusjes tijdelijk worden opgevangen in een Simba Familiehuis in de eigen regio. Het doel is een veilige terugkeer naar huis.

### 1.6.2 Huisvesten bijzondere doelgroepen

We voeren de taakstelling voor de gemeenten in ons werkgebied uit: naast statushouders huisvesten we mensen die uitstromen uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang.

#### *We realiseren onze taakstelling rond statushouders*

We hebben in alle vier gemeenten de taakstelling gerealiseerd. Bij het beschikbaar stellen van woningen kijken we niet alleen naar de vrijkomende woningen, maar speelt ook de leefbaarheid van die wijk een rol bij onze keuze om de woning voor de taakstelling in te zetten.

#### Huisvesting statushouders

	Tekort/overschot realisatie 2018	Taakstelling 2019	Realisatie 2019	Verschil	Realisatie 2018
<b>De Ronde Venen</b>	8	32	33	1	59
<b>Woerden</b>	-36	4	18	14	51
<b>Utrecht</b>	5	17	17	0	20
<b>Montfoort</b>	2	11	11	0	12
<b>Totaal</b>	<b>-21</b>	<b>64</b>	<b>79</b>	<b>15</b>	<b>142</b>

#### *We huisvesten mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang*

We willen mensen helpen om zelfstandig te wonen in de wijk en actief mee te doen in de samenleving. In die opgave zijn wij verantwoordelijk voor de taakstelling in huisvesting. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor goede begeleiding thuis en vroegtijdige signalering mocht er een probleem zijn. Er gaan immers meer kwetsbare mensen in de wijk wonen.

Voorheen lag de opgave alleen bij de gemeente Utrecht. Dit jaar is dit overgegaan naar alle gemeenten in de regio. Deze overgang heeft de nodige tijd gekost. Wij kregen daardoor pas laat dit jaar kandidaten aangeleverd om te huisvesten. Mede daardoor lopen we nu achter op schema. Daarnaast is medio 2019 de taakstelling verhoogd en ontbreekt soms de goede match tussen woning(locatie) en kandidaat. Er ligt dus nog een behoorlijke opgave, waar we in 2020 onze schouders onder zetten.

#### Huisvesten uitstroom maatschappelijke opvang

	Taakstelling 2019	Realisatie 2019	Verschil realisatie
<b>De Ronde Venen</b>	5	1	-4
<b>Woerden</b>	14	10	-4
<b>Utrecht</b>	16	5	-11
<b>Montfoort</b>	5	0	-5
<b>Totaal</b>	<b>40</b>	<b>16</b>	<b>-24</b>

### 1.6.3 Goede afspraken rondom zorg en begeleiding

We maken afspraken met gemeenten over het vormen van een adequaat netwerk voor de opvang en begeleiding van kwetsbare huurders. Huurders met een zorgvraag worden verwacht zelf regie te voeren op het organiseren van wonen, zorg en begeleiding. Dit vraagt veel, soms teveel, van sommige huurders. Het aandeel kwetsbare huurders in onze woningen groeit. In het belang van leefbare en inclusieve wijken waar het voor iedereen prettig wonen is, willen we met onze partners een adequaat netwerk opzetten voor opvang en begeleiding van kwetsbare huurders. Ons doel is signalen vroegtijdig samen te brengen en actief op te volgen. Daar hebben we elkaar hard bij nodig. Eén van de stappen die we hebben gezet, is dat we dit jaar met alle vier gemeenten in gesprek zijn geweest om hier goede afspraken over te maken. De afspraken daarover leggen we vast in convenanten.

Samen hebben we gewerkt aan het versterken van netwerken met maatschappelijke partners rondom kwetsbare huurders. Met de gemeente Woerden en Kwintessence namen we deel aan het Aedes actieprogramma Weer Thuis! Doel is om elkaar beter te begrijpen en te vinden als het gaat om kwetsbare huurders. Afsproken is om dit overleg periodiek te herhalen en ook de andere zorgpartijen erbij te betrekken.

#### *We leggen afspraken vast in convenanten met gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen*

Met alle vier gemeenten hebben we gewerkt aan afspraken over de samenwerking en gegevensuitwisseling die 'AVG-bestendig' zijn. Deze juridische kaders zijn nodig om samen te kunnen werken aan leefbare wijken waar het voor iedereen goed wonen is. Het gaat om afspraken bij complexe woonproblematiek, o.a. het voorkomen van huisuitzettingen en schulden, buurtbemiddeling, extreme woonoverlast en woonhygiëne.

1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van  
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

In Utrecht is hierover in mei het convenant 'Samenwerkingsovereenkomst woonproblematiek 2019-2022' afgesloten. In Woerden wordt begin 2020 het convenant 'Samenwerking en gegevensdeling in het sociaal domein Woerden' vastgesteld. In gemeente De Ronde Venen zijn convenanten afgesloten om huisuitzettingen bij problematische schulden te voorkomen. Komend jaar werken we met deze gemeente verder aan convenanten voor de aanpak van extreme woonoverlast en woonhygiëne. Met de gemeente Montfoort is in 2019 constructief gesproken over de invulling van een dergelijk convenant. Doelstelling is om dit in 2020 vast te stellen.

De zorg voor een 'vlot' proces bij schuldhulpverlening in gemeente De Ronde Venen is voor ons een blijvend aandachtspunt. De schuldhulpverlening komt nog steeds traag op gang met alle nadelige gevolgen voor de inwoners c.q. huurders. De gemeente heeft toegezegd om ook in 2020 te werken aan verbetering.

#### 1.6.4 Langer zelfstandig thuis

Het toegankelijkheidsbudget is een succes. Met ons toegankelijkheidsbudget hebben we 173 huurders geholpen die een kleine aanpassing nodig hebben in woning of woonomgeving. Het zijn kleine aanpassingen die door de Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning) niet worden vergoed. Het is één van de instrumenten waarmee we kunnen zorgen dat huurders in een woning wonen die past bij hun woonbehoefte. Het gaat om huurders met een kleine zorgvraag, die met deze hulp op een goede manier zelfstandig kunnen (blijven) wonen. Als er meer nodig is dan een kleine aanpassing, komt de Wmo weer in beeld. Daarvoor zoeken we nog betere afstemming met de gemeentelijke Wmo's.



## 1.7 Samenwerken aan inclusieve leefbare wijken

*In de wijken waar wij actief zijn, zien we steeds meer diversiteit. Dit omarmen we, de variatie biedt woningzoekenden keuze. We gaan voor inclusieve wijken. Hier is het voor alle bewoners prettig wonen, ongeacht inkomen en (zorg-) achtergrond. We zijn aanwezig en aanspreekbaar, we weten wat er speelt en spelen hier proactief op in. Vroege signalering van problemen is onderdeel van onze werkwijze. Waar nodig zetten we extra in op leefbaarheid. We zoeken nadrukkelijk de samenwerking op met onze partners in de wijken.*



### Doelstellingen

- We intensiveren onze inzet op straat met een groter team Wijkbeheer.
- We geven meer sturing aan de leefbaarheidsmaatregelen met onze nieuwe Wijkenmonitor.
- Samen met andere corporaties, minimaal één gemeente en zorg- en welzijnsinstelling werken we in de 'Innovatiechallenge' van Aedes aan een vernieuwende aanpak om te komen tot leefbare wijken.

### 1.7.1 Extra inzet op leefbaarheid

#### Huurdersbetrokkenheid

"Het meedenken van huurders – jong en oud – met hun woonomgeving en met onze koers is belangrijker dan ooit. Hiervoor zetten we een breed scala aan middelen in, die passen bij wat huurders willen en kunnen en waarbij we samen mét de huurders denken". Dat is de doelstelling uit ons jaarplan 2019 en we hebben actief gewerkt aan de invulling daarvan. Zowel op organisatieniveau via de weg van onze Huurdersvereniging Weidelanden als op het niveau van wooncomplex en buurt via onze bewonerscommissies en ambassadeurs. Daarnaast benaderen we actief huurders in de complexen via "kom-aan-tafel-bijeenkomsten" en de inzet van onze "babbelbus".

#### Huurdersvereniging Weidelanden denkt actief mee

We hebben de samenwerking met onze Huurdersvereniging Weidelanden (HvW) verder verdiept. Zij is betrokken bij de opstelling van de prestatieafspraken in de vier gemeenten waarin wij actief zijn. Daarnaast heeft de HvW afgelopen jaar advies uitgebracht over een groot aantal beleidsonderwerpen: het jaarplan en de begroting 2019, de jaarstukken 2018, de jaarlijkse huurverhoging, biedingen op de woonvisies van de gemeenten, de voordracht herbenoeming lid RvC, beleid

klein & flexibel wonen en doorstroomexperimenten. Daarnaast is het jaarverslag van de Klachtencommissie (KWRU) besproken.

#### 'Meedenken met onze koers' via klankbordgroep en werkgroepen

We betrekken huurders niet alleen via de weg van de reguliere overleggen met onze HvW, maar ook door het samen met de HvW organiseren van (thema)bijeenkomsten voor de klankbordgroep van de HvW. Zo hebben we met elkaar in een themabijeenkomst nagedacht over de plek van middeninkomens in onze koers. Vanuit de klankbordgroepen zijn ook een aantal werkgroepen ontstaan die meedenken bij beleid op een aantal voor ons strategische thema's. Denk aan de realisatie van ons ondernemingsplan, communicatiestrategie, wonen & zorg, leefbaarheid, duurzaamheid en huurderstevredenheid. Input vanuit deze werkgroepen is meegenomen.

#### Bewonerscommissie en ambassadeurs

GroenWest heeft een rijk palet aan bewonerscommissies en ambassadeurs. Zij zijn onze ogen en oren in de wijk en de gesprekspartner op complexniveau waar het gaat om onderhoud, servicekosten, leefbaarheid. Wij hebben dan ook regelmatig contact met onze 21 bewonerscommissies. We sluiten daarbij aan op de behoeften en de agenda van de commissies. In september organiseerden we een drukbezochte middag voor alle 43 ambassadeurs: betrokken huurders die binnen hun eigen complex en/of buurt een stapje extra zetten. Naast het elkaar ontmoeten, delen van kennis en ervaringen hebben we gesproken over de rol, invulling en betekenis hiervan.

#### Waardevolle ambassadeurs

*Bij een liftstoring op de Burchtwal in Vleuterweide werd duidelijk hoe waardevol onze ambassadeurs voor ons zijn. Ze hebben ons en ook de huurders in het complex erg geholpen toen de lift in storing ging. Ze wisten precies welke huurders extra hulp nodig hadden gedurende de storing en hebben als contactpersoon gefungeerd tijdens het reparatieproces. Een prachtig initiatief!*

1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van  
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

### *Geslaagde avond huurderbetrokkenheid*

Woensdag 16 oktober draaide alles om de huurders die zich inzetten voor GroenWest en bewoners in de complexen. Om iedereen te bedanken voor hun inzet organiseren we jaarlijks de feestelijke bijeenkomst huurdersbetrokkenheid. Er waren ruim honderd mensen aanwezig: betrokken huurders, leden van bewonerscommissies, Huurdersvereniging Weidelanden en medewerkers van GroenWest. Dit jaar met als het thema 'duurzaamheid'. En natuurlijk stonden we ook stil bij ons 100-jarig jubileum. Onder andere met ons Pop-Up museum over honderd jaar sociale woningbouw.

---

*Bewonerscommissie organiseert koffie-uurtjes tegen eenzaamheid: elkaar ontmoeten is het motto*

*De commissie signaleerde eenzaamheid bij een aantal bewoners. Bijvoorbeeld bij een huurder die er door het overlijden van haar partner alleen voor kwam te staan. Ze heeft het initiatief genomen om koffie-uurtjes te plannen. Deze koffie-uurtjes worden zeer gewaardeerd.*

---

### *We gaan actief de buurt en wijk in: kom-aan-tafel en de babbelbus*

We vinden het belangrijk om actief ons licht op steken bij onze huurders: wat houdt hen bezig? Hoe kunnen wij hen helpen bij initiatieven die ze willen ontplooiën? Daarvoor gebruiken we diverse instrumenten zoals "kom-aan-tafel" en de "babbelbus". Maar ook bijvoorbeeld een speciale set kaarten om het contact tussen burens te vergemakkelijken. Soms is de eerste stap lastig en dan helpt een kaartje in de bus om je als nieuwe bewoner voor te stellen of om bijvoorbeeld een feestje aan te kondigen. Allemaal manieren om op een laagdrempelige wijze in gesprek te gaan. Het ontmoeten staat centraal. Dit jaar zijn er veel kom-aan-tafels georganiseerd. We komen met stoelen, tafels, koffie, thee en koek op een centrale plek in het woongebouw of de buurt en gaan in gesprek. Dit jaar vroegen we ook de lokale welzijnsorganisatie aan te schuiven. Zo hebben de bewoners bij de kom-aan-tafel in het Thuishuis Woerden samen met ons de herinrichting van de gezamenlijke tuin besproken.

### *Innovatiechallenge Leefbare Wijken en Buurten: Pop-up woonkamer wint tweede publieksprijs*

Hoe maak je de buurt op een vernieuwende manier een fijnere plek om te wonen? In de Aedes Innovatiechallenge Leefbare Wijken en Buurten ging GroenWest samen met de bewoners van de Mauritshof in Harmelen de uitdaging aan om tot vernieuwende oplossingen te komen voor leefbare wijken. De centrale vraag: 'Wat vinden bewoners belangrijk als het gaat om een leefbare sociale wijk waar iedereen zich thuis voelt? En wat kunnen bewoners, corporaties en instanties bijdragen aan een buurt waar bewoners met plezier wonen en zich thuis voelen?' We werkten niet met een door ons bedacht, kant-en-klaar plan, maar met 'design thinking'. Bij deze methode vragen we onze huurders wat zij belangrijk vinden en nodig hebben. Vervolgens kijken we van daaruit wat er nodig is, voor wie en met wie. Dit experiment voerden we uit met veel netwerkpartners zoals gemeente, politie en welzijnsorganisaties. Met een mooi resultaat: de sfeer in de Mauritshof is verbeterd. Er zijn minder overlastmeldingen en bewoners spreken elkaar aan over het gebruik van de algemene ruimtes. Een leerzame periode waarin samen luisteren én 'op onze handen zitten' centraal stond.

---

*Buren hebben nu meer contact met elkaar*

*Een jaar geleden liep het niet zo lekker in de Mauritshof in Harmelen. De bewoners waren ontevreden en niet erg positief over elkaar. Woonconsulent Maddy: "We wilden graag dat ze er weer met plezier zouden wonen. Daarom leek het ons goed als ze zelf met oplossingen kwamen. We richtten een leegstaande woning in het complex in als pop-up woonkamer. Dat was een handige plek om elkaar te ontmoeten en waar bewoners hun ideeën konden bespreken." Met een aantal ideeën gingen de bewoners aan de slag. Zo schilderden ze samen het trappenhuis. Maddy: "Dat was gezellig. Ze kregen er energie van en leerden elkaar beter kennen. Nu hebben ze meer contact met elkaar. In de pop-up woonkamer maken ze onderling graag een praatje. Ook partners in de wijk houden spreekuren en werken vanuit de woonkamer. We maakten kleine stapjes die voor grote resultaten zorgden." We willen met deze aanpak in meer wooncomplexen aan de slag, overal weer op een andere manier.*

---

1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van  
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

### 1.7.2 Samenwerking en vroege signalering

*We intensiveren onze inzet op straat met een groter team Wijkbeheer*

Met ons Wijkbeheer 2.0, de sociale wijkbeheerder, hebben we de taken binnen de organisatie anders belegd. Het team Wijkbeheer is uitgebreid zodat we proactiever in de wijk aanwezig kunnen zijn. Daarnaast zorgt zichtbaarheid er ook voor dat we meer zien. Meer meldingen en het onderzoeken van structurele oplossingen zijn hiervan het directe gevolg. Dit geldt bijvoorbeeld voor de processen rondom achterpaden en de klachten over de schoonmaak.

*Wijkenmonitor in ontwikkeling*

We willen meer inzicht in leefbaarheid en welke ontwikkelingen we in een wijk kunnen waarnemen. Daarom hebben we een monitor ontwikkeld die de nieuwste gegevens over leefbaarheid koppelt aan het beleid van GroenWest. Aan de hand van een aantal werkateliers, waarbij we ook de verschillende gemeenten hebben uitnodigen, identificeren we de wijken waar we extra aandacht aan willen geven.

*Woonfraude*

Meer huishoudens op hun plek betekent ook actief beleid op het gebied van woonfraude. Hieronder verstaan we onderhuur, leegstand en onrechtmatig gebruik van een woning (bijvoorbeeld de aanwezigheid van een hennepkwekerij). Wij reageren actief op signalen van woonfraude omdat wij willen dat onze woningen worden bewoond door mensen die daar recht op hebben. Eind 2019 zijn er 113 lopende woonfraude dossiers. Er zijn 32 dossiers afgesloten en er kwamen 31 nieuwe dossiers bij.

Het afgelopen jaar hebben we in gemeente De Ronde Venen gewerkt aan een nieuwe, nog actievere aanpak waarbij we actief en zichtbaar samenwerken met de gemeente. Zo starten we samen snel met het onderzoek en de dossieropbouw wat een kortere doorlooptijd van dossiers oplevert. Deze manier van werken zorgt ervoor dat we een betrouwbare partner zijn waar netwerkpartners graag en proactief mee samenwerken. Daarnaast merken we dat de meldingsbereidheid van huurders groter wordt. Intern heeft de aanpak gezorgd voor procesverbeteringen om woonfraude te voorkomen

*Woonoverlast*

Woonoverlast vraagt steeds meer om maatwerk in de aanpak. Op een prettige manier samenleven in wijken en buurten is niet altijd vanzelfsprekend. Denk aan begrip voor elkaars gewoonten en rekening houden met elkaar. In eerste

instantie bieden we bewoners aan om met elkaar in gesprek te gaan, indien gewenst onder begeleiding van de vrijwilligers van Buurtbemiddeling. Soms vraagt het om een andere aanpak en meer maatwerk.

Steeds meer van ons bezit wordt verhuurd aan de kwetsbare doelgroep. De veranderende doelgroep vraagt iets anders van ons. Daarom zijn we in 2019 gestart met een andere manier van gespreksvoering. We voeren vaker gesprekken in het bijzijn van begeleiding en zien dat het nodig is om (zorg)meldingen te doen bij het netwerk om zo tot een oplossing van de overlast te komen. Daarom heeft een trainee van Talent in Huis onze werkwijze en aanpak geanalyseerd en getoetst of we deze nog beter kunnen laten aansluiten aan de maatschappelijke ontwikkelingen. Dit geven we handen en voeten in 2020. Uitgangspunt is om meer uit te gaan van de kracht van onze huurders: contact maken, een relatie opbouwen en van daaruit samen met de huurder kijken naar wat er wel kan in plaats van wat niet. Zo werken we samen aan een leefbare en inclusieve wijk.

Vervuiling en verzamelwoede komen steeds vaker voor. Het zorgt niet altijd tot een overlast voor de buurt, maar het vraagt wel onze aandacht. Zeker als het gaat om het welzijn van de bewoner en het voorkomen van overlast en brandgevaar. Juist in deze gevallen is een intensieve samenwerking en aanpak noodzakelijk. Ook een vroege signalering door proactief te werken maakt hierin het verschil.

In 2019 hebben we 148 overlastdossiers afgehandeld. De meest gemelde vorm van overlast is geluidsoverlast. Daarnaast hadden we te maken met leefbaarheid / overlast, verwaarloosde tuinen, psychische problematiek en multi-problematiek. In 2019 is er tweemaal een vonnis uitgesproken na een gerechtelijke procedure.

*Incassobeleid: gebruik maken van diverse middelen om huurders te bereiken*  
Ook bij GroenWest komt het soms voor dat de huur niet betaald wordt. Contact krijgen als huurders de huur niet betalen, is voor ons het belangrijkste. Wij willen weten wat er aan de hand is, zodat we huurders kunnen helpen om een oplossing te zoeken. Om het contact tot stand te brengen, zetten we alle mogelijke middelen in. Sinds dit jaar zijn we in het incassoproces meer gebruik gaan maken van e-mail en sms. Wij gebruiken hiervoor software van MailToPay, waarmee elke huurder op maat benaderd kan worden. Het spreekt voor zich dat



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van  
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

huurders zonder e-mailadres ook bericht krijgen over de achterstanden, zowel via de post als telefonisch. En daarbij gaan we ook altijd structureel op huisbezoek om deurwaarderzaken en ontruiming te voorkomen.

Wij zetten alles op alles om ontruiming te voorkomen. Het is fijn om te constateren dat dit ook in 2019 meestal is gelukt. Er zijn zelfs minder ontruiming geweest dan voorgaande jaren. In 2019 is vijf keer (2018: 10) een woning ontruimd, waarvan tweemaal vanwege overlast. Eén van de drie ontruimde woningen met als reden huurschuld was een vrijesectorwoning.





## 1.8 Hoe wij werken

*In de snelle wereld waarin we leven, willen wij gebruik maken van nieuwe technieken om onze huurders beter te bedienen. Die methodes helpen ons beter te weten wat er speelt in onze wijken en met onze huurders. Samenwerken is hierin het sleutelwoord; met huurders, maatschappelijke partners, ketenpartners en andere corporaties. Zo versterken we onze professionaliteit en efficiëntie. Kenmerkend voor onze organisatie is dat we willen blijven leren en ontwikkelen.*



### Doelstellingen

- We starten met onze ketenpartners met het werken met vaste productieteams in onze projecten. Onze ketenpartners gaan samenwerken.
- We zetten stappen op onze digitaliseringskalender met het verbeteren van de beschikbaarheid en kwaliteit van (vastgoed- en huurders)data, de implementatie van een verhuurapp en oplevering van een sturingsinstrument voor managementinformatie.
- We versterken de rol van de medewerkers in een upgrade van ons beoordelingssysteem.

### 1.8.1 Visie op onze organisatie 2019+

Om onze ambities uit ons ondernemingsplan en daarmee de jaarplannen te realiseren is een organisatie nodig die hiervoor goed toegerust is. We zetten veel in op ontwikkeling. We bieden kansen en stimuleren mensen zich te (blijven) ontwikkelen. Daarbij willen we aantrekkelijk zijn voor nieuw talent en investeren in de vitaliteit van alle medewerkers. Dat is nodig om mee te gaan met de snelle ontwikkelingen van de huidige samenleving. Deze ontwikkelingen vragen om wendbare corporaties met competente, flexibele medewerkers. Deze opgave is verwoord in onze visie op de organisatie 2019+:

- Wendbaar en flexibel blijven in een dynamische, complexe omgeving.
- Samenwerken optimaliseren, continu in verbinding zijn met onze omgeving en vertalen naar ons werk.
- Slim inspelen op technologische ontwikkelingen en verdergaande digitalisering en vertalen naar ons werk.
- Een aantrekkelijke werkgever blijven (employer branding).

Dit heeft een enorme impact op hoe we werken, kennis, competenties, vaardigheden. We veranderen organisch. Op die momenten dat we keuzes

maken, gebruiken we onze kernwaarden en leidende principes als leidraad. Onze kernwaarden Slim, Open, Eigenaarschap en Samen (SOES) staan voor de manier waarop wij willen werken en hoe we georganiseerd willen zijn. Ze zijn herkenbaar in ons contact met huurders en woningzoekenden, maatschappelijke partners en ketenpartners en in het contact van medewerkers onderling.

Eigenaarschap wordt steeds belangrijker. Het is een breed begrip dat vooral te maken heeft met verantwoordelijkheid voelen en initiatief nemen. Zichtbaar, open en transparant laten zien wat je doet en waarom, afspraken nakomen. Het past bij de ontwikkeling van GroenWest van de afgelopen jaren en doet recht aan waar we nu voor willen staan. Ruimte voor eigen verantwoordelijkheid, vakmanschap en ideeën vanuit de medewerkers. Betrokken bij het werk, betrokken bij elkaar en bij de huurders. Dat zien we bijvoorbeeld in onze activiteiten in het kader van het 100-jarig bestaan. Er zit veel energie binnen GroenWest!

### 1.8.2 Brede inbreng bij actualisatie van onze visie op klantgerichtheid

In 2019 hebben we onze visie op klantgerichtheid herijkt zodat deze optimaal bijdraagt aan onze ambities voor dienstverlening. Bij het opstellen is gebruik gemaakt van de kennis en ervaring bij onze medewerkers. Tijdens interactieve workshops hebben zij hun inbreng gegeven. Er is ook een speciale klankbordgroep vanuit de huurdervereniging betrokken. In onze visie geven we aan "waar we voor gaan" wanneer het om klantgerichtheid gaat en hoe we denken dat te bereiken. Hier geven we invulling aan in 2020.

### 1.8.3 Volgende stap in resultaatgericht samenwerken in onderhoud

Met de onderhoudspartners in resultaatgerichte samenwerking (RGS) hebben we samen een volgende stap gezet naar ketenintegratie. We hebben ons samenwerkingsmodel vereenvoudigd en daarmee komen we als opdrachtgever meer in de regierol. Er zijn twee ketenallianties opgericht bestaande uit ieder drie ketenpartners. Deze ketenallianties werken met vaste productieteams met een constante workflow, met vaste processen en documenten. Zij verzorgen de voorbereiding en uitvoering van de onderhoudsprojecten. Met deze dreigtjes verwachten we nog efficiënter en effectiever te kunnen werken. Sinds het najaar 2019 werken we volgens het nieuwe samenwerkingsmodel. De eerste ervaringen zijn positief, met name doordat de samenwerking veel intensiever is dan hiervoor. Per 1 januari 2020 wordt de nieuwe wijze van samenwerking geformaliseerd.



- 1 Bestuursverslag
- 2 Ondernemingsraad
- 3 Raad van Commissarissen
- 4 Jaarrekening
- 5 Overige gegevens
- 6 Kengetallen

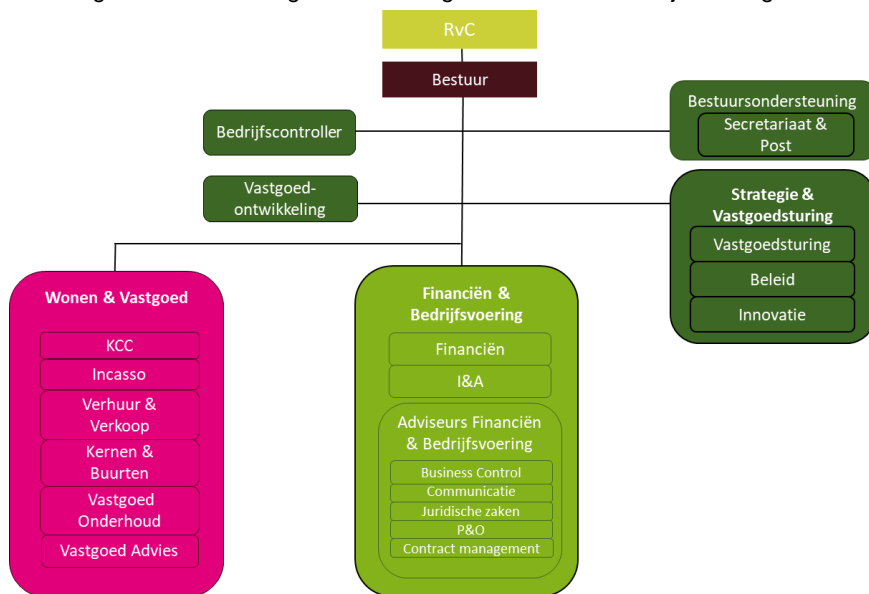
Parallel daaraan hebben we ons inkoopbeleid geactualiseerd. Centrale uitgangspunten: werken aan goed opdrachtgeverschap, doelmatig en doeltreffend inkopen en samen verantwoord voor mens en milieu.

#### 1.8.4 We zetten stappen in het realiseren van onze digitaliseringskalender

Onze klant wil en zoekt op verschillende manieren contact met GroenWest. Dat doen we onder andere door uitbreiding van de digitale mogelijkheden, bijvoorbeeld via de zelf servicescenario's in ons klantportaal. Binnenkort kunnen huurders reparatieverzoeken via het klantportaal inplannen. We hebben de mogelijkheden voor digitaal betalen voor onze huurders uitgebreid, zoals bij onder andere de verhuringen en herinneringen in ons huurincasso-proces. Bij dit laatste is een gunstig neveneffect dat het leidt tot intensivering van het contact met huurders. Antwoorden op een mail is laagdrempeliger dan antwoorden op een brief. In onze interne bedrijfsvoering verbeteren we de beschikbaarheid en kwaliteit van vastgoed- en huurdersdata. Onze managementinformatie wordt steeds uitgebreider, waardoor we real-time vinger aan de pols kunnen houden.

#### 1.8.5 Organisatiestructuur GroenWest, wijziging topstructuur

Het managementteam is verkleind van vier naar drie personen: bestuurder, manager Wonen & Vastgoed en manager Financien & Bedrijfsvoering. De MT-



verantwoordelijkheid voor de afdeling Ontwikkeling is ondergebracht bij de bestuurder.

#### 1.8.6 Ontwikkelingen in personeelsbestand

Ondanks de krapte op de arbeidsmarkt ervaren we dat GroenWest wordt gezien als een aantrekkelijke werkgever. Er is waardering voor onze inzet op persoonlijke ontwikkeling en ontwikkelmogelijkheden binnen de organisatie. Een frisse en dynamische aanpak van het werk met veel ruimte voor eigen inbreng. Onze inspanning om actief jonge mensen aan ons te binden is succesvol. We werken met trainees en bieden ontwikkelmogelijkheden voor mensen die misschien nog niet de ervaring hebben, maar wel passen bij GroenWest. We zijn ook een erkend SBB-leerbedrijf waar mbo-studenten hun opleiding en werk combineren. Binnen GroenWest hebben de 'jonge' collega's zich verenigd in Groentje West. Het doel is ontmoeten, kennis en ervaring uitwisselen en elkaar helpen en leren. En natuurlijk ook samen leuke dingen doen. Om dit vast te houden gaan we in 2020 actief aan de slag met onze arbeidsmarktcommunicatie. Daarnaast streven we naar meer diversiteit in het personeelsbestand.

In 2019 hebben wij 23 nieuwe medewerkers aangenomen en 16 medewerkers hebben de organisatie verlaten. Op 31 december 2019 bestond het personeelsbestand uit 117 personen, gelijk aan 104,6 fte (2018: 109 personen, 97,4 fte). De toename van het aantal personeelsleden is deels toe te schrijven aan de invulling van openstaande vacatures ultimo 2018. Daarnaast vertaalt onze inzet op de opgave in leefbare wijken en de toenemende regeldruk zich in een grotere formatie.

De gemiddelde leeftijd van de medewerkers was 44 jaar en het gemiddeld aantal dienstjaren was 7. Vergeleken met 2018 zijn de gemiddelde leeftijd en het aantal dienstjaren beide met één jaar gedaald.



1 Bestuursverslag
2 Ondernemingsraad
3 Raad van Commissarissen
4 Jaarrekening
5 Overige gegevens
6 Kengetallen

Het totale verzuimpercentage van 2019 is 3,93%. Het is daarmee met 1,92% gedaald ten opzichte van 2018. Een mooie ontwikkeling. Deze daling komt door de sterke daling van het lang verzuim. Dat is gehalveerd ten opzichte van 2018 van 4% naar 2,02%. Het kort verzuim in 2019 is 1,91%.

### 1.8.7 Een grotere rol van medewerkers in ons beoordelingssysteem

Dit jaar hebben we een andere manier van gesprekken voeren geïntroduceerd met een grote(re) rol (regie) voor medewerkers. Denk aan het zelf voorbereiden van gesprekken, terugkijken op de eigen doelstellingen en de mogelijkheid om feedback te vragen op de eigen persoonlijke ontwikkeling. We faciliteren dit met een digitale tool en bedrijfsbrede workshops feedback geven en ontvangen.

### 1.8.8 Actief met duurzame inzetbaarheid

Binnen GroenWest streven wij ernaar om een 'gezonde' personeelsopbouw te houden (qua leeftijd, man/vrouw-verhouding en diversiteit). Het gaat erom de juiste mensen aan te trekken en te zorgen dat zij mentaal, fysiek fit, gezond en flexibel blijven. Dit geldt ook voor de huidige medewerkers. Zo houden we tweejaarlijks een gezondheidsonderzoek. Daarmee kunnen collega's inzicht krijgen in hoe ze ervoor staan. Ruim de helft van de collega's heeft meegedaan. Als werkgever kunnen we met de algemene uitkomsten werken aan een gezond GroenWest. Met ons sportbudget stimuleren we collega's om lekker te bewegen.

### 1.8.9 Perspectief voor mensen met afstand tot de arbeidsmarkt

We vinden het belangrijk dat mensen hun mogelijkheden benutten en we willen kansen bieden. Dit geldt uiteraard voor onze medewerkers, maar we leveren graag een bijdrage aan de ontwikkeling van meer mensen. Sinds 2016 geven wij daarom mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt de mogelijkheid om bij GroenWest een mbo3-diploma te halen met het traject *erkend talent*. Dit diploma is een startkwalificatie voor de arbeidsmarkt. Hiermee is de felbegeerde baan bereikbaar, die zonder papieren lange tijd onhaalbaar was gebleken.

---

*Met waardevolle werkervaring op weg naar een mooie baan met toekomst.*

*Samen met adviesbureau Ocaro en het ROC bieden wij werkzoekenden de kans om zich om te scholen tot medewerker klantcontact. Doel van het traject is in één jaar een erkend mbo3-diploma. Sinds 2016 hebben vier mensen bij ons*

*het traject doorlopen, in de zomer van 2019 is de vijfde kandidaat gestart. Alle eerdere deelnemers hebben inmiddels een baan gevonden, variërend van een baan bij een woningcorporatie in Gouda tot een baan bij een online apotheek. Eén van de deelnemers is recent bij GroenWest in dienst gekomen!*

---

### 1.8.10 Integriteit

We besteden regelmatig aandacht aan integriteit, onder andere door het bespreken van casussen tijdens kwartaalbijeenkomsten. Het is een onderwerp in de plannings- en beoordelingscyclus. Ook houden we intern een register van meldingen bij. Dit register wordt periodiek in de organisatie aan de orde gebracht. Hierdoor ontstaat de 'moresprudentie' van GroenWest.

### 1.8.11 Actief met privacy

GroenWest respecteert en beschermt de privacy van haar huurders. Wij hechten grote waarde aan het beschermen van persoonsgegevens. Om ons werk te kunnen doen hebben we gegevens nodig. Daarbij volgen we de regels van de AVG. Wij zijn verantwoordelijk voor de gegevensverwerking en gebruiken gegevens niet voor andere doeleinden dan waarvoor ze bedoeld zijn. Met persoonsgegevens gaan wij zorgvuldig om. Er worden niet meer gegevens gebruikt dan nodig en we beschermen de gegevens die wij vastleggen zodanig dat deze niet in handen van onbevoegden kunnen komen.

### 1.8.12 Vertrouwenspersonen

GroenWest heeft twee vertrouwenspersonen. Er zijn door de vertrouwenspersonen in 2019 geen meldingen over integriteit of fraude gedaan. De vertrouwenspersonen hebben een meerdaagse cursus gevolgd en stilgestaan bij hun rolinvulling. Samen met de Ondernemingsraad hebben zij er bewust voor gekozen om de functie 'vertrouwenspersoon omgangsvormen' te blijven combineren met 'vertrouwenspersoon integriteit'. Het werk van een vertrouwenspersoon kan best complex zijn. Daarom is nagedacht over de mogelijke inzet van een externe vertrouwenspersoon als klankbord voor de interne vertrouwenspersoon en bij verstrengeling van belangen. De bedoeling is om dit in 2020 te effectueren.



- 1 Bestuursverslag
- 2 Ondernemingsraad
- 3 Raad van Commissarissen
- 4 Jaarrekening
- 5 Overige gegevens
- 6 Kengetallen

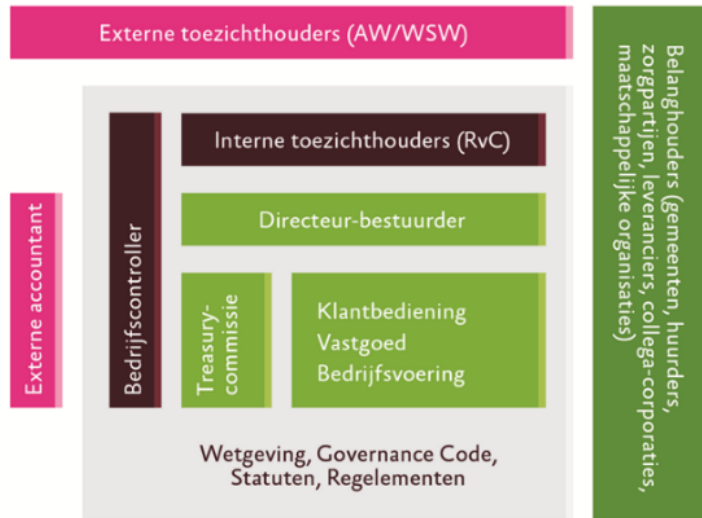
*Van de vertrouwenspersonen:*

*“In 2019 hebben we een aantal keren gesprekken gevoerd met collega’s omdat er behoefte was aan een goed gesprek en klankbord. In alle gevallen was dit voldoende.”*

### 1.8.13 Verslag van de Raad van Commissarissen

In het verslag RvC staat conform de Woningwet een opgave van de nevenfuncties van een bestuurder als bedoeld in artikel 25, eerste lid, en van een commissaris als bedoeld in artikel 30, eerste lid. Daarnaast doet de Raad van Commissarissen afzonderlijk verslag van de wijze waarop hij in het verslagjaar toepassing heeft gegeven aan het bepaalde bij en krachtens de artikelen 26, 31 eerste en tweede lid en 35 derde lid en van de naleving in dat jaar van het bepaalde bij en krachtens artikel 30.

### 1.8.14 Governancestructuur is niet gewijzigd



Onze governancestructuur is gericht op het realiseren van onze volkshuisvestelijk doelstellingen. Daarbij houden we ons aan de principes en bepalingen van de Woningwet en de Aedes/VTW Governancecode. De structuur is gelijk gebleven aan vorig jaar. In 2018 is KPMG als accountant benoemd voor

de periode van 2019 – 2022. Hiermee is de jaarrekening 2019 de eerste die zij controleren.

### 1.8.15 De juridische structuur

Wij voeren onze activiteiten in principe volledig uit in de stichting, al kan het uit hoofde van risicomanagement of omwille van een samenwerking noodzakelijk zijn activiteiten in verbindingen onder te brengen. Ultimo 2019 hebben we geen verbindingen waar wij invloed van betekenis kunnen uitoefenen. GroenWest heeft een zeer beperkte verbindingenstructuur ([paragraaf 1.11](#))



1 Bestuursverslag
2 Ondernemingsraad
3 Raad van Commissarissen
4 Jaarrekening
5 Overige gegevens
6 Kengetallen

## 1.9 Risico's in beeld

*In de realisatie van onze doelstellingen nemen we risico's. We zoeken steeds naar de balans tussen doelen halen en risico's beheersen. Hiervoor hebben we een management control framework ingericht. Dit beheersingskader is robuust om de belangrijkste risico's op te kunnen vangen maar ook wendbaar om in te kunnen spelen op nieuwe klantwensen en doelstellingen.*

### 1.9.1 GroenWest heeft een laag risicoprofiel

Onze kerntaak is het beschikbaar stellen van betaalbare woningen voor onze doelgroepen in het werkgebied. Daartoe hebben we ons vermogen geïnvesteerd in een goede woningportefeuille. Dit vermogen houden we in stand door behoedzame nieuwbouw, betaalbaar huurbeleid, goed onderhoud en verbetering van de woningvoorraad, sobere bedrijfsvoering en een passende leningenportefeuille. De risico's die we hierbij aangaan, zijn weloverwogen en beperkt.

Uit onze eigen beoordeling van de business risks zoals het WSW die hanteert, blijkt dat we op 3 van de 24 aandachtsgebieden een gemiddelde risicoscore hebben. Alle andere risicogebieden hebben een lage risicoscore. Hiermee houden we (ten opzichte van 2018) een onveranderd laag risicoprofiel. We hebben in 2019 geen activiteiten ontplooid die ons risicoprofiel significant hebben verhoogd.

### 1.9.2 Risk appetite (risicobereidheid) blijft neutraal

Als kapitaalintensieve organisatie kunnen we stevige risico's opvangen. Maar we gaan zorgvuldig om met ons kapitaal. De tolerantie en bereidheid om die risico's aan te gaan is dan ook minder groot. Bij investeringsbeslissingen nemen we risico's die passen bij het lage rendement dat we realiseren. Maar we nemen ze wel. Vooral op het gebied van projectontwikkeling en de (energetische) verbetering van onze woningen. We hebben onze interne beheersing zo ingericht dat we de risico's die we daarbij lopen tijdig identificeren en beheersbaar te maken.

### 1.9.3 Management control volgens three lines of defence

Ons operationele risicomanagement hebben we ingericht volgens het three lines of defence model. Hierin is de eerste lijn verantwoordelijk voor de primaire beheersing van de risico's die ze aangaat. Zo kennen beslisdocumenten en -rapportages over vastgoedprojecten een risicoparagraaf en inventariseren

proceseigenaren jaarlijks de belangrijkste operationele risico's. De tweede lijn wordt gevormd door de business controllers die de eerste lijn ondersteunen met risk assessments, analyses, interne controles en rapportages. De bedrijfscontroller (belast met de wettelijke control-functie) stelt vast dat het spel tussen de eerste en tweede lijn goed gespeeld wordt en formuleert een oordeel over de effectiviteit en efficiëntie van de bedrijfsvoering.

Aan de hand van de tweede kwartaalrapportage en de jaarstukken bespreken bestuur en Raad van Commissarissen een actualisatie van de strategisch-tactische risicobeoordeling.

### 1.9.4 We houden ons aan wet- en regelgeving

We opereren als woningcorporatie in een omgeving met veel en complexe regelgeving. De Woningwet, inclusief de uitwerking daarvan in BTIV en RTIV is daarvan de belangrijkste. Maar ook bijvoorbeeld de AVG, belastingwetgeving, Arbo- en milieuregelgeving en lokale toewijzingsregels hebben een grote impact. Vooral vanuit onze kernwaarde "Open" vinden wij verantwoorde en integere bedrijfsvoering erg belangrijk. Daar hoort het voldoen aan onze wet- en regelgeving bij. Daarom hebben wij verschillende maatregelen genomen om ons daarin te ondersteunen. Enkele voorbeelden hiervan zijn een standaard juridische adviesaanvraag bij opdrachtverstrekking rondom langdurige contracten en investeringen, een halfjaarlijkse check op onze governance door onze bedrijfscontroller, aandacht voor integriteit en omgaan met privacy in inwerkprogramma's, regelmatige (externe en in-company) trainingen voor betrokken medewerkers bij wijzigingen in regelgeving en het hanteren van realistische en zoveel mogelijk bewezen houdbare fiscale standpunten.

### 1.9.5 Externe ontwikkelingen hebben grote impact

Externe ontwikkelingen waarop we weinig tot geen invloed hebben, kunnen grote impact op de realisatie van onze doelstellingen hebben. Dit zijn veelal risico's die voor alle corporaties gelden en waarvan de beheersing vooral bestaat uit anticiperen en accepteren. De belangrijkste zijn:

- De politieke situatie en de regelgeving en belastingheffing die daaruit voortvloeien.
- De conjuncturele ontwikkelingen (waaronder inflatie, rente, woningmarkt en de inkomensontwikkeling van onze huurders).

- 1 Bestuursverslag
- 2 Ondernemingsraad
- 3 Raad van Commissarissen
- 4 Jaarrekening
- 5 Overige gegevens
- 6 Kengetallen

De verhuurderheffing is een goed voorbeeld van een belastingheffing met een rechtstreeks effect op één van onze belangrijkste doelstelling; investeren in nieuwbouw en verbetering of verduurzaming van onze woningen. Wij betalen jaarlijks ruim € 12 miljoen verhuurderheffing. Dat staat gelijk aan de investeringscapaciteit van 100 nieuwe woningen of de verbetering van 500 bestaande woningen.

Inflatie is voor onze financiële sturing van cruciaal belang. Ons huurbeleid is erop gebaseerd. Maar ook voor het bepalen van onze rendementseis zijn we afhankelijk van een goede inschatting van de inflatieontwikkeling. In lijn met de voorgaande jaren is de inflatie in 2019 laag gebleven. We rekenen daarom met een voorzichtige huurprijsontwikkeling van gemiddeld 2% in onze lange termijn verwachtingen. In 2019 hebben we onze huren (inflatievolgend) 1,6% verhoogd.

De aanhoudend lage rentestand krijgt langzamerhand een steeds grotere impact op onze rentelasten. We lossen deze jaren een relatief groot deel van onze leningenportefeuille af. De herfinanciering realiseren we tegen lage rentetarieven. Als de rente zich de komende jaren blijft ontwikkelen volgens de uitgangspunten in de sector, daalt ons gemiddelde rentetarief naar 2,85%.

Qua financiële instrumenten doen we de beheersing van het renterisico zoveel mogelijk door een goede afstemming van de leningenportefeuille op samenstelling en restant levensduur van de vastgoedportefeuille. We willen niet teveel renteconversies of aflossingen in een jaar maar er moet ook enige beweging mogelijk zijn om aanpassingen door te voeren.

In 2019 hebben we geen afgeleide financiële instrumenten (derivaten) ingezet. In de jaarrekening gaan we nader in op de stand van zaken rond onze derivatenportefeuille (payer swaps en roll-over-leningen waarvan de laatste in 2013 is afgesloten) en op de risico's rond financiële instrumenten en prijs-, krediet-, liquiditeits- en kasstroomrisico's.

#### *Uitbraak Corona-virus*

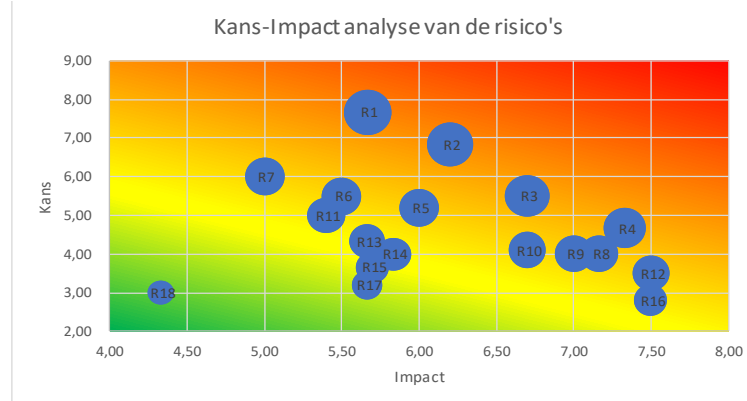
De uitbraak van het Corona-virus en de bestrijding ervan leiden in maart 2020 tot een

ontwrichting van de samenleving. De impact op onze dienstverlening is direct en groot. We beperken contacten met huurders, aannemers en medewerkers onderling om verspreiding van het virus te voorkomen. Dat leidt ertoe dat we ons noodgedwongen eveneens beperken tot de hoogst noodzakelijke dienstverlening dan wel dat er vertraging optreedt in minder spoedeisende werkzaamheden.

Financieel gezien zien we risico's in lagere huurinkomsten bij eventuele inkomensderving van huurders. Aan de uitgavenkant treedt vooral vertraging op in onderhouds- en nieuwbouwprojecten. Daarnaast is sprake van grote onzekerheid over de gevolgen van de Corona-crisis voor de economie en de woningmarkt. In potentie kan dit impact hebben op de beschikbaarheid en prijs (rentetarief) van vreemd vermogen. Als er minder vreemd vermogen beschikbaar komt en/of de rente stijgt aanzienlijk, kunnen we mogelijk onze ambities op het gebied van nieuwbouw en duurzaamheid niet of niet in het beoogde tempo realiseren.

#### **1.9.6 We hebben de belangrijkste risico's in beeld**

Het zijn uiteraard ons eigen ambities (in klanttevredenheid, leefbaarheid, duurzaamheid en efficiëntie) waar we zelf een grote bijdrage aan leveren, waarin onze mensen het verschil maken. Het samenspel van externe factoren en onze ambities is bepalend voor de strategische risico's die wij lopen. In onderstaande kans-impact-analyse hebben we de belangrijkste risico's weergegeven. Voor de top vijf geldt dat we daar dagelijks of op korte termijn last van ervaren of nadrukkelijk aandacht aan moeten besteden. De rest is in meer of mindere mate relevant of kan dat op langere termijn worden.



Risico's	
R1	Toenemend aandeel kwetsbare huurders
R2	Toenemende lastendruk van 'overheidswege'
R3	Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit
R4	Onaantrekkelijkheid corporatie sector als werkgever
R5	Niet realiseren van maatschappelijke opgave
R6	Te ambitieuze duurzaamheid opgave
R7	Onvoldoende innovatief ICT vermogen
R8	Majeure veranderingen in rente en inflatie
R9	Toekomst bestendigheid corporatie model
R10	Betaalbaarheid huurder onder druk
R11	Onvoldoende aanpassingen aan klimaatveranderingen
R12	Beperking toegang tot financiering
R13	Afbrokkelende financiële solidariteit in het stelsel
R14	Toename veiligheidsincidenten
R15	Negatieve beeldvorming; afbreuk maatschappelijk draagvlak
R16	Disruptieve technologische vernieuwing
R17	Onverwachte demografische ontwikkelingen
R18	Nieuwe vormen van sociaal activisme

1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van  
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

#### *Toenemend aandeel kwetsbare huurders*

Huurders met een zorgvraag en kwetsbare huurders wonen langer zelfstandig thuis, maar ook is er een stijgend aantal huurders die uitstromen uit de maatschappelijke opvang. Door cumulatie van kwetsbare groepen in sommige complexen of buurten ontstaat een afnemend gevoel van gedeelde verantwoordelijkheid en zelfredzaamheid in de wijken. Om dit risico te beheersen intensiveren we de samenwerking met gemeenten, welzijns- en zorgorganisaties, politie en huurders- en bewonersorganisaties. De extra inzet op leefbaarheid in complexen en wijken is noodzakelijk. Behalve samenwerking met (lokale) partijen willen we ook de huurdersbetrokkenheid bevorderen en de wooncomplexen schoon, heel en veilig houden.

#### *Toenemende lastendruk van 'overheidswege' en politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit*

Om de impact van politieke wispelturigheid op te vangen, proberen we gebruik te maken van de ruimte in de regelgeving bijvoorbeeld rond woningtoewijzing en de inzet op niet-daeb. Zo blijven we ons richten op de bedoeling en de maatschappelijke behoefte.

Daarnaast participeren we in samenwerkingsverbanden en belangenbehartiging om tijdig veranderingen te signaleren en zo mogelijk alsnog invloed uit te oefenen.

#### *Beperkte aantrekkelijkheid corporatiesector als werkgever*

De medewerkers van GroenWest maken het verschil in onze dienstverlening, nu en in de toekomst. Het is daarom van groot belang dat wij een goed team kunnen ontwikkelen en behouden. We zetten derhalve in op het ontwikkelen van onze medewerkers en het aantrekken van nieuw talent. Diversiteit speelt hierin een belangrijke rol. Het lukt ons steeds beter nieuw talent aan te trekken en aan ons te binden. Dat vraagt wel van ons dat we meegroeien met wat zij verwachten: van functies naar flexibele rollen. De impact van een lang openstaande vacature is voor een kleine organisatie als GroenWest groot. Arbeidsmarktcommunicatie is daarom een belangrijk punt van aandacht.

#### *Niet realiseren opgave door beperkt aantal nieuwbouwlocaties en hoge bouwkosten*

Wij zien de beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen als de belangrijkste opgave in ons werkgebied en we hebben dan ook een stevige

nieuwbouwambitie. De beperkte beschikbaarheid van nieuwbouwlocaties en toenemende bouwkosten zijn de belangrijkste risico's die deze doelstelling bedreigen. We hebben de inzet op acquisitie van bouwlocaties dan ook verhoogd. En we beperken het risico van stijgende bouwkosten door een scherpe uitvraag en een kritische beoordeling van eisen (om stapeling te voorkomen). De beoordeling van rendementen doen we ook project-overstijgend, om projecten met een hoog maatschappelijk effect en een laag financieel rendement alsnog te kunnen realiseren.

Inmiddels heeft de overspannen (koop-)woningmarkt ook effect op de uitstroom vanuit de sociale huur. Er zijn steeds minder huurders die de overstap naar een koopwoning kunnen maken. Dit heeft een drukkend effect op onze mutatiegraad en daarmee op de mogelijkheid van nieuwe huurders om in te stromen. We blijven ons inzetten voor starters, bijvoorbeeld met behulp van loting.

#### **1.9.7 We beheersen de tactische en operationele risico's**

Voor onze reguliere bedrijfsprocessen geldt dat we steeds beter in control raken. In het algemeen realiseren we onze doelstellingen (of weten we hoe het komt als dat niet het geval is) en zijn we in staat tijdig goede rapportages te maken. En ondanks de toenemende regeldruk blijven we binnen de marges van de wet.

We kunnen nog groeien in het verder objectiveren en expliciteren van ons prestatie- en risicomanagement. In dat kader werken we aan een nadere beschrijving van de primaire processen en de key risks en key controls die daarin zijn begrepen. Daarnaast blijft het continu verbeteren (in klanttevredenheid en efficiëntie), onder andere door digitalisering, een belangrijke uitdaging.



### 1.10 We zetten ons vermogen maximaal in

*Als corporatie bedienen we bijna 29.000 inwoners van het Groene Hart met ruim 12.000 verhuurbare eenheden en iets meer dan 100 medewerkers. We leveren een belangrijke meerwaarde voor onze huurders met een 'korting' op de maximale huurprijs van gemiddeld 30% en een onderhoudsbeleid dat is gericht op verbetering van kwaliteit en duurzaamheid. Hiermee realiseren we een hoog maatschappelijk rendement terwijl ons financiële rendement precies genoeg is om dit beleid in continuïteit voort te zetten.*

#### 1.10.1 Ons eigen vermogen neemt toe

Ons eigen vermogen is in 2019 gegroeid met € 138 miljoen naar € 1.650 miljoen. Deze ontwikkeling komt voor € 126 miljoen voort uit de waardegroei van onze woningvoorraad en voor € 14 miljoen uit operationeel resultaat.

De waardegroei van onze woningen is uiteraard een gevolg van de ontwikkelingen in de woningmarkt. In ons werkgebied tussen Amsterdam en Utrecht blijft sprake van een sterke woningmarkt waarin de vraag groter is dan het aanbod. Al begint de stijging van de marktwaarde van onze woningen enigszins af te vlakken. Waar de groei in 2018 12,9% bedroeg, is die nu afgenomen naar 6,9%.

#### 1.10.2 De beleidswaarde neemt af

De lage huuropbrengsten in combinatie met ons onderhoudsbeleid gericht op het kunnen door-exploiteren van onze woningvoorraad, leidt tot een veel lagere waarde dan de marktwaarde; de beleidswaarde. De beleidswaarde is vooral van belang voor de beoordeling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) of wij nieuwe leningen kunnen aantrekken voor de investeringen die we doen. Eind 2019 bedraagt de beleidswaarde € 750 miljoen (2018: € 900 miljoen), of € 60.000 per woning (2018: € 73.000).

Na de introductie van de beleidswaarde eind 2018, als nieuw waardebegrip en opvolger van de bedrijfswaarde, is in de sector een aantal acties in werking gesteld om de uniformiteit in uitgangspunten te borgen. Het WSW heeft een aantal corporaties gevraagd toelichting te geven op afwijkende uitgangspunten en BZK, Aw en WSW hebben **nieuwe definities** voor de verantwoording van uitgaven voor onderhoud en beheer vastgesteld.

Voor GroenWest heeft het kalibreren van de uitgangspunten stevige impact. Voor de taxatie van de marktwaarde (de basis voor de bepaling van de beleidswaarde) hebben we de parameters afgestemd en gelijk getrokken met collega-corporaties in de regio (Mitros en Portaal). Dit heeft er onder meer toe geleid dat we de vrijheidsgraad rond de exit yield loslaten en in principe de eindwaarde volgens de basisversie uit het **handboek marktwaardering** hanteren. Daarnaast hanteren we nu standaard een minimum mutatiegraad die wat hoger ligt dan de gemiddelde ervaren mutatiekansen in onze woningvoorraad. Dit is de belangrijkste reden voor de stijging van de disconteringsvoet in de marktwaarde naar gemiddeld 6% (2018: 5%). Door het overwegend gelijkblijvende risicoprofiel van de sociale woningvoorraad in een nog steeds opwarmende woningmarkt zouden wij bij onveranderde parameters een lichte daling van de disconteringsvoet (-0,1 tot 0,2%) gerealiseerd hebben. Per saldo heeft dit geen effect op de getaxeerde marktwaarde maar wel op de beleidswaarde. De hogere disconteringsvoet leidt tot een aanzienlijk lagere beleidswaarde dan vorig jaar. Uitgaande van de beleidswaarde van 2018, zou het effect van de hogere disconteringsvoet een €164 miljoen lagere beleidswaarde geweest zijn.

Verder is het handboek voor de modelmatige berekening van de marktwaarde, dat mede als basis dient voor de berekening van de beleidswaarde aangepast. De boveninflatoire huurverhoging in de marktwaarde wordt in 2019 bij de bepaling van de beleidswaarde geëlimineerd. Gezien ons inflatievolgende huurbeleid heeft dat een groot effect, te weten € 85 miljoen.

De nieuwe definities van onderhoud en beheer leiden voor GroenWest tot lagere in te rekenen kosten en hebben daarmee een oprijvend effect op de beleidswaarde in de orde van grootte van € 100 miljoen.

De hogere disconteringsvoet, de lagere onderhoud- en beheerlasten in de beleidswaarde en de eliminatie van de boveninflatoire huurverhoging om van marktwaarde naar beleidswaarde te komen vormen tezamen de belangrijkste oorzaak voor de per saldo afname van de beleidswaarde (en daarmee onze financieringsruimte) met € 150 miljoen.

*Verloop van de marktwaarde naar beleidswaarde nader toegelicht*  
Het verloop van marktwaarde (€ 2.065 miljoen) naar beleidswaarde (€ 750 miljoen) valt in vijf stappen uiteen. De eerste stap is een relatief kleine aanpassing van € 17,4 miljoen voor Beschikbaarheid. Door de lage huurprijs en

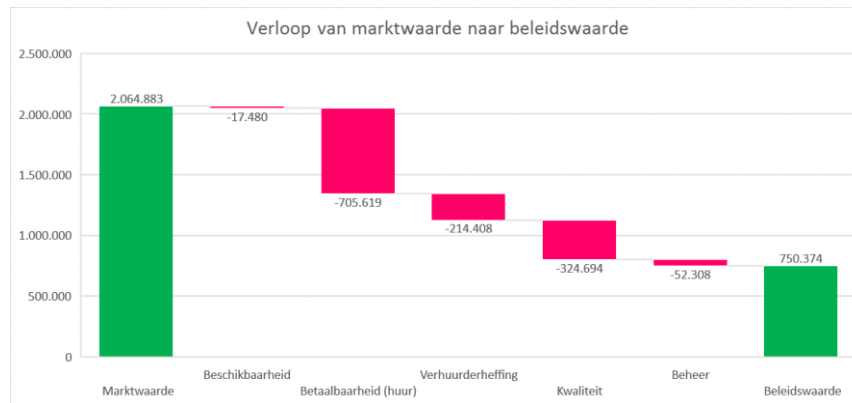




- 1 Bestuursverslag
- 2 Ondernemingsraad
- 3 Raad van Commissarissen
- 4 Jaarrekening
- 5 Overige gegevens
- 6 Kengetallen

daarmee de relatief hoge huurpotentie, is de marktwaarde van door-exploiteren bijna net zo hoog als uitponden. Dit blijkt tevens uit de grootste aanpassing in de tweede stap van € 705,6 miljoen voor Betaalbaarheid als gevolg van de lage huurprijs. Het door-exploiteren tegen de sociale huurprijs leidt ertoe dat we in de toekomst meer Verhuurderheffing moeten betalen dan in de marktwaarde is voorzien. Dat leidt tot een aanpassing van € 214,4 miljoen. Daarnaast zorgt het door-exploiteren voor een hogere onderhoudslast die in het verloop als aanpassing voor Kwaliteit wordt gewaardeerd op € 324,7 miljoen. De extra aandacht die wij aan onze huurders besteden ten opzichte van een marktconforme benadering, leidt tot extra Beheer van € 52,4 miljoen.

Het verloop van de marktwaarde naar de beleidswaarde ultimo 2019 kan als volgt worden weergegeven.



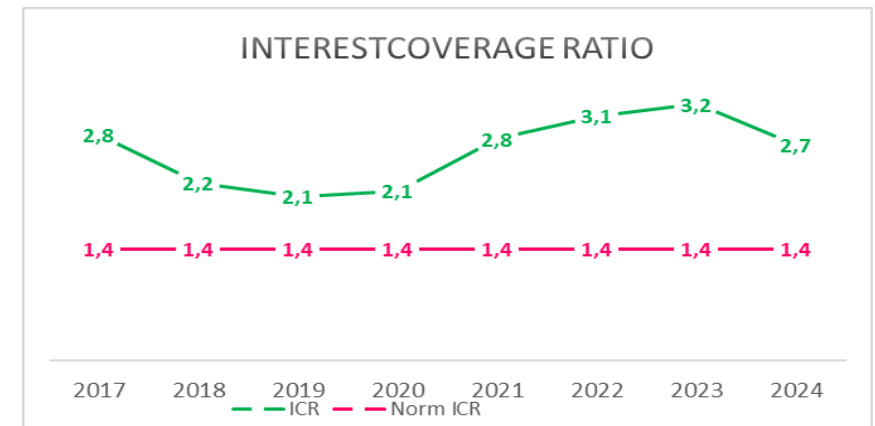
### 1.10.3 De maatschappelijke beklemming van het eigen vermogen is toegenomen

Waar de marktwaarde vooral bedoeld is als grondslag voor de beoordeling van het rendement uit exploitatie, kan de beleidswaarde worden beschouwd als de weerslag van toekomstige kasstromen van ons beleid. De marktwaarde zullen we nooit realiseren, de beleidswaarde in principe wel. Het verschil tussen deze waardebegrippen (€ 1.315 miljoen) kan als maatschappelijke beklemming van ons vermogen worden beschouwd. In 2018 bedroeg dat verschil nog € 1.009 miljoen. De stijging van de maatschappelijke beklemming wordt veroorzaakt door de stijging van de marktwaarde (€ 156 miljoen) en de daling van de beleidswaarde (€ 150 miljoen).

### 1.10.4 We zetten ons vermogen maximaal in en onze kasstromen en financiële positie blijven gezond

Voor de beoordeling van onze kasstromen en financiële positie hanteren we twee ratio's; de interest coverage ratio (ICR) en de loan to value (LtV o.b.v. beleidswaarde). Daarnaast geven het directe rendement en de dekkingsratio (leningen vs. marktwaarde) aanvullende informatie.

De kasstroom uit exploitatie afgezet tegen de rentelast geeft onze interest coverage ratio weer; de belangrijkste indicator voor de gezondheid van de kasstromen van een corporatie. In 2019 voeren wij, net als in 2018 en 2020, relatief veel planmatig onderhoud uit. Dat is de belangrijkste reden voor de fluctuatie in deze ratio. De rentelast blijft, door het relatief lage rentetarief bij herfinanciering van de bestaande leningenportefeuille en nieuwe leningen voor ons investeringsprogramma, betaalbaar vanuit de exploitatiekasstroom.



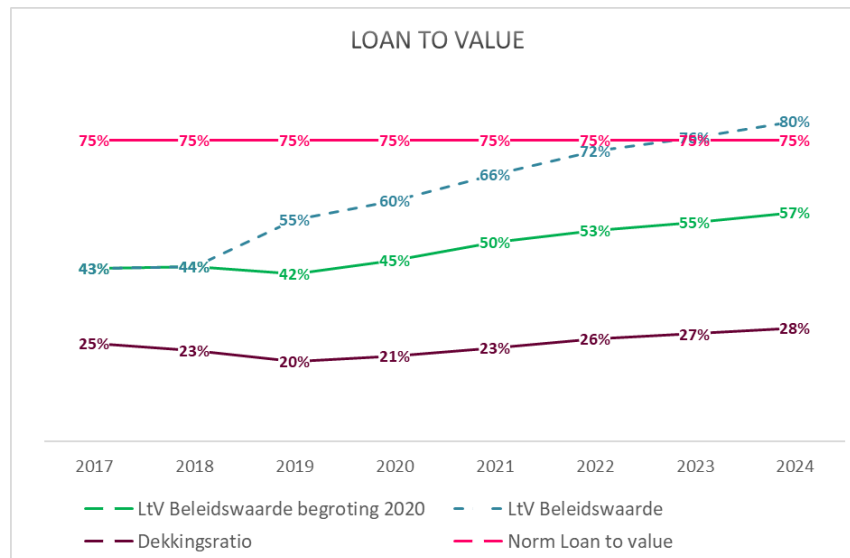
Voor de beoordeling van de financiële positie is vooral de loan to value (LtV) van belang.

In 2019 hebben we € 36 miljoen geïnvesteerd (€ 20 miljoen in nieuwbouw en € 16 miljoen de bestaande woningvoorraad) en dit hebben we voor 64% met vreemd vermogen gefinancierd. Onze leningenportefeuille is hierdoor toegenomen met € 23 miljoen tot € 415 miljoen. In combinatie met de daling van de beleidswaarde stijgt onze LtV hiermee van 44% naar 55%.

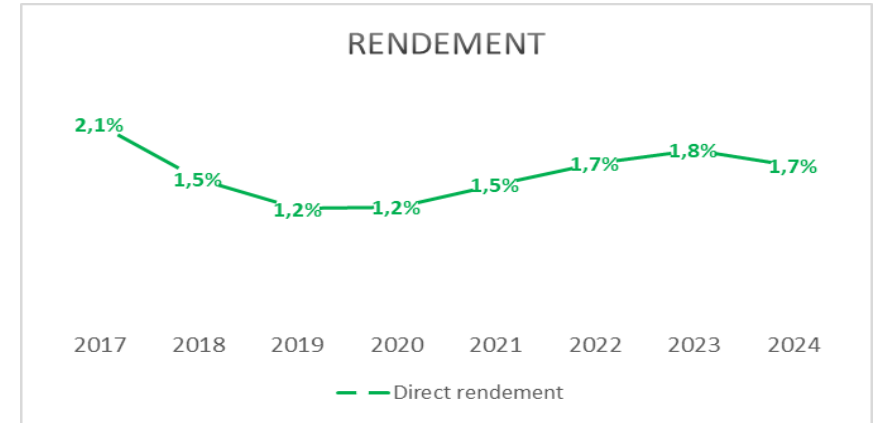
- 1 Bestuursverslag
- 2 Ondernemingsraad
- 3 Raad van Commissarissen
- 4 Jaarrekening
- 5 Overige gegevens
- 6 Kengetallen

De komende periode van 2020 tot en met 2024 rekenen we met een investeringsvolume van ruim € 400 miljoen (€ 250 miljoen nieuwbouw en € 150 miljoen verbeteringen van de bestaande woningvoorraad). Dit is gebaseerd op gemiddeld ruim 200 nieuwbouwwoningen per jaar. De verbeterinvesteringen bestaan voor ruim 25% uit verduurzaming van woningen (isolatie, zonnepanelen en (beperkt) nieuwe installaties). Met een gemiddeld label B eind 2019 liggen we op koers voor onze ambitie van gemiddeld label A in 2030.

Naast ons investeringsprogramma handhaven we de verkoopstop en ons gematigde huurbeleid. Hierdoor laat onze LtV een stijgende lijn zien. Op basis van de uitgangspunten uit onze begroting voor 2020 en de nieuwe (aanmerkelijk) lagere beleidswaarde, overstijgt de LtV op langere termijn de grenswaarde van 75%. We zullen in de begroting 2021 daarom andere keuzes maken om de inzet van ons vermogen binnen de financiële kaders te houden.



Het directe rendement laat een vergelijkbaar patroon zien als onze ICR. De dip in het resultaat uit exploitatie zorgt in combinatie met de stijging van de marktwaarde van het vastgoed voor een dalende lijn in het directe rendement.

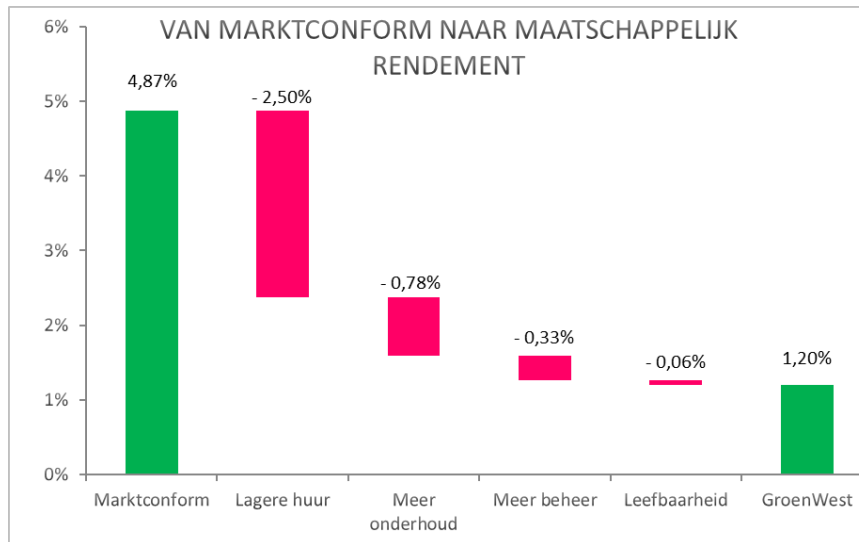


Als we ons rendement afzetten tegen een marktconform rendement, is duidelijk dat we met onze huurkorting het grootste maatschappelijk rendement realiseren. Afgezet tegen de marktwaarde van ons vastgoed laten we daarmee 2,5% rendement liggen, gemiddeld € 3.840 per woning per jaar.

Verder besteden we meer geld aan onderhoud en beheer omdat we ouder bezit blijven exploiteren (in plaats van verkopen) en omdat we meer tijd aan onze huurders besteden. Per saldo scheelt dit 1,1% rendement of € 1.703 per woning per jaar. Onze uitgaven aan leefbaarheid bedragen 0,1% van de marktwaarde (€ 87 per woning per jaar).

In kasstromen gemeten zou een marktconform rendement ons € 7.480 (2018: € 7.250) per gewogen verhuureenheid per jaar opleveren. Wij realiseren in 2019 een positieve kasstroom van € 1.850 waar dat in 2018 nog € 2.053 bedroeg. Deze daling wordt veroorzaakt door de hogere onderhoudskosten dit jaar. Per saldo is ons rendement precies genoeg om op de lange termijn het effect van inflatie op ons vermogen te compenseren en om rente en aflossing te kunnen blijven betalen.





### 1.10.5 Operationeel resultaat ligt in lijn met begroting en vorig jaar

Ons operationele resultaat (resultaat uit exploitatie en overige activiteiten, organisatiekosten, leefbaarheid en rente) ligt met € 13,7 miljoen in lijn met begroting (€ 13,9 miljoen) en vorig jaar (€ 13,4 miljoen). De grootste fluctuatie heeft geen effect op het totale resultaat maar vooral op de rubricering van kosten. De kosten van verslaggevingsactiviteiten, governance en assetmanagement (per saldo € 1,5 miljoen) worden met ingang van dit jaar verantwoord als Overige organisatiekosten en daarmee niet meer als onderdeel van het Nettoresultaat uit exploitatie.

In de [toelichting van de jaarrekening](#) gaan we nader in op de ontwikkelingen ten opzichte van vorig jaar. De resultaten van 2019 in vergelijking met begroting en 2018 kunnen als volgt worden gerecapituleerd.

Resultaten (x 1.000)	Realisatie 2019	Begroting 2019	Vershil begroting realisatie	Realisatie 2018
Exploitatie	28.117	26.547	1.570	27.424
Overige activiteiten	50	-32	82	40
Overige organisatiekosten	-2.971	-1.506	-1.465	-1.456
Leefbaarheid	-1.080	-1.024	-55	-1.314
Rente	-10.407	-10.026	-381	-11.302
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>13.709</b>	<b>13.959</b>	<b>-250</b>	<b>13.393</b>
Netto resultaat verkoop	943	933	10	1.086
Waardeveranderingen	125.854	29.933	95.921	194.268
<b>Resultaat voor belasting</b>	<b>140.506</b>	<b>44.825</b>	<b>95.681</b>	<b>208.747</b>
Belastingen en resultaat deelnemingen	-1.944	-2.160	-2	-3.245
<b>Resultaat na belasting</b>	<b>138.562</b>	<b>42.665</b>	<b>95.679</b>	<b>205.502</b>

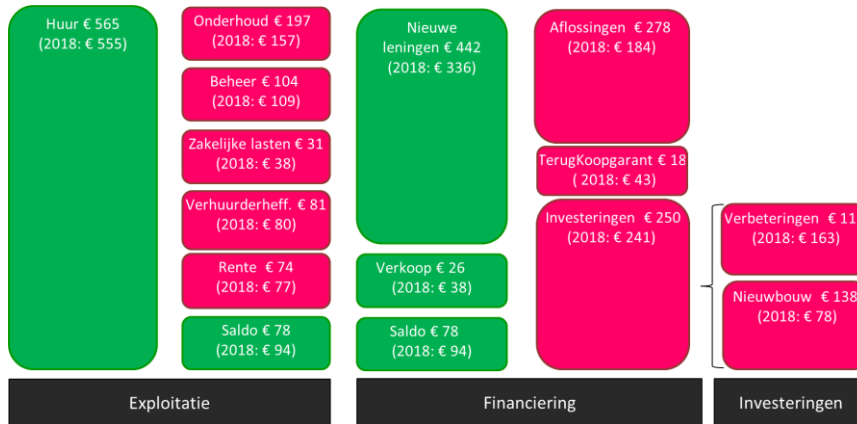
### 1.10.6 Waar besteden we de huurinkomsten aan?

Hoe besteden wij nu de huur die onze huurders maandelijks betalen? Gemiddeld ontvangen wij € 565 huur per woning per maand. Daar betalen we het onderhoud aan de woningen (€ 197), onze medewerkers en organisatiekosten (€ 104), zakelijke lasten (€ 31), de verhuurderheffing (€ 81) en rente (€ 74) van. Van de huur blijft dan € 78 over. Dit hebben we aangewend voor de financiering van investeringen in nieuwbouw en verbetering van de bestaande woningen.

We besteedden in 2019 gemiddeld per woning per maand € 250 aan het investeringsprogramma. En we hebben leningen afgelost voor € 278 gemiddeld per maand.

Samen met de operationele kasstromen (€ 78) en de beperkte opbrengst van verkopen (€ 8) hebben we gemiddeld € 442 per woning per maand extra geleend om het investeringsprogramma en de aflossingen te kunnen betalen.

- 1 Bestuursverslag
- 2 Ondernemingsraad
- 3 Raad van Commissarissen
- 4 Jaarrekening
- 5 Overige gegevens
- 6 Kengetallen



### 1.10.7 Treasury-management

De belangrijkste doelstellingen van het treasury-management zijn het waarborgen van een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt, het beheersen van financiële risico's, het realiseren van zo laag mogelijke rentekosten en het zekerstellen van voldoende liquiditeit. In 2019 hebben we ruim € 41 miljoen (2018: € 27 miljoen) van onze leningenportefeuille afgelost en € 64 miljoen (2018: € 50 miljoen) aan nieuwe leningen aangetrokken. De aflossingen bestonden in zijn geheel uit reguliere contractueel overeengekomen aflossingen.

### 1.10.8 Financiële ondersteuning buitenlandse instellingen

GroenWest staat garant voor een lening van totaal € 0,7 miljoen (2018: € 0,7 miljoen) die de Bank Nederlandse Gemeente heeft verstrekt aan de Stichting Dutch International Guarantees for Housing (DIGH). Dit betreft een sociaal woningbouwproject in Armenië. Bij deze garantstelling zijn we een uitwintraject van onze zekerheden gestart, omdat de betreffende buitenlandse corporatie al enkele jaren niet in staat is haar rente- en aflossingsverplichtingen te voldoen, waardoor onze garantstelling is aangesproken.

Een nadere toelichting op deze garantstelling en de waardering daarvan is opgenomen in de jaarrekening onder **voorzieningen** en **niet uit de balans blijvende verplichtingen**.

### 1.10.9 Financiële verslaggeving is afhankelijk van schattingen

In de jaarrekening lichten we toe waar we in de rapportage afhankelijk zijn van schattingen. Daarnaast bestaat er een inherent rapportagerisico: het risico dat onjuiste of onvolledige informatie wordt verstrekt. Gezien de aard van onze activiteiten, focus op de volkshuisvestelijke doelstelling en continuïteit, achten wij de impact van dit risico gemiddeld maar de kans laag. Onze administratieve organisatie is er mede op gericht dit risico tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Primair gaat dit om de aanwezigheid van elementaire functiescheidingen en (geautomatiseerde) controles in ons informatiesysteem. Daarnaast worden expliciete interne controles op de betrouwbaarheid van verstrekte informatie uitgevoerd. Verder rapporteert onze externe accountant zijn bevindingen over de door hem uitgevoerde controles.

### 1.11 Uitvoering reglementen & overzicht verbonden ondernemingen

#### *Uitvoering reglement financieel beleid en beheer*

Conform de Woningwet en het BTIV moet GroenWest beschikken over een door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) goedgekeurd reglement financieel beleid en beheer. Hierin wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze wij onze financiële continuïteit waarborgen. In het reglement zijn de uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, de organisatie en jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het intern toezicht op het beheer vastgelegd. Ook zijn er regels vastgelegd voor beleggingen en derivaten.

#### *Uitvoering andere reglementen*

In aanvulling op de statuten heeft GroenWest een bestuursreglement, een reglement voor de Raad van Commissarissen en twee reglementen voor de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie. Voor het bestuur is daarmee vastgelegd op welke wijze besluitvorming over belangrijke onderwerpen moet verlopen en voor de RvC en haar commissies is de gewenste werkwijze vastgelegd.

#### *Overzicht verbonden ondernemingen*

Wij voeren onze activiteiten in principe volledig uit in de stichting, al kan het uit hoofde van risicomanagement of omwille van een samenwerking noodzakelijk zijn activiteiten in verbindingen onder te brengen. Ultimo 2019 hebben we geen verbindingen waar wij invloed van betekenis kunnen uitoefenen.

1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van  
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

- WoningNet B.V. - Aandeel GroenWest 2,15%  
WoningNet voert voor GroenWest de woonruimteverdeling uit. In WoningNet is een deelneming verworven die in verhouding staat tot de grootte van GroenWest ten opzichte van andere deelnemende corporaties. Hierdoor kunnen we de diensten van WoningNet BTW vrij afnemen. GroenWest heeft een deelname van € 96.414 in WoningNet. In de jaarrekening is deze deelneming verantwoord tegen nominale waarde.
- Coöperatie Smart Finance B.A.– aandeel GroenWest 2,04%  
GroenWest participeert sinds 2013 in de Coöperatie Smart Finance door de toepassing van de Starters Renteregeling (per eind 2013). De entreekosten voor de Startersrenteregeling bedroegen € 15.000. De uitvoering van die regeling is belegd bij een 100% dochtermaatschappij van de coöperatie, Social Finance NV. Per afgesloten startersrentelening betaalt GroenWest 1,2% van het hypotheekbedrag en € 520 aan Social Finance NV. GroenWest heeft stemrecht in de ledenraad van de Coöperatie. Bij start deelname van GroenWest namen 45 corporaties deel in de coöperatie. Iedere corporatie heeft één stem.

#### 1.12 Bestuursverklaring

Het bestuur van GroenWest verklaart dat GroenWest in 2019 uitsluitend werkzaam is geweest op het gebied van de volkshuisvesting. De batige saldi zijn uitsluitend bestemd voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

Woerden, 9 april 2020

Bestuur GroenWest

Origineel getekend door mevrouw drs. K.L. Verdooren MBA





## 2 Ondernemingsraad



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van  
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

### 2.1 Samenstelling Ondernemingsraad

Begin 2019 bestond de Ondernemingsraad (OR) uit zes leden en was er een zetel beschikbaar. Gaande het jaar zijn twee leden door vertrek bij GroenWest opgestapt en is een nieuw lid toegetreden. Eind 2019 bestaat de OR uit vijf leden en zijn er nog twee zetels beschikbaar. Per 1 februari 2020 zijn drie zetels beschikbaar voor een nieuwe zittingstermijn van vier jaar. Eind 2019 zijn we gestart met de voorbereidingen hiervan en het werven van kandidaten voor deze beschikbare zetels en eventuele verkiezingen.

### 2.2 Overleg met bestuur

Maandelijks is er overleg met het bestuur. Afwisselend is dit 'regulier' en benen-op-tafel. Deze overleggen verlopen constructief en zijn positief kritisch met ruimte voor wederzijdse inbreng. De OR heeft ook geparticipeerd in de voorbereiding van een aantal onderwerpen zoals het beoordelingsstelsel in I-talent 3.0, doorontwikkeling van het agressieprotocol en Arbobeleid.

### 2.3 Contact met Raad van Commissarissen en bedrijfsarts

Naast de eigen overleggen en de reguliere overleggen met het bestuur, heeft de Ondernemingsraad ook tweemaal overleg gevoerd met een delegatie van de RvC. Hierbij kijken we terug en vooruit op de ontwikkelingen binnen GroenWest en haar werkveld. Ook is er kennis gemaakt met het nieuwe lid van de RvC. Dit jaar heeft halverwege het jaar een overleg plaatsgevonden met de bedrijfsarts. Onderwerp van gesprek waren onder andere het verzuimprotocol, ziekteverzuim, werkdruk en werkomgeving.

### 2.4 Instemming en advies

In 2019 zijn vier instemmingsverzoeken en/of adviesaanvragen ontvangen van het bestuur, conform de Wet op de Ondernemingsraden. De OR heeft, na goed overleg, ingestemd of positief advies uitgebracht op deze verzoeken:

- Arbo beleidsplan
- Aanpassing beloningssystematiek
- Nieuw lid RvC profiel digitalisering
- Adviesaanvraag verkleining MT en beleggen MT-verantwoordelijkheid voor de afdeling Ontwikkeling

### 2.5 Onderwerpen van gesprek

Er is ook een breed aantal onderwerpen besproken zonder dat daar (al) een instemmingsverzoek of adviesaanvraag aan ten grondslag lag. Onderwerpen die geagendeerd zijn, waren onder andere:

- Jaarverslag 2018 en jaarplan/begroting 2020
- Jaarplan 2019 Personeel & Organisatie
- Ontwikkelingen binnen de organisatie
- Vacatures en werving & selectie
- Doorontwikkeling van de ketensamenwerking
- Nieuwe applicatie beoordelingsstelsel I-talent 3.0
- Actualisatie van het investeringsstatuut
- Vertrouwenspersonen en integriteit
- Agressieprotocol (opvang en nazorg)
- Voorbereiding van het gezondheidsonderzoek/Health check
- Integratie werkdrukmeting tijdens het gezondheidsonderzoek
- Beleid duurzame inzetbaarheid en strategisch personeelsbeleid GroenWest

### 2.6 Ontwikkeling

Begin 2019 heeft de Ondernemingsraad een 2-daagse cursus gevolgd met als onderwerpen de teamontwikkeling/rolverdeling binnen de OR, praktische invulling van de WOR en het opstellen OR-jaarplan. Twee nieuwe OR-leden hebben een "basiscursus OR" gevolgd. Verder neemt de OR deel aan het regionaal kennisnetwerk voor ondernemingsraden binnen woningcorporaties. Doel is het delen en leren van elkaars ervaringen en kennis, het bespreken van nieuwe onderwerpen en (waar nodig) het gezamenlijk volgen van trainingen.





### 3 Raad van Commissarissen





1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van  
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

*De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij GroenWest. Ook staat de Raad als sparringpartner het bestuur met advies terzijde en is werkgever van het bestuur. 2019 was het eerste uitvoeringsjaar van ons Ondernemingsplan 2019+ en stond in het licht van het vergroten van het woningaanbod/nieuwbouwproductie, het verhogen van de kwaliteit van onze dienstverlening, de duurzaamheidsambities en de inzet op leefbare en inclusieve wijken. 2019 was ook het jaar waarin GroenWest haar 100-jarig jubileum vierde, samen met haar huurders.*

### **3.1 Over besturen en toezicht houden**

#### **3.1.1 De Governancecode en de Woningwet**

De Raad van Commissarissen hecht groot belang aan goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht en ziet erop toe dat GroenWest de principes van de Governancecode naleeft en de bepalingen van de Woningwet op de juiste wijze implementeert. De Raad onderschrijft de principes van de code en leeft alle bepalingen daarvan na.

#### **3.1.2 Verantwoordelijkheden Raad van Commissarissen**

*Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord*

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het functioneren van de directeur-bestuurder en de algemene gang van zaken binnen GroenWest. Hierin adviseert de Raad het bestuur gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de (her)benoeming, eventuele schorsing en ontslag van het bestuur en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. Daarnaast geeft de Raad opdracht aan de accountant voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening voor de visitatie goed.

#### *Legitimatie*

Het handelen van de Raad is op basis van de bevoegdheden die in de statuten van GroenWest zijn omschreven. In het reglement Raad van Commissarissen staat zijn werkwijze beschreven. Hierin is ook opgenomen dat de Raad met commissies werkt: de remuneratiecommissie en de auditcommissie.

De commissies adviseren de Raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de Raad onverlet.

#### *Toezichtskader*

Bij het uitoefenen van zijn taken hanteert de Raad van Commissarissen een toezichts- en toetsingskader. Dit bestaat onder andere uit de formele externe kaders zoals Woningwet, BTIV en RTIV, de Governancecode, de rapportages van de externe toezichthouders Aw en WSW, de WNT en de Beroepsregel bezoldiging commissarissen, prestatieafspraken met de gemeenten en de vierjaarlijkse visitatierapportage. Daarnaast zijn er interne kaders zoals de statuten, het reglement Raad van Commissarissen inclusief visie op toezicht, het bestuursreglement, het reglement financieel beleid en beheer, het treasury- en investeringsstatuut en het integriteitsbeleid- en de klokkenluidersregeling. Ten slotte omvat het de besturings- en beheersingskaders, zoals onder andere het ondernemingsplan, het meerjaren investeringsplan, portefeuillestrategie, financieringsstrategie, het huurbeleid, het jaarlijkse activiteitenplan, de (meerjaren)begroting en treasuryjaarplan, het investeringsstatuut en het interne controleplan.

### **3.2 Verslag vanuit de toezichthoudende rol**

#### **3.2.1 Eigen visie op toezicht**

In zijn toezicht richt de Raad van Commissarissen zich vooral op het bewaken van de maatschappelijke doelstellingen passend binnen de statuten, visie en missie van de corporatie en uitgewerkt in het ondernemingsplan. Hierbij richten de commissarissen zich naar het belang van de corporatie, naar het te behartigen maatschappelijk belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden, primair de bewoners en woningzoekenden en de gemeenten in het werkgebied van GroenWest.

Daarbij hanteert de Raad vijf uitgangspunten:

1. een gezamenlijke en eenduidige visie op de maatschappelijke rol en opdracht van GroenWest;
2. vertrouwen in het bestuur met respect voor rollen en verantwoordelijkheid van bestuur en toezichthouder;
3. passend samenspel met de directeur-bestuurder;
4. proactief opereren;
5. aandacht voor cultuur en gedrag binnen de RvC.

1 Bestuursverslag
2 Ondernemingsraad
3 Raad van Commissarissen
4 Jaarrekening
5 Overige gegevens
6 Kengetallen

De vigerende 'visie op toezicht' dateert uit 2016. Eind van het jaar heeft de Raad stil gestaan bij haar visie op toezicht en heeft zich gebogen over wat er gewenst is bij de huidige stand van de organisatie. Deze sessie heeft onder externe begeleiding plaatsgevonden. Begin 2020 zullen het bestuur en de Raad zich samen buigen over de visie op bestuur en toezicht en deze actualiseren.

### 3.2.2 Toezicht op strategie

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de inhoud van de strategie van GroenWest en de mate waarin deze wordt gerealiseerd. In het jaarplan 2019 zijn de concrete voornemens voor 2019 verwoord. De Raad volgt de voortgang via de RvC-vergaderingen, door onder andere de verantwoording in de kwartaalrapportages en gesprekken met de bestuurder en medewerkers in de organisatie. 2019 was het eerste 'uitvoeringsjaar' van het Ondernemingsplan 2019+: 'Samen werken aan een stevige thuisbasis'. Het leggen van nieuwe, slimme verbindingen met onze partners in de wijken was hierbij een rode draad. Er is gewerkt langs de lijn van de vijf speerpunten:

- Meer huishoudens op hun plek.
- Uitstekende dienstverlening.
- Duurzaam én comfortabel wonen.
- Zorgen voor wonen met zorg.
- Samenwerken aan inclusieve wijken.

Er zijn twee themasessies georganiseerd: één over duurzame inzetbaarheid van personeel en de visie op de organisatie en één over woonruimteverdeling.

### 3.2.3 Toezicht op financiële en operationele prestaties en beheersing van risico's

De auditcommissie bestaat uit twee leden van de Raad. Deze rapporteert haar bevindingen aan de Raad van Commissarissen en adviseert de directeur-bestuurder onder andere over financiën, prestatie- en risicomanagement en treasury. De auditcommissie bespreekt het werkplan van de bedrijfscontroller en de rapportages over de voortgang daarvan. De bedrijfscontroller informeert de Raad gevraagd en ongevraagd bij belangrijke afwijkingen. Tenslotte bespreekt de auditcommissie het auditplan van de accountant en geeft hiervoor input.

In de auditcommissie zijn de jaarrekening 2018, het jaarverslag 2018 en het accountantsverslag besproken met de directeur-bestuurder in het bijzijn van de

'aftredend' accountant (Deloitte). Voorafgaand aan de RvC-vergadering op 3 april 2019 heeft het jaarlijks gesprek tussen de Raad en de accountant plaatsgevonden (buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder). KPMG is eind 2018 door de RvC benoemd als accountant voor de periode 2019-2022. Zij hebben zich vanaf het tweede kwartaal 2019 ingewerkt. In de auditcommissie zijn als voorbereiding op de verantwoording over 2019 onder andere het controleplan 2019 en de managementletter 2019 op basis van de interim-controle van KPMG besproken. De begroting 2020 inclusief de meerjarenprognose is op 27 november door de Raad goedgekeurd.

In principe bespreekt de Raad tweemaal per jaar de ontwikkeling van de belangrijkste risico's van GroenWest met de bestuurder. In 2019 is dit eenmaal gebeurd bij de 2<sup>e</sup> kwartaalrapportage, die een update van de strategische risico-inschatting bevat en de bespreking van het halfjaarlijkse risk assessment van het MT. Daarbij is gebruik gemaakt van de strategische risicokaart voor de corporatiesector van Accent. Deze is voorafgaand besproken in de auditcommissie. Via de kwartaalrapportages ontvangen de Raad van Commissarissen en de auditcommissie informatie over de ontwikkeling van de financiële en niet-financiële prestaties. Onder andere op basis van informatie van het bestuur, de bedrijfscontroller en de accountant, komt de Raad tot het oordeel dat GroenWest de risico's in de realisatie van de doelstellingen afdoende beheerst.

### 3.2.4 Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties

#### *Algemeen*

In 2019 is de Raad periodiek geïnformeerd over de (voortgang van de) prestatieafspraken met de diverse gemeenten in het werkgebied van GroenWest. Het bod op de prestatieafspraken is in het voorjaar besproken en de prestatieafspraken zijn in november ter goedkeuring voorgelegd. Een aantal belangrijke prestaties van de organisatie wil de Raad benoemen:

- Zichtbare verbetering van de klanttevredenheid (van C-score naar een B-score in de Aedes-benchmark).
- Blijvende A-score bedrijfslasten Aedes-benchmark.
- Het onderhoudsprogramma, bij 1.356 woningen is planmatig onderhoud uitgevoerd en bij 315 groot onderhoud.



- Label B eind 2019 al behaald. Er zijn ruim 2.000 labelstappen gerealiseerd door duurzaam onderhouden en ruim 750 woningen voorzien van zonnepanelen.
- De ontwikkeling van drie nieuwe woonzorgconcepten als antwoord op de groeiende vraag naar flexibele tussenvormen van wonen en zorg.
- Samen met huurders, actief en aanwezig in de wijken: grote diversiteit aan activiteiten en vormen op het gebied van huurderbetrokkenheid, zoals bijvoorbeeld de Innovatiechallenge Leefbare Wijken en Buurten
- Vroege signalering werkt goed. Onder andere duurzaam succesvol huurincassobeleid met als resultaat relatief weinig gedwongen uitzettingen en een lage absolute en relatieve huurachterstand.
- En natuurlijk het feestelijk vieren van het 100-jarig jubileum vanuit het motto “voor en met de huurders”. Met een breed scala aan activiteiten zoals een open huis, babbelbus, fietstocht door het werkgebied, tuinklusbus, op de koffie bij een huurder en een dagje eropuit.

Daarnaast zijn er een aantal aandachtspunten waarover stevig discussie is gevoerd. Zoals het achterblijven van de nieuwbouwproductie en de hoge uitgaven bij de voorgelegde definitiefase documenten groot onderhoud, mede in relatie tot de duurzaamheidsambitie en de bouwkostenstijging. Maar ook het gesprek over de visie op de organisatie: over eigenaarschap en verantwoord loslaten.

#### *Klachtenbehandeling*

Op 25 september 2019 is het jaarverslag van de regionale Klachtencommissie besproken in de vergadering van Raad van Commissarissen. Er is aandacht besteed aan onze leerpunten en de daarna doorgevoerde procesverbeteringen.

#### **3.2.5 Toezicht op de stakeholderdialoog**

In 2019 is er op verschillende manieren vormgegeven aan de stakeholderdialoog. De commissarissen voerden periodiek overleg met de huurdersvereniging en de Ondernemingsraad en woonden de jaarlijkse bijeenkomst met betrokken bewoners (ambassadeurs) en de bewonerscommissies bij. Verder wordt de Raad via de bestuursmededelingen op de hoogte gehouden van onder andere de diverse contacten met stakeholders en bestuurlijke overleggen met gemeenten.

#### **3.2.6 Toezicht op verbindingen**

GroenWest kent een zeer beperkte verbindingenstructuur, namelijk twee verbindingen, te weten WoningNet (2,15%) en de Coöperatie Smart Finance (2,04%).

#### **3.2.7 Opdrachtgeverschap externe accountant**

In verband met het einde van de benoemingsperiode van Deloitte heeft de Raad, na een selectieprocedure onder OOB-gecertificeerde accountantskantoren, in 2018 KPMG benoemd als accountant voor de periode 2019 – 2022. De jaarlijkse contacten met de accountant verlopen als volgt:

Wat	AC	RvC
<b>Auditplan accountant</b>	Bespreking auditplan in de Auditcommissie	Auditplan ter informatie aan RvC
<b>Managementletter</b>	Accountant bij de bespreking aanwezig	Bespreking zonder aanwezigheid van de accountant
<b>Accountantsverslag (Rapportage Jaarrekening / jaarverslag)</b>	Accountant bij de bespreking aanwezig	Accountant bij de bespreking aanwezig
<b>Gesprek RvC / accountant zonder directeur-bestuurder</b>	Geen	Accountant spreekt jaarlijks met RvC zonder bestuur (voorafgaand aan bespreking accountantsverslag bij de jaarrekening)

#### **3.2.8 Invulling werkgeversrol bestuur**

De Raad vervult de werkgeversrol van de directeur-bestuurder. Mevrouw Verdooren is als directeur-bestuurder in dienst getreden op 1 december 2012 en herbenoemd per 1 december 2016 voor een periode van vier jaar. De beloning van de directeur-bestuurder is conform de Wet Normering Topinkomens (WNT) en de daarvan afgeleide Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. Aan de directeur-bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt. In het afgelopen jaar is er geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen dan wel transacties waarin tegenstrijdige belangen zouden kunnen spelen met betrekking tot de directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder heeft ook haar nieuwe nevenfuncties afgestemd met de RvC.

De remuneratiecommissie heeft op 14 februari 2019 een beoordelingsgesprek gevoerd met de directeur-bestuurder over 2018 aan de hand van het bestuurs-

1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van  
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

prestatiecontract. Daarvoor heeft zij mede gebruik gemaakt van input van de gesprekken die door de verschillende RvC-leden zijn gevoerd met de Ondernemingsraad, het managementteam en het bestuur van de Huurdersvereniging Weidelanden. Over dit gesprek is gerapporteerd aan de voltallige RvC in de vergadering van april 2019. De Raad van Commissarissen is tevreden over het functioneren van de directeur-bestuurder in 2018. De RvC is de directeur-bestuurder erkentelijk voor haar inzet, wijze van (samen)werken en oog voor belangen van verschillende actoren. Het bestuurs-prestatiecontract 2019 is op 3 april 2019 besproken met de Raad en vastgesteld.

#### Dr. K.L. (Karin) Verdooren, geboren 19 oktober 1962

<b>Functie</b>	Directeur-bestuurder
<b>Benoemd</b>	Benoemd 1 december 2012 tot en met 30 november 2016 Herbenoemd 1 december 2016 tot en met 30 november 2020
<b>PE-punten 2019</b>	66
<b>Nevenfuncties</b>	Voorzitter Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties, per 1-1-2017. Bestuurslid sinds 2015. Lid Raad van Toezicht De Binnenvest, stichting voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen in Leiden e.o. (per 1-10-2019) Lid bestuur Stichting Noodopvang Dakloze Vreemdelingen Utrecht (SNDVU) (per 23-5-2019)

De specificatie van de bezoldiging (volgens de WNT) is opgenomen in de [toelichting van de jaarrekening](#).

#### **3.2.9 Organisatiecultuur en verantwoorde bedrijfsvoering**

Er is een open en integere cultuur in de organisatie waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Het bestuur en het managementteam zijn zich bewust van hun voorbeeldfunctie en de bijdrage daarbij aan de gewenste organisatiecultuur. De organisatiecultuur is aan de orde geweest in de gevoerde gesprekken en het open gesprek van de Raad met de bedrijfscontroller. Een voorbeeld uit 2019 van de gewenste cultuur waarvan de Raad heeft kennisgenomen is de wijze waarop het programma en de verdere uitwerking van de activiteiten voor het jubileumjaar tot stand is gekomen waarbij medewerkers zelf het voortouw namen, alsmede de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de ingezette doorontwikkeling van de ketensamenwerking. Bestuur en MT stellen kaders waarbinnen de inhoudelijke experts van de organisatie hun werk zo

optimaal mogelijk doen, met regelmatige en tijdige rapportages over voortgang en belangrijke besluitvorming dienaangaande.

Het managementteam is actief in het uitvoeren en doorleven van haar integriteitsbeleid. Daarvoor wordt het overzicht 'moresprudentie' gebruikt dat ook jaarlijks in de Raad wordt besproken. Dit is een overzicht van meldingen die medewerkers van GroenWest bij hun leidinggevenden doen, de besprekingen in werkoverleggen en meldingen op MT-niveau. Het heeft als doel de belangrijkste en meest actuele dilemma's inzichtelijk en bespreekbaar te maken, zodat hier intern van geleerd kan worden en in voorkomende gevallen eenduidig mee kan worden omgegaan. Er was in 2019 geen sprake van integriteitsmeldingen of belangenverstrengeling.

### **3.3 Over de Raad van Commissarissen**

#### **3.3.1 Samenstelling**

De samenstelling van de Raad van Commissarissen is pluriform. Hij bestaat uit leden met specifieke deskundigheid op terreinen als volkshuisvesting, financiën en bedrijfseconomie, digitalisering, vastgoedmanagement en -ontwikkeling, en management en organisatie. De Raad borgt dat diverse leden ook een regionale binding hebben. Naast hun specifieke deskundigheid zijn de leden op alle terreinen voldoende deskundig om de hoofdlijnen van het totale beleid te kunnen beoordelen. De leden zijn benoemd aan de hand van een profielschets.

Met het aantreden van de nieuwe voorzitter in het najaar van 2018 en de vacature in de Raad is er ruimte ontstaan om na te denken over welke specifieke expertise moet worden toegevoegd gezien de opgave waar GroenWest voor staat. Daarbij is besproken dat het thema 'digitalisering' steeds belangrijker wordt. Per 25 september 2019 is mevrouw Topper benoemd als lid van de RvC met het profiel digitalisering. Zij vult daarmee de vijfde positie in, in de RvC. Besloten is ook om de Huurdersvereniging te vragen of zij de heer De Vries willen voordragen voor herbenoeming als lid op voordracht van de huurders. De huurdersvereniging heeft daarop een bindende voordracht gedaan voor zijn herbenoeming als lid RvC en huurdercommissaris per 1 januari 2020. In oktober 2019 is hierover een positieve zienswijze ontvangen van de Autoriteit woningcorporaties. Verder is de samenstelling van audit- en remuneratiecommissie aangepast.

Hieronder de samenstelling van de Raad van Commissarissen in 2019:



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van  
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

Naam	Functie	Termijn
De heer mr. C.E. Schouten	Voorzitter	01-11-2018 tot 01-11-2022 *h
De heer E.A. Dijkstra MRE MRICS	Vicevoorzitter	02-04-2017 tot 02-04-2021
De heer mr. B. de Vries	Lid (op voordracht van Huurdersorganisatie)	01-01-2016 tot 01-01-2020 *h
Mevrouw ir. M. Huffstadt	Lid (op voordracht van Huurdersorganisatie)	01-01-2017 tot 01-01-2021 *h
Mevrouw Drs. G. Topper	Lid	25-09-2019 tot 25-09-2023 *h

**De heer mr. C.E. Schouten, geboren op 9 januari 1961**

Functie	Voorzitter per 1 november 2018
Commissie / expertise	Lid remuneratiecommissie / Juridische Zaken / Governance
Benoemd	1 november 2018
Aftredend per	1 november 2022 (herbenoembaar)
PE-punten 2019	7
Functie dagelijks leven	<ul style="list-style-type: none"> <li>Legal controller / directie adviseur Bouwbedrijf M.J. de Nijs en Zonen BV in Warmenhuizen (tot 31-1-2020)</li> <li>MfN Register-mediator, ReulingSchutte (vanaf 1-2-2020)</li> </ul>
Nevenfuncties	N.v.t.

**De heer E.A. Dijkstra MRE MRICS, geboren op 12 mei 1962**

Functie	Lid, vicevoorzitter vanaf mei 2015
Commissie / expertise	Lid auditcommissie
Benoemd	2 april 2013, herbenoemd 2 april 2017
Aftredend per	2 april 2021 (niet herbenoembaar)
PE-punten 2019	8
Functie dagelijks leven	Partner bij Real Return BV
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vicevoorzitter Raad van Commissarissen, voorzitter remuneratiecommissie, huurderscommissaris. Woonstichting SSW in De Bilt (2013 tot 31-12-2019)</li> <li>Lid Investment Committee, I Woningfonds MDH I – woningfonds in de middeldure huur – Hartelt Fund Management, Maastricht.</li> <li>Lid Raad van Commissarissen, lid auditcommissie Zorgpartners Midden-Holland, Gouda, een full service zorgorganisatie met een diversiteit aan woon- en zorgmogelijkheden in de regio Midden-Holland (maart 2019 tot heden).</li> <li>Lid Raad van Commissarissen, woningcorporatie SOR, Rotterdam (per 1-1-2020).</li> </ul>

**De heer mr. B. de Vries, geboren op 13 september 1958**

Functie	Lid (op voordracht van Huurdersorganisatie)
Commissie / expertise	Voorzitter auditcommissie / Financieel-Economisch
Benoemd	1 januari 2016
Aftredend per	31 december 2019 (herbenoembaar)
PE-punten 2019	11
Functie dagelijks leven	Managing director Finamar B.V. en exploitant van B&B Droomgaard.
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lid Raad van Commissarissen Rabobank Hollandse IJssel</li> <li>Lid Raad van Commissarissen St. Humanitas Huisvesting.</li> <li>Voorzitter Raad van Commissarissen Nederlands Beleggingsfonds voor Zeeschepen (NBZ).</li> <li>Lid Raad van Commissarissen Qua Wonen, Bergambacht.</li> <li>Voorzitter Raad van Commissarissen Noord Nederlandse P&amp;I club.</li> </ul>



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van  
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

**Mevrouw ir. M. Huffstadt, geboren op 5 januari 1954**

Functie	Lid (op voordracht van Huurdersorganisatie)
Commissie / expertise	Voorzitter remuneratiecommissie / Volkshuisvesting / Vastgoed
Benoemd	1 januari 2017
Aftredend per	31 december 2021
PE-punten 2019	26, verevening periode 2018-2019
Functie dagelijks leven	Partner Breebaart & Huffstadt bv / directeur van de Wijkontwikkelingsmaatschappij Den Haag Zuidwest (WOM DHZW)
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lid bestuur Eurostevostudiereizen</li> <li>• Restauratie en herbestemming van industrieel erfgoed</li> <li>• Strategisch adviseur focuswijken Nationaal Programma Rotterdam Zuid</li> </ul>

**Mevrouw Drs. G. Topper, geboren op 2 januari 1962**

Functie	Lid
Commissie / expertise	Digitalisering
Benoemd	25 september 2019
Aftredend per	24 september 2023 (herbenoembaar)
PE-punten 2019	18
Functie dagelijks leven	TopperinBusiness, eigenaar van onderneming voor interim management en bedrijfskundig advies Marketing Queens Managing partner, organisatie voor verbeteren klantwaarde, klantcontact en klantrelaties voor commerciële en maatschappelijke ondernemingen.
Nevenfuncties	N.v.t.

**3.3.2 Functioneren**

*Integriteit en onafhankelijkheid*

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn onafhankelijk van GroenWest (conform artikel 30.6 van de Woningwet). Leden van de Raad zijn onafhankelijk en handelen conform de principes en criteria van de Governancecode (bepaling III.22). Er zijn geen nevenfuncties of andere zaken te melden die tegenstrijdig (kunnen) zijn met de belangen van de organisatie. Alle leden van de Raad hebben de integriteitsverklaring behorende bij het integriteitsbeleid van GroenWest ondertekend

In 2019 zijn er geen zaken geweest waarvan door de (leden van de) Raad melding gemaakt moest worden bij de Autoriteit woningcorporaties.

*Aanspreekbaarheid*

De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Een ieder is uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daartoe aanleiding is. De contactgegevens van de Raad staan op de website van GroenWest.

*Introductieprogramma nieuwe RvC leden*

Nieuwe leden van de Raad, zoals mevrouw Topper, krijgen een uitgebreid introductie en kennismakingsprogramma. Dit loopt in 2019 en begin 2020. Daar hoort bij kennismaking met o.a. de Ondernemingsraad, de huurdersvereniging, gesprekken met managers en medewerkers in relatie tot het specifieke functieprofiel. Maar ook een uitgebreide kennismaking met het reilen en zeilen van de organisatie zoals stagelopen bij het KCC en mee op pad met collega's naar huurders toe en in de wijk.

*Zelfevaluatie*

De zelfevaluatie van de Raad heeft ook dit jaar weer onder externe begeleiding en buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder plaatsgevonden. De reden hiervoor is de gewijzigde samenstelling, nu de Raad weer 'compleet' is met vijf leden. Dit in combinatie met de aanzet voor de herijking van zijn visie op toezicht maakte externe begeleiding gewenst. In december heeft de externe begeleider met alle leden, de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris voorbereidende gesprekken gevoerd om de zelfevaluatie van 17 december verder voor te bereiden. Uit de zelfevaluatie:

*Algemeen is men zeer positief over het functioneren van de RvC en het samenspel met de bestuurder. Er is een 'passende armlengte' van toezicht gevonden die past bij de stand van de ontwikkeling van de organisatie. Als kracht worden gezien de goede relaties binnen de RvC en tussen RvC en bestuurder. Het is transparant, open en op basis van gelijkwaardigheid. Er is een constructief kritische houding met goede discussies. Er is grote betrokkenheid en inzet van commissarissen. Als aandachtspunten worden genoemd: scherpte vasthouden in het samenspel met de bestuurder, het vormgeven van het contact van de RvC met de gemeenten en het herijken van de toezicht - en bestuursvisie.*



1 Bestuursverslag

*Permanente educatie*

De leden van de Raad hebben in 2019 voldaan aan het Reglement Permanent Educatie van de Vereniging Toezichhouders Woningcorporaties (VTW). De RvC leden hebben deelgenomen aan diverse masterclasses waaronder ontwikkelen en beheren van woonvormen voor bijzondere doelgroepen, toezicht en financiën woningcorporaties, fiscale kennissessie, assetmanagement, ontwikkeling en transformatie, digitale transformatie en de RvC, betaalbare energietransitie, inzicht in innovatie en het on gezegde in de boardroom.

2 Ondernemingsraad

*Bezoldiging van de Raad*

De bezoldiging voor de voorzitter is vastgesteld op € 21.000. Voor de overige leden is de honorering vastgesteld op € 14.000 per lid. De honorering past binnen de Honoreringscode commissarissen van de VTW zoals ook opgenomen in de Aedes Governancecode Woningcorporaties en de Wet Normering Topinkomens.

4 Jaarrekening

De specificatie van de bezoldiging (volgens de WNT) is opgenomen in de [toelichting van de jaarrekening](#).

5 Overige gegevens

**3.3.3 Vergaderingen en overleg**

In het verslagjaar heeft de Raad zes maal vergaderd in het bijzijn van de directeur-bestuurder. Daarnaast is de Raad bijeen geweest voor zijn zelfevaluatie. Bij de vergadering in juni zijn verschillende vastgoed nieuwbouwprojecten van GroenWest in de omgeving van Utrecht bezocht, evenals een bestaand complex waar een leefbaarheidsproject loopt. Er is maandelijks overleg tussen de voorzitter en de directeur-bestuurder. De voorzitter heeft in overleg met de directeur-bestuurder de agenda vastgesteld. De belangrijkste onderwerpen tijdens de (reguliere) vergaderingen waren:

*Beleid*

Onder meer goedkeuring van de bestuursbesluiten: notitie verevening vastgoedinvesteringen, ketensamenwerking vastgoedonderhoud, beleidsbrief 2020, jaarplan 2020 inclusief de begroting, treasury jaarplan en het bod 2020 op de woonvisies van de gemeenten respectievelijk de prestatieafspraken 2020 met de gemeenten. Daarnaast het goedkeuren van de actualisatie van diverse reglementen: o.a. treasurystatuut en investeringsstatuut.

6 Kengetallen

*Goedkeuring*

De Raad van Commissarissen heeft daarnaast zijn goedkeuring verleend aan onder meer de volgende bestuursbesluiten:

- Definitiefase De Hoge Woerd Leidsche Rijn, Utrecht
- Definitiefase GO complex 5107, De Deel & de Til, Kamerik
- Definitiefase GO complexen 1071 en 1072, Schilderkwartier, Woerden
- Definitiefase GO complex 1355, De Linge en Stroomlaan, Woerden
- Definitiefase GO complex 3204, G. van Stoutenborchstraat e.o. Mijdrecht
- Definitiefase GO complex 1354, De Hunze en de Dieze, Woerden
- Definitiefase complex 1379 Wederikveld, Woerden
- Definitiefase Transformatie Nijveld, De Meern
- Definitiefase besluit GO 3315, Ten Brinckplantsoen e.o., Wilnis
- Verwerven volledig eigendom complex 2222, Den Engh, Vleuten
- Verkoop complex 1392 Vogelwikkeldveld aan Kwintes, Woerden

*Verslaglegging*

Vaststelling van het jaarverslag en jaarrekening 2018, kennisname accountantsrapportage en controleverklaring en decharge directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid 2018. Verder heeft de Raad de kwartaalrapportages, het jaarverslag Klachtencommissie KWRU, de rapportages van de bedrijfscontroller en de managementletter van de accountant besproken.

*Interne zaken*

Onder meer de werving en selectie en benoeming van nieuw RvC-lid mevrouw Topper, herbenoeming van de heer De Vries, het verslag van de remuneratiecommissie, rooster van aftreden, samenstelling commissies, de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen, de permanente educatie voor commissarissen, de beoordeling van de directeur-bestuurder, het bestuursprestatiecontract 2019, aanpassen beloning bestuurder als gevolg van Cao-akkoord 2019, aanpassen jaarbeloning RvC, compliance kalender Governancecode en controleplan 2020.

*Informatievoorziening*

De raad heeft jaarlijks overleg met de bedrijfscontroller, bij afwezigheid van de directeur-bestuurder. Gesprekspunten waren kwaliteit van de informatievoorziening, ontwikkeling van de interne beheersing, hogere risicobereidheid en omgang/werkrelatie met de bestuurder. Verder is de Raad geïnformeerd via beleidsstukken en commentaren van Aedes en de Vereniging van Toezichhouders Woningcorporaties. Ook beleidsstukken, informatie en



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van  
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

commentaren van deskundigen op het gebied van volkshuisvesting hebben voorzien in de informatiebehoefte van de Raad.

Alle besluiten worden geregistreerd. De besluitenlijst wordt, net als het verslag, tijdens een volgende vergadering vastgesteld.

### 3.3.4 Vergaderingen van de commissies

De Raad van Commissarissen had in 2019 een remuneratie- en een auditcommissie. Het onderhouden van contacten met stakeholders gebeurt door alle leden van de Raad.

#### *Remuneratiecommissie*

In 2019 bestond de remuneratiecommissie uit mevrouw Huffstadt en de heer Schouten. De remuneratiecommissie heeft het beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder gevoerd. Ze heeft de besluitvorming van de Raad over de beoordeling, beloning van de directeur-bestuurder en de vergoeding van de Raad voorbereid, evenals hieraan gerelateerde onderwerpen. Daarnaast is gesproken over de voorbereiding van de zelfevaluatie. De werving en selectie van het nieuwe lid RvC is voorbereid en vervolgens uitgevoerd door een externe partij. Mevrouw Geja Topper is per 25 september 2019 benoemd tot lid van de RvC met als profiel Digitalisering. Daarnaast volgde uit het rooster van aftreden een herbenoeming van de heer De Vries voor een tweede termijn.

#### *Auditcommissie*

De auditcommissie bestond in 2019 uit de heer De Vries (voorzitter) en de heer Dijkstra. De commissie is viermaal bijeen geweest. De auditcommissie heeft gesprekken met de accountant gevoerd over de concept accountantsrapportage bij de jaarrekening en de managementletter 2019. Belangrijke onderwerpen in de vergaderingen waren de beleidswaarde, vereveningssysteem, vastgoedinvesteringen, format projectenrapportage, de managementrapportages en de frequentie daarvan, de rapportages van de bedrijfscontroller, de Aedes-benchmark, BTW-plicht commissarissen, de jaarstukken 2018, activiteitenplan en begroting 2020, treasurywet en -jaarplan 2020, het controleplan 2020, de interne procuratieregeling en het Reglement financieel beleid en beheer.

#### *Contacten met stakeholders*

De Raad heeft vaste contactpersonen voor de Huurdersvereniging Weidelanden. De overige contacten zoals met de Ondernemingsraad worden verdeeld over de leden. De heer De Vries en mevrouw Huffstadt onderhielden contact met de

huurdersvereniging. Beiden zijn tweemaal aanwezig geweest bij een vergadering. De belangrijkste gespreksonderwerpen op deze vergaderingen waren: de huurverhoging 2019, het jaarverslag, de begroting, het professionaliseren van en het betrekken van meer huurders bij het werk van de huurdersvereniging en het ondernemingsplan.

Mevrouw Topper heeft als nieuw RvC-lid in het najaar van 2019 uitgebreid kennisgemaakt met de organisatie. Zij heeft deelgenomen aan onder meer de avond huurdersbetrokkenheid. De heer Schouten heeft in het verslagjaar tweemaal overleg gevoerd met de Ondernemingsraad. Tijdens deze vergaderingen is onder andere gesproken over de algehele gang van zaken, het jaarverslag, het ondernemingsplan, het activiteitenplan en de begroting 2020 en werd input opgehaald voor de beoordeling van de bestuurder.

### 3.4 Tot slot

De middelen van GroenWest zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de stichting. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen.

De Raad van Commissarissen bedankt alle medewerkers van GroenWest van harte voor hun inzet in 2019.







## 4 Jaarrekening



1 Bestuursverslag
2 Ondernemingsraad
3 Raad van Commissarissen
4 Jaarrekening
5 Overige gegevens
6 Kengetallen

4.1 Balans							
Voor resultaatbestemming	Ref.	31-12-2019	31-12-2018		Ref.	31-12-2019	31-12-2018
		(x € 1.000)	(x € 1.000)	Passiva		(x € 1.000)	(x € 1.000)
<b>Activa</b>				<b>Eigen vermogen</b>	4.9.9		
<b>Vaste activa</b>				Overige reserves		368.910	351.346
<b>Immateriële vaste activa</b>	4.9.1			Herwaarderingsreserve		1.142.732	954.794
Licenties		128	216	Resultaat van het boekjaar		138.562	205.502
<b>Vastgoedbeleggingen</b>						<b>1.650.204</b>	<b>1.511.642</b>
Daeb-vastgoed in exploitatie	4.9.2	1.962.791	1.812.544	<b>Vorzieningen</b>	4.9.10		
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	4.9.2	102.092	96.604	Voorziening onrendabele investeringen		15.446	16.329
Woningen verk. onder voorwaarden	4.9.3	61.289	58.853	Voorziening garantieverplichtingen		450	450
Vastg. in ontw. voor eigen exploitatie	4.9.3	10.638	4.040	Overige voorzieningen		381	392
		<b>2.136.810</b>	<b>1.972.041</b>			<b>16.277</b>	<b>17.171</b>
<b>Materiële vaste activa</b>	4.9.4			<b>Langlopende schulden</b>	4.9.11		
Onr. en roerende zaken t.d.v. expl.		4.135	3.964	Leningen kredietinstellingen		383.158	351.699
<b>Financiële vaste activa</b>	4.9.5			Terugkoopverplichting woningen verk. onder voorwaarden		58.942	57.537
Andere deelnemingen		111	96			<b>442.100</b>	<b>409.236</b>
Latente belastingvordering		686	2.277	<b>Kortlopende schulden</b>	4.9.12		
Leningen u/g		193	198	Schulden aan overheid		5	65
		<b>990</b>	<b>2.571</b>	Schulden aan kredietinstellingen		31.658	40.543
<b>Som van de vaste activa</b>		<b>2.142.063</b>	<b>1.978.792</b>	Schulden aan leveranciers		5.950	5.723
<b>Vi</b>				Belastingen en premies sociale verzekeringen		684	1.245
<b>vlottende activa</b>				Schulden terzake van pensioenen		103	90
<b>Vorr</b>	4.9.6			Overige schulden		291	291
Vastgoed bestemd voor de verkoop		1.886	1.764	Overlopende passiva		9.310	9.310
<b>Vorderingen</b>	4.9.7					<b>48.001</b>	<b>57.267</b>
Huurdebiteuren		286	292				
Overheid		14	51				
Overige vorderingen		92	65				
Overlopende activa		1.343	1.610				
		<b>1.735</b>	<b>2.018</b>				
<b>Liquide middelen</b>	4.9.8	10.898	12.742				
<b>Som van de vlottende activa</b>		<b>14.519</b>	<b>16.524</b>				
<b>Totaal activa</b>		<b>2.156.582</b>	<b>1.995.316</b>	<b>Totaal passiva</b>		<b>2.156.582</b>	<b>1.995.316</b>



#### 4.2 Winst-en-verliesrekening

	Ref.	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
1 Bestuursverslag	4.10.1.1	82.708	80.274
		1.280	1.358
		-1.277	-1.352
	4.10.1.2	-5.541	-6.170
	4.10.1.3	-32.307	-28.886
	4.10.1.4	-16.746	-17.799
2 Ondernemingsraad		<b>28.117</b>	<b>27.425</b>
3 Raad van Commissarissen		3.895	5.435
		-95	-122
		-2.857	-4.227
	4.10.2	<b>943</b>	<b>1.086</b>
4 Jaarrekening			
		-12.923	-21.927
		137.747	215.194
		1.030	1.002
5 Overige gegevens	4.10.3	<b>125.854</b>	<b>194.269</b>
6 Kengetallen			
		201	203
		-151	-163
	4.10.4	<b>50</b>	<b>40</b>
	4.10.5	<b>-2.971</b>	<b>-1.458</b>
	4.10.6	<b>-1.080</b>	<b>-1.314</b>
		72	49
		2	4
		-10.481	-11.354
	4.10.7	<b>-10.407</b>	<b>-11.301</b>
		<b>140.506</b>	<b>208.747</b>
	4.10.8	-1.944	-3.323
	4.10.9	-	78
		<b>-1.944</b>	<b>-3.245</b>
		<b>138.562</b>	<b>205.502</b>



#### 4.3 Kasstroomoverzicht

(directe methode)

		2019	2018
		x € 1.000	x € 1.000
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>			
<b>Ontvangsten:</b>			
1 Bestuursverslag	Hurenontvangsten	82.818	80.971
	Vergoedingen	1.406	1.514
	Overige bedrijfsontvangsten	156	106
	Ontvangen interest	80	81
2 Ondernemingsraad	<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	<b>84.460</b>	<b>82.672</b>
<b>Uitgaven:</b>			
3 Raad van Commissarissen	Erfpacht	7	7
	Betalingen aan werknemers	7.900	7.823
	Onderhoudsuitgaven	29.318	23.390
	Overige bedrijfsuitgaven	12.103	12.480
4 Jaarrekening	Betaalde interest	11.126	11.486
	Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	82	1.045
5 Overige gegevens	Verhuurdersheffing	12.090	11.857
	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	182	555
6 Kengetallen	<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	<b>-72.808</b>	<b>-68.643</b>
	<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>11.652</b>	<b>14.029</b>



1 Bestuursverslag
2 Ondernemingsraad
3 Raad van Commissarissen
4 Jaarrekening
5 Overige gegevens
6 Kengetallen

Kasstroombegroting (vervolg)	2019	2018
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten (vervolg)</b>	<b>11.652</b>	<b>14.029</b>
<b>Investeringsactiviteiten</b>		
<b>Ontvangsten materiële vaste activa:</b>		
Verkoopontvangsten bestaand bezit	1.045	692
Verkoopontvangsten woningen (VOV) na terugkoop	2.869	4.664
Verkoopontvangsten grond	-	1
(Des)investeringsontvangsten overig	-	130
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	<b>3.914</b>	<b>5.487</b>
<b>Uitgaven materiële vaste activa:</b>		
Nieuwbouw	20.578	10.760
Verbetering bestaand bezit	15.873	24.303
Aankoop	334	1181
Aankoop woningen (VOV) voor doorverkoop	2.410	3.008
Investerings overig	775	730
Externe kosten bij verkoop	33	49
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	<b>-40.003</b>	<b>-40.031</b>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<b>-36.089</b>	<b>-34.544</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Ontvangsten overig	19	2.612
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<b>19</b>	<b>2.612</b>
<b>Kasstroom uit (des)investerings</b>	<b>-36.070</b>	<b>-31.932</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Nieuw te borgen leningen	64.000	50.000
Aflossing geborgde leningen	-41.426	-27.368
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>22.574</b>	<b>22.632</b>
<b>Toename/afname van geldmiddelen</b>	<b>-1.844</b>	<b>4.729</b>
Liquide middelen per 01-01	12.742	8.013
Liquide middelen per 31-12	10.898	12.742



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van  
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

#### 4.4 Algemene toelichting

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is.

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

##### 4.4.1 Activiteiten

Stichting GroenWest is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting' conform artikel 19 eerste lid van de woningwet. De toegelaten instelling is een woningcorporatie zonder winstoogmerk; de voornaamste activiteiten bestaan uit het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van vastgoed. GroenWest heeft een specifieke toelating in de door de overheid toegewezen regio U16 en is werkzaam binnen de juridische regelgeving van de Woningwet (Herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting).

De statutaire vestigingsplaats is Woerden. De activiteiten van GroenWest vinden plaats in de gemeenten Woerden, de Ronde Venen, Montfoort en Utrecht.

GroenWest staat ingeschreven in de Kamer van Koophandel Utrecht onder nummer 30039900.

##### 4.4.2 Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

##### 4.4.3 Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer interne goedkeuring heeft plaatsgevonden en uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en groot onderhoudsprojecten.

##### 4.4.4 Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormen wij verschillende oordelen en schattingen die een belangrijke invloed hebben op de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in art. 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is wordt de aard van deze gevormde oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen toegelicht.



1 Bestuursverslag

De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van de schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

2 Ondernemingsraad

Vooraf bij de grondslagen omtrent marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie maken we schattingen en veronderstellingen die van invloed zijn op de financiële positie.

3 Raad van  
Commissarissen

De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal uitgangspunten en veronderstellingen zoals de te hanteren markthuren en leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met de taxateur.

4 Jaarrekening

Daarnaast maken wij gebruik van schattingen ten aanzien van de waardering van vastgoed in ontwikkeling. De geschatte marktwaarde is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat uitgaande van het principe van 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd' zijn van het project.

5 Overige gegevens

De aannames gedaan bij de berekening van de financiële impact van feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. De aannames kunnen onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

6 Kengetallen

Verder maken wij ook aannames en veronderstellingen bij de bepaling van de belastingpositie. Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstelling met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwacht fiscale resultaten.

#### 4.4.5 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de presentatiewijzigingen, zoals toegelicht is onder 4.4.6.

#### 4.4.6 Presentatiewijziging

Ter verbetering van de vergelijkbaarheid zijn er enkele presentatiewijzigingen in de vergelijkende cijfers doorgevoerd. Dit heeft onder andere betrekking op de fiscale positie en de overige bedrijfslasten. In de toelichting op de jaarrekening worden deze wijzigingen nader gespecificeerd. Deze presentatiewijzigingen hebben geen impact op het eigen vermogen of het resultaat.

Met ingang van het boekjaar 2019 wordt de balans voor resultaatbestemming gepresenteerd.



#### 4.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Activa en passiva worden tegen historische kostprijs opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

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

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

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

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

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

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen.

In de balans en de winst-en-verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

##### 4.5.1 Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa worden in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige voordelen die dat actief in zich bergt, zullen toekomen aan GroenWest en de kosten van dat actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en, indien van toepassing, met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd.

De uitgaven na de eerste verwerking van een gekocht of zelf vervaardigd immaterieel vast actief worden toegevoegd aan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen en de uitgaven en de toerekening aan het actief op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld.





Als niet wordt voldaan aan de voorwaarden voor activering worden de uitgaven verantwoord als kosten in de winst-en-verliesrekening.

De grondslagen voor de vaststelling en verwerking van bijzondere waardeverminderingen zijn opgenomen onder paragraaf 4.5.5. Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

#### 4.5.2 Vastgoedbeleggingen

##### 4.5.2.1 Vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat

Vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de actuele waarde gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat. Deze marktwaarde wordt onder meer gebaseerd op beschikbare marktgegevens en samengesteld door een externe taxateur. Wij laten jaarlijks een derde deel van het bezit taxeren door een externe taxateur wat betekent dat elke verhuureenheid minimaal eens per drie jaren volledig getaxeerd wordt. Het overige twee derde deel is met een hertaxatie gewaardeerd, waarmee de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde wordt gehanteerd.

De waardering tegen marktwaarde is gebaseerd op de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop GroenWest actief is en de bepalingen zoals opgenomen in het waarderingshandboek (bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV)). De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van GroenWest die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de GroenWest actief is.

Als waardebegrip van de marktwaarde in verhuurde staat geldt de volgende definitie: de waarde waartegen een onroerende zaak in de gebruiksstaat waarin die zich bevindt wordt overgedragen in een situatie waarin partijen volledig geïnformeerd, prudent en niet onder enigerlei dwang handelen (art. 1 lid 1 BTIV).

##### *Waarderingscomplex*

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' vindt waardering op marktwaarde in verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling (het waarderingscomplex) plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid

aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van GroenWest maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

##### *Eerste verwerking*

Vastgoed in exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging.

##### *Vervolgwaardering*

Vervolgwaardering van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019'). De toegelaten instelling past voor het volledige bezit de fullversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe.

In hoofdstuk 4.9.2 van de toelichting zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voor de vervolgwaardering tegen marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

##### *Uitgaven na eerste verwerking*

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden als (onderdeel van) de kostprijs van het vastgoed verwerkt, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige prestatie-eenheden, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de GroenWest komen en deze betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

Bij uitgaven na eerste verwerking wordt beoordeeld of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderverslies op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoed'.



1 Bestuursverslag
2 Ondernemingsraad
3 Raad van Commissarissen
4 Jaarrekening
5 Overige gegevens
6 Kengetallen

Onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

#### 4.5.2.2 Vastgoed in exploitatie (daeb en niet-daeb)

De classificatie daeb / niet-daeb is conform het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel. Daeb-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs bij aanvang van het huurcontract onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huur van een woning met een aanvangshuur onder de huurtoeslaggrens kan door individuele huurstijging voorbij die grens stijgen. Deze woning blijft dan een daeb-woning.

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

Al het andere vastgoed in exploitatie wordt tot de niet-daeb-portefeuille gerekend.

De waardemutaties, 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 verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

#### 4.5.2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VoV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor GroenWest een terugkoopplicht kent worden aangemerkt als financieringstransactie. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde, rekening houdend met het verleende kortingspercentage.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden. In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft GroenWest een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer.

Waardemutaties die zijn ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV". Voor het verschil tussen de boekwaarde op het moment van overdracht en de marktwaarde van het betreffende vastgoed wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn;
- verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop.

Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken vindt plaats op het moment dat de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. De actuele waarde na de eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

#### 4.5.2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

 3 Raad van  
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

vastgoed bestemd voor eigen exploitatie, vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend. De rentevoet wordt per jaar bepaald en is voor 2019 vastgesteld op 0,5%.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. De geschatte marktwaarde is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat uitgaande van het principe van 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd' zijn van het project.

#### *Waardemutaties*

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil alsmede de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

#### *Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling*

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling vindt plaats bij aanvang van de activiteiten ten behoeve van de ontwikkeling. Wij definiëren dit als het moment dat het vastgoed gesloopt wordt. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

#### *Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie*

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de exploitatie activiteiten. Wij definiëren dit als het moment dat het vastgoed wordt opgeleverd door de aannemer. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie geschiedt tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling op het moment van de herclassificatie onder eventuele aftrek van een gevormde voorziening onrendabele investering.

#### **4.5.3 Materiële vaste activa**

##### **4.5.3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot dat actief aan ons zullen toekomen en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die wij in eigen beheer hebben vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. Op bedrijfsterreinen en op materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering, alsmede vooruitbetalingen op materiële vaste activa wordt niet afgeschreven. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting.

Het af te schrijven bedrag wordt bepaald zonder rekening te houden met een restwaarde.



Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het object.

Buiten gebruik gestelde activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere opbrengstwaarde.

#### **4.5.4 Financiële vaste activa**

##### **4.5.4.1 Deelnemingen**

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

Indien sprake is van een stellig voornemen tot afstoting, vindt waardering plaats tegen de eventuele lagere verwachte verkoopwaarde. Indien er een actief of een passief wordt overgedragen aan een deelneming die wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs of actuele waarde, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht direct en volledig in de winst-en-verliesrekening verwerkt, tenzij de winst op de overdracht in wezen niet is gerealiseerd.

##### **4.5.4.2 Belastinglatenties**

Onder de financiële vaste activa zijn de actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latencies zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij de discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor GroenWest geldende gemiddelde rente op langlopende leningenportefeuille onder aftrek van belasting op basis van het belastingtarief voor de Vennootschapsbelasting. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de compensabele verliezen. De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, het verkoopresultaat na terugkoop van woningen verkocht onder voorwaarden, langlopende schulden en verrekenbare verliezen.

Voor het bezit zonder specifieke (verkoop) bestemming hebben wij het beleid om in principe de resterende boekwaarde in te brengen als onderdeel van de vervaardigingsprijs van het nieuw te ontwikkelen vastgoed. Hierdoor wordt de

boekwaarde niet ten laste van het fiscale resultaat afgewaardeerd en vindt geen fiscale afwikkeling plaats. Als deze cyclus zich, gebaseerd op het op balansdatum bestaande beleidsvoornemen van GroenWest, in continuïteit voordoet ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt. Dit heeft als consequentie dat de contante waarde van het tijdelijk verschil naar nihil tendeert. De latentie wordt dus wel gevormd, wat passend is voor tijdelijke verschillen, maar door de lange looptijd van de latentie tendeert de waardering naar nihil.

##### **4.5.4.3 Leningen u/g**

De verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderingverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstrekte leningen en overige vorderingen behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

##### **4.5.5 Bijzondere waardevermindering vaste activa**

Voor materiële en immateriële vaste activa wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort.

Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroom genererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde.

Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroom genererende eenheid) geschat.



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van  
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardevermindingsverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardevermindingsverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of een kasstroom genererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardevermindingsverlies voor het actief (of een kasstroom genererende eenheid) zou zijn verantwoord.

In afwijking van datgene wat hiervoor is gesteld, wordt voor immateriële vaste activa die nog niet in gebruik zijn genomen op iedere balansdatum de realiseerbare waarde bepaald (ongeacht of sprake is van aanwijzingen voor een bijzondere waardevermindering).

#### **4.5.6 Voorraden bestemd voor verkoop**

##### **4.5.6.1 Voorraad koopgarant teruggekocht**

Teruggekochte woningen die eerder waren verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd tegen de bestede kosten, danwel lager verwachte opbrengstwaarde.

##### **4.5.6.2 Voorraad koopwoningen bestaand bezit**

Lege woningen uit exploitatie worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat.

##### **4.5.6.3 Voorraad grond- en ontwikkelposities**

De voorraad grond- en ontwikkelposities is gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie of vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Als de grond- en ontwikkelposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de opbrengstwaarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

#### **4.5.7 Vorderingen en overlopende activa**

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde (indien geen sprake is van transactiekosten of (dis)agio, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid.

##### **4.5.7.1 Huurdebiteuren**

Waardering van de huurdebiteuren geschiedt na eerste opname tegen geamortiseerde kostprijs rekening houdend met een voorziening voor mogelijke oninbaarheid gebaseerd op een statische benadering. Onder huurdebiteuren wordt de vordering van huur op de zittende dan wel vertrokken huurders verstaan. Andere vorderingen, niet huur, op huurders worden verantwoord onder overige vorderingen.

#### **4.5.8 Liquide middelen**

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Rekeningcourantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden.

Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van GroenWest, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.

#### **4.5.9 Eigen vermogen**

##### **4.5.9.1 Herwaarderingsreserve**

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. De herwaarderingsreserve wordt per waarderingscomplex bepaald.



1 Bestuursverslag
2 Ondernemingsraad
3 Raad van Commissarissen
4 Jaarrekening
5 Overige gegevens
6 Kengetallen

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht. Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

#### 4.5.10 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die het gevolg zijn van een gebeurtenis in het verleden waarvan het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch GroenWest noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor GroenWest nadelige gevolgen heeft.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

##### 4.5.10.1 Latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaardering wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening worden in mindering gebracht de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zijn voor verrekening. De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen de contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente (de voor ons geldende rente voor langlopende leningen, onder

af trek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief) en hebben overwegend een langlopend karakter.

De bestemming van het bezit bestemd voor sloop en herontwikkeling is niet met zekerheid aan te duiden. Uit oogpunt van voorzichtigheid wordt de latentie van het bezit bestemd voor sloop en herontwikkeling daarom op nihil gewaardeerd.

##### 4.5.10.2 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en groot onderhoud

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen bij nieuwbouw en groot onderhoud worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd.

Er is sprake van een schattingsonzekerheid bij het vaststellen van de hoogte van de voorziening, (zie ook de toelichting in paragraaf 4.6.8.1).

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen.

Voor genoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door GroenWest zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbeterings- of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het bestuursbesluit. De geschatte marktwaarde is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat.

Dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.



#### 4.5.10.3 Voorziening verzilverd wonen

In de voorziening verzilverd wonen is begrepen de contractuele verplichting uit hoofde van de aangekochte woningen in het kader van de regeling “verzilverd wonen”. GroenWest heeft in het kader van deze regeling woningen aangekocht tegen een gereduceerde aankoopprijs. Tegenover de korting op de aankoopprijs heeft GroenWest de verplichting op zich genomen die bestaat uit het levenslange huurrecht van de bewoner evenals de hier aan gekoppelde onderhoudsverplichting.

De verplichting is opgenomen tegen contante waarde zijnde het verschil tussen de aankoopprijs bij vrije verkoop en de betaalde aankoopprijs, waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente (de voor GroenWest geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief). De vrijval vindt overeenkomstig de voorgerecalculeerde exploitatie plaats.

#### 4.5.10.4 Voorziening loopbaanontwikkeling

Conform de gemaakte afspraken in de CAO Woondiensten is er per werknemer langer dan vijf jaar in dienst per 1 januari 2010, een individueel loopbaanontwikkelbudget vastgesteld van € 4.500 voor de periode 1 januari 2010 tot en met 31 december 2014. Voor werknemers korter dan vijf jaar in dienst per 1 januari 2010 wordt het loopbaanontwikkelbudget naar rato vastgesteld. Voor de berekening van het loopbaanontwikkelbudget wordt rekening gehouden met de parttime factor. De jaarlijkse geoormerkte uitgaven aan opleidingskosten worden op de voorziening in mindering gebracht.

Het loopbaanontwikkelingsbudget uit de periode 1 januari 2010 tot en met 31 december 2014 dat in die periode niet is besteed, blijft staan. Het ontstaan van nieuwe rechten op het loopbaanontwikkelingsbudget vindt vanaf 1 januari 2015 plaats conform artikel 10.5 van de CAO.

#### 4.5.10.5 Voorziening garantstelling

GroenWest heeft zich garant gesteld voor leningen die door Dutch International Guarantees for Housing (DIGH) aan buitenlandse woningcorporaties zijn verstrekt. Indien als gevolg van deze garantstelling een uitgaande kasstroom wordt verwacht, wordt daarvoor een voorziening getroffen.

#### 4.5.11 Langlopende en kortlopende schulden

##### 4.5.11.1 Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien er geen sprake is van agio of disagio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld. De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd (zie ook de toelichting in paragraaf 4.5.2.3).

#### 4.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

##### 4.6.1 Functionele winst-en-verliesrekening/toegerekende organisatiekosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de te onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten.

Afhankelijk van de aard van de afdeling worden de lasten toegerekend aan een bepaalde activiteit, door op functieniveau een verdeling van activiteiten (tijdsbesteding) te bepalen. Dit heeft geresulteerd in verdeelsleutels per afdeling.

##### 4.6.2 Huuropbrengsten

We generen huuropbrengsten uit de exploitatie van vastgoed. Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de ingegrepen servicekosten). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van GroenWest. Huuropbrengsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de totale huuropbrengsten verwerkt.



#### 4.6.3 Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

#### 4.6.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Directe en indirecte kosten die zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten in de exploitatie van vastgoed worden als lasten verhuur en beheeractiviteiten verantwoord. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten Klanten Contact Centrum (KCC).

De systematiek van toerekening is toegelicht onder **4.6.1 Functionele winst-en-verliesrekening**.

#### 4.6.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Kosten die betrekking hebben op het in standhouden van vastgoed in exploitatie worden verantwoord als lasten onderhoudsactiviteiten. Dit betreffen naast directe onderhoudslasten ook indirecte onderhoudslasten, zoals toe te rekenen personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder **4.6.1 Functionele winst-en-verliesrekening**.

Onder onderhoudslasten worden alle aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waarde verhoging van het actief.

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

#### 4.6.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Directe kosten met betrekking tot de exploitatie van het vastgoed die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten worden als overige directe operationele lasten verantwoord. Gedacht kan worden aan:

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten;
- verhuurderheffing.

#### 4.6.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bezit en de toegerekende organisatiekosten.

##### *Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille*

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten. Verkoopopbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

##### *Toegerekende organisatiekosten*

De systematiek van toerekening is toegelicht onder **4.6.1 Functionele winst-en-verliesrekening**.

##### *Boekwaarde verkocht vastgoed*

De boekwaarde van het verkochte vastgoed wordt per verkoopdatum verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.





1 Bestuursverslag
2 Ondernemingsraad
3 Raad van Commissarissen
4 Jaarrekening
5 Overige gegevens
6 Kengetallen

#### 4.6.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

##### 4.6.8.1 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 het vastgoed. Het betreft hier de investeringen op de posten daeb en niet-daeb-vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Tevens worden hier de herwaarderingen verantwoord als gevolg van taxaties van grondposities.

De aannames gedaan bij de berekening van de financiële impact van feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. De aannames kunnen onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

##### 4.6.8.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

##### 4.6.8.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkocht onder Voorwaarden

Het saldo van de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille Verkocht onder Voorwaarden, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar en de mutatie in de verplichtingen uit hoofde van de vastgoedportefeuille Verkocht onder Voorwaarden in het verslagjaar, wordt separaat verantwoord.

##### 4.6.8.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

#### 4.6.9 Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord. De systematiek van toerekening is toegelicht onder [4.6.1 Functionele winst-en-verliesrekening](#).

##### 4.6.10 Afschrijvingen (im-)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im-)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de eventuele restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in [4.6.1 Functionele winst-en-verliesrekening](#).

#### 4.6.11 Personeelskosten

##### 4.6.11.1 Lonen, salarissen en sociale lasten

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door GroenWest.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, sabbatical leave en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd.

De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in [4.6.1 Functionele winst-en-verliesrekening](#).



#### 4.6.11.2 Pensioenlasten

GroenWest heeft een pensioenregeling. De regeling is ondergebracht bij het SPW en betreft een toegezegde-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegde-pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde-bijdrageregeling. Voor de pensioenregelingen betaalt GroenWest de verplichte premies aan het pensioenfonds.

Behalve de betaling van premies hebben wij geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. Wij hebben in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terug storting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen.

De pensioenkosten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in [4.6.1 Functionele winst-en-verliesrekening](#).

#### 4.6.12 Overige organisatiekosten

Kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in [4.6.1 Functionele winst-en-verliesrekening](#), worden gesaldeerd over Overige organisatiekosten.

#### 4.6.13 Leefbaarheid

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

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de leefbaarheid. Dit betreffen naast directe kosten ook indirecte kosten voor leefbaarheid, zoals toe te rekenen personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder [4.6.1 Functionele winst-en-verliesrekening](#).

#### 4.6.14 Leasing

Een leaseovereenkomst waarbij de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom van het leaseobject geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen, wordt aangemerkt als een financiële lease. Alle andere leaseovereenkomsten classificeren als operationele leases. Bij de leaseclassificatie is de economische realiteit van de transactie bepalend en niet zozeer de juridische vorm. Classificatie van de lease vindt plaats op het tijdstip van het aangaan van de betreffende leaseovereenkomst.

##### *Operationele leases*

Als GroenWest optreedt als lessee in een operationele lease, wordt het leaseobject niet geactiveerd. Vergoedingen die worden ontvangen als stimulering voor het afsluiten van een overeenkomst worden verwerkt als een vermindering van de leasekosten over de leaseperiode. Leasebetalingen en vergoedingen inzake operationele leases worden lineair over de leaseperiode ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht, tenzij een andere toerekeningsystematiek meer representatief is voor het patroon van de met het leaseobject te verkrijgen voordelen.

#### 4.6.15 Financiële baten en -lasten

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

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief bruikbaar te maken en indien de aan die actiefpost verbonden toekomstige voordelen naar verwachting voldoende groot zullen zijn om de boekwaarde van die post inclusief de toegerekende rente te dekken en deze economische voordelen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.



#### 4.6.16 Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt, of op overnames.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare 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.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt op basis van de netto-rente (de voor GroenWest geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief). Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover GroenWest bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Sinds 1 januari 2008 zijn wij integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. GroenWest heeft de VSO I en VSO II overeenkomst ondertekend. In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaat name.

#### 4.6.17 Resultaat deelnemingen

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere realiseerbare waarde. Het aandeel in het resultaat wordt verwerkt in de winst-en-verliesrekening na het resultaat voor belastingen.

Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de instelling en de deelnemingen en tussen de deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

De resultaten van deelnemingen die gedurende het boekjaar zijn verworven of afgestoten worden vanaf het verwervingsmoment respectievelijk tot het moment van afstoting verwerkt in het resultaat van de instelling.

#### 4.6.18 Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast in de jaarrekening heeft GroenWest een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over het betreffende boekjaar door de fiscus zullen worden getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

- het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- de verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- de waardering van de materiële vaste activa in exploitatie.

Dientengevolge kan de fiscale last over het huidige boekjaar en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan.

#### 4.7 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en direct opeisbare deposito's.

Kasstroomen uit financiële afgeleide instrumenten die worden verantwoord als kostprijshedges worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten. Kasstromen uit financiële derivaten waarbij hedge accounting niet langer wordt toegepast, worden consistent met de aard van het instrument ingedeeld, vanaf de datum waarop de hedge accounting is beëindigd.

#### 4.8 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: verstrekte leningen en overige vorderingen, overige financiële verplichtingen en derivaten.

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

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

Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de juridische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als eigen vermogen. In financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten. Een dergelijke afspraak wordt afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt als zijn economische kenmerken en risico's niet nauw

verbonden zijn met de economische kenmerken en risico's van het basiscontract, een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat, en het samengestelde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Van het basiscontract gescheiden derivaten worden, in overeenstemming met de waarderingsgrondslag voor derivaten waarop geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Financiële derivaten waarbij de onderliggende waarde niet beursgenoteerd is worden tegen kostprijs opgenomen. Indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs dan wel negatief is, wordt het derivaat ten laste van de winst-en-verliesrekening afgewaardeerd naar de lagere reële waarde, tenzij kostprijs hedge accounting wordt toegepast. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten.

Na eerste opname worden afgeleide financiële instrumenten gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde, tenzij hedge accounting onder het kostprijshedgemodel wordt toegepast. Aan- en verkopen van afgeleide financiële instrumenten worden verantwoord op de transactiedatum.

Zolang het derivaat betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van een toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, vindt geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst-en-verliesrekening, wordt het met



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van  
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

het afgeleide instrument samenhangende resultaat in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname in de balans van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting, wordt de kostprijs van dit actief aangepast met de afdekkingsresultaten die nog niet in de winst-en-verliesrekening zijn verwerkt.

Indien afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies dat tot dat moment nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt, als overlopende post in de balans opgenomen, totdat de afgedekte transacties plaatsvinden. Indien de transacties naar verwachting niet meer plaatsvinden, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening.

Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting, maar het financiële instrument niet wordt verkocht, wordt ook de hedge accounting beëindigd. De vervolgwaaardering van het financiële instrument is dan tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

GroenWest past kostprijs-hedge-accounting toe op basis van generieke documentatie. Wij documenteren de wijze waarop de hedge-relaties passen in de doelstellingen van het risicobeheer, de hedgestrategie en de verwachting aangaande de effectiviteit van de hedge.

GroenWest documenteert de hedgerelaties in generieke hedgedocumentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat er sprake is van een effectieve hedge respectievelijk dat er geen sprake is van overhedges.

GroenWest bepaalt op elke balansdatum de mate van ineffectiviteit van de combinatie van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie (de hedgerelatie). De mate van ineffectiviteit van de hedgerelatie wordt vastgesteld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie in de hedgerelatie.

Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, aan elkaar gelijk zijn (geweest), is geen sprake (geweest) van ineffectiviteit.

Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, niet aan elkaar gelijk zijn (geweest), is sprake (geweest) van ineffectiviteit. In dat geval wordt de mate van ineffectiviteit vastgesteld door de verandering in reële waarde van het afdekkings-instrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie. Indien sprake is van een cumulatief verlies op de hedgerelatie over de periode vanaf eerste verwerking van het afdekkingsinstrument tot aan balansdatum, wordt deze ineffectiviteit (het verlies) direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Binnen het treasurybeleid van GroenWest dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Hierbij is het gebruik van afgeleide financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing ervan tot een positie van de totale leningen-/beleggingsportefeuille leidt die vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

#### 4.8.1 Risico's

GroenWest maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de toegelaten instelling blootstelt aan markt-, rente-, kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen heeft GroenWest een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van GroenWest te beperken.

GroenWest zet interest rate swaps in om risico's te beheersen. Afgeleide instrumenten worden niet ingezet voor handelsdoeleinden.

##### 4.8.1.1 Valutarisico

GroenWest handelt alleen in euro's en loopt geen valutarisico.

##### 4.8.1.2 Prijsrisico

GroenWest heeft geen aandelen in beurs- en niet beursgenoteerde aandelen en loopt derhalve geen prijsrisico.

##### 4.8.1.3 Renterisico

Wij lopen renterisico over de rentedragende vorderingen (vooral onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende



schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken lopen wij risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden lopen wij risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd. Met betrekking tot bepaalde vastrentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) hebben wij renteswaps gecontracteerd, zodat wij vaste rente betalen en variabele rente ontvangen. Daarnaast kent GroenWest in de portefeuille basisrenteleningen. Deze kennen een vaste basisrente voor de gehele looptijd en een opslagpercentage voor een kortere looptijd.

Het renterisico (in % van de restanthoofdsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van:

- de schuldrestanten van leningen die in het jaar worden gefinancierd;
- variabele hoofdsomleningen voor zover er geen renteplafond (cap) op rust;
- leningen met een renteconversie;
- basisrenteleningen in het jaar waarop de opslag opnieuw wordt overeengekomen (50% van de hoofdsom);
- leningen met een variabele rente zonder cap.

Wij maximaliseren het renterisico jaarlijks op 15% van de restant hoofdsom van onze leningenportefeuille aan het begin van het boekjaar. Gedurende de restant looptijd van de portefeuille blijft het renterisico binnen deze norm.

Indien de rente per 31 december met 1% zou stijgen waarbij alle andere variabelen constant blijven zal de rentelast met € 4,0 miljoen in 2019 (2018: € 3,8 miljoen) stijgen.

#### 4.8.1.4 Kredietrisico/Liquiditeitsrisico

De liquiditeitsbehoefte op korte termijn vullen we in met 'roll-over-leningen' met variabele hoofdsommen onder borging van het WSW. Er zijn geen nadere zekerheden verstrekt voor beschikbare kredietfaciliteiten.

GroenWest loopt kredietrisico over leningen en vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, huurdebiteuren en overige vorderingen en liquide middelen. Het maximale kredietrisico dat GroenWest loopt bedraagt € 10,9 miljoen (2018: € 12,7 miljoen) bestaande uit de saldi op de bankrekeningen bij de Rabobank. De Rabobank heeft een creditrating van minimaal A bij de

ratingbureaus (S&P; Moody's en Fitch) en het kredietrisico is dan ook zeer beperkt.

#### 4.8.2 Derivaten

Wij gebruiken derivaten om toekomstige rentepercentages vast te leggen en daarmee het jaarlijkse renteresultaat beheersbaar te houden. In het geval van payer swaps vindt er een koppeling plaats aan daadwerkelijk opgenomen financiering in de vorm van (variabele) 'roll-over-leningen'.

Daarnaast maken we gebruik van basisrenteleningen. Dit zijn leningen met een vaste basisrente voor de gehele looptijd van de lening met een variabele renteopslag voor een beperkt deel van de looptijd van de lening. In de basisrenteleningen is een embedded derivaat opgenomen. Aangezien de voor de gehele looptijd van de lening overeengekomen basisrente en de variabele kredietopslag onlosmakelijk aan de lening zijn verbonden hoeft het embedded derivaat niet afgescheiden te worden van de lening. In de overige leningen in de portefeuille zijn geen embedded derivaten opgenomen.

Tot slot wordt gebruik gemaakt van leningcontracten die een stortingsdatum in de toekomst hebben. Dit laatste instrument wordt vooral ingezet indien de toekomstige financieringsbehoefte zeker is en binnen de meerjarenprognose er passende rentetarieven afgesloten kunnen worden. In 2018 zijn alle swaps onveranderd gekoppeld aan een roll-over-lening en er zijn geen nieuwe derivaten-contracten afgesloten.

#### 4.8.2.1 Overeenkomsten inzake derivaten met banken

Wij hebben met de banken waar derivaten transacties mee afgesloten zijn, overeenkomsten afgesloten. Met de BNG is een "NVB-raamovereenkomst Financiële Derivaten" afgesloten. Met de Rabobank is de "Overeenkomst Financiële Derivaten" afgesloten.

Alleen met de BNG en de Rabobank zijn swaps afgesloten. In de overeenkomsten die met deze banken zijn afgesloten, is niet opgenomen dat wij bij een negatieve marktwaarde van de swaps een (tijdelijke) bijstortverplichting kennen. Daarom hoeven wij ook geen liquiditeitsbuffer aan te houden. De BNG heeft in januari 2013 aangegeven dat zij geen nieuwe derivatencontracten met corporaties meer afsluit.



- 1 Bestuursverslag
- 2 Ondernemingsraad
- 3 Raad van Commissarissen
- 4 Jaarrekening
- 5 Overige gegevens
- 6 Kengetallen

In onderstaande tabel worden de gehedgde relaties tussen de payer swaps en de 'roll-over-leningen' weergegeven. In alle weergegeven relaties is de hedge-strategie er op gericht om onaanvaardbare tegenvallers in het renteresultaat tegen te gaan. Daarmee wordt het renterisico afgedekt.

Tegenpartij	Ingangsdatum	Einddatum	Rentebasis	Bedrag
<b>Roll-over en derivaten:</b>				<b>x € 1.000</b>
BNG, payer swap	01-10-2010	01-10-2030	4,445%	5.000
NWB, roll-over	03-01-2011	01-10-2030	€ 3M+0,075%	5.000
Marktwaaarde payer swap				-/- 2.353
<b>Basisrenteleningen:</b>				
Rabobank, payer swap	01-02-2013	01-02-2021	3,78%	10.000
BNG, roll-over	01-02-2013	01-02-2021	€ 6M+0,205%	10.000
Marktwaaarde payer swap				-/- 808
<b>Basisrenteleningen:</b>				
NWB	01-11-2013	01-11-2058	3,940%	10.000
Opslagherziening/percentage	01-11-2018		0,400%	
Marktwaaarde				-/- 11.869
<b>Basisrenteleningen:</b>				
NWB	07-10-2010	07-10-2060	3,150%	10.000
Opslagherziening/percentage	07-10-2016		0,220%	
Marktwaaarde				-/- 9.440
<b>Basisrenteleningen:</b>				
NWB	01-09-2011	01-09-2061	3,455%	14.400
Opslagherziening/percentage	03-09-2018		0,350%	
Marktwaaarde				-/- 15.738

De marktwaarde bedraagt ultimo boekjaar € 3,2 miljoen negatief (2018: € 2,8 miljoen negatief) voor de payer swaps en € 37 miljoen negatief (2018: € 24,0 miljoen negatief) voor de basisrenteleningen. Deze dalingen komen volledig voort uit de verdere daling van de marktrente.

De basisrenteleningen worden sinds 1 oktober 2012 beschouwd als derivaten. Enig risico hierin is de opslag op de herzieningsdatum. De geldgever zal de kredietopslag herzien op de "herzieningsdatum van de kredietopslag" en voorts op elke daaropvolgende nieuw afgesproken herzieningsdatum van de

kredietopslag. Wanneer geen overeenstemming wordt bereikt over de aanpassing van de kredietopslag zal de lening overeenkomst worden beëindigd en zal op de herzieningsdatum het restant van de hoofdsom met rente, kosten en eventueel verschuldigde vergoedingen in zijn geheel worden afgelost. In geval van vervroegde aflossing wordt aanvullend, op de herzieningsdatum, de marktwaarde van de renteaftspraken inzake de basisrente over de resterende looptijd van de lening overeenkomst afgerekend.

#### 4.8.3 Bijzondere waardevermindering financiële activa

Handels- en huurdebiteuren die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering worden collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen met vergelijkbare risicokenmerken. Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt GroenWest historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen en de stijging van het aantal betalingsachterstanden van meer dan x dagen in de portefeuille. De uitkomsten worden bijgesteld als we van oordeel zijn dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

De boekwaarde van vorderingen wordt verminderd met de voorziening voor dubieuze debiteuren. Vorderingen die niet incasseerbaar zijn worden afgeboekt van de voorziening. Andere toevoegingen en onttrekkingen aan de voorziening worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt. Als in een latere periode de waarde van het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere waardevermindering-verlies, wordt het bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de winst-en-verliesrekening.



#### 4.8.4 Saldering financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als GroenWest beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en GroenWest het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

#### 4.8.5 Reële waarde

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn. De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije marktrente voor de resterende looptijd. De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve.

#### 4.8.6 Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

#### 4.8.7 Toelichting daeb / niet-daeb opgenomen

Met ingang van 2018 wordt in de jaarrekening verantwoording afgelegd over de daeb- en niet-daeb-activiteiten. Hiertoe worden van de administratief gescheiden activiteiten de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht opgenomen. De grondslagen voor waardering van activa en passiva en voor de

resultaatbepaling van de gescheiden activiteiten zijn gelijk aan die van de toegelaten instelling als geheel.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het d.d. 22 september 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de daeb- dan wel aan de niet-daeb activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet.

*Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als daeb dan wel niet-daeb.*

Dit betreft

Balans:

- Vastgoedbeleggingen
- Voorziening onrendabele investeringen
- Terugkoopverplichting VoV
- Belastinglatenties

Winst-en-verliesrekening:

- Huuropbrengsten
- Opbrengsten servicecontracten
- Verkoopopbrengsten en -lasten
- Verhuurderheffing

Kasstroomoverzicht:

- Ontvangsten verhuur en servicecontracten
- Desinvesteringskasstromen

*Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de daeb en niet-daeb activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.*

Dit betreft:

Winst-en-verliesrekening:

- Lasten servicecontracten
- Lasten onderhoudsactiviteiten
- Overige directe lasten exploitatie bezit





- 1 Bestuursverslag
- 2 Ondernemingsraad
- 3 Raad van Commissarissen
- 4 Jaarrekening
- 5 Overige gegevens
- 6 Kengetallen

#### Kasstroomoverzicht:

- Uitgaven servicecontracten
- Uitgaven onderhoud
- Investeringskasstromen

*Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als daeb, niet geborgde leningen als niet-daeb.*

Dit betreft:

Balans:

- Schulden/leningen kredietinstellingen

Winst-en-verliesrekening:

- Rentebaten en rentelasten

Kasstroomoverzicht:

- Financieringskasstroom

*Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de daeb / niet-daeb tak op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in daeb/ niet-daeb De hierbij gehanteerde verdeling daeb / niet-daeb is: 95,66% / 4,34% (2018: 95% / 5%)*

Dit betreft:

Balans:

- (Im)materiële vaste activa

Winst-en-verliesrekening:

- Lasten verhuur en beheeractiviteiten
- Opbrengsten en kosten overige activiteiten
- Toegerekende organisatiekosten
- Leefbaarheid

Kasstroomoverzicht:

- Personeelsuitgaven
- Overige bedrijfsuitgaven

De algemene splitsingsfactor is vastgesteld op basis van het aantal gewogen vhe per tak, waarbij we de wegingsfactoren aanhouden die ook gehanteerd worden voor de Aedes-benchmark (woningen = 1, parkeren = 0,2, MOG = 2, BOG = 1). Voor 2019 hebben we hiervoor het aantal vhe gebruikt per 31 december 2018.

## 4.9 Toelichting op de balans

### 4.9.1 Immateriële vaste activa

De mutaties in de immateriële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat.

	2019	2018
Cumulatieve verkrijgingsprijs	573	548
Cumulatieve afschrijvingen	-357	-226
<b>1 januari</b>	<b>216</b>	<b>322</b>
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Investerings	38	25
Desinvesterings	-	-
Afschrijvingen	-126	-131
Desinvesterings afschrijvingen	-	-
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-88</b>	<b>-106</b>
Cumulatieve verkrijgingsprijs	611	573
Cumulatieve afschrijvingen	-483	-357
<b>31 december</b>	<b>128</b>	<b>216</b>

De immateriële activa hebben betrekking op licenties voor het gebruik van verschillende software. Deze worden lineair afgeschreven in een periode van drie tot vijf jaar afhankelijk van de looptijd van de licentie.

### 4.9.2 Vastgoedbeleggingen

In de vastgoedbeleggingen zijn het vastgoed in exploitatie, onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en activa in ontwikkeling voor eigen exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde.



1 Bestuursverslag
2 Ondernemingsraad
3 Raad van Commissarissen
4 Jaarrekening
5 Overige gegevens
6 Kengetallen

#### 4.9.2.1 Vastgoedbeleggingen in exploitatie

De mutaties in de vastgoedbeleggingen in exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

	Daeb- vastgoed in exploitatie	Niet-daeb- vastgoed in exploitatie	Totaal
Verrijingsprijs	732.885	61.225	794.110
Cumulatieve waardeveranderingen	1.079.659	35.379	1.115.038
<b>1 januari 2019</b>	<b>1.812.544</b>	<b>96.604</b>	<b>1.909.148</b>
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>			
Uitgaven na eerste waardering	11.573	40	11.613
Opgeleverd vastgoed in ontwikkeling	15.970	-	15.970
Vastgoed v.o.v. weer in exploitatie	334	-	334
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-63	-197	-260
Uit exploitatie naar vastg. in ontwikkeling	-1.399	-	-1.399
Uit exploitatie naar voorraad verkoopwoningen	-22	-	-22
Vastgoed van niet-daeb naar daeb	421	-421	-
Waardeveranderingen	123.433	6.066	129.499
<b>Totaal mutaties</b>	<b>150.247</b>	<b>5.488</b>	<b>155.735</b>
Verrijingsprijs	759.699	60.647	820.346
Cumulatieve waardeveranderingen	1.203.092	41.445	1.244.537
<b>31 december 2019</b>	<b>1.962.791</b>	<b>102.092</b>	<b>2.064.883</b>

Onze portefeuille vastgoed in exploitatie is ultimo 2019 per saldo € 155,7 miljoen meer waard dan ultimo 2018. Deze toename wordt voor € 23,4 miljoen bepaald door mutaties in de voorraad door nieuwbouw, verbeteringen (bij groot onderhoud), ver- en aankoop en sloop. Het overgrote deel van de waardegroei komt voor rekening van ontwikkelingen in de markt, totaal € 132,3 miljoen. De autonome waardegroei van ons bezit als gevolg van ontwikkelingen in de woningmarkt bedraagt in 2019 6,9% (2018: 12,9%).

Per woning bedraagt de marktwaarde in verhuurde staat eind 2019 € 168.902 (2018: € 156.500) bij een gemiddelde leegwaarde van € 247.205 (2018: € 226.859); ofwel een marktwaarde/leegwaarde ratio van 68,3% (2018: 69%). In marktwaarde per m2 betekent dit € 2.962 (2018: € 2.712) bij een gemiddelde markthuur per woning van € 893 (2018: € 870). Onze gemiddelde huur ligt met € 570 (2018: € 552) per maand aanzienlijk lager. Dat leidt dan ook tot een relatief hoge kapitalisatiefactor van 24,7 (2018: 23,6).

De waarde per gemeente laat zich als volgt recapitulieren. In Utrecht is de grootste groei zichtbaar.

	2019		2018	
	Aantal vhe	Marktwaarde	Aantal vhe	Marktwaarde
<b>Gemeente:</b>				
De Ronde Venen	4.704	761.081	4.693	709.453
Woerden	5.201	815.513	5.203	759.753
Utrecht	2.037	350.663	2.010	310.038
Montfoort	861	137.626	862	129.903
<b>Totaal</b>	<b>12.803</b>	<b>2.064.883</b>	<b>12.768</b>	<b>1.909.147</b>

HTG = huurtoeslaggrens

Om tot een efficiënte en goede marktwaardering te komen zijn de eenheden verdeeld naar complexen op basis van een aantal criteria en is voor de berekening gekozen voor een aantal vrijheidsgraden. Deze worden hieronder uiteengezet.

#### Waarderingscomplex ten behoeve van de marktwaardebepaling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel daeb- als niet-daeb-vastgoed. GroenWest heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 489 waarderingscomplexen geïdentificeerd. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald: locatie, type en bouwjaar.

1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

 3 Raad van  
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

Locatie (gemeente/kern)	Type	Bouwjaar
Woerden (Woerden, Harmelen, Zegveld, Kamerik)	Eengezinswoning	< 1940
Utrecht (Utrecht, De Meern, Vleuten, Haarzuilens)	Meergezinswoning	1940 – 1949
De Ronde Venen (Mijdrecht, Wilnis, Vinkeveen, Abcoude, Baambrugge, Waverveen, De Hoef, Amstelhoek)	Studenteneenheid	1950 – 1959
Montfoort (Montfoort, Linschoten)	Zorg. (extramuraal.)	1960 – 1969
	BOG	1970 – 1979
	MOG	1980 – 1989
	Parkeerplaats	1990 – 1999
	Garagebox	2000 – 2009
	Zorg. (intramuraal)	2010 – 2019

Wij hebben per 31 december 2019, verdeeld naar categorie, de volgende aantallen onroerende zaken (gewaardeerd volgens de full-versie van het waarderingshandboek):

Aantal verhuureenheden per categorie	31-12-2019	31-12-2018
Woongelegenheden	12.008	11.931
BOG/MOG	75	82
Parkeergelegenheden	485	485
Intramuraal vastgoed	235	270
<b>Totaal</b>	<b>12.803</b>	<b>12.768</b>

In de post daeb-vastgoed in exploitatie zijn 11.893 (2018: 11.850) verhuureenheden opgenomen. Niet-daeb-vastgoed in exploitatie omvat 910 (2018: 918) verhuureenheden.

### Relevante veronderstellingen

#### Methode

De marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van de Discounted Cash Flow (DCF) methode en is per categorie vastgoed als volgt:

- Woongelegenheden: De hoogste waarde van de twee scenario's (door-exploiteersscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingcomplex;
- BOG/MOG: Door-exploiteersscenario;

- Parkeergelegenheden: De hoogste waarde van de twee scenario's (door-exploiteersscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingcomplex;
- Intramuraal vastgoed: Door-exploiteersscenario.

#### Vrijheidsgraden

GroenWest heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft GroenWest voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen GroenWest opereert:

Woongelegenheden	Waarderingscomplex	Veronderstelling (bandbreedte)
<b>Markthuur</b>	Per type, grootte en leegwaarde-klasse	1,7% - 8,6% van de LW
<b>Leegwaarde</b>	Per waarderingcomplex	€ 1.650 - € 4.850 per m <sup>2</sup>
<b>Disconteringsvoet</b>	Per waarderingcomplex	2,8% - 10,7%
<b>Onderhoud door-exploiteren</b>	Per waarderingcomplex	€ 789 - € 3.286 per vhe per jaar
<b>Onderhoud uitponden</b>	Per waarderingcomplex	€ 425 - € 2.103 per vhe per jaar
<b>Mutatie- en verkoopkans</b>	Per complex bepaald en binnen bandbreedte gebracht	4% - 50%
<b>Achterstallig onderhoud</b>	Per waarderingcomplex	€ 1.300 – € 20.000 per vhe
<b>Beklemmingen</b>	Per waarderingcomplex	Zie verdere toelichting
BOG/MOG	Waarderingscomplex	Veronderstelling (bandbreedte)
<b>Markthuur</b>	Per waarderingcomplex	€ 14 - € 160 per m <sup>2</sup> per jaar
<b>Disconteringsvoet</b>	Per waarderingcomplex	4,9% - 11,4%
<b>Onderhoud door-exploiteren</b>	Per waarderingcomplex	€ 0,50 - € 5,10 per m <sup>2</sup> per jaar
<b>Mutatie- en verkoopkans</b>	Conform handboek	Conform handboek

Parkeergelegenheden	Waarderingscomplex	Veronderstelling (bandbreedte)
<b>Markthuur</b>	Per waarderingscomplex	€ 30 - € 107 per maand
<b>Leegwaarde</b>	Per waarderingscomplex	€ 8.000 – € 27.500
<b>Disconteringsvoet</b>	Per waarderingscomplex	5,9% - 13,2%
<b>Onderhoud</b>	Per waarderingscomplex	€ 47 – 134 per vhe per jaar
<b>Mutatie- en verkoopkans</b>	Per waarderingscomplex	4,0% - 14,4%
Intramuraal-vastgoed	Waarderingscomplex	Veronderstelling (bandbreedte)
<b>Markthuur</b>	Per waarderingscomplex	€ 91 - € 187 per m2 per jaar
<b>Disconteringsvoet</b>	Per waarderingscomplex	5,7% - 15,3%
<b>Onderhoud</b>	Per waarderingscomplex	€ 7,26 - € 10 per m2 per jaar
<b>Mutatie- en verkoopkans</b>	Conform handboek	Conform handboek

Onderstaand wordt de invulling van een aantal gehanteerde vrijheidsgraden nader toegelicht.

Dit jaar hebben we een aantal parameters geüniformeerd met Utrechtse woningcorporaties, onder andere de mutatiegraad en eindwaarde conform handboek.

#### Markthuur

De markthuur wordt bepaald aan de hand van een percentage van de leegwaarde, gedifferentieerd naar type vastgoed, oppervlakte en leegwaardeklasse. Van een groot aantal referentietransacties zijn de leegwaardepercentages bepaald. De percentages voor de markthuur voor de woningen liggen eind 2019 tussen de 1,7% en 8,6% van de leegwaarde.

#### Leegwaarde

De leegwaarde per eind 2019 is bepaald op basis van de gerealiseerde verkooptransacties in 2019 zoals geregistreerd door de NVM.

#### Onderhoud

Met ingang van dit jaar zijn er twee verschillende normen voor het instandhoudingsonderhoud voor de woningen, voor het door-exploiteerscenario en voor het uitpondscenario. In deze normen is tevens het mutatie-onderhoud opgenomen, waarmee deze afzonderlijke norm is komen te vervallen. De basis

voor onze onderhoudsnormen is de Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten Beleggingsvastgoed van Koëter. De VTW maakt onderscheid in normen voor de eerste 25 jaar van een complex en voor na die eerste 25 jaar. De normen worden gebruikt voor respectievelijk het uitpondscenario en het door-exploiteerscenario.

Voor parkeervoorzieningen wordt onderscheid gemaakt naar het type verhuureenheid, te weten parkeerplaatsen op straat, parkeerplaatsen in een garage en garageboxen. Het onderhoud wordt hier eveneens op basis van de VTW-normen bepaald.

Voor BOG, MOG en zorgvastgoed wordt een jaarlijks bedrag per m<sup>2</sup> BVO ingerekend. Deze normen worden vastgesteld door de taxateur.

#### Mutatie- en verkoopkans

De mutatiegraad uitponden en door-exploiteren wordt per cluster bepaald op basis van een vijfjaars gewogen gemiddelde. Bij die bepaling wordt de gehanteerde mutatiegraad op clusterniveau binnen een bandbreedte gehouden, om excessen vanuit toevalligheden (vooral bij kleinere complexen) uit te sluiten en recht te doen aan de verkoopmogelijkheden in de huidige markt. Voor 2019 is een bandbreedte gehanteerd van 4% tot 50% bij door-exploiteren en van 4% tot 15% bij uitponden.

Voorgaand jaar was het gehanteerde minimum 2%. Door deze parameter gelijk te trekken met andere Utrechtse collega's is de minimum mutatiegraad nu 4%.

#### Achterstallig onderhoud

Er is per complex bekeken of er sprake is van achterstallig onderhoud en welke bedragen hiermee gemoeid zouden zijn. Dit betreft met name kosten voor asbestsanering, houtrotherstel en herstel van daken en vloeren. Bij 9% van de woningen is een bedrag opgenomen, binnen een bandbreedte van € 1.300 tot € 20.000 per woning.

#### Beklemmingen

Wij hebben 32 woningcomplexen met een exploitatieverplichting van 15 jaar na oplevering. In de waardering is het percentage niet te realiseren verkopen op 100% gezet gedurende de exploitatieverplichting. Daarnaast geldt voor 10 complexen dat GroenWest een boete is verschuldigd aan de gemeente bij vervreemding. In de waardering is hiermee rekening gehouden door deze boete

1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van  
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

als afslag te hanteren op de leegwaarde per woning. Tot slot geldt voor een paar recente nieuwbouwcomplexen een exploitatieverplichting van 10 - 20 jaar binnen de sociale huursector. In de waardering is hiermee rekening gehouden door een beklemmingshuur in te rekenen die gelijk is aan de liberalisatiegrens.

#### *Eindwaarde*

Wij hebben besloten deze waarderingronde geen gebruik meer te maken van de mogelijkheid om deze parameter als vrijheidsgraad aan te passen door middel van de exit yield, en hierin het handboek te gaan volgen. Deze aanpassing is mede gedaan in overleg met de andere Utrechtse corporaties, om zo een betere afstemming te hebben van de gebruikte parameters en daarmee ook tot beter vergelijkbare resultaten te komen. Bij enkele complexen hebben we de eindwaarde aangepast (en alsnog de vrijheidsgraad toegepast) om tot een goede waardering te komen.

#### *Disconteringsvoet*

Voor 2019 bedraagt de basis IRS 0,26% (2018: 0,44%) en de risico-opslag 5,7% (2018: 4,48%) wat resulteert in een gewogen gemiddelde disconteringsvoet voor de woongelegenheden van 5,96% (2018: 4,92%).

Deze stijging is vooral terug te voeren op de uniformering van de parameters. Bij gelijkblijvende parameters had een lichte daling van de disconteringsvoet voor de hand gelegen (zie de daling van de basis disconteringsvoet in het handboek met 0,2%). Per saldo heeft de uniformering van de parameters geen effect op de hoogte van de getaxeerde marktwaarde,

#### *Gevoeligheidsanalyse*

Ter indicatie van de gevoeligheid van bepaalde elementen in de berekening (en onder verwijzing naar 4.4.4 waarin de schattingselementen in de waardering worden benoemd): het effect van een kleine afwijking in belangrijke modelparameters als de disconteringsvoet en de leegwaarde kan relatief grote gevolgen hebben.

Parameter	Aanpassing	Effect op de marktwaarde (x € 1.000)	Effect op de marktwaarde (%)
Disconteringsvoet	+ 0,2 %	- € 76.684	- 3,71%
	- 0,2 %	+ € 98.976	+ 4,79%
Leegwaarde	+ 5,0 %	+ € 42.966	+ 2,08%
	- 5,0 %	- € 32.579	- 1,58%
Markthuur	+ 5,0 %	+ € 58.793	+ 2,85%
	- 5,0 %	- € 40.238	- 1,95%

Meer in algemene termen geeft de taxatie een benadering van de marktwaarde die kan afwijken van de feitelijke realisatie van die marktwaarde. Een bandbreedte van plus of min 10% in de taxatie heeft, gesteld dat die afwijking zich bij alle waarderingcomplexen tegelijkertijd zou voordoen, een effect van maximaal € 206 miljoen.

#### *Verzekering*

De materiele vaste activa en de vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde geïndexeerd.

#### *Verstreckte zekerheden*

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met leningen met WSW-borging. Wij hebben het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

#### **Beleidswaarde en WOZ-waarde**

Ter toelichting op, en ter vergelijking van, de marktwaarde in verhuurde staat zijn de beleidswaarde en de WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie opgenomen:



- 1 Bestuursverslag
- 2 Ondernemingsraad
- 3 Raad van Commissarissen
- 4 Jaarrekening
- 5 Overige gegevens
- 6 Kengetallen

	31-12-2019		31-12-2018	
	Daeb	Niet-daeb	Daeb	Niet-daeb
WOZ-waarde	2.365.782	109.845	2.145.184	104.876
Marktwaarde	1.962.791	102.092	1.812.544	96.604
Beleidswaarde	680.413	69.961	797.113	103.047

#### Bepaling beleidswaarde

De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Aw ('Aw') en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ('WSW') zijn voorgeschreven.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van GroenWest. De netto contante waarde-berekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van GroenWest. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat de volgende vier afslagen gehanteerd:

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'door-exploiteren' (in plaats van de hoogste van 'door-exploiteren' en 'uitponden'). Er wordt in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.
2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur.
3. Het instandhoudingsonderhoud is vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). GroenWest hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:
  - a. Voor planmatig onderhoud is per complex het gemiddelde genomen van de 50 jaar meerjarenonderhoudsbegroting.
  - b. Voor reparatie- en mutatie-onderhoud is het begrote bedrag voor 2020 verdeeld op basis van de gewogen vhe. Hierbij zijn de wegingsfactoren aangehouden die ook gehanteerd worden door de Aedes-benchmark. Woningen tellen voor 1, maatschappelijk onroerend goed voor 2, bedrijfsmatig onroerend goed voor 1 en parkeergelegenheden voor 0,2.

- c. Voor het deel instandhoudingsonderhoud vanuit de groot onderhoudsprojecten is per complex het gemiddelde genomen over de in de begroting gebruikte periode van 10 jaar.
  - d. Voor de aan onderhoud toe te rekenen organisatielasten is het bedrag uit de functionele W&V verdeeld op basis van de gewogen vhe.
4. De beheerkosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF periode. Leefbaarheid behoort tot de kerntaken van een corporatie, waarmee de corporatie zich onderscheidt van een commerciële belegger, en om die reden zijn deze lasten ook meegenomen in de berekening van de beleidswaarde. We gaan hierbij uit van gemiddelde beheerlasten van € 899 per gewogen vhe op basis van de begroting 2020.

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

Uitgangspunt voor:	2019	2018
Disconteringsvoet	5,96%	4,92%
Streefhuur per maand (voor daeb)	€ 615	€ 594
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.277	€ 2.593
Lasten beheer per jaar	€ 899	€ 1.076

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



Parameter	Aanpassing	Effect op de beleidswaarde (x € 1.000)	Effect op de beleidswaarde (%)
Disconteringsvoet	+ 0,2 %	- 24.781	- 3,30%
	- 0,2 %	- 3.497	- 0,47%
Lasten onderhoud per jaar	+ € 100	- 21.050	- 2,81%
	- € 100	+ 21.050	+ 2,81%
Lasten beheer per jaar	+ € 50	- 42.506	- 5,66%
	- € 50	+ 42.506	+ 5,66%

Daarnaast geeft de volgende tabel het verloop weer van marktwaarde naar beleidswaarde:

Van marktwaarde naar beleidswaarde	2019	2018
<b>Marktwaarde</b>	<b>2.064.883</b>	<b>1.909.147</b>
Stap 1: beschikbaarheid	- 17.480	437.616
Stap 2a: betaalbaarheid (huur)	- 705.619	- 818.741
Stap 2b: betaalbaarheid (verhuurderheffing)	- 214.408	- 221.113
Stap 3: kwaliteit	- 324.694	- 236.663
Stap 4: beheer	- 52.308	- 170.086
<b>Totaal aanpassingen</b>	<b>- 1.314.508</b>	<b>- 1.008.987</b>
<b>Beleidswaarde</b>	<b>750.374</b>	<b>900.160</b>

De gepresenteerde stappen geven de waarde weer van de afslagen voor het maatschappelijk doel dat GroenWest nastreeft: niet uitponden maar door-exploiteren (beschikbaarheid), gematigde huren (betaalbaarheid) en meer aandacht voor onderhoud (kwaliteit) en beheer.

De beleidswaarde is voor het eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling was. In 2019 hebben wij de parameters voor de bepaling van de marktwaarde geüniformeerd met collega-corporaties; de vrijheidsgraad rond de exit yield gebruiken we niet meer en we hanteren een minimum mutatiegraad die wat hoger ligt dan dan de gemiddeld ervaren mutatiegraad. Dit leidt per saldo tot een hogere disconteringsvoet. De hogere disconteringsvoet leidt tot een daling van de beleidswaarde (€ 164 miljoen op de stand van ultimo 2018).

In het verloop van de marktwaarde naar de beleidswaarde wordt het effect van deze schattingswijzing zichtbaar in de fluctuatie van stap 1 Beschikbaarheid. Waar in 2018 in deze stap nog sprake was van een correctie van de toegepaste vrijheidsgraad rond de exit yield naar de eindwaarde uit de basisversie van de marktwaarde 2018 (die leidde tot een hogere eindwaarde en daarom tot een opslag) is die correctie in 2019 niet meer aan de orde en is sprake van een kleine afslag omdat er maar een klein verschil bestaat tussen de eindwaarde van uitponden en door-exploiteren in de marktwaarde van 2019.

Naast de uniformering van de parameters leiden de nieuwe definities van SBR Wonen voor de kosten van beheer en onderhoud tot lagere ingerekende kosten en daarmee tot een positief effect op de beleidswaarde van € 100 miljoen.

Verder is het handboek voor de modelmatige berekening van de marktwaarde, dat mede als basis dient voor de berekening van de beleidswaarde, aangepast. De boveninflatoire huurverhoging in de marktwaarde wordt in 2019 bij de bepaling van de beleidswaarde geëlimineerd. Gezien ons inflatievolgende huurbeleid heeft dat een groot negatief effect op de beleidswaarde, te weten € 85 miljoen.

De hogere disconteringsvoet, de lagere ingerekende kosten en de aanpassing van het handboek zijn per saldo de belangrijkste oorzaak voor de daling van de beleidswaarde met € 150 miljoen.

#### 4.9.3 Overige vastgoedbeleggingen

Onder de overige vastgoedbeleggingen zijn de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie opgenomen. Het verloop van de waarde van de activa is in onderstaand overzicht weergegeven:

1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van  
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie
Verkrijgingsprijs	49.164	12.138
Cumulatieve waardeveranderingen	9.689	-8.098
<b>1 januari 2019</b>	<b>58.853</b>	<b>4.040</b>
Investeringen	-	38.966
Desinvesteringen	-2.015	-
Terugname van waardeveranderingen	-664	-
Herwaardering	5.115	-4.785
Overboekingen	-	-27.583
<b>Totaal mutaties</b>	<b>2.436</b>	<b>6.598</b>
Verkrijgingsprijs	47.149	23.521
Cumulatieve waardeveranderingen	14.140	-12.883
<b>31 december 2019</b>	<b>61.289</b>	<b>10.638</b>

#### 4.9.3.1 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	Aantal eenheden	Boekwaarde
<b>1 januari 2019</b>	<b>290</b>	<b>58.853</b>
Terugkoop, vrije verkoop in 2019	-9	-2.106
Terugkoop, naar activa in exploitatie	-2	-334
Terugkoop, naar verkoopvoorraad	-1	-239
Herwaardering	n.v.t.	5.115
<b>31 december 2019</b>	<b>278</b>	<b>61.289</b>

De herwaardering houdt verband met de ontwikkeling van de verkoopprijzen in 2019. De waardeontwikkeling van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is bepaald op basis van gemiddelde stijging van de door de taxateur bepaalde leegwaarde voor de marktwaardering. De gemiddelde stijging komt uit op 8,5% in 2019 (2018: 9,1%).

#### 4.9.3.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De activa in ontwikkeling betreft 4 nieuwbouwprojecten voor € 9,8 miljoen (€ 11,3 miljoen investering met een onrendabele top van € 1,5 miljoen) en 4 verbeterprojecten in het bestaande bezit voor € 0,9 miljoen (€ 4,6 miljoen investering met een onrendabel van € 3,7 miljoen).

#### 4.9.4 Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

Het verloop in de waarde van deze activa is in onderstaand overzicht weergegeven.

	Bedrijfs- gebouwen	Onroerende installaties	Overige roerende zaken	Totaal
Cum. verkrijgingsprijs	3.605	3	2.667	6.275
Cum. afschrijvingen	-1.249	-1	-1.061	-2.311
<b>1 januari 2019</b>	<b>2.356</b>	<b>2</b>	<b>1.606</b>	<b>3.964</b>
Investeringen	-	45	669	714
Desinvesteringen	-	-	-	-
Afschrijvingen	-83	-4	-456	-543
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-83</b>	<b>41</b>	<b>213</b>	<b>171</b>
Cum. verkrijgingsprijs	3.605	48	3.336	6.989
Cum. afschrijvingen	-1.332	-5	-1.517	-2.854
<b>31 december 2019</b>	<b>2.273</b>	<b>43</b>	<b>1.819</b>	<b>4.135</b>

De volgende afschrijvingspercentages worden gehanteerd:

Bedrijfsgebouwen	:	3%
Machines en installaties	:	10-20%
Andere vaste bedrijfsmiddelen	:	20-25%

#### 4.9.5 Financiële vaste activa

De mutaties in de financiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van  
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

	Deel- nemingen	Latente belasting vordering	Leningen u/g	Totaal
<b>1 januari 2019</b>	<b>96</b>	<b>2.277</b>	<b>198</b>	<b>2.571</b>
Desinvesteringen	-	-	-18	-18
Toevoeging Coöperatie Smart Finance B.A.	15	-	-	15
Waardemutatie	-	-1.591	13	-2.007
<b>Totaal mutaties</b>	<b>15</b>	<b>-1.591</b>	<b>-5</b>	<b>-2.010</b>
<b>31 december 2019</b>	<b>111</b>	<b>686</b>	<b>193</b>	<b>561</b>

De latente belastingvorderingen hebben voor een bedrag van € 140.000 naar verwachting een looptijd korter dan 1 jaar.

#### 4.9.5.1 Deelnemingen

De deelnemingen betreffen:

	Vestigingsplaats	Aandeel	Waarde 31-12-2019
Woningnet BV	Weesp	2,15%	96
Coöp. Smart Finance B.A.	Utrecht	2,04%	15
<b>Totaal</b>			<b>111</b>

Aan de deelnemingen is de toetredingsbijdrage van € 15.000 aan de Coöperatie Smart Finance B.A. toegevoegd. Deze is in 2013 betaald en destijds direct ten laste van het resultaat gebracht. Dit hebben we in 2019 gecorrigeerd, waardoor de post deelnemingen toeneemt met genoemd bedrag.

Ultimo boekjaar bestaat de lening u/g alleen nog uit leningen van de Starters Rente Regeling. Nog 23 kopers (2018: 25) maken op 31 december 2019 gebruik van deze regeling. De leningen hebben een looptijd van 10 jaar en worden contant gemaakt tegen een disconteringsvoet bepaald op het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille van 2,42% (2018: 2,85%). De

nominale waarde van de uitstaande leningen bedraagt per 31 december 2019 € 215.000.

#### 4.9.5.2 Latente belastingvordering

De samenstelling van verwerkte en niet-opgenomen beschikbare verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen is als volgt:

Verrekenbare tijdelijke verschillen	Nominale waarde	31-12-2019 Opgenomen onder financiële vaste activa (contant)	Nominale waarde	31-12-2018 Opgenomen onder financiële vaste activa (contant)
Vastgoed in exploitatie	-64.525	-	-29.601	-
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	-15.322	-	-	-
Terugkoopverplichting woningen VOV	14.735	-	-	-
Langlopende leningen	378	257	408	256
Verkopen na terugkoop VOV	-	-	1.222	422
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	504	429	-	-
Voorraad	20	-	3	3
Compensabele verliezen	-	-	1.630	1.596
<b>Totaal</b>	<b>-64.210</b>	<b>686</b>	<b>-26.338</b>	<b>2.277</b>

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en verrekenbare tijdelijke verschillen. De belastingvordering is gewaardeerd op contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigt) van 1,82% (2018 2,14%).

Van deze vorderingen is een bedrag van € 140.000 (2018: € 1,8 miljoen ) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.



- 1 Bestuursverslag
- 2 Ondernemingsraad
- 3 Raad van Commissarissen
- 4 Jaarrekening
- 5 Overige gegevens
- 6 Kengetallen

De ontwikkeling van de marktwaarde van het vastgoed heeft er al in 2018 toe geleid dat de fiscale waarde lager is geworden dan de commerciële waarde. Het tijdelijke waarderingsverschil in het vastgoed in exploitatie bedraagt op 31-12-2019 € 65 miljoen (2018: 30 miljoen) en is op nihil gewaardeerd omdat dit verschil naar verwachting niet binnen afzienbare termijn wordt gerealiseerd.

De afwikkeling van de verschillen op de commerciële – en fiscale balans van de waardering van enerzijds de woningen verkocht onder koopgarant en anderzijds de hieraan gekoppelde verplichting wordt naar verwachting eveneens op een moment ver in de toekomst gerealiseerd. De woningen worden na terugkoop namelijk opnieuw in exploitatie genomen ofwel doorverkocht zonder voorwaarden. In het laatste geval stellen we de afwikkeling van het verschil uit door toepassing van de fiscale regeling van de herinvesteringsreserve.

Wij nemen in 2019 niet langer een latentie op voor het waarderingsverschil in toekomstige verkopen na terugkoop uit koopgarant (2018: € 422.000). De realisatie is namelijk onzeker en vindt naar verwachting verder in de toekomst daadwerkelijk plaats. Het nominale verschil maakt onderdeel uit van de materiële vaste activa verkocht onder voorwaarden en de terugkoopverplichting woningen VOV, zoals we hierboven specificeren.

Ook voor het waarderingsverschil van de voorraad te verkopen woningen geldt dat de afwikkeling door toepassing van de herinvesteringsregeling ver in de toekomst ligt. Dit nominale verschil van € 20.000 waarden wij dan ook op nihil.

Het verloop van de compensabele fiscale verliezen is toegelicht in [paragraaf 4.10.8 Belastingen](#).

#### 4.9.6 Voorraden

De voorraden betreffen woningen en grond beschikbaar voor verkoop.

	31-12-2019	31-12-2018
Koopgarant teruggekocht	239	173
Koopwoningen bestaand bezit	140	122
Voorraad grond	1.507	1.469
<b>Totaal</b>	<b>1.886</b>	<b>1.764</b>

De voorraad teruggekochte koopgarant woningen bestaat ultimo 2019 uit 1 woning (2018: 1). De verwachte opbrengstwaarde hiervan is € 265.000, de woning is gewaardeerd tegen aankoopwaarde. De voorraad koopwoningen bestaand bezit bestaat ultimo 2019 uit eveneens uit 1 woning (2018: 1). De verwachte opbrengstwaarde hiervan is € 300.000. Deze woning is gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat ultimo 2018. Uit het oogpunt van het voorzichtigheidsbeginsel wordt het verkoopresultaat genomen op het moment van daadwerkelijke verkoop. We verwachten de woningen binnen 1 jaar te verkopen.

De voorraad grond ultimo boekjaar bestaat uit twee grondposities: een deel in Veldwijk (gemeente Woerden) en een deel in Rijnenburg (gemeente Utrecht). De verwachte opbrengstwaarde is gelijk aan de boekwaarde.

#### 4.9.7 Vorderingen

##### 4.9.7.1 Huurdebiteuren

	31-12-2019	31-12-2018
Huurdebiteuren	385	500
Af: voorziening voor oninbaarheid	-99	-208
<b>Totaal</b>	<b>286</b>	<b>292</b>

Ten aanzien van de huurdebiteuren heeft een bedrag van € 30.352 een verwachte looptijd van langer dan een jaar.

##### 4.9.7.2 Overheid

De vordering op Overheid betreft vorderingen op gemeenten in ons werkgebied ad. € 14.000 (2018: € 51.000).

- 1 Bestuursverslag
- 2 Ondernemingsraad
- 3 Raad van Commissarissen
- 4 Jaarrekening
- 5 Overige gegevens
- 6 Kengetallen

#### 4.9.7.3 Overige vorderingen

De post overige vorderingen van € 92.000 (2018: 65.000) bestaat uit vorderingen op niet huurders van € 78.000 en vorderingen niet zijnde huur op huurdebiteuren van € 156.000. Voor deze laatste post is een voorziening van € 142.000 getroffen.

#### 4.9.7.4 Overlopende activa

	31-12-2019	31-12-2018
Nog te ontvangen subsidies	783	936
Gestorte depots	100	100
Overige overlopende activa	460	574
<b>Totaal</b>	<b>1.343</b>	<b>1.610</b>

Onder de overlopende activa zijn de nog te ontvangen STEP-subsidies voor opgeleverde projecten van € 782.500 opgenomen. Dit bedrag zal geheel in 2020 ontvangen worden.

#### 4.9.8 Liquide middelen

Van het saldo liquide middelen is € 146.800 niet direct opvraagbaar. Dit saldo dient als zekerheid voor een bankgarantie die namens GroenWest verstrekt is aan de gemeente De Ronde Venen.

#### 4.9.9 Eigen vermogen

Het eigen vermogen wordt gesplitst in gerealiseerd en niet-gerealiseerd vermogen. Het verloop van het eigen vermogen kan als volgt weergegeven worden:

	Overige reserves	Herwaard. reserve	Niet verdeelde winst	Totaal
<b>1 januari 2019</b>	<b>351.346</b>	<b>954.794</b>	<b>205.502</b>	<b>1.511.642</b>
Resultaat voorgaand boekjaar	17.564	187.938	-205.502	-
Resultaat huidig boekjaar	-	-	138.562	138.562
<b>31 december 2019</b>	<b>368.910</b>	<b>1.142.732</b>	<b>138.562</b>	<b>1.650.204</b>

De herwaarderingsreserve betreft het verschil tussen de boekwaarde van de op actuele waarde gewaardeerde activa, op basis van historische kosten zonder afschrijvingen en de actuele waarde.

In de statuten van GroenWest is geen artikel opgenomen betreffende de resultaatbestemming.

#### 4.9.10 Voorzieningen

De mutaties in de voorzieningen zijn in het onderstaande schema samengevat:



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van  
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

	Onrendabele investering nieuwbouw en herstructurering	Voorziening garantie verplichting	Overige voorzieningen	Totaal
<b>1 januari 2019</b>	<b>16.329</b>	<b>450</b>	<b>392</b>	<b>17.171</b>
Dotatie	23.633	73	55	23.761
Vrijval	-11.604	-	-59	-11.663
Onttrekking t.b.v. vastgoed in ontw.	-12.912	-	-	-12.912
Uitgaven	-	-73	-7	-80
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-883</b>	<b>-</b>	<b>-11</b>	<b>-894</b>
<b>31 december 2019</b>	<b>15.446</b>	<b>450</b>	<b>381</b>	<b>16.277</b>
< 1 jaar	15.446	450	22	15.918
< 5 jaar	-	-	96	96
> 5 jaar	-	-	263	263

#### 4.9.10.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en groot onderhoud

Aan de voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en woningverbeteringen worden de verlieslatende contracten en verplichtingen als gevolg van genomen investeringsbesluiten toegevoegd.

In 2019 hebben we investeringsbesluiten genomen waarvan de marktwaarde naar verwachting € 23,6 miljoen lager is dan de investering. Voor dit verlies hebben we een voorziening getroffen.

Gedurende 2019 hebben we aan vastgoed in ontwikkeling € 39 miljoen besteed, waarvoor eerder een voorziening van € 12,9 miljoen was getroffen. Dit bedrag is aan de voorziening onttrokken.

Verder hebben we eerder investeringsbesluiten genomen waarvan in 2019 is gebleken dat de daarvoor getroffen voorziening niet (geheel) nodig was, vooral omdat de marktwaarde bij oplevering (door de aanhoudende spanning op de woningmarkt) vaak hoger is dan op voorhand verwacht. Dit ging in 2019 om

€ 11,6 miljoen. Dit bedrag is vrijgevallen ten gunste van de post **Overige waardeveranderingen**.

De voorziening voor onrendabele investeringen ultimo 2019 betreft € 4,5 miljoen voor 7 nieuwbouwprojecten en € 10,9 miljoen voor 7 groot onderhoudsprojecten.

#### 4.9.10.2 Voorziening garantieverplichtingen

In de overige voorzieningen is een voorziening opgenomen in verband met de garantstelling voor een aan de door Dutch International Guarantees for Housing (DIGH) verstrekte lening aan een woningcorporatie in Armenië. (zie tevens de niet uit de balans blijvende verplichtingen).

In 2019 heeft deze woningcorporatie (ASBA) voor de zesde maal de annuïteit ad. € 43.180 van haar lening niet kunnen voldoen. GroenWest is hiervoor aangesproken. Aangezien er geen uitzicht is op hervatting van de betaling van de annuïteiten door ASBA zijn wij tot uitwinning van de zekerheden overgegaan. Wij verwachten dat de relatie met ASBA eveneens tot een afwikkeling gaat komen.

De betaalde annuïteit en gemaakte kosten voor de uitwinning (€ 30.000) zijn ten laste van de voorziening gebracht. Gezien de oplappende kosten van de juridische procedure is de omvang van de voorziening op € 450.000 gehandhaafd en is er een bedrag van € 30.000 gedoteerd ten laste van het **resultaat overige activiteiten**.

#### 4.9.10.3 Overige voorzieningen

Onder de overige voorzieningen zijn de verplichtingen uit hoofde van Verzilverd Wonen (€ 123.436) en loopbaanontwikkeling (€ 257.921) opgenomen.



#### 4.9.11 Langlopende schulden

##### 4.9.11.1 Leningen kredietinstellingen

	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	351.699	346.242
Kortlopend deel 1 januari	40.543	23.013
<b>1 januari</b>	<b>392.242</b>	<b>369.255</b>
Bij: nieuwe leningen	64.000	50.000
Af: aflossingen	-41.426	-27.013
<b>Totaal mutaties boekjaar</b>	<b>22.574</b>	<b>22.987</b>
Boekwaarde per 31 december	414.816	392.242
Af: naar kortlopend deel 31 december	-31.658	-40.543
<b>31 december</b>	<b>383.158</b>	<b>351.699</b>
Looptijd < 5 jaar	86.871	126.755
Looptijd > 5 jaar	327.945	265.487

De totale leningenportefeuille van € 415 miljoen is verkregen onder borging van het WSW. De marktwaarde (contante waarde van de uit hoofde van bestaande leningscontracten rente- en aflossingsverplichtingen) bedraagt € 557 miljoen.

Het gemiddelde rentetarief van de langlopende leningenportefeuille per 31-12-2019 bedraagt 2,42% (2018: 2,85%) inclusief de hedge-instrumenten. Als de hedge-instrumenten buiten beschouwing worden gelaten bedraagt het gemiddelde rentetarief per 31-12-2019 2,27%. De rentetarieven op de leningenportefeuille hebben een range van -/0,10% tot 4,82%.

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2019 20 jaar (2018: 19 jaar).

##### Aflossingsverplichtingen

Aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 32 miljoen (reguliere aflossing en eindaflossing) zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

Het aflossingsschema van de leningen en de daarmee samenhangende renterisico's zijn als volgt:

	Regulier aflossingen	Eind aflossing.	Rente conversie	Herz. opslag basisrente	Renterisico
< 1 jaar	785	30.873	-	5.000	36.658
1 - 3 jaar	1.542	37.082	6.460	20.000	65.084
3 - 5 jaar	1.590	15.000	15.303	-	31.893
5 - 10 jaar	4.141	43.675	10.000	24.400	82.216
> 10 jaar	3.645	276.483	-	-	280.128
<b>Totaal</b>	<b>11.703</b>	<b>403.113</b>	<b>31.763</b>	<b>49.400</b>	<b>495.979</b>

##### Renteconversie

De leningenportefeuille bestaat voor € 25 miljoen uit leningen met een variabele rente. Deze variabele rente wordt periodiek bepaald door het 1-maands Euribortarief (€ 10 miljoen), het 3-maands Euribortarief (€ 5 miljoen) en het 6-maands Euribortarief (€ 10 miljoen) te verhogen met een met de bank overeengekomen liquiditeitsopslag. Van het totaal van de € 25 miljoen aan leningen met een variabele rente is € 15 miljoen gekoppeld aan payer swaps, waardoor het renterisico is afgedekt. In de lening portefeuille hebben een tweetal leningen van ieder € 5 miljoen een variabele hoofdsom. De totale hoofdsom van € 10 miljoen is ultimo 2019 volledig opgenomen.

##### 4.9.11.2 Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden

	2019	2018
<b>1 januari</b>	<b>57.537</b>	<b>57.472</b>
Bij: nieuwe verkopen onder voorwaarden	-	-
Af: teruggekochte woningen eerder verkocht onder voorwaarden	-2.680	-4.069
Waardeverandering	4.085	4.134
<b>Subtotaal</b>	<b>1.405</b>	<b>65</b>
<b>31 december</b>	<b>58.942</b>	<b>57.537</b>

Ultimo 2019 zijn er nog 278 woningen verkocht onder Koopgarant (2018: 290). Het is niet mogelijk om een inschatting te maken van de looptijd van de

verplichting. Wanneer de huidige bewoner de woning voor terugkoop aanbiedt betalen wij de openstaande verplichting terug.

#### 4.9.12 Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar.

Onder de kortlopende schulden aan Overheid is een schuld aan gemeenten in ons werkgebied opgenomen van € 5.000 (2018: € 65.000).

De schulden aan kredietinstellingen betreffen het kortlopende deel van de langlopende schulden (zie onder de toelichting bij de [langlopende schulden](#)).

De overige schulden kunnen als volgt worden gespecificeerd.

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Omzetbelasting	43	970
Loonbelasting en sociale premies	288	275
Vennootschapsbelasting	353	-
<b>Totaal</b>	<b>684</b>	<b>1.245</b>
<b>Schulden terzake van pensioenen</b>		
Nog te betalen pensioenpremie (SPW)	103	90
<b>Totaal</b>	<b>103</b>	<b>90</b>
<b>Overige schulden</b>		
Bruidsschat VvE's	291	291
<b>Totaal</b>	<b>291</b>	<b>291</b>
<b>Overlopende passiva</b>		
Niet vervallen rente	5.223	5.880
Vooruit ontvangen huren	806	790
Nog te betalen opgeleverde projecten	429	10
Overig	2.852	2.630
<b>Totaal</b>	<b>9.310</b>	<b>9.310</b>

#### 4.9.13 Niet uit de balans blijvende verplichtingen

##### 4.9.13.1 Garantieverplichting

GroenWest staat garant voor een lening die de Bank Nederlandse Gemeente verstrekt heeft aan de Stichting Dutch International Guarantees for Housing. Deze middelen worden ingezet voor sociale woningbouwprojecten in het buitenland. GroenWest staat garant voor een lening van een bouwproject in Armenië voor een lening van € 711.750 (restant hoofdsom ultimo 2019 € 616.885). Gezien de verwachting dat GroenWest voor € 450.000 op de garantstelling wordt aangesproken is hiervoor een voorziening getroffen (zie [4.9.10.2](#)). Het resterende risico ad. € 166.885 betreft de niet uit de balans blijvende verplichting.

#### 4.9.13.2 Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en groot onderhoud tot een bedrag van € 26,9 miljoen (2018: € 14,9 miljoen).

#### 4.9.13.3 Onderhoudsverplichtingen

Voor het planmatig onderhoud is de restant verplichting ultimo 2019 € 577.000 (2018: € 71.000).

#### 4.9.13.4 Leasecontracten

De schuld inzake afgesloten operational leasecontracten bedraagt gedurende de resterende looptijd € 382.197 (2018: € 399.643). Hiervan heeft € 132.474 (2018: € 108.594) een looptijd korter dan één jaar en het restant ad € 249.723 (2018: € 291.048) een looptijd tot 5 jaar.

#### 4.9.13.5 Onderlinge zekerheid

De corporaties die deelnemen aan het WSW staan voor elkaar in via de obligoverplichting. Een obligo is een voorwaardelijke verplichting van de deelnemer om aan het WSW een bepaald bedrag over te maken. De hoogte van dat bedrag is afhankelijk van het bedrag aan geborgde leningen. De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het lening type variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Het totale bedrag aan obligoverplichting is € 15,9 miljoen (2018: € 15,2 miljoen). Dit obligo is opeisbaar indien het totalerisicovermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw onder het garantieniveau (0,25% van het geborgd schuldrestant) daalt.

#### 4.9.13.6 Juridische zaken

Er zijn ultimo boekjaar geen claims tegen ons ingediend waarvan wij verwachten dat deze een nadelige invloed van betekenis zullen hebben op de financiële positie.

## 4.10 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

### 4.10.1 Resultaat uit exploitatie

#### 4.10.1.1 Huuropbrengsten vastgoed in exploitatie

	2019	2018
<b>Huuropbrengsten daeb-vastgoed in exploitatie</b>		
Woningen en woongebouwen	78.469	76.413
Onroerende zaken niet zijnde woningen	123	124
	<b>78.592</b>	<b>76.537</b>
Af: huurderiving wegens leegstand	-505	-773
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-21	-51
<b>Subtotaal</b>	<b>78.066</b>	<b>75.713</b>
<b>Huuropbrengsten niet-daeb vastgoed in exploitatie</b>		
Woningen en woongebouwen	3.570	3.516
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.091	1.105
	<b>4.661</b>	<b>4.621</b>
Af: huurderiving wegens leegstand	-19	-58
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	0	-2
<b>Subtotaal</b>	<b>4.642</b>	<b>4.561</b>
<b>Totaal</b>	<b>82.708</b>	<b>80.274</b>

De verdeling van de huuropbrengsten daeb en niet-daeb (voor huurderiving) over de vier gemeenten in het werkgebied van GroenWest is als volgt.

	2019	2018
De Ronde Venen	28.902	28.126
Montfoort	6.045	5.938
Utrecht	13.521	13.361
Woerden	34.785	33.733
<b>Totaal</b>	<b>83.253</b>	<b>81.158</b>

- 1 Bestuursverslag
- 2 Ondernemingsraad
- 3 Raad van Commissarissen
- 4 Jaarrekening
- 5 Overige gegevens
- 6 Kengetallen

In 2019 zijn 74 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Ook zijn er 2 woningen, die eerder met een Koopgarantconstructie verkocht waren, teruggekocht en in exploitatie genomen. Daarnaast zijn er 3 woningen verkocht.

In 2019 hebben we de huren voor de doelgroep (huishoudens met een inkomen tot € 42.436) inflatievolgend (1,6%) verhoogd.

De huur van woningen met een huur onder de liberalisatiegrens (€ 720,42) en waarvan de huurder een inkomen heeft boven de inkomensgrens is verhoogd met 5,6%.

Vanaf 2017 geldt de nieuwe methode voor de huursombenadering. Vanaf 1 januari 2017 mag de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen in het kalenderjaar met maximaal inflatie + 1 procentpunt stijgen. Het gaat dan om de jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging bij huurdersmutatie (huurharmonisatie). Het inflatiepercentage voor de bepaling van de maximale huursomstijging 2019 is 1,6% (2018: 1,4%). Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties bedraagt over 2019 dus 2,6% (2018: 2,4%). GroenWest blijft met 1,93% (2018: 1,52%) ruimschoots onder de maximale stijging van 2,6%.

#### 4.10.1.2 Lasten verhuur en beheer

	2019	2018
Personeelslasten (lonen en salarissen + overige personeelskosten)	3.996	4.376
Overige beheerkosten (huisvesting, automatisering, algemeen)	1.295	1.444
<b>Toegerekende organisatiekosten</b>	<b>5.291</b>	<b>5.820</b>
Directe kosten verhuur en beheer	250	350
<b>Totaal</b>	<b>5.541</b>	<b>6.170</b>

#### 4.10.1.3 Onderhoudslasten

	2019	2018
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	10.059	10.422
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	18.693	14.464
<b>Subtotaal</b>	<b>28.752</b>	<b>24.886</b>
Toegerekende kosten	3.555	4.000
<b>Totaal</b>	<b>32.307</b>	<b>28.886</b>

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2019	2018
Planmatig onderhoud	11.291	9.205
Groot onderhoud instandhouding	5.477	3.368
Bijdrage planmatig onderhoud aan VvE's	280	286
Contractonderhoud	1.645	1.606
Mutatie-onderhoud	4.351	4.926
Klachtenonderhoud	5.708	5.495
<b>Totaal</b>	<b>28.752</b>	<b>24.886</b>

De kosten van planmatig onderhoud zijn afhankelijk van de onderhoudscyclus zoals die in de meerjarenonderhoudsbegroting is opgenomen. De onderhoudscyclus schommelt van jaar tot jaar afhankelijk bij welke complexen en welk type onderhoud er gepland staat.

In 2019 is sprake geweest van minder mutaties (634) dan in 2018 (765). De gemiddelde mutatiekosten per woning zijn gedaald naar € 2.450 (2018: € 3.000). Het aantal woningen waarbij mutatie groot-onderhoud is uitgevoerd lag beduidend hoger (112) dan in 2018 (94). De gemiddelde kosten per woning zijn gedaald naar € 25.000 per woning (t.o.v. € 28.000 in 2018).



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van  
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

#### 4.10.1.4 Overige directe operationele lasten

	2019	2018
Verhuurderheffing	12.090	11.857
Saneringssteun	-	956
Heffing autoriteit woningcorporaties (AW)	82	89
Zakelijke lasten	4.377	4.166
Verzekeringen	314	384
Contributie landelijke federatie	69	69
Projectresultaat/projectontwikkelkosten	-11	-15
Correctie BTW voorgaande jaren	-510	-
Overige kosten exploitatie bezit	335	293
<b>Totaal</b>	<b>16.746</b>	<b>17.799</b>

De afname van de overige directe operationele lasten exploitatie bezit wordt daarnaast hoofdzakelijk veroorzaakt door het wegvallen van bijdrage aan de saneringssteun. De correctie BTW voorgaande jaren heeft betrekking op de investeringen in zonnepanelen in 2017 en 2018.

#### 4.10.2 Resultaat uit verkoop

	2019	2018
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop</b>		
Opbrengst verkopen	3.906	5.489
Af: Verkoopkosten	-11	-54
<b>Subtotaal</b>	<b>3.895</b>	<b>5.435</b>
Af: Toegerekende organisatiekosten	-95	-122
Af: Marktwaarde	-2.857	-4.227
<b>Totaal</b>	<b>943</b>	<b>1.086</b>

#### Nader toelichting op het verkoopresultaat:

	2019	2018
<b>Daeb-vastgoed in exploitatie</b>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	605	422
Af: Marktwaarde	-302	-285
Af: Verkoopkosten	-9	-7
<b>Subtotaal</b>	<b>294</b>	<b>130</b>
<b>Niet-daeb-vastgoed in exploitatie</b>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	440	270
Af: Marktwaarde	-276	-154
Af: Verkoopkosten	-4	-1
<b>Subtotaal</b>	<b>160</b>	<b>115</b>
<b>Vastgoed terug uit koopgarant</b>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	2.861	4.666
Af: Marktwaarde	-2.279	-3.643
Af: Verkoopkosten	2	-43
<b>Subtotaal</b>	<b>584</b>	<b>980</b>
<b>Activa ten dienste van en grondposities</b>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	-	131
Af: Marktwaarde	-	-145
Af: Verkoopkosten	-	-3
<b>Subtotaal</b>	<b>-</b>	<b>-17</b>
Af: Toegerekende organisatiekosten	-95	-122
<b>Totaal</b>	<b>943</b>	<b>1.086</b>

De verkoop van bestaand daeb bezit betrof in 2019 één woning uit exploitatie en één woning uit de voorraad. (2018: één woning uit exploitatie en één woning uit voorraad). Van het Niet-daeb bezit zijn in 2019 twee woningen verkocht uit exploitatie.

In 2019 zijn 12 koopgarantwoningen teruggekocht (in 2018: 20). Van deze terugkopen zijn in 2019 9 woningen verkocht (2018:13) en 2 woningen zijn weer in exploitatie genomen (2018: 6).

In totaal zijn in 2019 7 vhe's minder verkocht dan in 2018. Het verkoopresultaat per woning in 2019 is, ten opzichte van 2018, gestegen. Deze stijging is toe te rekenen aan de gestegen verkoopprijzen wat in lijn ligt met de waardeontwikkeling op de woningmarkt.



1 Bestuursverslag
2 Ondernemingsraad
3 Raad van Commissarissen
4 Jaarrekening
5 Overige gegevens
6 Kengetallen

#### 4.10.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Het onrendabele deel op nieuwbouw en ingrijpende verbouwingen waarover in het verslagjaar besluitvorming heeft plaatsgevonden en de herwaardering als gevolg van taxaties van grondposities en eigen panden worden hier verantwoord.

	2019	2018
<b>Overige waardeverandering vastgoed</b>		
Waardeverandering nieuwbouw daeb	8.453	-12.762
Waardeverandering nieuwbouw niet-daeb	194	-285
Waardeverandering groot onderhoud daeb	-19.813	-7.672
Waardeverandering groot onderhoud niet-daeb	-863	-95
Waardeverandering aankoop daeb vastgoed	-40	-330
Waardeverandering voorraad	-	-
Waardeverandering grondposities	39	112
Waardeverandering overig	-892	-895
<b>Totaal</b>	<b>-12.923</b>	<b>-21.927</b>
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen</b>		
Niet-gereal. waardeverandering vastgoed	137.747	215.194
Niet-gereal. waardeverandering VoV	1.030	1.002
<b>Totaal</b>	<b>138.777</b>	<b>216.196</b>

De waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie wordt gevoed door ontwikkelingen in de markt (stijging van leegwaarde en markthuur), de kwaliteitsverbeteringen van groot onderhoud en renovatie en door huurstijgingen.

#### 4.10.4 Nettoresultaat overige activiteiten

	2019	2018
<b>Opbrengst overige activiteiten</b>		
Exploitatieopbrengsten beheer voor Portaal	53	52
Huuropbrengsten telecommunicatie	63	62
Vergoedingen administratiekosten	85	89
<b>Subtotaal</b>	<b>201</b>	<b>203</b>
<b>Kosten overige activiteiten</b>		
Kosten exploitatie beheer Portaal	-53	-52
Kosten t.b.v. verhuur telecommunicatie	-16	-17
Beheerkosten en dotatie voorziening garantstelling DIGH	-82	-94
<b>Subtotaal</b>	<b>-151</b>	<b>-163</b>
<b>Totaal</b>	<b>50</b>	<b>40</b>

GroenWest en woningcorporatie Portaal zijn gezamenlijk eigenaar van een complex van 14 eenheden voor de opvang van ex drugverslaafden in de Utrechtse wijk Terwijde. GroenWest voert het beheer van deze woningen. 50% van de exploitatiekosten en opbrengsten zijn voor Portaal.

Op verzoek van een aantal telecombedrijven heeft GroenWest op zes complexen het dak ter beschikking gesteld voor het plaatsen van een zendmast. Het beheer van de exploitatie is uitbesteed aan een externe partij.

GroenWest staat garant voor een lening die de Bank Nederlandse Gemeente verstrekt aan de Stichting Dutch International Guarantees for Housing (DIGH). Deze middelen worden ingezet voor een sociaal woningbouwproject in Armenië. Voor het beheer door DIGH is GroenWest een bijdrage verschuldigd, daarnaast hebben we een **voorziening getroffen voor mogelijke inlossing van de garantstelling.**

1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van  
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

#### 4.10.5 Overige organisatiekosten

	2019	2018
Totale overige bedrijfslasten	12.686	12.081
Af: toeger. org.kosten verhuur en beheer	-5.291	-5.820
Af: toeger. org.kosten onderhoud	-3.555	-4.000
Af: toeger. org.kosten verkoop bestaand bezit	-95	-122
Af: toeger. org.kosten leefbaarheid	-859	-770
Af: toeger. opbrengsten overige activiteiten	85	89
<b>Totaal</b>	<b>2.971</b>	<b>1.458</b>

De overige organisatiekosten zijn als volgt te specificeren:

	2019	2018
Treasury activiteiten	93	61
P&O activiteiten	465	480
Jaarverslagleggingsactiviteiten	834	420
Governance en bestuur	589	-
Raad van commissarissen	120	119
Portfolio- en assetmanagement	870	378
<b>Totaal</b>	<b>2.971</b>	<b>1.458</b>

Aan de overige organisatiekosten is als gevolg van het toepassen van de handleiding functionele winst-en-verliesrekening, de categorie governance en bestuur toegevoegd. Op basis van de verdeelsleutels zijn er tevens meer kosten toegewezen aan de jaarverslagleggingsactiviteiten en portfolio- en assetmanagement. Deze wijzigingen vinden hun oorsprong in het handboek functionele indeling, zoals tevens is toegelicht in [4.6.1 Functionele winst-en-verliesrekening](#).

Onder de overige organisatiekosten (jaarverslagleggingsactiviteiten) zijn de kosten van de accountantsorganisatie opgenomen. Deze kosten zijn toegerekend naar het boekjaar waarop de jaarrekening betrekking heeft, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende dat boekjaar zijn verricht. Dit bestaat uit de volgende onderdelen:

2019	Deloitte Accountants B.V.	KPMG Accountants N.V.	Overig KPMG- netwerk	Totaal
Meerwerk jaarrekening 2018	11	-	-	11
Onderzoek van de jaarrekening	4	107	-	111
Andere controleopdrachten	-	19	-	19
Andere niet- controlediensten	-	-	43	43
<b>Totaal</b>	<b>15</b>	<b>126</b>	<b>43</b>	<b>184</b>

2018	Deloitte Accountants B.V.	KPMG Accountants N.V.	Overig Deloitte	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	110	-	-	110
Andere controleopdrachten (boekjaar 2017)	25	-	-	25
<b>Totaal</b>	<b>135</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>135</b>



#### 4.10.6 Leefbaarheid

	2019	2018
<b>Directe kosten leefbaarheid</b>		
Leefbaarheid schoon heel en veilig	135	438
Leefbaarheid sociaal & verbinding	64	64
Bewonersparticipatie	18	13
Schuldhelpverlening	4	29
<b>Subtotaal</b>	<b>221</b>	<b>544</b>
Toegerekende kosten	859	770
<b>Totaal</b>	<b>1.080</b>	<b>1.314</b>

Met ingang van 2019 is een deel van de kosten leefbaarheid aan de onderhoudslasten toegevoegd. Het gaat hier om een bedrag van ongeveer € 260.000 in 2019. Gezien de aard van deze kosten (onder andere tuinonderhoud en reparaties verlichting) dienen deze als onderhoudskosten te worden verantwoord.

#### 4.10.7 Financiële baten en lasten

	2019	2018
<b>Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren</b>		
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	72	49
<b>Subtotaal</b>	<b>72</b>	<b>49</b>
<b>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
Rentebaten rekening-courant en deposito's	2	4
Overige rentebaten	-	-
<b>Subtotaal</b>	<b>2</b>	<b>4</b>
<b>Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Rentelasten kredietinstellingen	-10.327	-11.212
Overige rentelasten	-154	-142
<b>Subtotaal</b>	<b>-10.481</b>	<b>-11.354</b>
<b>Totaal</b>	<b>-10.407</b>	<b>-11.301</b>

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie (zowel daeb-vastgoed als niet-daeb-vastgoed) € 72.000 (2018: € 49.000) aan bouwrente geactiveerd, tegen een rentepercentage van 0,5% (2018: 0,5%).

#### 4.10.8 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen), vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare 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. Het vennootschapsbelastingtarief dat wordt gehanteerd voor de berekening bedraagt 25%.

De belasting over het resultaat kan als volgt worden gespecificeerd.

	2019	2018
<b>Mutaties in actieve latentie:</b>		
Waarderingsverschil leningenportefeuille	-	-61
Ongerealiseerd verlies woningen verkocht onder voorwaarden	-422	-742
Waarderingsverschil voorraad te verkopen woningen	-3	-53
Waarderingsverschil afschrijvingen	429	-1.243
Ingerekende verliesverrekening	-1.595	-1.194
<b>Subtotaal</b>	<b>-1.591</b>	<b>-3.293</b>
Acute belastinglast	-353	-30
<b>Totaal</b>	<b>-1.944</b>	<b>-3.323</b>

De latente vennootschapsbelastingpositie is contant gemaakt tegen 1,82% (2018: 2,14%). Dit is de gemiddelde rente op de langlopende leningenportefeuille onder aftrek van 25% vennootschapsbelasting. De effectieve belastingdruk is 1,4% (2018: 1,6%).

De latenties als gevolg van het fiscaal ongerealiseerde verlies op woningen verkocht onder voorwaarden en het waarderingsverschil in de voorraad te

1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van  
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

verkopten woningen waarderen wij met ingang van 2019 op nihil. (zie 1.9.5.1 toelichting op latente belastingvorderingen). Hierdoor valt € 425.000 aan latente vorderingen vrij.

Het fiscale resultaat verrekenen wij met in het verleden gerealiseerde fiscale verliezen. Na verrekening ontstaat er een acute belastinglast van € 353.000. De aangiften tot en met 2015 van GroenWest zijn definitief vastgesteld. Alle definitieve aanslagen (tot en met 2016) voor de Woningbouwstichting Kamerik zijn ontvangen. De aangiften over 2016 en 2017 zijn ingediend, maar we dienen herziene aangiften in met aanpassingen die voortkomen uit het boekenonderzoek door de belastingdienst.

In november heeft de Belastingdienst dit boekenonderzoek naar de aangiften vennootschapsbelasting over 2014 en 2015 afgerond. Dit heeft geresulteerd in een vaststellingsovereenkomst, waarin aanpassingen op het fiscale resultaat en het fiscale vermogen zijn vastgelegd. Afgesproken is dat de verwerking van de aanpassingen in een herziene aangifte over 2016 worden verwerkt. Een deel van deze aanpassingen is reeds verwerkt in de latentie over de verrekenbare verliezen in de jaarrekening 2018 (€ 1,4 miljoen). Hierboven volgt nog een aanvullende aanpassing van € 1,5 miljoen naar aanleiding van het boekenonderzoek.

Vanaf 2019 geldt ook voor woningcorporaties de ATAD (Anti-tax Avoidance Directive)-richtlijn. Als gevolg hiervan is slechts een beperkt deel van de rentelasten aftrekbaar voor de vennootschapsbelasting. Hierdoor is het fiscale resultaat in 2019 € 5,9 miljoen hoger hetgeen er mede toe leidt dat de fiscaal compensabele verliezen uitgeput zijn en wij over 2019 € 353.000 vennootschapsbelasting zullen gaan betalen.

De aansluiting tussen het commerciële en fiscale resultaat kan als volgt worden gespecificeerd.

	2019	2018 aangepast	2018
Commercieel resultaat voor VPB	140.506	208.747	208.747
Resultaat deelneming	-	78	78
<b>Subtotaal</b>	<b>140.506</b>	<b>208.825</b>	<b>208.825</b>
<b>Aanpassing naar fiscale waardering</b>			
Waardeveranderingen vastgoed	-122.896	-191.198	-191.517
Verschillen fiscale en commerciële afschrijvingen	-1.708	-2.355	-1.174
Corr. activering van kosten van instandhouding	-9.443	-14.585	-15.218
Fiscale rente aftrekbeperking (ATAD-richtlijn)	5.944	-	-
Overige correcties	-1.156	-1.267	-1.085
<b>Subtotaal</b>	<b>-129.259</b>	<b>-209.405</b>	<b>-208.994</b>
<b>Extracomptabele verschillen:</b>			
Milieu Investeringsaftrek	-11		
Aftrekbeperking gemengde kosten	22	22	22
<b>Subtotaal</b>	<b>11</b>	<b>22</b>	<b>22</b>
<b>Totaal</b>	<b>11.258</b>	<b>-558</b>	<b>-147</b>

#### 4.10.9 Resultaat deelnemingen

De deelneming in CV Uithof III is in 2018 verkocht. De jaarlijkse rendementsuitkering bedroeg tot en met 2018 € 78.000.

#### 4.10.10 Overige toelichtingen

De toerekening van de overige bedrijfslasten aan de te onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels, zoals toegelicht onder 4.6.1.



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van  
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

#### 4.10.10.1 Overige bedrijfslasten

	2019	2018
Lonen en salarissen	7.877	7.534
Afschrijvingen	669	615
Overige bedrijfskosten	4.140	3.932
<b>Totaal</b>	<b>12.686</b>	<b>12.081</b>

#### 4.10.10.2 Personeelslasten

	2019	2018
Salarissen	5.985	5.757
Sociale lasten	978	935
Pensioenpremie	914	842
<b>Subtotaal</b>	<b>7.877</b>	<b>7.534</b>
Overige personeelskosten	2.516	2.256
<b>Subtotaal</b>	<b>10.393</b>	<b>9.790</b>
Af: geactiveerde productie	-1.072	-837
<b>Totaal</b>	<b>9.321</b>	<b>8.953</b>

De personeelslasten zijn als volgt verdeeld.

	2019	2018
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.996	4.376
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.605	2.923
Organisatiekosten verkoop bestaand bezit	71	94
Leefbaarheid	669	920
Overige organisatiekosten	1.980	640
<b>Totaal</b>	<b>9.321</b>	<b>8.953</b>

Ultimo boekjaar waren er 117 (2018:109) werknemers in dienst, berekend op fulltime basis 104,6 fte (2018:97,4 fte). Het gemiddeld aantal fte over 2019 is 104,1 (2018: 99,1). Er zijn geen werknemers buiten Nederland werkzaam.

De verdeling van het gemiddeld aantal werknemers op full time basis, naar activiteiten is als volgt:

	2019	2018
Wonen	38,4	37,7
Vastgoed	25,8	23,8
Financiën	11,4	12,0
Strategie & vastgoedsturing	6,7	8,4
Bedrijfsvoering	13,9	5,7
Bestuursondersteuning	7,9	9,8
<b>Totaal</b>	<b>104,1</b>	<b>97,4</b>

Met ingang van 2019 heeft er een verschuiving plaatsgevonden van een aantal personeelsleden. Deze personeelsleden werden tot en met 2018 toegerekend aan strategie & vastgoedsturing en bestuursondersteuning en zijn met ingang van 2019 toegevoegd aan de formatie van bedrijfsvoering. Te denken valt hierbij aan onder andere de medewerkers communicatie, inkoop en business control. In totaal gaat het om een verschuiving van 7,4 fte ultimo 2019.

#### Pensioenpremie

Ultimo 2019 was de (beleids-)dekkingsgraad van het pensioenfonds (SPW) 113,1% (2018: 115,9%). Op langere termijn moet de dekkingsgraad 125% bedragen. SPW heeft hiertoe een herstelplan ingediend, waarin opgenomen is dat dit wordt bereikt in circa 10 jaren.

#### 4.10.10.3 Afschrijvingen op (im-)materiële vaste activa ten dienste van

	2019	2018
Activa ten dienste van de bedrijfsvoering	543	484
Licenties software	126	131
<b>Totaal</b>	<b>669</b>	<b>615</b>



**Gescheiden verantwoording daeb en niet-daeb activiteiten**
**4.10.11 Gescheiden balans**

<b>x € 1.000</b>		<b>31-12-2019</b>		<b>31-12-2018</b>	
		<b>daeb</b>	<b>niet-daeb</b>	<b>daeb</b>	<b>niet-daeb</b>
<b>Activa</b>					
<b>Vaste activa</b>					
<b>Immateriële vaste activa</b>					
1 Bestuursverslag	Licenties	121	7	205	11
<b>Vastgoedbeleggingen</b>					
2 Ondernemingsraad	Daeb-vastgoed in exploitatie	1.962.791	-	1.812.544	-
	Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	-	102.092	-	96.604
	Woningen verk. onder voorwaarden	29.906	31.383	28.016	30.837
3 Raad van Commissarissen	Vastg. in ontw. voor eigen exploitatie	10.638	-	4.040	-
		<b>2.003.335</b>	<b>133.475</b>	<b>1.844.600</b>	<b>127.441</b>
<b>Materiële vaste activa</b>					
	Onr. en roerende zaken t.d.v. expl.	3.935	200	3.772	193
4 Jaarrekening	<b>Financiële vaste activa</b>				
	Andere deelnemingen	96	15	96	-
	Interne lening	16.000	-	16.000	-
5 Overige gegevens	Netto vermogenswaarde niet-daeb	96.804	-	88.285	-
	Latente belastingvordering	665	21	1.779	497
6 Kengetallen	Leningen u/g	-	6.193	-	6.199
		<b>113.565</b>	<b>6.229</b>	<b>106.160</b>	<b>6.696</b>
	<b>Som van de vaste activa</b>	<b>2.120.956</b>	<b>139.911</b>	<b>1.954.737</b>	<b>134.341</b>
<b>Vlottende activa</b>					
<b>Voorraden</b>					
	Vastgoed bestemd voor de verkoop	379	1.507	122	1.642
<b>Vorderingen</b>					
	Huurdebiteuren	270	16	267	25
	Overheid	14	-	48	3
	Overige vorderingen	87	5	60	5
	Overlopende activa	1.335	8	1.264	29
		<b>1.705</b>	<b>29</b>	<b>1.639</b>	<b>62</b>
	<b>Liquide middelen</b>	6.797	4.101	12.308	434
	<b>Som van de vlottende activa</b>	<b>8.882</b>	<b>11.637</b>	<b>14.069</b>	<b>8.138</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>2.129.838</b>	<b>145.548</b>	<b>1.968.806</b>	<b>136.479</b>



1 Bestuursverslag
2 Ondernemingsraad
3 Raad van Commissarissen
4 Jaarrekening
5 Overige gegevens
6 Kengetallen

x € 1.000	31-12-2019		31-12-2018	
	daeb	niet-daeb	daeb	niet-daeb
<b>Passiva</b>				
<b>Eigen vermogen</b>				
Overige reserves	368.910	42.410	350.180	41.072
Herwaarderingsreserve	1.142.732	45.875	955.960	36.800
Resultaat na belastingen van het boekjaar	138.562	8.519	205.502	10.413
	<b>1.650.204</b>	<b>96.804</b>	<b>1.511.642</b>	<b>88.285</b>
<b>Voorzieningen</b>				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	14.764	682	16.044	285
Voorziening garantieverplichtingen	-	450	-	450
Overige voorzieningen	369	12	380	12
	<b>15.133</b>	<b>1.144</b>	<b>16.424</b>	<b>747</b>
<b>Langlopende schulden</b>				
Leningen kredietinstellingen	383.158	-	351.699	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	16.000	-	16.000
Terugkoopverplichting woningen verk. onder voorwaarden	27.865	31.077	26.619	30.918
	<b>411.023</b>	<b>47.077</b>	<b>378.318</b>	<b>46.918</b>
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan overheid	-	5	-	65
Schulden aan kredietinstellingen	31.658	-	40.543	-
Schulden aan leveranciers	5.647	303	5.441	282
Schulden aan niet-daeb	6.000	-	6.000	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	588	96	1.183	62
Schulden terzake van pensioenen	103	-	86	4
Overige schulden	291	-	275	16
Overlopende passiva	9.191	119	8.894	100
	<b>53.478</b>	<b>523</b>	<b>62.422</b>	<b>529</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>2.129.838</b>	<b>145.548</b>	<b>1.968.806</b>	<b>136.479</b>





**4.10.12 Gescheiden winst-en-verliesrekening**

	x € 1.000	2019		2018	
		daeb	niet-daeb	daeb	niet-daeb
1 Bestuursverslag	Huuropbrengsten	78.065	4.643	75.713	4.561
	Opbrengsten servicecontracten	1.218	62	1.296	62
	Lasten servicecontracten	-1.218	-59	-1.293	-59
	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.258	-283	-5.853	-317
	Lasten onderhoudsactiviteiten	-30.696	-1.611	-27.648	-1.238
	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-16.463	-283	-17.435	-363
2 Ondernemingsraad	<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>25.648</b>	<b>2.469</b>	<b>24.780</b>	<b>2.646</b>
3 Raad van Commissarissen	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	599	3.296	1.678	3.757
	Toegerekende organisatiekosten	-91	-4	-116	-6
	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-302	-2.555	-1.276	-2.951
4 Jaarrekening	<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>206</b>	<b>737</b>	<b>286</b>	<b>800</b>
5 Overige gegevens	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-12.292	-631	-21.659	-268
	Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	131.145	6.602	206.905	8.290
	Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed verkocht onder voorwaarden	644	386	593	408
	<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>119.497</b>	<b>6.357</b>	<b>185.839</b>	<b>8.430</b>
6 Kengetallen	Opbrengst overige activiteiten	196	5	203	0
	Kosten overige activiteiten	-69	-82	-69	-94
	<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>127</b>	<b>-77</b>	<b>134</b>	<b>-94</b>
	<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-2.842</b>	<b>-129</b>	<b>-1.385</b>	<b>-73</b>
	<b>Leefbaarheid</b>	<b>-1.026</b>	<b>-54</b>	<b>-1.236</b>	<b>-78</b>
	Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	72	-	49	-
	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2	-	4	-
	Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.188	-293	-11.061	-293
	<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-10.114</b>	<b>-293</b>	<b>-11.008</b>	<b>-293</b>
	<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>131.496</b>	<b>9.010</b>	<b>197.410</b>	<b>11.338</b>
Belastingen	-1.453	-491	-2.399	-925	
Resultaat niet-daeb	8.519	-	10.413	-	
Resultaat deelnemingen	-	-	78	-	
	<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>138.562</b>	<b>8.519</b>	<b>205.502</b>	<b>10.413</b>



**4.10.13 Gescheiden kasstroomoverzicht**  
(directe methode)  
x € 1.000

		2019		2018	
		daeb	niet-daeb	daeb	niet-daeb
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>					
<b>Ontvangsten:</b>					
1 Bestuursverslag	Huurontvangsten	78.163	4.655	76.405	4.566
	Vergoedingen	1.345	61	1.452	62
	Overige bedrijfsontvangsten	149	7	106	-
2 Ondernemingsraad	Ontvangen interest	369	3	373	-
	<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	<b>80.026</b>	<b>4.726</b>	<b>78.336</b>	<b>4.628</b>
<b>Uitgaven:</b>					
3 Raad van Commissarissen	Erfpacht	7	-	7	-
	Betalingen aan werknemers	7.556	343	7.432	391
	Onderhoudsuitgaven	27.850	1.468	22.377	1.013
4 Jaarrekening	Overige bedrijfsuitgaven	11.578	525	11.787	693
	Betaalde interest	11.126	293	11.486	293
5 Overige gegevens	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	78	4	992	52
	Verhuurdersheffing	11.999	91	11.785	72
	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	172	10	527	28
6 Kengetallen	<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	<b>70.366</b>	<b>2.734</b>	<b>66.393</b>	<b>2.542</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>9.660</b>	<b>1.992</b>	<b>11.943</b>	<b>2.086</b>
<b>Investeringsactiviteiten</b>					
<b>Ontvangsten materiële vaste activa</b>					
	Verkoopontvangsten bestaand bezit	605	440	422	270
	Verkoopontvangsten woningen (VOV) na terugkoop	-	2.869	-	4.664
	Verkoopontvangsten grond	-	-	1	-
	(Des)investeringsontvangsten overig	-	-	130	-
	Hoppers (daeb -> niet-daeb en vice versa)	-	852	175	775
	Verkoopontvangsten woningen (VOV) daeb na doorverkoop aan niet-daeb	-	-	1.265	-
	<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	<b>605</b>	<b>4.161</b>	<b>1.993</b>	<b>5.709</b>



<b>Kasstroomoverzicht (vervolg)</b> <b>x € 1.000</b>		<b>2019</b>		<b>2018</b>		
		<b>daeb</b>	<b>niet-daeb</b>	<b>daeb</b>	<b>niet-daeb</b>	
<b><i>Uitgaven materiële vaste activa</i></b>						
1 Bestuursverslag	Nieuwbouw	20.505	73	10.759	-	
	Verbetering bestaand bezit	15.659	214	23.903	397	
	Aankoop woon- en niet woongelegenheden	334	-	1.181	-	
	Aankoop woningen (VOV) voor doorverkoop	239	2.171	824	2.184	
	Hoppers (daeb -> niet-daeb en vice versa)	852	-	775	175	
2 Ondernemingsraad	Aankoop woningen (VOV) van daeb voor doorverkoop in niet-daeb	-	-	-	1.265	
	Investerings overig	741	34	693	37	
	Externe kosten bij verkoop	20	13	15	37	
3 Raad van Commissarissen	<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	<b>38.350</b>	<b>2.505</b>	<b>38.150</b>	<b>4.095</b>	
	<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<b>-37.745</b>	<b>1.656</b>	<b>-36.158</b>	<b>1.614</b>	
<b><i>Financiële vaste activa</i></b>						
4 Jaarrekening	Ontvangsten overig	-	19	2.600	12	
	<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	-	<b>19</b>	<b>2.600</b>	<b>12</b>	
5 Overige gegevens	<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-37.745</b>	<b>1.675</b>	<b>-33.558</b>	<b>1.626</b>	
	<b><i>Financieringsactiviteiten</i></b>					
	Nieuw te borgen leningen	64.000	-	50.000	-	
	Nieuwe ongeborgde financiering van n-daeb aan daeb	-	-	6.000	-	
	Aflossing geborgde leningen	-41.426	-	-27.368	-	
6 Kengetallen	Nieuwe ongeborgde financiering van n-daeb aan daeb	-	-	-	-6.000	
	<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>22.574</b>	<b>-</b>	<b>28.632</b>	<b>-6.000</b>	
<b>Toename/afname van geldmiddelen</b>		<b>-5.511</b>	<b>3.667</b>	<b>7.017</b>	<b>-2.288</b>	
Liquide middelen per 01-01		12.308	434	5.291	2.722	
Liquide middelen per 31-12		6.797	4.101	12.308	434	



#### 4.10.14 Nadere toelichting op individuele jaarrekeningposten van daeb en niet-daeb

##### 4.10.14.1 Nettovermogenswaarde niet-daeb

De niet-daeb-tak is te beschouwen als eigendom van de daeb-tak. Daarom wordt de nettovermogenswaarde van de niet-daeb op de balans van de daeb gewaardeerd. Het resultaat van de niet-daeb ad. € 8,5 miljoen is toegevoegd aan het eigen vermogen van de niet-daeb. Ultimo boekjaar bedraagt de nettovermogenswaarde € 96,8 miljoen.

##### 4.10.14.2 Interne startlening van daeb aan niet-daeb

Bij scheiding heeft de niet-daeb, om te voldoen aan de minimale vermogensisen, een interne lening meegekregen van de daeb. Deze lening bedroeg 1 januari 2017 € 19,4 miljoen en moet, beschouwd over een periode van vijf jaar, in hetzelfde tempo als de geborgde leningenportefeuille worden afgelost. In lijn met de daarvoor door de Aw afgegeven richtlijnen bedraagt het rentetarief 1,83% (10- jaars staatsrente per 31-12-2016 + 1,5%).

In 2017 is reeds een bedrag van € 3,4 miljoen afgelost, voor 2018 en 2019 is besloten de aflossing op te schorten om extra investeringsruimte te creëren in de niet-daeb-tak. De stand van de interne lening per balansdatum is daarmee € 16 miljoen.

##### 4.10.14.3 Interne lening van niet-daeb aan daeb

De kasstroom uit exploitatie van de niet-daeb-tak is groter dan nodig om de startlening af te lossen. Zolang de startlening niet is afgelost mag de niet-daeb geen dividenduitkeringen aan de daeb doen. Daardoor ontstaan overtollige liquide middelen in de niet-daeb. Wij verwachten dat we de komende jaren nieuwe niet-daeb-woningen zullen realiseren, bijvoorbeeld om projecten financieel haalbaar te maken. De niet-daeb-tak zal die woningen zelfstandig moeten financieren. Daarom worden middelen die overtollig zijn aan de daeb-tak geleend tot het moment dat ze ingezet kunnen worden voor de nieuwbouw van niet-daeb-woningen. Ultimo 2019 bedraagt deze interne lening van niet-daeb aan daeb € 6 miljoen. Het rentetarief is gebaseerd op het 1-jaars Euribor met een opslag van 0,15% en bedraagt afgerond 0%.

#### 4.10.15 Nadere toelichting op de aard van de niet-daeb-activiteiten

In de niet-daeb-tak exploiteren we 370 woningen, waarvan 311 woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en 59 woningen met een huurprijs die

nog onder de liberalisatiegrens ligt. Deze 59 woningen zullen eveneens marktconform verhuurd worden als de huidige huurder de woning verlaat, of na mutatie overgaan naar de daeb-tak.

Daarnaast verhuren we in de niet-daeb-tak ook 475 parkeergelegenheden en 65 bedrijfsmatige eenheden.

Met de niet-daeb bedienen we een klein deel van de marktbehoefte in het middensegment (van woningen met een huurprijs tot € 1.000 per maand). Het hogere rendement van de niet-daeb komt volledig ten goede van de daeb.

#### 4.11 Overige informatie

##### 4.11.1 Bezoldiging van bestuurder en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en pensioenen van de directeur-bestuurder en commissarissen kunnen als volgt worden gespecificeerd.

	2019	2018
Directeur-bestuurder	181	170
Commissarissen	67	74
<b>Totaal</b>	<b>248</b>	<b>244</b>

De bezoldiging van de bestuurder omvat periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, vakantiegeld, gratificatie, ter beschikking stelling van auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten) en uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband (in 2019 niet aan de orde).

Het totaalbedrag kan als volgt worden gespecificeerd:

Directeur-bestuurder	Periodiek betaalbare beloning		Beloningen betaalbaar op termijn	
	2019	2018	2019	2018
K.L. Verdooren	151	142	30	28

De beloning van de directeur-bestuurder is passend binnen de Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties.



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van  
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

De beloningen zijn passend binnen de WNT/VTW normen. Er zijn in het boekjaar geen bonussen toegekend aan de commissarissen.

#### **4.11.2 Leningen (alsmede voorschotten en garanties) ten behoeve van bestuurders en commissarissen**

Aan de directeur-bestuurder en aan de commissarissen zijn in 2019 geen persoonlijke leningen, garanties, en dergelijke verstrekt. (2018: eveneens nihil).

#### **4.11.3 Wet Normering Topinkomens (WNT)**

Op 1 januari 2013 is de wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op GroenWest. Het voor GroenWest toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 conform klasse G voor woningcorporaties € 183.000 voor de directeur-bestuurder en € 27.450 voor de voorzitter van de RvC en € 18.300 voor de leden van de RvC.

De bestuurders en de leden van de Raad van Commissarissen kwalificeren in het kader van de Wet Normering Topinkomens als topfunctionaris. De honorering van deze functionarissen is in onderstaande tabel weergegeven (bedragen in euro's exclusief btw) . Overigens zijn er geen andere gegevens die op basis van de WNT gepubliceerd moeten worden.



1 Bestuursverslag
2 Ondernemingsraad
3 Raad van Commissarissen
4 Jaarrekening
5 Overige gegevens
6 Kengetallen

2019	K.L.							
	Verdooren	C. Schouten	E.A. Dijkstra	B. de Vries	M. Huffstadt	G. Topper		
Functie	Directeur- bestuurder	Voorzitter RvC	Vicevoorzitter	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC		
Deeltijd factor in fte	1,0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12	25-09/31-12		
Beloning	150.434	21.000	14.000	14.000	14.000	3.728		
Voorziening beloning betaalbaar op termijn	30.406							
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>180.840</b>	<b>21.000</b>	<b>14.000</b>	<b>14.000</b>	<b>14.000</b>	<b>3.728</b>		
Individueel bezoldigingsmaximum	183.000	27.450	18.300	18.300	18.300	4.913		
2018	K.L.						I.L.	
	Verdooren	C. Schouten	E.A. Dijkstra	B. de Vries	M. Huffstadt		Bergsma	I. Frijters
Functie	Directeur- bestuurder	Voorzitter RvC	Vicevoorzitter	Lid RvC	Lid RvC		Voorzitter RvC	Lid RvC
Deeltijd factor in fte	1,0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		n.v.t.	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01-01/31-12	01-11/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12		01-01/31-10	01-01/31-12
Beloning	141.702	3.375	13.500	13.500	13.500		16.875	13.500
Voorziening beloning betaalbaar op termijn	28.301							
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>170.003</b>	<b>3.375</b>	<b>13.500</b>	<b>13.500</b>	<b>13.500</b>		<b>16.875</b>	<b>13.500</b>
Individueel bezoldigingsmaximum	176.000	4.400	17.600	17.600	17.600		22.000	17.600



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

 3 Raad van  
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

#### 4.11.4 Transacties met verbonden partijen

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

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

#### 4.11.5 Gebeurtenissen na balansdatum

In 2020 heeft in het coronavirus niet alleen grote gevolgen gekregen voor de volksgezondheid en het maatschappelijk leven, maar ook voor de Nederlandse en mondiale economie. Deze economische gevolgen zullen waarschijnlijk van invloed zijn op de toekomstige waardeontwikkeling van ons vastgoed in exploitatie, de financieringskosten en het betalingsgedrag van onze huurders. Daarnaast zullen nieuwbouw- en duurzaamheidsprojecten en onderhoudsactiviteiten (mogelijk) vertragen door de effecten van het coronavirus. Hoewel de exacte impact momenteel nog moeilijk is te bepalen, schatten we in dat de financiële prestaties en gezondheid van GroenWest niet in het geding komen.

Er zijn verder geen gebeurtenissen na balansdatum die niet in de jaarrekening zijn verwerkt, maar hier wel vermeld zouden moeten worden.

#### 4.12 Ondertekening

Origineel getekend te Woerden, 9 april 2020

#### Bestuur GroenWest

Mevrouw drs. K.L. Verdooren MBA  
Directeur-bestuurder

#### Raad van Commissarissen GroenWest

De heer mr. C.E. Schouten, *Voorzitter*

De heer mr. B. de Vries

De heer E.A. Dijkstra MRE MRICS

Mevrouw ir. M. Huffstadt

Mevrouw G. Drs. Topper





## 5 Overige gegevens





1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van  
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

### **5.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat**

In de statuten van GroenWest is geen artikel opgenomen betreffende de resultaatbestemming.

### **5.2 Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019**

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor van het totale resultaat over het boekjaar 2019 (€ 138.561.499), het gerealiseerde deel (€ 7.945.379) ten gunste van de overige reserves en het niet-gerealiseerde deel (€ 130.616.120) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

### **5.3 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Hierna is de controleverklaring van onze onafhankelijke accountant opgenomen.



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

### Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting GroenWest

### Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening per 31 december 2019 van Stichting GroenWest (hierna 'GroenWest') te Woerden (hierna 'de jaarrekening') gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting GroenWest 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;
- 3 het kasstroomoverzicht over 2019; en
- 4 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 GroenWest zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), 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.

#### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

### Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvatten de jaarstukken andere informatie, die bestaat uit:

- het Bestuursverslag;
- het verslag van de Ondernemingsraad;
- het verslag van de Raad van Commissarissen;
- de Overige gegevens; en
- de kengetallen.

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

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

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

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

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

### 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 het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als 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 GroenWest in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om GroenWest te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.



## 1 Bestuursverslag

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of GroenWest haar bedrijfsactiviteiten 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 GroenWest.

### **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 de jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

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

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

1630351 20W00169711DHG

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 organisatie 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.

Den Haag, 8 april 2020

KPMG Accountants N.V.

H. Visser RA

1630351 20W00169711DHG





## 6 Kengetallen



1 Bestuursverslag
2 Ondernemingsraad
3 Raad van Commissarissen
4 Jaarrekening
5 Overige gegevens
6 Kengetallen

		2019			2018		
<b>Gegevens bezit</b>		<i>daeb</i>	<i>niet-daeb</i>	<i>Totaal</i>	<i>daeb</i>	<i>niet- daeb</i>	<i>Totaal</i>
	Verhuureenheden in exploitatie						
	Woningen zelfstandig	11.595	370	11.965	11.517	375	11.892
	Woningen onzelfstandig	279	-	279	314	-	314
	Niet zijnde woningen (MOG/BOG)	9	65	74	9	68	77
	Garages/parkeerplekken	10	475	485	10	475	485
	<b>Totaal VHE in exploitatie</b>	<b>11.893</b>	<b>910</b>	<b>12.803</b>	<b>11.850</b>	<b>918</b>	<b>12.768</b>
	Woningen bestemd voor verkoop	1	-	1	1	-	1
	<b>Totaal VHE in bezit</b>	<b>11.894</b>	<b>910</b>	<b>12.804</b>	<b>11.851</b>	<b>918</b>	<b>12.769</b>
	Totaal VHE in beheer voor derden	7	-	7	7	-	7
	<b>Totaal VHE in beheer</b>	<b>11.901</b>	<b>910</b>	<b>12.811</b>	<b>11.858</b>	<b>918</b>	<b>12.776</b>
	Aantal gewogen VHE in exploitatie	11.894	530	12.424	11.851	538	12.389
	<b>Gegevens verhuur</b>						
	Gemiddelde netto huur woningen						
	- daeb			€ 556			€ 538
	- niet-daeb			€ 810			€ 781
	Mutatiegraad woningen			5,8%			6,3%
	Huurachterstand per 31 december			0,5%			0,5%
	Huurderving			0,7%			1,0%
	<b>Waardering bezit in exploitatie</b>						
	Marktwaaarde verhuurde staat			€ 2.064,9 mln			€ 1.909,1 mln
	Beleidswaarde			€ 750,4 mln			€ 900,2 mln
	WOZ-waarde			€ 2.475,6 mln			€ 2.250,1 mln
	Gem. marktwaaarde per gewogen VHE			€ 166.201			€ 154.100
	Gem. beleidswaarde per gewogen VHE			€ 60.397			€ 72.658
	Gem. WOZ-waarde per gewogen VHE			€ 199.262			€ 181.618



- 1 Bestuursverslag
- 2 Ondernemingsraad
- 3 Raad van Commissarissen
- 4 Jaarrekening
- 5 Overige gegevens
- 6 Kengetallen

	2019			2018		
<b>Jaarresultaten</b>						
Huromzet	€ 82,7 mln			€ 80,3 mln		
Jaarresultaat na belastingen	€ 138,6 mln			€ 205,5 mln		
Eigen vermogen	€ 1.650,2 mln			€ 1.511,6 mln		
Balanstotaal	€ 2.156,6 mln			€ 1.995,3 mln		
<b>Financiële kengetallen</b>						
Interest coverage ratio (ICR)	2,05			2,23		
Dekkingsratio (marktwaarde)	22,2%			22,7%		
Loan to value (beleidswaarde)	55,3%			43,6%		
Solvabiliteit (marktwaarde)	76,5%			75,8%		
Solvabiliteit (beleidswaarde)	39,9%			51,0%		
Dekkingsratio (WOZ-waarde)	16,8%			17,4%		
Nominale waarde langlopende leningen per gewogen vhe	€ 33.388			€ 31.661		
	<i>daeb</i>	<i>niet daeb</i>	<i>totaal</i>	<i>daeb</i>	<i>niet daeb</i>	<i>totaal</i>
Direct rendement	1,1%	2,4%	1,2%	1,5%	2,2%	1,5%
Indirect rendement	8,3%	5,7%	8,2%	13,1%	9,3%	12,9%
<b>Totaal rendement</b>	<b>9,4%</b>	<b>8,1%</b>	<b>9,4%</b>	<b>14,6%</b>	<b>11,5%</b>	<b>14,4%</b>
<b>Organisatie</b>						
Aantal fte's per 31 december	104,6			97,4		
Aantal fte's per 1.000 beheerde VHE's	8,16			7,62		
Ziekteverzuim	3,93%			5,85%		

