VALLEI WONEN

Jaarverslag 2019

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave ... 2
Voorwoord ... 5
1. Algemene gegevens ... 6
2. Governancestructuur ... 7
2.1 Bestuur ... 7
2.2 Raad van commissarissen ... 7
2.3 Bedrijfsplan 2019-2022 ... 9
3. De klant centraal ... 10
3.1 Klantvisie ... 10
3.2 KWH-Huurlabel ... 10
3.3 Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied ... 11
3.4 Klachtenmanagement ... 11
3.5 Samenwerken met huurders ... 11
3.6 Onze bijzondere doelgroepen ... 12
3.7 Communicatie en informatie ... 12
3.8 Leefbaarheid ... 13
4. Markt en producten ... 14
4.1 Verhuur van woningen ... 14
4.2 Verdeling woningzoekenden ... 15
4.3 Mutaties en toewijzingen ... 16
4.4 Urgentieaanvragen ... 17
4.5 Huren per 1 juli 2019 ... 17
4.6 Huurincasso ... 17
4.7 Leegstand ... 18
4.8 Nieuwbouwprojecten ... 18
4.9 Verkoop bestaande woningen ... 18
4.10 Kwaliteit van de woningen ... 18
4.11 Milieubeleidsplan ... 19
4.12 Onderhoud en woningaanpassing ... 19
5. Samenwerking met gemeente en maatschappelijke partners ... 22
5.1 Samen met de Gemeente Woudenberg ... 22
5.2 Samen met Huurders Belangen Vereniging Woudenberg (HBVW) ... 23
5.3 Samen met de politiek ... 23
5.4 Samen met collega-corporaties ... 23
5.5 Samen met zorgpartners ... 24
5.6 Belanghouders in beeld ... 24

6. Organisatie volgt ambitie 25
6.1 De werkorganisatie van Vallei Wonen 25
6.2 Sociale kengetallen 25
6.3 Opleiding 25
6.4 ARBO 25
6.5 Integriteitscode 26
6.6 CAO woondiensten 26
6.7 Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) 26
6.8 Visitatie 26
6.9 Maatschappelijk verantwoord ondernemen 26
6.10 Beleidsmatige beschouwingen ongerealiseerde herwaarderingen 27
6.11 Deelnemingen 27
7. Financiële continuïteit 28
7.1 Positief jaarresultaat 28
7.2 Ontwikkeling solvabiliteit en eigen vermogen 28
7.3 Financiële ratio's 28
7.4 Beleidswaarde 30
7.5 Externe beoordeling 31
7.6 Risicomanagement 31
7.7 Treasury 32
7.8 Vennootschapsbelasting 32
7.9 Vallei Wonen Holding BV 32
7.10 Coronacrisis 33
8. Verslag van de raad van commissarissen 35
8.1 Op weg naar de toekomst 35
8.2 Onze visie op toezicht en toetsing 35
8.3 Governancecode woningcorporaties 2015 36
8.4 Verslag vanuit toezichthoudende rol 37
8.5 Invulling werkgeversrol voor bestuur 38
8.6 Verslag vanuit de klankbordfunctie 38
8.7 Over de raad van commissarissen 39
9. Kengetallen 47
9.1 Balans voor resultaat bestemming 49
9.2 Winst- en verliesrekening 51
9.3 Kasstroomoverzicht (op basis van directe methode) 52
9.4 Algemene grondslagen 55
9.5 Toelichting op de balans 70
9.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening 96

Balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht gesplitst.....104
10 Overige gegevens.....117
10.1 Controleverklaring.....117

Voorwoord

Medio 2018 is door de RvC en interim-bestuurder het besluit genomen om te gaan fuseren met een grotere corporatie binnen de woningmarktregio. De voornaamste reden voor de fusie is dat de strenge overheidsregels het voor een kleine, zelfstandige corporatie als Vallei Wonen steeds moeilijker maken om te zorgen voor voldoende sociale huurwoningen. Door fusie met een krachtige corporatie blijven huurders in Woudenberg ook in de toekomst verzekerd van een goed onderhouden woning en een goede dienstverlening.
Het jaar 2019 stond daarom volop in het teken van de voorgenomen fusie.

Zorgvuldig onderzoek
Vallei Wonen heeft van juli t/m december 2018 zorgvuldig onderzoek gedaan en met meerdere partijen verkennende gesprekken gevoerd over de mogelijkheden van samengaan. Bij dit onderzoek is steeds uitgegaan van de voorwaarden en criteria, die in overleg met de Huurders Belangen Vereniging Woudenberg zijn opgesteld. Vallei Wonen wil fuseren met een club die financieel stevig is, een woningbezit heeft van circa 7000-8000 woningen, een goed functionerende werkorganisatie heeft en qua cultuur bij ons past. Fusie met een corporatie binnen dezelfde woningmarktregio heeft de voorkeur.

Keuze voor Omnia Wonen
Uit het onderzoek kwam naar voren dat primair Omnia Wonen in Harderwijk de beste en sterkste partner voor de huurders en woningzoekenden van Vallei Wonen is. De keuze voor Omnia Wonen is besproken met de medewerkers, huurdersorganisatie en belanghouders.

Omnia Wonen heeft in dezelfde woningmarktregio als Vallei Wonen een groeistrategie. Deze strategie richt zich primair op regio Amersfoort en secundair op Noord-West Veluwe. Door de bundeling van krachten denkt Omnia Wonen deze strategie gemakkelijker te kunnen realiseren. Voor Omnia Wonen is een fusie met Vallei Wonen een kans om snel goed en passend bezit toe te voegen aan haar bestaande vastgoedportefeuille. Om daarmee te voldoen aan versterking van de positie in de regio Amersfoort.

Proces
Vallei Wonen en Omnia Wonen hebben op 4 februari 2019 een intentieovereenkomst tot voorgenomen fusie getekend. Vervolgens is een onderzoek gestart dat uit vier componenten bestond: financieel, fiscaal, vastgoed en organisatiecultuur. De uitkomsten van het onderzoek gaven aan dat er wederzijds geen belemmeringen zijn om te fuseren.

In juni is het fusiedocument aan de huurdersbelangenorganisaties SHOW en HBVW, gemeenten, het WSW en medewerkers gestuurd met het verzoek een zienswijze, instemming of advies te geven. Van alle partijen is instemming of een zienswijze ontvangen.

Op 21 augustus is het definitieve besluit tot voorgenomen fusie getekend. De volgende stap in het fusieproces was goedkeuring vragen aan de Minister, in deze vertegenwoordigd door de Autoriteit woningcorporaties. Op 11 september hebben wij het goedkeuringsbesluit ontvangen.

Op 27 november is door RvC en bestuurder van beide corporaties het definitieve fusiedocument getekend. Vanaf 1 januari 2020 is de fusie een feit en gaat de nieuwe fusieorganisatie verder onder de naam Omnia Wonen.

1. Algemene gegevens

Statutaire naam	Vallei Wonen
Adres	Schans 30
Plaats	3931 KJ Woudenberg

Datum van oprichting, rechtsvoorganger van Vallei Wonen: 26 maart 1947.

Bij Koninklijk Besluit van 28 maart 1971, nummer 79 is de toelating als instelling bedoeld in art. 59 van de Woningwet gehandhaafd. Bij beschikking van de staatssecretaris van Justitie d.d. 29 maart 1978 is de duur van de stichting (voorheen vereniging) voor onbepaalde tijd verlengd.

Vallei Wonen behoort tot de Woningmarktregio Amersfoort/Noord Veluwe/Zeewolde.
Tot deze woningmarktregio behoren de gemeenten Amersfoort, Baarn, Eemnes, Leusden, Soest, Woudenberg en Nijkerk, Elburg, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Oldebroek en Putten en Zeewolde.

Vallei Wonen staat in 2019 nog als stichting geregistreerd bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Amersfoort, nummer 31014997.

Fusie
Per 1 januari 2020 is de fusie met Omnia Wonen een feit en gaan wij samen verder onder de naam Omnia Wonen.

2. Governancestructuur

Vallei Wonen is een maatschappelijk onderneming met als doelstelling om mensen met een bescheiden inkomen en speciale doelgroepen aan een betaalbare huurwoning te helpen. Als sociale verhuurder zijn we lid van Aedes vereniging van woningcorporaties en onderschrijven we de uitgangspunten van de Governancecode woningcorporaties.

Vallei Wonen wordt geleid door een directeur-bestuurder. De raad van commissarissen (RvC) voert het interne toezicht uit. De RvC bestaat uit vier personen.
Binnen Vallei Wonen zijn, naast de statuten, de volgende reglementen vastgesteld:

- Reglement raad van commissarissen;
- Reglement auditcommissie;
- Reglement selectie- en remuneratiecommissie;
- Bestuursreglement;
- Sloopreglement;
- Reglement Financieel Beheer en Beleid
- Treasurystatuut;
- Gedragscode (integriteitcode) voor het personeel, bestuur, de raad van commissarissen en alle bedrijven die optreden namens Vallei Wonen.

De regelingen die wij moeten publiceren staan op de website van Vallei Wonen. Afspraken die wij maken met onze belanghouders leggen wij vast.

De inrichting van onze organisatiestructuur is gebaseerd op de Governancecode:

- De taken en bevoegdheden van het bestuur staan in de statuten.
- De RvC stelt de rechtspositie en bezoldiging van de directeur-bestuurder vast. Jaarlijks beoordeelt de RvC het functioneren van de directeur-bestuurder.
- Vanuit de RvC is een auditcommissie en selectie- en remuneratiecommissie ingesteld.
- De RvC verstrekt opdracht aan een externe accountant voor de controle van de jaarverslaglegging.
- Twee leden van de RvC voeren jaarlijks een voortgangsgesprek met het bestuur van de Huurders Belangen Vereniging Woudenberg (HBVW).

2.1 Bestuur

De directeur-bestuurder vertegenwoordigt Vallei Wonen. In de statuten van Vallei Wonen staat welke besluiten vooraf de goedkeuring nodig hebben van de raad van commissarissen. De directeur-bestuurder heeft geen nevenfuncties die de onafhankelijkheid in het geding brengen of zorgen voor tegenstrijdige belangen.

2.2 Raad van commissarissen

De RvC houdt toezicht op de beslissingen van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Vallei Wonen en zijn deelneming Vallei Wonen Holding BV. Daarnaast staat de RvC het bestuur met advies ter zijde. De RvC kijkt bij de vervulling van haar taak naar het belang van Vallei Wonen in het kader van haar doelstelling en weegt de belangen af van de partijen die betrokken zijn bij Vallei Wonen.

Het toezicht van de raad van commissarissen op het bestuur is in ieder geval gericht op:

- de realisatie van de doelstellingen van Vallei Wonen;
- de strategie en de risico’s die kleven aan de activiteiten van Vallei Wonen;
- de opzet en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- het kwaliteitsbeleid;
- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;

- het financiële verslaggeving proces;
- de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;
- de implementatie en naleving van de Governancecode woningcorporaties;
- de relatie met de Huurders Belangen Vereniging Woudenberg.

Audit- en selectie- en remuneratiecommissie

Vallei Wonen heeft in 2018 een audit- en selectie- en remuneratiecommissie ingesteld.

Interne controle en externe accountant

De raad van commissarissen stelt de accountant aan. De accountant rapporteert, na afstemming met de directeur-bestuurder, aan de RvC. De RvC beoordeelt de onafhankelijkheid van de accountant. Conform governance spreekt de RvC één keer per jaar buiten de aanwezigheid van de directeur-bestuurder met de accountant.

Interne risicobeheersing

Vallei Wonen heeft in 2019 het risico-denken en beheersen gehandhaafd. Halverwege het jaar zijn de algemene risico's van Vallei Wonen vastgelegd in een risico-rapportage. De benoemde risico's nemen wij vervolgens over in de periodieke rapportages. De risico-rapportage en periodieke rapportages bespreekt de directeur-bestuurder met de RvC.
In het samenwerkingsverband met de corporaties uit Barneveld, Leusden, Nijkerk en Woudenberg (BLNW-verband) worden de risico's van de projecten besproken. Als collega-corporaties adviseren we elkaar over de onderhanden zijnde projecten. Eventuele adviezen uit deze bijeenkomsten zijn ook vastgelegd in de periodieke rapportages.

Risicobeoordeling accountant

In 2019 controleert Baker Tilly voor de vierde keer de jaarrekening van Vallei Wonen. Tijdens de interim-controle heeft Baker Tilly de processen beoordeeld. Bij vijf processen is een bevinding geconstateerd en aanbeveling gedaan. Gezien de fusie per 1 januari 2020 worden de aanbevelingen alleen overgenomen indien deze van toepassing zijn op de processen binnen de fusie-organisatie. Van alle aanbevelingen is gebleken dat deze door de fusie en het anders inrichten van de processen daarmee opgelost zijn.

Proces	Bevinding
Verhuur	Ontbreken controle op huurprijzen/woningtoewijzing
Onderhoud	Opgenomen werkzaamheden bij aanbestedingen Ontbreken aanbesteding
Betalingen	Beheerrechten bankapplicatie
Automatisering	Ruime bevoegdheden binnen NCCW

Wet normering topinkomens (WNT) 2019

De bezoldigingen van zowel de directeur-bestuurder als de raad van commissarissen zijn conform de richtlijnen van de WNT opgesteld.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2019 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Er is in 2019 een ontslaguitkeringen aan één functionaris betaald die op grond van de WNT moeten worden gerapporteerd.

2.3 Bedrijfsplan 2019-2022

Eind november 2018 is het bedrijfsplan ‘Gewoon goed wonen in Woudenberg’ voor de jaren 2019-2022 vastgesteld. Bij het opstellen hiervan zijn onze belanghouders betrokken: gemeente, lokale politiek, huurders, huurdersbelangenorganisatie, zorg-, welzijn- en maatschappelijke partijen en uiteraard onze medewerkers en raad van commissarissen.

In dit bedrijfsplan staat de koers van onze organisatie voor de komende jaren. Het geeft in de nieuwe context van de woningcorporaties helder aan wie Vallei Wonen wil zijn, kan zijn en waar wij voor willen staan. Ook geven wij aan hoe we dat samen met onze partners willen realiseren.

3. De klant centraal

3.1 Klantvisie

Medewerkers van Vallei Wonen denken en handelen volgens een klantvisie. Een visie die ons duidelijkheid geeft over de volgende vragen: Voor wie doet Vallei Wonen wat, hoe en waarom? Wie zijn precies onze huidige en toekomstige klanten? Wat verwachten klanten van ons? Wat kunnen wij onze klanten bieden en hoe doen we dat dan? Bij de ontwikkeling van de klantvisie zijn uiteraard ook onze klanten betrokken. Een klantvisie moet de brug slaan tussen wat Vallei Wonen wil en kan betekenen en wat onze klanten verwachten.

Onze klantvisie luidt:

- We helpen mensen met een belangrijk onderdeel van hun leven: plezierig wonen.
- Iedereen is bij ons welkom. We zijn open en behulpzaam.
- Voor veel klanten is simpel, snel en veilig voldoende. Voor hen zijn we altijd betrouwbaar en soms verrassend.
- Soms zijn mensen echt op ons aangewezen en vragen extra aandacht. Onze dienstverlening is dan intensiever. Juist bij deze mensen hebben we de uitdaging om, met een goed intern kompas, te bepalen wat passend en klachtgericht is. Binnen afgesproken kaders hebben we daarvoor de ruimte.
- We voelen ons betrokken bij onze huurders, kopers en gebruikers van ons vastgoed. We zijn welwillend en proactief. Daarom zoeken we, samen met onze partners, de verbinding tussen mensen en mogelijkheden.
- Richting belanghouders en de maatschappij zijn we transparant over onze klantprestaties. We vinden dat goede klantprestaties leiden tot betere financiële en maatschappelijke prestaties.

3.2 KWH-Huurlabel

Onze klanten (huurders, kopers en woningzoekenden) mogen rekenen op persoonlijke aandacht en een goede service. Om ons werk zo goed mogelijk te doen en onze dienstverlening op peil te houden, laten we de klanttevredenheid continu toetsen door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Het KWH-Huurlabel is een eigentijds kwaliteitskeurmerk voor woningcorporaties waarin de behoeften en beleving van de klant centraal staan. Het hele jaar door meet KWH onze prestaties op het gebied van dienstverlening. Wij hebben doorlopend inzicht in de resultaten en kunnen daardoor tussentijds bijsturen en sneller inspelen op de wensen van onze klanten.

Score Vallei Wonen bij jaarlijkse KWH-meting

Op alle onderdelen van de KWH-meting scoorden wij ten minste voldoende waardoor wij het KWH-Huurlabel behouden. De meting over 2019 geeft de volgende resultaten:

Onderdeel	Resultaat 2019	Resultaat 2018	Landelijk
Algemene dienstverlening	7,0	7,6	7,4
Woning zoeken	7,9	7,6	7,7
Nieuwe woning	8,1	7,8	7,9
Huur opzeggen	7,2	7,0	7.9
Reparaties	8,1	7,8	7,8
Onderhoud	7,6	8,3	7,9
Totaal	**7,7**	**7,7**	**7,8**

Het percentage tevreden huurders telt mee voor toekenning van het keurmerk KWH-Huurlabel. De eisen zijn:

- Minimaal een cijfer 7,0 op de onderdelen van het KWH-Huurlabel (Algemene dienstverlening, Woning zoeken, Nieuwe woning, Huur opzeggen, Reparaties en Onderhoud);
- Minimaal 85% tevreden huurders per onderdeel van het KWH-Huurlabel. Een huurder geldt als tevreden als hij gemiddeld een 5,5 of hoger geeft.

De resultaten van percentages tevreden huurders zijn voor Vallei Wonen zijn als volgt:

Onderdeel	2019	2018
Algemene dienstverlening	82%	91%
Woning zoeken	100%	100%
Nieuwe woning	100%	100%
Huur opzeggen	*82%	*71%
Reparaties	95%	93%
Onderhoud	83%	98%
*minder dan 20 respondenten		

3.3 Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied

Als een huurder niet tevreden is over de manier waarop Vallei Wonen zijn klacht heeft afgehandeld, dan kan hij zich richten tot de onafhankelijke Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied. De regionale geschillencommissie werkt voor de volgende woningcorporaties: Woningstichting Barneveld, Woningstichting Leusden, Woningstichting Nijkerk, Vallei Wonen, De Goede Woning Nijkerkerveen en Eemland Wonen Baarn. Begin 2019 zijn een aantal Foodvalley corporaties toegetreden, waardoor het totaal aantal op 11 corporaties komt. Ook is een nieuw reglement opgesteld. De toetreding alsmede het reglement zijn voorgelegd aan de huurdersorganisaties.
In 2019 zijn door huurders van Vallei Wonen geen geschillen voorgelegd aan de commissie.

3.4 Klachtenmanagement

We gaan zorgvuldig om met klachten en streven ernaar dat deze adequaat en snel worden afgehandeld. De voortgang houden we bij via een klachtenmanagementsysteem.
Klanten stellen het op prijs als ze een duidelijke en onderbouwde reactie op hun klacht ontvangen. Daarbij groeit de medewerker tevredenheid als de reacties en klachten van klanten goed worden gemanaged en wij voor (steeds terugkerende) klachten gezamenlijk een goede structurele oplossing vinden.

3.5 Samenwerken met huurders

Wij overleggen met huurders. Dit doen we bij hen thuis, op een locatie naar keuze of op ons kantoor.

Bewonersplatforms

Diverse woongebouwen hebben een bewonersplatform. Meestal zijn de deelnemers erg betrokken bij het woonplezier van de bewoners. In 2019 waren twee platforms actief:

- Bewonersplatform De Schans
- Bewonersplatform De Orangerie

In de Woningwet staan strikte regels voor (financiële) bijdragen aan activiteiten van bewonersplatforms. Hierdoor zijn de bewonersplatforms grotendeels aangewezen op eigen financiële middelen. Het gevolg is dat er weinig activiteiten meer georganiseerd worden.

Bewonersplatform De Schans organiseert nog wel herhalingscursus AED. Verder verzorgt het platform elk jaar weer de kerstversiering in de vier woongebouwen.

Bewonersplatform De Orangerie organiseerde diverse muziekuitvoeringen in de overdekte binnentuin van het woongebouw.

Trouwe huurders en vrijwilligers
Vallei Wonen organiseerde op 24 oktober een lunch bij Hotel Schimmel. We nodigden bewoners uit die in 2019 al 50 jaar bij ons huren, evenals vrijwilligers en het bestuur van de huurdersorganisatie.
Vrijwilligers zijn voor ons onmisbaar en onbetaalbaar. Zij zetten zich in voor de huurders en de leefbaarheid in en om de woongebouwen.

3.6 Onze bijzondere doelgroepen

Wij hebben aandacht voor bijzondere doelgroepen. Zo vinden mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking en vergunninghouders, onderdak bij Vallei Wonen.

Aangepaste woningen
Vallei Wonen heeft 26 woningen die volledig geschikt zijn voor mensen met een lichamelijke beperking. Daarnaast zijn 38 woningen gedeeltelijk aangepast: deze zijn bijvoorbeeld voorzien van een traplift. Een dergelijke vrijkomende woning wijzen wij in eerste instantie toe aan een woningzoekende met indicatie. In 2019 is er geen volledig aangepaste woning vrijgekomen.

Andere huurders die aanpassingen in hun woning wensen, kunnen dit regelen via de Gemeente Woudenberg. Daarvoor bestaat de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Als de aanvraag is goedgekeurd, passen wij de woning aan. In 2019 verstrekten wij 11 opdrachten voor medische aanpassingen.

Vergunninghouders
Het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) wijst de Gemeente Woudenberg vergunninghouders toe. Aan Vallei Wonen wordt gevraagd om hen binnen tien weken te huisvesten. In 2019 heeft Vallei Wonen 14 vergunninghouders gehuisvest, hiervoor hebben wij drie woningen ingezet. De taakstelling voor de gemeente in 2019 was 5 personen voor de eerste helft van het jaar en 5 personen voor de tweede helft. In 2019 is de taakstelling dus ruimschoots gehaald.

3.7 Communicatie en informatie

Naast het persoonlijke contact, communiceren wij ook op andere manieren met onze klanten. Zo verscheen onze digitale nieuwsbrief dit jaar tien keer. In de nieuwsbrief staat actuele en relevante informatie over huren en wonen in Woudenberg. We besteden ook aandacht aan projecten en actuele ontwikkelingen in de corporatiesector. De nieuwsbrief versturen we per e-mail naar huurders. Ook is de nieuwsbrief te lezen op onze website en in geprinte versie verkrijgbaar op ons kantoor. Als extra service zijn de nieuwsbrieven in 2019 ook per post naar de huurders zonder e-mailadres gestuurd. Hiervoor hebben wij gekozen om alle huurders gedurende het fusietraject goed te informeren.

Vallei Wonen zet consequent en frequent de sociale mediakanalen Facebook, Twitter, LinkedIn en YouTube in. Hierbij verwijzen we ook regelmatig naar informatie op onze website. Met Facebook bereiken we voornamelijk onze huurders en met Twitter en LinkedIn onze belanghouders en relaties. Op YouTube staan onder andere instructievideo's van Vallei Wonen die op eenvoudige wijze de huurder laat zien hoe je de meest voorkomende reparaties zelf kunt uitvoeren. Eind 2019 zijn alle social mediakanalen van Vallei Wonen gesloten en zijn de volgers verwezen naar de kanalen van Omnia Wonen.

Online dienstverlening
De website voorziet in een groeiende behoefte aan actuele informatie. Huurders en woningzoekenden kunnen ook veel zaken zelf online regelen. Bijvoorbeeld inschrijven als woningzoekende, een woning zoeken, klachten en reparatieverzoeken doorgeven, de huur opzeggen of een serviceabonnement afsluiten. De website is eind 2019 gesloten en een automatische doorschakeling naar de website van Omnia Wonen geregeld.

3.8 Leefbaarheid

Mensen wonen graag in een prettige en veilige omgeving. Daarom is leefbaarheid een belangrijk onderdeel van ons werk. Onze wijkbeheerder/huismeester speelt een natuurlijke rol bij het verbeteren van de leefbaarheid. Naast een signalerende functie en een luisterend oor, spreekt zij bewoners aan die de leefbaarheid negatief beïnvloeden.

Budget bewonersinitiatieven
Ook in 2019 hadden wij een budget beschikbaar voor bewonersinitiatieven. Hiermee is het mogelijk om initiatieven van huurders, die binnen de wettelijke kaders vallen, financieel te ondersteunen. Op deze manier kunnen we toch onze betrokkenheid tonen en bijdragen aan een prettige woonomgeving. Het gaat om activiteiten waarbij het ontmoeten en samenwerken van huurders centraal staat. Aanvragen voor een financiële bijdrage toetst Vallei Wonen aan de criteria van de Woningwet. In 2019 hebben wij géén aanvraag ontvangen en toegekend.

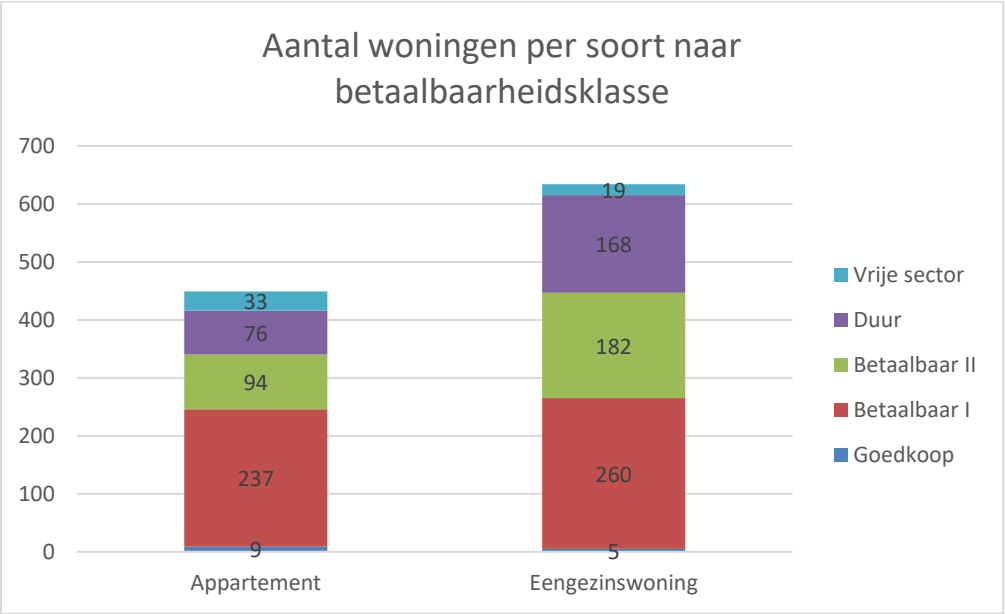
4. Markt en producten

Het woningaanbod van Vallei Wonen is breed en uitgebalanceerd. Wij focussen ons vooral op voldoende woningen voor de primaire doelgroep. Dat doen wij door nieuwbouw toevoegingen in vooral kleine eengezinswoningen.

4.1 Verhuur van woningen

Wij verhuren alleen woningen in de gemeente Woudenberg. Op 31 december 2019 telde ons bezit 1.083 woningen. Daarnaast verhuren we 36 garages en parkeerplaatsen en vijf commerciële ruimten.

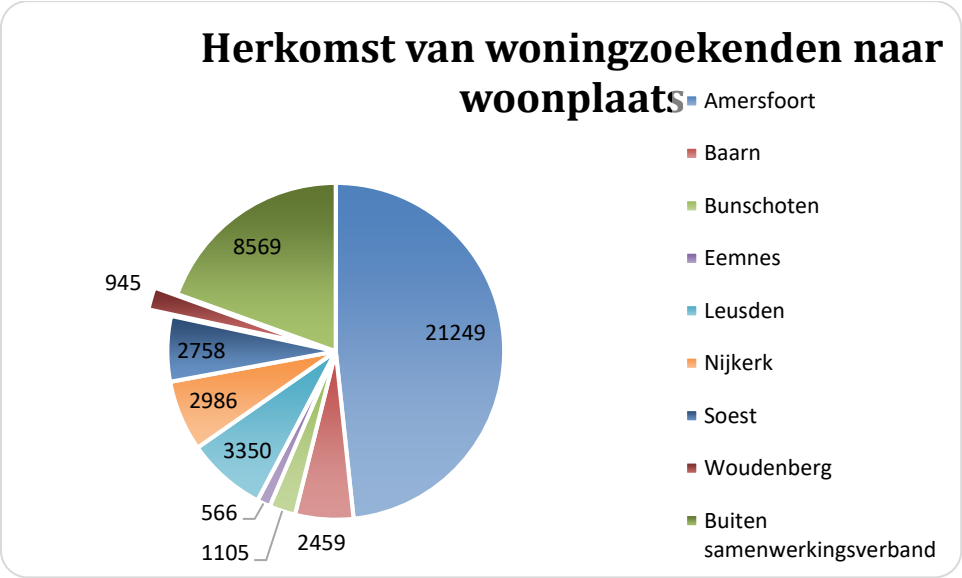
Verdeeld naar betaalbaarheidsklasse zag ons bezit er in 2019 als volgt uit:



- Goedkoop is lager of gelijk aan € 424,44
- Betaalbaar I is tussen € 424,44 en € 607,46 (aftoppingsgrens kleine huishoudens)taalbaar II is tussen € 607,46 en € 651,03 (aftoppingsgrens drie- en meerpersoonshuishoudens)
- Duur is tussen € 651,03 en € 720,42
- Vrije sector is meer dan € 720,42

4.2 Verdeling woningzoekenden

In de volgende tabel staat van de 43.987 ingeschreven woningzoekenden bij WoningNet Eemvallei waar zij wonen eind december 2019. Daarvan komen 954 van de ingeschrevenen uit Woudenberg.



Op de 49 huuradvertenties (exclusief nieuwbouw) die voor Woudenberg op WoningNet zijn geplaatst, ontvingen wij in totaal 4.215 reacties. Dat is gemiddeld 88 reacties per woning.

4.3 Mutaties en toewijzingen

In 2019 overhandigden wij 73 keer sleutels aan nieuwe bewoners. Dit betrof 66 DAEB, en 7 niet-DAEB woningen. Dat is een mutatiegraad van huurwoningen van 7,02%. Wij hebben 100% van onze DAEB woningen toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen lager dan € 38.035. Hiermee voldoen wij ruim aan de EU-regelgeving van minimaal 80%.

Verdeling huurcontracten	Aantal
Regulier	60
Direct bemiddeld	1
Vrije sector	7
Woningruil	1
Garage	0
toewijzing via Charim/ stichting Philadelphia	1
Vergunninghouders	3
Totaal	73

Passend toewijzen

Sinds 2016 geldt voor woningcorporaties de passendheidstoets. Dit houdt in dat ten minste 95% van de toewijzingen aan woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrens een woning met een huur onder de aftoppingsgrens moet krijgen.

Vallei Wonen hanteert het twee-huren beleid. Dit betekent dat de woning wordt geadverteerd met de vooraf bepaalde streefhuur. De woningtoewijzing geschiedt altijd op basis van inschrijfduur. Op het moment van toewijzing wordt op basis van het inkomen de definitieve huurprijs bepaald.
Heeft de woningzoekende een inkomen lager dan de huurtoeslaggrens dan wordt de huur afgetopt op respectievelijk de eerste of de tweede aftoppingsgrens, rekening houdend met de huishoudgrootte. Is het inkomen hoger dan de huurtoeslaggrens dan geldt de streefhuur. In 2019 hebben wij 22 nieuwe huren op basis van het inkomen aangepast en hebben wij minstens 95% van de woningen passend toegewezen.

Pilot doorstroomproject Toekomstgericht wonen

Mensen verhuizen om diverse redenen. Wijzigingen in gezinsgrootte, leeftijd en inkomen zijn de belangrijkste verhuismotieven. Een deel van de doelgroep van de corporatie slaagt hier niet in, omdat er onvoldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn op het moment dat zij willen verhuizen. Nieuwbouw levert een bijdrage aan die beschikbaarheid maar dit is over het algemeen niet voldoende. Verhuisbewegingen in de bestaande voorraad zijn ook nodig. Vallei Wonen zet in op doorstroming, omdat daarbij verhuisketens ontstaan.

Naast beschikbaarheid vinden wij ook het woongenot belangrijk. Wij streven ernaar om huurders een woning aan te bieden die passend is bij de levensfase waarin iemand zich bevindt. Doorstroming kan hieraan een bijdrage leveren. Al jaren probeerde Vallei Wonen doorstroming te stimuleren met het product huurreductie. Helaas heeft dit niet het gewenste effect gehad. Het doel van de pilot Toekomstgericht wonen is om een passende woning bij een bepaalde levensfase aan te bieden. Hierbij probeert Vallei Wonen huurders met een minimale leeftijd van 60 jaar te laten doorstromen van een eengezinswoning met drie slaapkamers, een maisonnette, een bovenwoning of een appartement zonder lift, naar een gelijkvloers appartement in een woongebouw met lift.

Eind 2017 is het project gestart. Wij hebben 19 aanmeldingen ontvangen. Vijf aanmelders zijn conform de pilot verhuisd en vijf aanmelders zijn zelf verhuisd. In 2019 staan nog negen aanmeldingen op de lijst, waarvan er twee actief op de woningaanbiedingen reageren.
In het laatste kwartaal van 2019 hebben wij van de gemeente ontheffing gekregen om de pilot te verlengen.

4.4 Urgentieaanvragen

Sommige woningzoekenden kunnen om medische of sociale redenen niet lang op een woning wachten. Hebben zij een sociale of maatschappelijke binding met Woudenberg, dan kunnen zij een urgentieverzoek indienen bij de gemeente. Bij een urgentieaanvraag laat de gemeente zich adviseren door Het Vierde Huis in Weesp. De intakegesprekken voor de urgentie vinden plaats bij Vallei Wonen. Meestal volgt de gemeente het advies van Het Vierde Huis op. In 2019 is er 13 keer urgentie aangevraagd. Daarvan zijn er 3 afgewezen en 2 buiten behandeling gesteld. In 2019 zijn 7 van de 8 urgenten gehuisvest.

Urgenties	Aantal
Toegewezen	8
Afgewezen	3
Nog te huisvesten	1

4.5 Huren per 1 juli 2019

Huurbeleid

Voor 2019 is voor een inkomensafhankelijk huurbeleid gekozen. Eind 2018 heeft de HBVW hun visie op het huurbeleid aan Vallei Wonen aangeboden.

Net als in 2018 heeft Vallei Wonen deze visie op het huurbeleid van HBVW overgenomen voor 2019. Dit betekent dat dit huurbeleid de basis is geweest voor de huuraanpassing van 1 juli 2019.

Huuraanpassing

Vallei Wonen streeft naar een huurprijsbeleid waarbij de prijs van de woning is gekoppeld aan kwaliteit. Voor 2019 heeft het kabinet de maximale huursomstijging op 2,6% (inflatie plus 1%) vastgesteld. De maximale individuele huurverhogingspercentage varieert van 1,6% voor de laagste inkomensklasse tot een maximum van 5,6% voor de hoogste inkomensklasse (> € 41.056).

Voor de huurverhoging van 2019 heeft Vallei Wonen voorgesteld om voor de lagere inkomensgroepen de huur te verhogen met 1,6% en voor hogere inkomensgroepen de huur te verhogen met 4,11%.

Het huurverhogingsvoorstel is aan de HBVW voorgelegd. Zij hebben een positief advies gegeven. Voor 2019 betekende dit een huurverhoging van gemiddeld 1,87%. Inclusief de huurharmonisatie (bij mutatie).

4.6 Huurincasso

Per 31 december 2019 bedroeg de totale huurachterstand € 83.587 oftewel 1,05%.
Van alle huurders hadden er 90 een vorm van huurachterstand. In 2018 kampten 8 van huurders met een betalingsachterstand. In 2018 bedroeg de totale achterstand € 93.334 (1,18%). Dit is een daling ten opzichte van 2018.

In 2018 bedroeg de achterstand bij de commerciële partijen € 10.611. De achterstand bij de commerciële partijen bedraagt in 2019 € 8.255. Dit is een daling ten opzichte van 2018.

De Rechtbank Utrecht heeft negen keer vonnis inzake huurachterstand uitgesproken, vier maal heeft de Rechtbank Utrecht het huurcontract ontbonden. Er is drie keer een betaalvonnis uitgesproken. Er is in 2019 één woning ontruimd. In de meeste gevallen heeft de huurder een begeleidingstraject of beschermingsbewind aanvaard. In het begeleidingstraject is een aflossingstraject (naar draagkracht) en sociale begeleiding opgenomen.

In 2017 is door een intensievere samenwerking met het sociaal team en Plangroep een betere afstemming ontstaan in dossiers van huurders met financiële en maatschappelijke problemen. In 2018 en 2019 is deze samenwerking voortgezet.

4.7 Leegstand

Gemiddeld was in 2019 0,40% van de woningen niet verhuurd. Dat is iets hoger dan in 2018.

4.8 Nieuwbouwprojecten

Vallei Wonen was in 2019 betrokken bij het nieuwbouwproject Prins Hendrikstraat in Woudenberg.

Nieuwbouw Prins Hendrikstraat
Reinaerde heeft in 2016 besloten om de ontwikkeling van de zorgpanden aan de Prins Hendrikstraat zelf uit te voeren. Vallei Wonen heeft op deze locatie zes kavels gekocht.
Eind mei 2018 is gestart met de bouw van de zes grondgebonden starters huurwoningen en de oplevering vond plaats in mei 2019.

4.9 Verkoop bestaande woningen

Eind 2019 telt het bezit van Vallei Wonen 1.083 woningen. Wij hebben met de gemeente afgesproken dat wij minimaal 1.000 woningen verhuren in Woudenberg.
Eind 2016 is besloten te stoppen met de verkoop van woningen uit bestaand bezit.

De enige woningen die wij eventueel nog verkopen zijn woningen die wij contractueel moeten terugkopen.

Overzicht verkopen	Aantal
Terugkoop Slimmer Kopen*	5
Doorverkoop van terugkoop woningen*	-2
Verkoop zittende huurder*	0
Terug in verhuur	-3
Ultimo 2019 te koop staand	0

* datum koopovereenkomst

4.10 Kwaliteit van de woningen

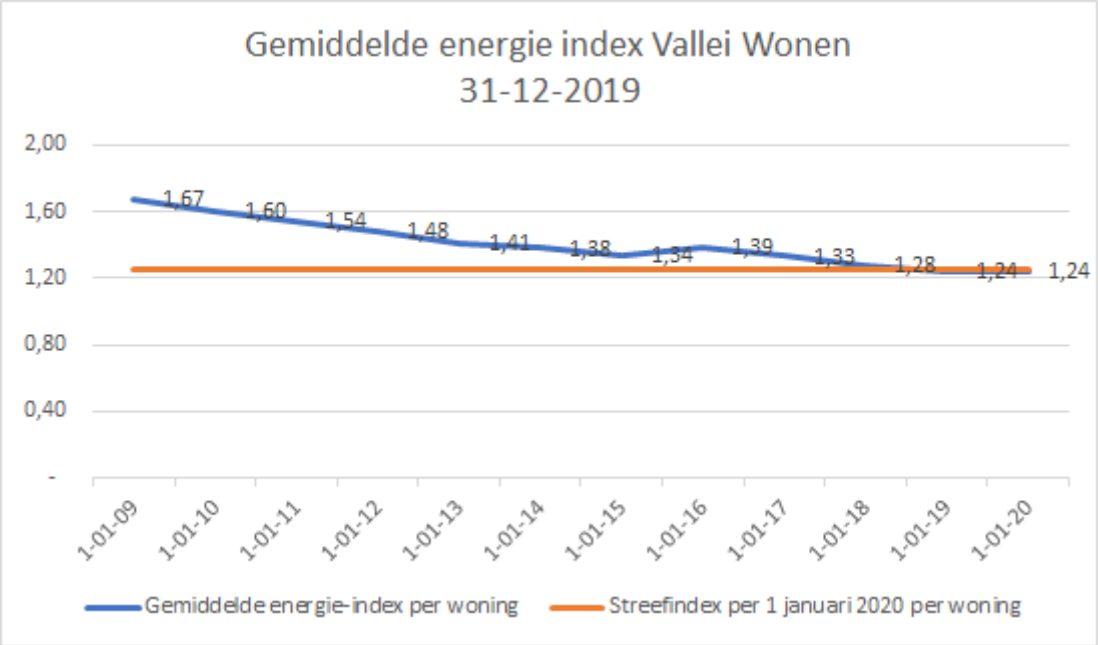
Vallei Wonen houdt de kwaliteit van haar woningen goed in de gaten. Daarbij vinden we het belangrijk dat het onderhoud daarvan zoveel mogelijk aansluit op de wensen van de klant. In een programma van eisen staan de kwaliteitscriteria voor nieuwbouwwoningen. Ook in onze meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) houden wij rekening met deze kwaliteitscriteria. Om de kwaliteit van ons woningbezit eenduidig en universeel te monitoren is Vallei Wonen in 2018 gestart met de toepassing van de NEN 2767 conditiemetingen. Het streven is om in 2020 het volledige bezit volgens deze beoordelingsmethode in kaart gebracht te hebben.

Daarna wordt beleid ontwikkeld hoe deze objectivering wordt gebruikt in de toekomstige begrotingen.

4.11 Milieubeleidsplan

Ons milieubeleidsplan '*Duurzaam wonen en bouwen'* ging in het verslagjaar zijn negende jaar in. Vallei Wonen ambieert in 2020 een gemiddeld B label (index 1,25) over het gehele woningbezit. Deze ambitie is in 2018 al volledig gerealiseerd. De nieuwe doelstelling tot en met 2030 is een minimaal label B over het gehele bezit. Net als voorgaande jaren bieden onze huurders in diverse complexen energiebesparende maatregelen aan. Deze werkzaamheden zijn gekoppeld aan de geplande schildercycli en de vervanging van cv-ketels. Per 1 januari 2019 scoren onze woningen volgens de nieuwe methodiek gemiddeld 1,25 (B-label).

Per 1 januari 2015 is de regelgeving van de energie-index veranderd, het zogenaamde Nader-Voorschrift. Rekening houdend met de nieuwe methodiek is op 31 december 2019 de gemiddelde energie-index van ons woningbezit 1,24.



Door de toezegging van de sector om in 2050 CO2-neutraal te zijn, gaan we de komende jaren nog verder met de verduurzaming van onze woningen. Dit doen wij op basis van no regret keuzes.

4.12 Onderhoud en woningaanpassing

Het onderhoud van de woningen is verdeeld in reparatieverzoeken, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud. Sinds zes jaar voldoet ons onderhoudswerk volledig aan de eisen van ons milieubeleidsplan. Een belangrijk onderdeel hiervan is het energiezuiniger maken van ons bezit. In 2019 brachten wij 64 energiebesparende maatregelen aan in woningen, zoals pv-cellensystemen, zonneboilersystemen, vloer-, dak- en spouwmuurisolatie en HR++isolatieglas.

De totale investering in energiebesparende maatregelen bedroeg € 70.174. De helft daarvan kwam voor rekening van Vallei Wonen, de rest wordt in rekening gebracht bij de huurders via een huurverhoging.

Onderhoudskosten

Onderhoudstype	Begroot	Realisatie	Resultaat
Reparatieverzoeken	302.498	194.059	108.439
Mutatieonderhoud	144.129	81.934	62.195
Contractonderhoud	104.650	251.668	-147.018
Planmatig onderhoud	1.172.587	1.019.222	153.365
Totaal onderhoud	**1.723.864**	**1.546.883**	**176.981**

De totale onderhoudsbegroting toont een positief resultaat van € 176.981. In 2018 was dit € 84.532 negatief.

Dagelijks onderhoud

Zowel de kosten voor de reparatieverzoeken als de kosten voor het mutatieonderhoud blijven onder de begroting. In de begroting heeft er een verschuiving plaatsgevonden tussen het contractonderhoud en het planmatig onderhoud.

Reparatieverzoeken

Met betrekking tot de kosten van de reparatieverzoeken zijn de gemiddelde uitgaven per woning behoorlijk lager ten opzichte van 2018 (meer dan 24%).

Reparatieverzoeken	2019	2018	2017	2016	2015
Aantal reparatieverzoeken	783	714	748	781	782
Gemiddeld aantal reparatieverzoeken per woning	0,70	0,67	0,71	0,74	0,73
Gemiddelde kosten per woning	277	366	344	276	244

Deze daling wordt vooral veroorzaakt door:

- het aantal reparatieverzoeken is ten opzichte van 2018 gestegen, maar het aantal vervolgopdrachten is wel gedaald;
- hoewel het aantal reparatieverzoeken is gestegen is de gemiddelde prijs per ingreep gedaald;
- Het tweejaarlijks laten reinigen van de sloot bij de Vermeulenhof heeft plaatsgevonden in 2018.

Mutatieonderhoud

De mutatie onderhoudskosten zijn ook lager dan begroot. De basis van de begroting is de gemiddelde onderhoudskosten per mutatie van de afgelopen vijf jaar.

Mutatieonderhoud	2019	2018	2017	2016	2015
Mutaties (technisch)*	60	57	63	58	57
Mutatiemeldingen	66	71	87	97	101
Gemiddelde kosten per mutatie	1.241	3.038	3.156	3.083	1.754

De mutatiekosten zijn een stuk lager dan in de voorgaande jaren. Dit komt voornamelijk doordat er in de jaren 2016 tot en met 2018 een aantal woningen waren vrijgekomen, die door lang zittende huurders bewoond werden In 2019 heeft geen enkele gemuteerde woning meer dan € 10.000 gekost.

Van badkamers en keukens en repareren stucwerk:

- 23 mutaties met kosten tot € 500 per woning;

- 14 mutaties met kosten tussen € 500 en € 1.000;
- 7 mutaties met kosten tussen € 1.000 en € 2.000;
- 11 mutaties met kosten tussen € 2.000 en € 5.000;
- 5 mutatie met kosten tussen € 5.000 en € 10.000;
- geen mutatie met kosten boven de € 10.000.

Planmatig onderhoud

Het grootste gedeelte van de begrote planmatige onderhoudsactiviteiten voor 2019 zijn aanbesteed en uitgevoerd. De meeste opdrachten voor de onderhoudsactiviteiten lopen in lijn met de begroting. De over- of onderschrijdingen lichten wij toe:

- Het reinigen van de zonnepanelen op complex 071, was een stuk goedkoper dan begroot. Begroot was € 15.000, terwijl de werkelijke kosten € 6.100 bedragen.
- De post installaties geeft aan het einde van 2018 een negatief resultaat van 8% (€ 13.700).
- Het vervangen van keukenblokken in complex 11 en 14 waren nog niet geheel afgerond in 2019.
- De post van bouwkundige werkzaamheden valt dit jaar 22% lager (€ 82.000) uit dan begroot. Dit is grotendeels toe te wijzen aan de hierboven genoemde verschuiving van de keukenblokken naar 2020. Er zijn geen WPB's vervangenen waren er weinig onvoorziene uitgaven.
- Door het vertrek van de coördinator vastgoed zijn er ook lagere doorbelastingen van de beheerkosten..

Contract onderhoud

Over het contractonderhoud melden we dat de kosten voor de lopende contracten, parallel lopen met de begroting. Ook zijn enkele individuele contracten geclusterd waardoor we deze, met dezelfde service, goedkoper konden inkopen.

Verbeteringen

Ook in 2019 heeft Vallei Wonen in diverse complexen energiebesparende maatregelen uitgevoerd. Deze werkzaamheden zijn gekoppeld aan de geplande schildercycli en de vervanging van cv-ketels. Tot en met december 2019 is opdracht verstrekt voor 64 individuele energiemaatregelen.
In 2019 zijn diverse cv-ketels en mv-boxen (vervroegd) vervangen; deze vervangingen hebben ook een gunstige invloed op de huidige energie-index.

Asbestinventarisatie en -beleid

In 2015 heeft een asbestinventarisatie van ons woningbezit plaatsgevonden. Bij woningen ouder dan 1994 is per woningtype een tiende van de woningen geïnventariseerd. Vanuit deze asbestinventarisatie hebben wij asbestbeleid en de daaruit voortvloeiende saneringsuitgangspunten opgesteld. De aanwezige asbest betreft vooral hitte werende plaatjes bij cv-ketels. De saneringsplannen zijn gekoppeld aan het toekomstig planmatig onderhoud. De totale saneringskosten voor asbest zijn in de MJOB 2016-2025 opgenomen.

5. Samenwerking met gemeente en maatschappelijke partners

Vallei Wonen wil haar rol als woningcorporatie maatschappelijk verankerd houden. Dat lukt alleen maar met behulp van onze belanghouders. Tot de belanghouders van Vallei Wonen behoren alle individuen, groepen en organisaties die een zekere invloed kunnen uitoefenen op onze organisatie en/of zelf voor het realiseren van hun doelstellingen afhankelijk zijn van Vallei Wonen. We kunnen ons werk namelijk niet alleen doen en dat willen we ook niet. Het zijn onze sparringpartners die ons voeden met ideeën. We praten in diverse overlegvormen op gezette tijden met elkaar. Dit gebeurt zowel formeel als informeel.

5.1 Samen met de Gemeente Woudenberg

Met de Gemeente Woudenberg werken we samen. Minimaal elk kwartaal vindt bestuurlijk overleg plaats. Dan spreken we over de prestatieafspraken, de verdeling van nieuwbouwkavels door de gemeente, het aantal woningen dat Vallei Wonen verhuurt, leefbaarheid- en veiligheidsissues, huisvesting van vergunninghouders, nieuwbouwontwikkelingen, woningmarktonderzoek en het regionale woonruimteverdeelsysteem. Maar ook overheidsmaatregelen en landelijke actualiteiten die een lokaal effect kunnen hebben, komen op de agenda. Op ambtelijk niveau worden de bestuurlijke overleggen voorbereid.

Het bod en de prestatieafspraken

In de Woningwet is duidelijk het proces voor de totstandkoming van prestatieafspraken beschreven. Op basis van de gemeentelijke woonvisie, brengt de corporatie voor 1 juli van het lopende jaar een bod uit aan de gemeente waarbij de activiteiten voor het komende jaar worden uiteengezet. Dit bod wordt in overleg met de huurdersorganisatie (HBVW) opgesteld.

Het bod is het vertrekpunt voor overleg met de gemeente en de HBVW om te komen tot concrete prestatieafspraken 2020. In de Woningwet staat wat opgenomen moet worden in het bod. De thema's zijn:

- liberalisatie en verkoop;
- nieuwbouw en aankoop van woningen;
- betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep;
- huisvesting van specifieke doelgroepen;
- kwaliteit en duurzaamheid van woningen;
- leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

Daarnaast heeft de Rijksoverheid bepaald dat onderstaande thema's voorrang hebben in de periode 2016-2019:

- De betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep.
- Het realiseren van energiezuinige sociale huurwoningvoorraad.
- Het huisvesten van urgente doelgroepen.
- Het realiseren van woningen met zorg en ouderenhuisvesting door langer zelfstandig wonen.

In het tweede halfjaar wordt gezamenlijk door Vallei Wonen, gemeente en huurders-organisatie de prestatieafspraken voor het nieuwe jaar gemaakt. De prestatieafspraken 2020 zijn afgestemd met Omnia Wonen. Zowel het college van B&W Woudenberg als de RvC van Vallei Wonen en Omnia Wonen hebben goedkeuring gegeven. De prestatieafspraken zijn op 10 december 2019 getekend door gemeente, Vallei Wonen en HBVW.

5.2 Samen met Huurders Belangen Vereniging Woudenberg (HBVW)

Uitermate belangrijke belanghouders zijn natuurlijk de huurders, onze klanten. Zij vormen de kern van ons werk. Vallei Wonen onderhoudt het contact met huurders. Dit gebeurt op reguliere overlegbasis, maar ook door de contacten die onze medewerkers met huurders hebben. De HBVW is onze centrale partner in het structurele huurdersoverleg.

Vanaf de tweede helft van 2018 heeft veelvuldig en uitvoerig overleg plaatsgevonden tussen de HBVW en het bestuur van Vallei Wonen over het besluit om de mogelijkheid tot fusie te gaan onderzoeken, en vervolgens het fusietraject zelf. De HBVW is met behulp van extra budget van Vallei Wonen geholpen in ondersteuning voor dit traject, wat doorliep door tot eind 2019.

5.3 Samen met de politiek

Na de vaststelling van het nieuwe bedrijfsplan 2019-2022, hebben we een informele bijeenkomst georganiseerd met alle zes politieke partijen in Woudenberg. Het bedrijfsplan werd toegelicht en daarnaast is onder andere gesproken over de prestatieafspraken 2019, de wederzijdse verwachtingen, de actuele ontwikkelingen van Vallei Wonen, het beeld van de corporatie en regionale en landelijke actualiteiten.

Vanuit Vallei Wonen wordt met enige regelmaat commissie- en raadsvergaderingen bijgewoond. Met name als er zaken behandeld worden die (in)direct met Vallei Wonen te maken hebben.

5.4 Samen met collega-corporaties

Onze krachten bundelen met collega-corporaties werpt zijn vruchten af. Met het uitgangspunt dat we samen sterker zijn, maakt Vallei Wonen deel uit van een aantal regionale samenwerkingsverbanden.

LNW-samenwerkingsverband

Het meest intensief werkt Vallei Wonen samen met de collega-corporaties in Leusden en Nijkerk. In dit LNW-verband vinden de corporaties elkaar op het gebied van onder andere personeelszaken, projecten, treasury en risicomanagement. Allereerst biedt de samenwerking schaalvoordelen. Daarnaast profiteren we van elkaars kennis.
In het licht van de voorgenomen fusie is de samenwerking met Leusden en Nijkerk in 2019 afgebouwd.

Samenwerking SWEV-corporaties

Binnen de Samenwerkende Woningcorporaties Eemland en Vallei (SWEV) overleggen we regelmatig over regionale volkshuisvestelijke thema's. Deze regio vertegenwoordigd circa 90.000 corporatiewoningen. WoningNet is ook vanuit SWEV geregeld. De rapportages vanuit WoningNet bespreken de bestuurders en managers in dat verband. In deze rapportages staat informatie over zoektijden, herkomst van bewoners, inschrijftijden en zoektijden. Vanuit het SWEV-overleg is een ander overleg ontstaan, het zogenaamde SWEV-Plus. Hieraan nemen ook de overige corporaties in de woningmarktregio deel, waaronder Omnia Wonen. De taak die op de woningcorporaties rust om in 2050 CO2-neutraal te zijn, is in dit overleg een manifest agendapunt. Het zoeken is naar gezamenlijke kennisdeling en slagkracht om deze doelstelling te halen. Daarnaast is beschikbare bouwlocaties een belangrijk agendapunt. Vanaf 2020 wordt Woudenberg in dit overleg vertegenwoordigd door de fusieorganisatie Omnia Wonen.

5.5 Samen met zorgpartners

Ook zorgpartijen zijn belangrijke belanghouders voor Vallei Wonen. Wij zorgen voor goede woningen en woongebouwen en de zorgpartijen leveren zorg-op-maat aan de bewoners. Onze samenwerkingspartners zijn Zorggroep Charim, Stichting Reinaerde en Stichting Philadelphia.

Het overleg met Reinaerde en de gemeente heeft in 2017 geleid tot een nieuw bestemmingsplan op de locatie Prins Hendrikstraat. Vallei Wonen heeft daar zes kavels van Reinaerde overgenomen om daar kleine levensloopbestendige woningen te realiseren. Eind mei 2018 is gestart met de bouw en de oplevering vond plaats in mei 2019.

5.6 Belanghouders in beeld

Verbinden is één van onze kernwaarden. Het was voor ons belangrijk dat wij de inbreng van onze belanghouders konden meenemen in het nieuwe bedrijfsplan 2019-2022. Daarom hebben wij op 4 juni een belanghouderbijeenkomst georganiseerd in het activiteitencentrum van MFC De Schans. Wij waren blij verrast met het grote aantal aanmeldingen van onder andere gemeente, zorg-, welzijns- en maatschappelijke instanties. Het was een constructieve en interactieve bijeenkomst. De deelnemers gingen in drie groepen aan de slag met verschillende stellingen. Zij waren heel betrokken bij de dialoog over onze koers. Deelnemers hebben een verslag van de bijeenkomst ontvangen waarin wij de uitwerking van de stellingen hebben gegeven. Wij hebben daarbij ook aangegeven wat we meenemen in het bedrijfsplan en ook wat niet mogelijk is en waarom niet.

In het kader van de fusie met Omnia Wonen hebben wij op 11 november een belanghouderbijeenkomst georganiseerd in Hotel Schimmel. De bestuurder van Vallei Wonen gaf aan dat het doek voor Vallei Wonen valt en de bestuurder van Omnia Wonen heeft zichzelf en de nieuwe fusieorganisatie voorgesteld.

6. Organisatie volgt ambitie

6.1 De werkorganisatie van Vallei Wonen

De organisatie is zo ingericht, dat medewerkers hun taken en werkzaamheden goed kunnen uitvoeren.

6.2 Sociale kengetallen

Opbouw personeelsbestand

Bij Vallei Wonen werken op 31 december 2019 vier personen (3,45 fte), waarvan drie personen in vaste dienst (2,56 fte). De uren van de personeelsadviseur, die vanuit de LNW samenwerking voor vier uur per week wordt ingehuurd, zijn niet in de formatie opgenomen.

	Realisatie 2019	Begroting 2019
Aantal fte's	6,6	9,51
Bruto salariskosten	€ 441.297	€ 521.000
Aantal fte's inleen	4,44	0,0
Kosten inleen	€ 464.564	€ 2.000
Opleidingskosten	€ 24.870	€ 21.000
Ziekteverzuim %	9,1%	< 4%
Aantal meldingen	13	< 12
Frequentie	1,08	< 1

Gesprekscyclus

Bij Vallei Wonen vinden jaarlijks drie formele gesprekken met de medewerkers plaats. Het planningsgesprek, het voortgangsgesprek en het beoordelingsgesprek. In het planningsgesprek worden resultaatgerichte afspraken gemaakt voor het komende jaar. Ook opleiding en ontwikkeling staan in deze gesprekken op de agenda.

Zelfsturend team

In 2019 is verder vorm gegeven aan werken in een zelfsturend team, onder coaching van een Bestuursteam. Dit Bestuursteam bestaat uit de directeur-bestuurder, medewerker Management Informatie, bestuursadviseur en bestuurssecretaris/communicatieadviseur.

6.3 Opleiding

Er was in 2019 € 21.000 beschikbaar voor opleiding en training. Dit budget is niet geheel gebruikt.

Onder de naam 'KLIMMR - werken en groeien' hebben twintig corporaties rondom Utrecht de krachten gebundeld. Zij werken samen aan de ontwikkeling van talenten, ondersteuning bij loopbanen, uitwisseling en het vinden van nieuwe kansen en mogelijkheden. De komende jaren blijft de ontwikkeling van medewerkers van groot belang vanwege verdergaande digitalisering en professionalisering en de verandering van werkzaamheden binnen corporatieland.

KLIMMR WERKEN EN GROEIEN

6.4 ARBO

Omdat we met Coöperatie De Kleine Schans in één ruimte werken, zijn zaken als BHV en agressieprotocol gezamenlijk opgepakt. Medewerkers van beide organisaties nemen deel aan het agressie responseteam.

Binnen Vallei Wonen is aandacht voor goede arbeidsomstandigheden. Zaken worden tijdig gesignaleerd en waar nodig ook opgepakt. De meest essentiële Arbo onderwerpen komen twee keer per jaar in het Bestuursteam overleg aan de orde. Denk aan verzuimbeleid, BHV, overleg en samenwerking, agressieprotocol, interne communicatie en werkdruk. Arbo is ook agendapunt bij de functioneringsgesprekken.

De rol van de vertrouwenspersoon is volledig belegd bij ArboUnie. In 2019 waren er geen meldingen vanuit Vallei Wonen aan de vertrouwenspersoon.

Ziekteverzuim
In 2019 bedraagt het ziekteverzuim 9,1% exclusief zwangerschaps- en bevallingsverlof (streefcijfer: ≤ 4%).

6.5 Integriteitscode

Vallei Wonen hecht grote waarde aan verantwoord handelen. Medewerkers, bestuur en leden van de RvC hebben daarom een integriteitscode ondertekend. In een teambijeenkomst zijn verschillende voorbeeld integriteitsdilemma's behandeld en besproken. De code geldt voor iedereen die namens Vallei Wonen handelt. Voor medewerkers van bedrijven die in opdracht van ons werken is een aparte code opgesteld.

6.6 CAO woondiensten

Eind november 2019 werd de CAO Woondiensten opnieuw afgesloten. De CAO loopt met terugwerkende kracht van 1 januari 2019 tot en met 31 december 2020.

6.7 Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)

Op 25 mei 2018 werd de AVG van kracht. Bij Vallei Wonen worden eventuele datalekken geregistreerd. In 2019 hebben wij 1 aanvraag tot inzage huurdergegevens ontvangen en verwerkt.

6.8 Visitatie

Vallei Wonen heeft zich in 2011 laten visiteren en opnieuw in 2015. Beide keren kregen wij het gemiddelde cijfer 7. De visitatierapporten gebruiken wij als leermiddel om onze prestaties te blijven verbeteren. In verband met de fusie met Omnia Wonen per 2020, is de visitatieplicht voor 2019 met toestemming van de Autoriteit woningcorporaties opgeschort. De visitatie vindt plaats gelijktijdig met de visitatie van Omnia Wonen in 2021.

6.9 Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Vallei Wonen is een maatschappelijk onderneming en neemt haar verantwoordelijkheid voor de gevolgen van haar handelen op sociaal, ecologisch en economisch gebied in de hele keten. Dit komt onder meer terug in de volgende activiteiten en doelen:

- Als corporatie hebben we geen winstoogmerk; we investeren continu in onderhoud en nieuwbouw van sociale huurwoningen.
- We hebben aandacht voor leefbaarheid in de wijken en stimuleren initiatieven vanuit bewoners.

- Op initiatief van zorgpartijen kijken we naar mogelijkheden om samen te werken met betrekking tot huisvesting.
- We hebben regulier overleg met maatschappelijke instanties en ouderenbonden.
- In ons kantoor werken cliënten van Team Reinaerde De Schans.
- We werken intensief samen met Coöperatie De Kleine Schans.
- We streven ernaar zoveel als mogelijk duurzaam te ondernemen.
- Vallei Wonen is een Fairtrade organisatie.
- Vallei Wonen is een dementievriendelijke organisatie.

6.10 Beleidsmatige beschouwingen ongerealiseerde herwaarderingen

Per 31 december 2019 is het bedrag aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves in totaal € 108,7 miljoen. In 2018 was dit € 97,5 miljoen. Dit komt voort uit de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Vallei Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit bedraagt circa € 115 miljoen. Dit impliceert dat circa 65% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

6.11 Deelnemingen

WoningNet N.V.

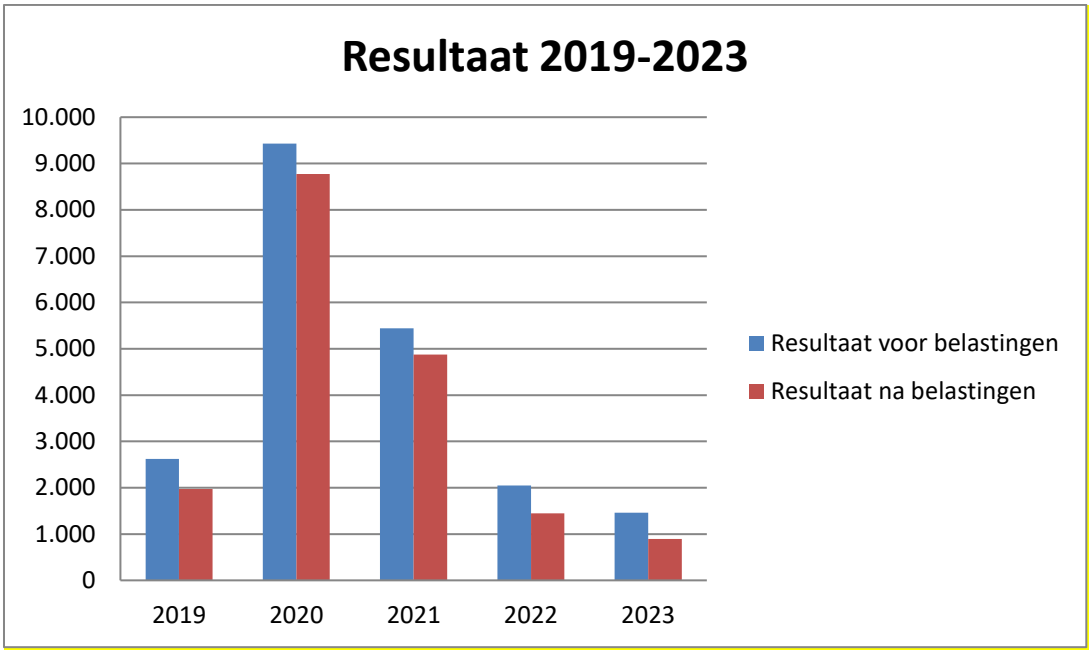
Vallei Wonen heeft 100 aandelen WoningNet. Deze aandelen zorgen voor een BTW-voordeel, daardoor houden wij de kosten voor onze (toekomstige) huurders lager. Wij krijgen van WoningNet geen BTW in rekening gebracht, omdat het een eigen minderheids-deelneming betreft. Jaarlijks berekent WoningNet licentiekosten door voor het gebruik van WoningNet. Vallei Wonen loopt weinig risico met deze aandelen. De eerste resultaten laten zien dat exploitatie van WoningNet Eemvallei voldoet aan onze verwachtingen. De kasstromen volgen prognoses. Extra gelden richting WoningNet zijn niet nodig.

7. Financiële continuïteit

7.1 Positief jaarresultaat

Vallei Wonen boekte in 2019 een positief jaarresultaat van € 14,7 miljoen. De niet-gerealiseerde waardeverandering van de vastgoedportefeuille (€ 13,7 miljoen positief) heeft het grootste effect op het jaarresultaat. Vanuit de Woningwet zijn Toegelaten Instellingen verplicht vanaf 2016 hun bezit te waarderen op marktwaarde in verhuurde staat. Dit is bepaald in overeenstemming met de voorschriften van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

De komende jaren verwachten wij positieve resultaten te behalen. Dat laat onderstaande grafiek ook zien. Dit komt voornamelijk door de ongerealiseerde waardeverandering van vastgoed naar marktwaarde in verhuurde staat.



7.2 Ontwikkeling solvabiliteit en eigen vermogen

De beoordeling of een onderneming op lange termijn aan haar verplichtingen kan voldoen, wordt veelal gedaan op basis van solvabiliteit. De solvabiliteit van Vallei Wonen bedraagt 75,8 procent per 31 december 2019. Het eigen vermogen bedraagt per 31 december 2019 € 151,4 miljoen (2018: € 136,7 miljoen). Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de toename van de marktwaarde van de vastgoedbeleggingen.

7.3 Financiële ratio's

In de Woningwet worden de taken en het werkgebied van corporaties ingeperkt. De rol van gemeenten en huurdersorganisaties als lokale toezichthouders wordt versterkt. Verder wordt het geliberaliseerde bezit van de corporatie afgezonderd van het sociale bezit. De focus komt te liggen op het beheren, exploiteren en ontwikkelen van sociale huurwoningen.

De Woningwet noemt dit 'Diensten van Algemeen Economisch Belang' (DAEB). De overheid vraagt van corporaties om commerciële en maatschappelijke activiteiten van elkaar te scheiden, zodat de overheid eenvoudig kan controleren of geld dat bedoeld is voor sociale woningbouw, daar ook komt.

De levensvatbaarheid en financierbaarheid van de DAEB tak en niet-DAEB tak worden beoordeeld aan de hand van een aantal financiële ratio's.

- **ICR** - geeft aan of de rente-uitgaven op het vreemd vermogen kunnen worden voldaan uit de kasstroom uit operationele activiteiten.
- **Solvabiliteit** - meet de omvang van het weerstandsvermogen (o.b.v. marktwaarde) van de corporatie in relatie tot het totale vermogen.
- **LTV (beleidswaarde)** - meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille (bedrijfswaarde) op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.
- **LTV (marktwaarde)** - de verhouding tussen de schuldpositie en de onderpandwaarde van het bezit (op basis van marktwaarde in verhuurde staat).

Volgens de prognoses ontwikkelen de financiële ratio's van de DAEB tak en niet-DAEB tak zich als volgt:

DAEB

Omschrijving	2020	2021	2022	2023	2024
Interest coverage ratio (ICR)	1,43	1,44	1,54	1,43	1,45
Minimum norm ICR DAEB (en verlicht regime)	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	54,20	52,00	51,00	49,70	48,30
Minimum norm DAEB (en verlicht regime) (%)	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Loan to Value beleidswaarde bruto (%) (excl. interne financiering)	47,80	50,90	52,20	53,80	55,40
Maximum norm LTV beleidswaarde netto DAEB (en verlicht regime) (%)	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00
Loan to Value marktwaarde netto (dekkingsratio bruto) (%)	25,12	26,62	27,14	27,74	28,40
Maximum norm LTV marktwaarde netto DAEB (en verlicht regime) (%)	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00

Het jaar 2019 kenmerkt zich net als 2018 door een overspannen woningmarkt. Voor de woningportefeuille van Vallei Wonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de portefeuille is met € 15 miljoen gegroeid naar een waarde van € 186 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 12%.

Het verloop van de waardeontwikkeling is als volgt te schetsen:

	x € 1.000
Marktwaarde 1 januari 2019	174.741
Voorraadmutaties	1.657
Mutatie Objectgegevens	1.004
Mutatie waarderingsparameters	13.301
Marktwaarde 31 december 2019	190.433

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

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

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

Niet-DAEB

De financiële ratio's in de niet DAEB-tak, laten een bijzonder beeld zien. Dit komt doordat er geen financiering nodig was bij de start van de niet DAEB. Er is wel een uitgaande financiering waardoor de ICR en LTV in principe negatief is. Om niet een te rooskleurig beeld te geven staat deze op nul. Omdat wij in de toekomst geen niet DAEB lening willen aantrekken houden wij gedeeltelijk een liquiditeiten vorm aan. Deze lenen wij tegen nul euro richting DAEB.

7.4 Beleidswaarde

Het bestuur van Vallei Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 118 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

Verloop Beleidswaarde (x € 1.000)	DAEB	Niet DAEB	Totaal
Marktwaarde	**177.030**	**13.403**	**190.433**
Afslag beschikbaarheid	-3.780	-962	-4.742
Afslag betaalbaarheid	-83.154	-2.651	-85.805
Afslag kwaliteit	-12.776	-467	-13.243
Afslag beheer	-15.022	-367	-15.389
Beleidswaarde	**62.298**	**8.956**	**71.254**

Overeenkomstig de regelgeving dienen de vergelijkende cijfers ook voor de beleidswaarde te worden toegelicht. Daarbij dient ook stil te worden gestaan bij de ontwikkeling in de beleidswaarde. Op basis van ervaringen uit voorgaand boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Ten behoeve van de nadere duiding van de beleidswaarde is voor de beleidswaarde ultimo 2019 nader invulling gegeven aan de definitie van onderhoud en verbetering. Ook is er nadere duiding gegeven aan de toerekening van kosten aan onderhoud, beheer of overige organisatiekosten. De onzekerheden op dit vlak in de beleidswaarde zijn derhalve kleiner geworden. Voor het overige zijn er geen aanpassingen doorgevoerd in de beleidswaarde.

In het boekjaar is de beleidswaarde afgenomen van € 90,6 miljoen naar € 71,3 miljoen Deze afname wordt met name veroorzaakt door:

- Een grotere afslag inzake de betaalbaarheid, doordat de markthuur meer gestegen is dan de aftoppingsgrenzen.

- Hogere beheerlasten in 2019 dan in 2018

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt enerzijds beïnvloed door gewijzigde beleidskeuzes welke door Vallei Wonen zijn gemaakt en invloed hebben op relevante

parameters zoals de (streef) huur en de normen voor onderhoud en beheer en anderzijds door gewijzigde parameters in de marktwaarde in verhuurde staat.

7.5 Externe beoordeling

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordelen jaarlijks Vallei Wonen. Het borgingsplafond over 2019 is opnieuw vastgesteld door het WSW. Voor de komende jaren loopt het plafond (zonder extra investeringen) terug. Vallei Wonen voldoet aan de eisen zoals het WSW stelt aan de deelnemers.

7.6 Risicomanagement

Van onze BLNW-collega's hebben de managers in de risicoklankbordgroep adviezen en risico's ontvangen over de projectontwikkeling bij Vallei Wonen. Deze vergadering wisselt onderling veel informatie en kennis uit. Vanuit Woningstichting Barneveld hebben wij wederom ondersteuning gekregen voor wat betreft onze projectontwikkeling. Woningstichting Leusden was voorzitter van de risicoklankbordgroep.

Twee keer per jaar bespreken de MT-leden de generieke risico's van Vallei Wonen. Dit leggen de MT-leden ook vast. De uitkomsten delen wij met de raad van commissarissen. Vallei Wonen deelt deze risico's ook met de treasury commissie. Het bespreken en delen van deze generieke risico's vergroot ons risico-denken. De top 5 uit de voorgenoemde risico-inventarisatie inclusief de beheersing hiervan nemen wij over in de periodieke rapportages.

Naast bovenstaande beheersing van risico's heeft Vallei Wonen de nodige maatregelen getroffen in afscherming van rechten en inrichting van processen om ook interne risico's te beperken. Uiteraard behoren de controles van externen zoals de accountant, het ministerie, het WSW en de Aw hier ook bij. Onze processen zijn beoordeeld door onze huidige accountant, die positief reageerde op onze manier van vastlegging.

Vallei Wonen heeft in 2017 de volgende 4 risico's benoemd, die nog steeds aanwezig zijn:
- ongunstige landelijke politieke besluiten;
- te laag borgingsplafond of liquiditeit;
- hoog ziekteverzuim;
- kwetsbaarheid omvang organisatie.

Te laag borgingsplafond of liquiditeit
Het risico van een te laag borgingsplafond lossen we op door te sturen op onze liquiditeitspositie. In 2019 heeft Vallei Wonen geen nieuwe leningen aangetrokken. Om in volgende jaren geen problemen te krijgen met de borging is het belangrijk om WSW aangehaakt te houden. Ook de inzetbaarheid van de overschotten van de liquiditeiten binnen Niet-DAEB is daarvoor belangrijk. Dit nemen wij mee met onze plannen voor de toekomst.

Ziekteverzuim
Ook in 2019 was het ziekteverzuim van Vallei Wonen hoger dan het gemiddelde in de sector. Daardoor komt ook de kwetsbaarheid van de kleine organisatie direct om de hoek kijken. Tijdelijk kunnen wij door vervanging de ziekte opvangen. Dit zorgt wel voor een ongewenste verhoging van kosten die we als organisatie moeilijk lang kunnen dragen.

Gewijzigde marktomstandigheden leveranciers
De marktomstandigheden voor leveranciers zijn gestegen met name in de bouw. De markt slaat om van een aanbodmarkt naar een vraagmarkt. Dit heeft als gevolg dat aannemers keuzes kunnen maken welke werken zij willen oppakken. Deze kostprijsverhogende maatregelen vallen negatief uit in toekomstige begrotingen. Wij hebben nog relatief weinig nee-verkopen van aannemers gekend.

Kwetsbare omvang organisatie
Vallei Wonen is door zijn kleine omvang een kwetsbare organisatie. Het personeelsbestand en de financiën zijn net toereikend voor een reguliere bedrijfsvoering. Extra uitdagingen in werkzaamheden en grote investeringen of kosten maken het meteen kritisch. Dit maakt dat Vallei Wonen gaat inzetten op schaalvergroting van de organisatie. In 2018 zijn diverse samenwerkingsverbanden onderzocht, waarna de beslissing is genomen om te gaan fuseren. In 2019 is besloten te fuseren met Omnia Wonen in Harderwijk. Deze fusie is per 01 januari 2020 geconcretiseerd.

Hoe kijkt Vallei Wonen tegen risico's aan?
Genoemde risico's zijn soms een gegeven voor Vallei Wonen. Op andere risico's sturen wij effectief. Wij lopen niet direct tegen financiële tekortkomingen aan.

De kwetsbaarheid van de organisatie hebben wij afgelopen jaar gevoeld. Het vertrek van de diverse personeelsleden en hoger ziekteverzuim heeft hiervoor gezorgd. Er is besloten om met het oog op de fusie vacatures in te vullen met tijdelijke krachten.

7.7 Treasury

De treasurycommissie (TC) van BLNW kwam in 2019 drie keer officieel bij elkaar. In deze bijeenkomsten bespraken de deelnemers per corporatie de liquiditeitsprognoses, de stand liquide middelen en het meerjarenoverzicht van de leningen. In september heeft de commissie de rekenrente vastgelegd. Deze rekenrente gebruikt Vallei Wonen voor nieuw aan te trekken leningen van leningen in 2019 De commissie bespreekt de wijzigingen op de tienjaarsrente en op driemaands Euribor-rente en de prognoses van kenners. Vallei Wonen heeft het afgelopen jaar € 0,3 miljoen afgelost. Voor 2020 is ons aflossingspotentieel ongeveer € 1,8 miljoen. De liquiditeitspositie is afgelopen jaar met ongeveer € 0,9 miljoen afgenomen. De totale liquiditeitspositie eind 2019 is met € 0,28 miljoen normaal.

Het gemiddelde rentepercentage over de totale leningenportefeuille van Vallei Wonen bedroeg in 2019 4,36%.

7.8 Vennootschapsbelasting

Fiscaal maakt Vallei Wonen vanaf 2012 gebruik van de afwaardering naar lagere WOZ-waarde. De afwaardering hebben wij toegepast bij een daling van 10% of meer van de WOZ-waarde ten opzicht van de oorspronkelijke fiscale waarde. De belastingdienst heeft de afwaardering geaccepteerd. De WOZ-waarden zijn gaan stijgen. De komende jaren verwachten wij dat de WOZ-waarden verder gaan stijgen.

Door de stijging van de WOZ-waarden heeft Vallei Wonen na de aangifte van de Vennootschapsbelasting 2018 geen verhoging van de WOZ-waarden voor zich. De taxplanning laat zien dat wij komende jaren ongeveer € 0,6 miljoen vennootschapsbelasting per jaar gaan betalen. Dit is gebaseerd op de dan geldende percentages voor de vennootschapsbelasting. Veiligheidshalve laten wij de voorlopige aanslag hoger opleggen dan wat wij verwachten. Dit doen wij om geen extreem hoge boeterente te hoeven betalen.

7.9 Vallei Wonen Holding BV

Vallei Wonen Holding BV sloot 2019 af met een resultaat van € 5.350 negatief. In 2018 was dit € 101.680 positief. Na verkoop en overdracht van de dochtervennootschap Vallei Wonen

Energie BV, heeft Vallei Wonen Holding BV geen toegevoegde waarde meer voor de toegelaten instelling. In 2019 is daarom deze vennootschap geliquideerd.

7.10 Coronacrisis

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen.

Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. De crisis veroorzaakt door het coronavirus zal naar de toekomst toe ook impact hebben voor Vallei Wonen.

Die gevolgen zijn op meerdere gebieden zichtbaar, zowel operationeel als financieel.

Onderdeel	Onderwerp	Toelichting
	Omvang eigen vermogen Beschikbare liquiditeit Toekomstige kasstromen Beschikbare financiering Financiële ratio's	- Per 31 december 2019 is het eigen vermogen ruim voldoende om de op dit moment verwachte terugval in het resultaat over 2020 op te kunnen vangen. - Naast de vrij beschikbare liquiditeiten kunnen wij gebruik maken van een kredietfaciliteit van € 0,45 miljoen. Hiervan is per balansdatum € 0 benut. - Wij verwachten dat door het wegvallen van inkomen een aantal van onze huurders niet meer in staat zijn de huur te betalen. Dit zal wellicht leiden tot een verdubbeling of meer van de huurachterstanden. - Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken is nu en naar verwachting komend jaar ook geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van Vallei Wonen. - Onze verwachting is dat de huizenprijzen gaan dalen. Dit levert een lagere marktwaarde van ons woningbezit op en daardoor kan de solvabiliteit van Vallei Wonen achteruit gaan. De financiële ratio's zijn op dit moment goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.
	Reparatieverzoeken Planmatig onderhoud	- Onze aannemers volgen ook de richtlijnen van het ministerie en hebben maatregelen moeten nemen. Ook is hun bezetting aanzienlijk minder dan anders. Dit kan het volgende betekenen voor onze huurders: • Het kan zijn dat afspraken afgezegd moeten worden; • Alleen spoedeisende reparaties kunnen op dit moment uitgevoerd worden; • Wij vragen om in de woning 1,5 meter afstand te houden tot de medewerkers, dat is voor hun en voor uw gezondheid; • Als u klachten heeft, zoals omschreven door het RIVM, vragen wij u om dit te melden. - Vooralsnog verwachten wij dat de tijdsplanning m.b.t. de onderhoudsprojecten en renovaties nog te realiseren zijn.
	Huurders Personeel	- Naast het feit dat onze huurders misschien niet meer in staat zijn de huur te betalen zijn wij vooral bezorgd over de gezondheid van onze meest kwetsbare huurders. De zorg om de huurder staat ondubbelzinnig bovenaan. In dit kader is ook besloten bij mutaties in zorgcomplexen geen nieuwe huurders te plaatsen. - Wij houden rekening met een extra uitval van personeel tot 10% als gevolg van het virus. De verwachting is dat dit geen effect heeft op de continuïteit van onze werkzaamheden.
	Conclusie	Op grond van onze analyse van de huidige situatie en evaluatie van mogelijke toekomstscenario's achten wij een duurzame voortzetting van de bedrijfsuitoefening door Vallei Wonen niet onmogelijk. Om die reden is de jaarrekening 2019 opgemaakt uitgaande van de veronderstelling van continuïteit van de onderneming.

8. Verslag van de raad van commissarissen

8.1 Op weg naar de toekomst

Dit jaar stond vooral in het licht van de voorgenomen fusie. Medio 2018 hebben bestuurder en RvC het besluit genomen tot een onderzoek naar fusiemogelijkheden.

8.2 Onze visie op toezicht en toetsing

Rol

De raad van commissarissen (RvC) houdt toezicht op het functioneren van het bestuur van Vallei Wonen (directeur-bestuurder) en de algemene gang van zaken binnen de corporatie. Daarnaast staat de RvC het bestuur gevraagd en ongevraagd bij met advies, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventueel schorsing of ontslag) van directie en bestuurder en stelt hun beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de maatschappelijke visitatie die Vallei Wonen iedere vier jaar laat uitvoeren. In het licht van de hierboven beschreven ontwikkelingen en uitdagingen beschouwen wij nadrukkelijk de invulling van onze rol en wisselen wij hierover ook intensief van gedachten met de bestuurder.

Legitimatie

De RvC oefent zijn taak uit volgens de filosofie van ‘kaders stellen en gepaste vrijheid geven aan het bestuur’. De RvC handelt daarbij op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de raad is beschreven in het reglement raad van commissarissen. De RvC wordt vanuit eigen gelederen ondersteund door een auditcommissie en een selectie- en remuneratiecommissie. Daarnaast hebben de commissarissen aandachtsgebieden waarop zij hun specifieke kennis en vaardigheden richten en met elkaar delen in de vergaderingen.

De besturing- en toezichtfilosofie

De raad van commissarissen heeft de volgende besturing- en toezichtfilosofie:

- Het bestuur, in de persoon van directeur-bestuurder, bestuurt de woningcorporatie. De RvC ziet erop toe dat het bestuur dit doet conform de missie, visie en doelstellingen van de corporatie en daarbij excellente prestaties levert.
- De RvC richt het toezicht op strategische onderwerpen, hoofdlijnen van beleid en belangrijke prestatie-indicatoren.
- De RvC toont een voor medewerkers, directie en bestuur en maatschappelijke omgeving zichtbare sterke betrokkenheid bij de organisatie.
- De RvC kiest een proactieve instelling en bepaalt haar eigen agenda en prioriteiten, rekening houdend met de behoeften en mogelijkheden van het bestuur.
- De RvC levert door haar niveau, kennis, ervaring, contacten en optreden daadwerkelijk meerwaarde ten opzichte van directie en bestuur.

Toezicht- en besturings- en beheersingskader

Om toezicht te kunnen houden heeft de RvC een extern en een intern toezichtkader: dat zijn de spelregels die de commissarissen volgen bij het uitoefenen van hun taak. Het toetsingskader is voor het bestuur kaderstellend om te besturen en voor de RvC richtinggevend om toezicht te houden. Het toetsingskader wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds op de beheersing van de organisatie.

Extern toezichtkader:

- de Governancecode woningcorporaties (zie website Aedes en de website VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties).

Intern toezichtkader:
- statuten;
- procuratiereglement;
- profielschets RvC;
- reglement RvC;
- reglement auditcommissie;
- reglement selectie- en remuneratiecommissie;
- verbindingenstatuut;
- treasury- en investeringsstatuut;
- integriteitscode en regeling klachten en mogelijke misstanden.

Besturingskader:
- strategisch voorraadbeleid;
- bedrijfsplan 2019 tot en met 2022;
- prestatieafspraken met gemeente en Huurders Belangen Vereniging Woudenberg;
- belanghouderoverzicht;
- maatschappelijk vastgoed en niet-DAEB investeringsbeleid.

Beheersingskader:
- jaarbegroting 2019;
- meerjarenonderhoudsbegroting 2019-2028;
- liquiditeitsbegroting;
- investeringsstatuut;
- treasury paragraaf;
- risicobeheersingssysteem; halfjaarlijkse risico-rapportage met als onderdeel integriteit;
- reglement financieel beheer en beleid.

De RvC kent in 2019 geen aparte commissie voor governance. Wel wordt de RvC ondersteund door een bestuurssecretaris. De RvC kent, in verband met de omvang van Vallei Wonen, geen organisatie- en formatieplan en strategisch human resources beleid.

De belangrijkste onderwerpen die in dit opzicht in de reguliere vergaderingen aan de orde zijn gekomen zijn onder aparte punten elders in dit verslag weergegeven:
- verslag vanuit de toezichthoudende rol (paragraaf 8.4);
- verslag vanuit werkgeversrol (paragraaf 8.5).

Op de website van Vallei Wonen staat informatie over onder andere de stichting, jaarstukken, kwaliteitsbewaking, integriteit, governance, visitatie, belanghouders, treasury, prestatieafspraken en de Woningwet.

8.3 Governancecode woningcorporaties 2015

De Governancecode geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. De Governancecode kent vijf principes. De principes vullen elkaar aan en moeten in samenhang worden bezien. Het belang van (toekomstige) huurders of bewoners staat voorop in principe één, waar het gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht. Vervolgens behandelt principe twee de manier waarop bestuur en RvC aanspreekbaar zijn op resultaten. Principe drie beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en RvC en principe vier behandelt de dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbende partijen. Principe vijf tenslotte besteedt aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten.

De code is niet vrijblijvend; het is verplicht de code te volgen voor leden van Aedes en de VTW en dus ook voor Vallei Wonen en de RvC. De raad van commissarissen van Vallei

Wonen onderschrijft de code van harte. In de volgende paragraaf wordt uiteengezet hoe de code wordt toegepast in de praktijk bij Vallei Wonen.

Borging

Bij de governance inspectie in 2017 werd geconstateerd dat de Governancecode meer dan voldoende verankerd is in de organisatie. Het sturen, beheersen, toezichthouden en verantwoorden heeft in alle facetten veel aandacht gekregen. Met continuering van de externe ondersteuning van de Huurders Belangen Vereniging Woudenberg krijgen de huurders steeds meer grip op hun belangen bij strategische vraagstukken en het fusietraject in het bijzonder.

8.4 Verslag vanuit toezichthoudende rol

Strategie

De strategie van Vallei Wonen is vastgelegd in het Bedrijfsplan 2019 tot en met 2022 'Gewoon goed wonen in Woudenberg'.

Voortdurend wordt getoetst of de besluiten van het bestuur passen binnen de in het bedrijfsplan uitgezette missie, visie en strategie. Hiervoor is gebruik gemaakt van de periodieke rapportages en de vergaderingen met directie en bestuur. Bij zijn overwegingen is voor de RvC van groot belang dat er een goede balans blijft tussen kwaliteit van de dienstverlening, de kosten en de efficiency binnen de organisatie. De RvC is tot de conclusie gekomen dat de genomen besluiten passen binnen het gestelde kader en aansluiten bij lokale, regionale, wettelijke en maatschappelijke ontwikkelingen.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De raad van commissarissen heeft er ook op toegezien dat uitgaven binnen de begroting zijn gebleven in 2019. Voor de externe controle van het jaarverslag, met daarin de jaarrekening, is opdracht gegeven aan accountant Baker Tilly. Zij hebben de jaarrekening voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De RvC heeft het accountantsverslag en de managementletter in het bijzijn van directie, bestuurder en de accountant besproken. Het is een opgave gebleken om met een mogelijke fusie voor de boeg (en de personele gevolgen daarvan) de bedrijfslasten laag te houden.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties zijn in elke vergadering aan de orde geweest. Vallei Wonen voldoet aan de vereisten met betrekking tot het gebied van de volkshuisvesting. De RvC heeft het proces om te komen tot Prestatieafspraken met de gemeente Woudenberg en de Huurders Belangen Vereniging Woudenberg (HBVW) in haar vergaderingen uitgebreid besproken. Conform de Woningwet is voor 1 juli 2019 een Bod aan de gemeente gedaan. Ook hierbij is de HBVW nauw betrokken geweest en heeft een duidelijke inbreng gehad in proces en eindresultaat.

Toezicht op dialoog met belanghouders

Het bestuur besteedt veel aandacht aan de dialoog met belanghouders. Met enige regelmaat wordt hierover gerapporteerd in de vergaderingen van de RvC. De RvC heeft, met het oog op de nieuw te ontwikkelen strategie, inzicht in de complete lijst van belanghouders (huurders, gemeente, welzijn- en zorginstanties, ouderenbonden et cetera). De belangen van diverse belanghouders moeten goed worden gewogen, zodat er sprake is van een goede balans tussen het nu presteren en het borgen van de lange termijn continuïteit van de corporatie. Ook vinden wij het van belang om voeling te houden met brede maatschappelijke ontwikkelingen en willen we dat Vallei Wonen een platform biedt voor de dialoog hierover in het kader van wonen, welzijn en zorg. Daarbij horen goede en scherpe gesprekken in een constructieve sfeer en ook vanuit andere perspectieven dan het klassieke woningbeheer en financiële beheersing. De huurderscommissarissen hebben ook dit jaar (zonder last- of

ruggenspraak) regelmatig informeel contact gehad met het bestuur van de HBVW. In 2019 kreeg adviesbureau De Nieuwe Wind opdracht om de HBVW te helpen gedurende het fusietraject. Er werden met de HBVW en bestuurder extra vergaderingen georganiseerd. De HBVW heeft randvoorwaarden voor de fusiepartner opgesteld.

Toezicht op risicobeheersing

Het bestuur heeft het risicomanagement met de RvC besproken aan de hand van een halfjaarlijkse rapportage. De onderlegger daarvoor is in het LNW-samenwerkingsverband ontwikkeld. Er is overeenstemming over de daarin beschreven risico's en hun beheersmaatregelen, zonder dat dit het besef van de risico's die zich niet eenvoudig laten omschrijven en kwantificeren doet eroderen. Het risicobesef en de risicobeheersing in de organisatie is toereikend in het licht van de omvang en de aard van de activiteiten van de organisatie en het feit dat de risicoanalyse en -rapportage met andere corporaties binnen LNW wordt uitgevoerd. Daarnaast rapporteren directie en bestuur ook tussentijds, zowel mondeling als schriftelijk. De RvC bevraagt directie en bestuur bovendien actief over de mogelijkheid van het bestaan van risico's die niet als zodanig door haar zijn benoemd en gerapporteerd. In de waarneming van de RvC zijn de risico's zoals deze zich gedurende het verslagjaar hebben aangediend en ontwikkeld, verantwoord. Ook de externe accountant houdt dit punt nauwlettend in het oog en rapporteert hierover aan de RvC via de Managementletter.

Opdrachtgeverschap externe auditoren

De raad van commissarissen heeft voor de externe controle van het Jaarverslag, met daarin het volkshuisvestingsverslag en jaarrekening, opdracht gegeven aan accountant Baker Tilly. De RvC is tot nu toe tevreden over Baker Tilly als adequate externe auditor.

8.5 Invulling werkgeversrol voor bestuur

Bestuurder

Goed werkgeverschap is een doorlopende taak. De RvC dient deze zodanig uit te voeren dat de corporatie altijd over goed bestuur beschikt, de directie en bestuurder zijn of haar competenties volledig ten dienste van de corporatie kan inzetten en de RvC zelf zijn toezichtrol volledig kan vervullen.

Functioneren directeur-bestuurder

De remuneratiecommissie heeft een beoordelingsgesprek gehad met de directeur-bestuurder. Aan de hand van het door het in de nieuwe Woningwet beschreven competentieprofiel is het functioneren van de bestuurder beoordeeld. De beoordeling is met de bestuurder besproken.

Organisatiecultuur en integriteit

De RvC heeft ook in 2019 regelmatig aandacht besteed aan dit onderwerp. Uit informele contacten met het personeel en uit overleg met de bestuurder is gebleken dat de cultuur open en transparant is. Medewerkers en commissarissen hebben zich gecommitteerd aan de integriteitscode van Vallei Wonen.

8.6 Verslag vanuit de klankbordfunctie

De RvC fungeert met enige regelmaat (binnen en buiten de vergaderingen) als klankbord. In een collectieve kennismatrix, die regelmatig wordt ververst, wordt volgens de methodiek van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT), de kennis van de RvC inzichtelijk gemaakt. Eén van de taken van de raad van commissarissen is de signaal- en klankbordfunctie voor directie en bestuurder. Voor de leden van de RvC betekent dit, dat zij over de juiste kwaliteiten beschikken om deze functies goed uit te oefenen. Inlevingsvermogen, het bewaren van de juiste afstand en overzicht kunnen hebben in de grote lijnen zonder hierbij de noodzakelijke details uit het oog te verliezen. De RvC, individueel en als college, moet in

staat zijn de bestuurder met gezag en respect te begeleiden en waar nodig een spiegel voor te houden of te adviseren.

8.7 Over de raad van commissarissen

Samenstelling, werving en selectie

Uitgangspunt voor de bezetting van de RvC is dat deze bestaat uit generalisten met ieder hun eigen specifieke kwaliteiten. Gezamenlijk vormen zij een multidisciplinair team. De profielschetsen zijn opgenomen in het rooster van aftreden, en staan op de website.

Als aandachtsgebieden zijn benoemd:
- volkshuisvesting, wonen en zorg;
- financieel- economisch en bedrijfskundig;
- vastgoed;
- juridisch;
- personeel & organisatie.

De rol van de intern toezichthouder verbindt betrokkenheid bij de plaats van de corporatie in haar maatschappelijke en bestuurlijke context met kennis van de primaire processen en aandacht voor de mensen die daaraan in de praktijk van alle dag uitvoering geven. Dat doet zij door proactief en aan de hand van een eigen agenda toe te zien op de besturing.

De samenstelling van de raad van commissarissen op 31 december 2019 is:				
Naam	Geb. jaar	Beroep/ *(relevante nevenfunctie)*	Sinds	Treedt af in
Ir. G.S. Breuer RVGME *Voorzitter (personeel & organisatie; governance; wonen, welzijn zorg)*	1962	Directeur/eigenaar Buro Breuer/ *(Lid RvT Stichting Maasduinen in omgeving Waalwijk); Voorzitter RvT en waarnemend bestuurder Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting in Vught)*	2014 Herbenoeming **2018**	2018 **2022**
Mw. drs. A.J. Basjes *Vicevoorzitter (financieel-economisch en bedrijfskundig)*	1970	Directeur Particulieren en Private Banking bij Rabobank Gooi en Vechtstreek	2013 Herbenoeming **2017**	2017 **2021**
Mw. M.H.W.H. van Wegberg* *Lid (wonen, welzijn en zorg)*	1959	Zelfstandig coach/therapeut en eigenaar/directeur Centrum voor Mensontwikkeling te Wijk bij Duurstede/ *(Lid RvT Stichting QuaRijn)*	2014 Herbenoeming **2018**	2018 **2022**
Mr. A.L.M. Vlak* *Lid (vastgoed; juridisch, governance)*	1962	Directeur/eigenaar Lenters management services & advies BV, h.o.d.n. PUBLIC VALUE| mensen|kapitaal|vastgoed, (*Vicevoorzitter RvC stichting Harmonisch Wonen te Lelystad, Lid Raad van Commissarissen, tevens voorzitter van de auditcommissie Woonstichting Vooruitgang).*	2015 Herbenoeming **2019**	2019 **2023**
* Dit lid is op voordracht van de Huurders Belangen Vereniging Woudenberg benoemd.				

Uitgangspunten voor de samenstelling van de RvC zijn:

- Minimaal twee leden moeten woonachtig zijn in het werkgebied van de woningcorporatie en zijn ingevoerd in de plaatselijke situatie. *Twee leden van de RvC zijn woonachtig in de regio. Het is bij het invullen van de laatste twee vacatures in 2015 helaas niet mogelijk gebleken iemand uit Woudenberg te benoemen.*
- De samenstelling van de RvC kenmerkt zich door diversiteit qua leeftijd, sekse, maatschappelijke en culturele achtergrond. *Aan dit uitgangspunt is voldaan.*
- De leden van de RvC zijn onafhankelijk en vrij van last en ruggenspraak. Noch zakelijk, noch anderszins mag sprake zijn van belangenverstrengeling. *Aan dit uitgangspunt is voldaan.*
- Verwacht wordt dat de nieuwe leden zich voor langere tijd willen binden aan de corporatie waarbij er uiteraard wel een aftreedschema wordt gemaakt. *Ook aan dit uitgangspunt wordt voldaan. Hiervoor is een rooster van aftreden opgesteld dat ook op de website staat.*
- Twee leden van de RvC worden benoemd op bindende voordracht van de huurdersbelangenvertegenwoordiging. *Aan dit uitgangspunt is voldaan.*

Volgens de statuten van de stichting treden de leden van de RvC uiterlijk vier jaar na hun benoeming af volgens een vastgesteld rooster van aftreden (herbenoeming is mogelijk tot een totale termijn van maximaal acht jaar).

In 2019 heeft Arnoud Vlak, na een aanvraag daarvoor, een positieve zienswijze ontvangen van de Autoriteit woningcorporaties voor een tweede termijn in de RvC.

Marleen van Wegberg is op 27 november 2019 benoemd als commissaris in de RvC van de fusieorganisatie Omnia Wonen met ingang van de fusiedatum.

Auditcommissie
De commissie bestaat uit Arnoud Vlak (voorzitter) en Annemarie Basjes (lid).

Remuneratiecommissie
De commissie bestaat uit Marleen van Wegberg (voorzitter) en Gustav Breuer (lid).

Permanente Educatie (PE)

Interne toezichthouders bij woningcorporaties ontwikkelen zich voor een goede uitvoering van hun taak. Zij zien hun toezichthouderschap als een vak, waarvoor ze zich regelmatig bijscholen om effectief te zijn en te blijven. Zowel in de praktijk van good governance als in de ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting in het algemeen en de volkshuisvestelijke opgave van hun corporatie in het bijzonder zijn inhoudelijke bijscholing en training in specifieke vaardigheden noodzakelijk. Hierbij gaat het om het geheel van vakkennis, beroepsvaardigheden en houding en gedrag die nodig zijn om de verantwoordelijkheden en taken als interne toezichthouder effectief te kunnen uitvoeren.

Wij hebben ons als VTW-leden verplicht om jaarlijks een minimum aantal PE-activiteiten te volgen. In het kader van verantwoording aan belanghouders en maatschappij worden de gevolgde PE-activiteiten en behaalde PE-punten van de bestuurder en commissarissen in dit verslag opgenomen. Naast het feit dat aan individuele PE-eisen wordt voldaan, is de RvC bezig met een meer diepgaande aanpak gebaseerd op zelfevaluatie en gericht op zelfontwikkeling, zowel individueel als in teamverband. Integraal is besproken hoe de RvC alle gewenste aandachtgebieden maximaal in haar gelederen kan versterken.

Bestuurder	Aantal behaalde PE- punten in periode 2016-2018
M.E.J. Meulen	DB heeft de verplichting om in drie jaar (2017-2019) 108 PE punten te behalen. Dhr. Meulen heeft in deze periode 185 PE punten behaald.

Een commissaris moet minimaal 5 PE-punten per kalenderjaar scoren bij een volledig kalenderjaar commissariaat. Als in voorgaand jaar meer PE-punten dan het minimum aantal is behaald, dan kunnen de overige punten worden meegenomen naar het volgende jaar.

Raad van commissarissen	Aantal behaalde PE-punten in 2017	Aantal behaalde PE-punten in 2018	Aantal behaalde PE-punten in 2019
G.S. Breuer	14	34	17
A.J. Basjes	2	10	5
M.H.W.H. van Wegberg	4	7	10
A.L.M. Vlak	9	23	10

Functioneren

Op 18 februari 2019 heeft de raad over haar eigen functioneren gesproken. Leidraad was om te bespreken 'Wat hebben we van elkaar nodig om het fusiejaar 2019 succesvol door te komen?'.

Bezoldiging

De vergoedingsregeling voor de leden van de RvC is gebaseerd op het VTW-model.

Leidinggevende topfunctionarissen

bedragen x € 1	M.E.J. Meulen
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Kalenderjaar	**2019**
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	01/01 – 31/12
Deeltijdfactor in fte	0,89
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 90.780
Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 76.859
Beloning betaalbaar op termijn	€ 13.373
Totale bezoldiging	€ 90.232
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging, exclusief BTW	**€ 90.232**
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.

bedragen x € 1	M.E.J. Meulen
Functiegegevens [1]	
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	**2019**
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	01/01 – 31/12
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	0,89
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband [2]	€ 66.675
Individueel toepasselijk maximum[3]	€ 66.675

Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband[4]	€ 66.675
Waarvan betaald in 2019	€ 66.675
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag[5]	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan[6]	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling[7]	N.v.t.

bedragen x € 1	**M.E.J. Meulen**
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Kalenderjaar	**2018**
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	01/01 – 31/03
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	3
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 182
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 57.300
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 123.604
Bezoldiging	
Werkelijk uurtarief lager dan het (gemiddeld) maximum uurtarief?	Ja
Bezoldiging in de betreffende periode	18.907
Totale bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	104.674
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging, exclusief BTW	**104.674**
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.

bedragen x € 1	**M.E.J. Meulen**
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/04 – 31/12
Deeltijdfactor in fte	0.89
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	52.306
Beloningen betaalbaar op termijn	9.420
Subtotaal	*61.726*
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	65.714
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging	**61.726**
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.

Toezichthoudende topfunctionarissen 2019

	Ir. G.S. Breuer	Drs. A.J. Basjes	M.H.W.H. van Wegberg	Mr. A.L.M. Vlak
Functie	Voorzitter RvC	Vice-voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband in 2019	365 dagen	365 dagen	365 dagen	365 dagen
Bezoldiging				
Beloning en belastbare onkostenvergoedingen	12.789	8.511	8.511	8.135
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	**12.789**	**8.511**	**8.511**	**8.135**
Toepasselijk WNT-maximum	15.300	10.200	10.200	10.200

Alle honoraria zijn exclusief een onbelaste onkostenvergoeding en exclusief BTW. Er is geen sprake van verstrekte leningen of garanties aan de leden van de RvC.

Vergaderingen, overleg

De raad van commissarissen heeft in 2019 zes keer vergaderd. Daarnaast heeft de RvC zeven keer overleg gehad in het kader van het fusietraject. Tenslotte heeft regelmatig informeel en formeel overleg plaatsgevonden tussen de HBVW en de twee huurderscommissarissen.

In de RvC vergaderingen zijn met betrekking tot onder andere de volgende zaken besluiten genomen:

- Voorgenomen fusie met Omnia Wonen;
- Selectieprocedure (doorgaande) commissaris voor de fusieorganisatie;
- Aanpassing Reglement financieel beleid en beheer;
- Gewijzigde begroting 2019;
- Honorering RvC en bestuurder;
- Jaarverslag en jaarrekening Vallei Wonen 2018;
- Het bod aan de gemeente 2020;
- Herbenoeming commissaris Vlak;
- Opdrachtverstrekking 2019 aan accountant;
- Begroting 2020;
- Prestatieafspraken 2020 met gemeente Woudenberg en HBVW.

Verslag auditcommissie

De taak van de auditcommissie bestaat uit het adviseren van de RvC omtrent het toezicht en (al dan niet voorafgaande) controle op het bestuur met betrekking tot de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen en compliance, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de significante financiële risico's op het gebied van treasury en fiscaliteit en toezicht op de werking van de interne gedragscodes zoals de integriteitscode en de regeling melding misstanden.

Ten minste éénmaal per jaar brengt de auditcommissie tezamen met het bestuur aan de RvC een verslag uit over de ontwikkelingen in de relatie met de externe accountant, waaronder in het bijzonder zijn onafhankelijkheid en wenselijkheid tot wisseling van de verantwoordelijk accountant binnen het kantoor van de externe accountant die is belast met het verrichten van de controle en de niet-controlewerkzaamheden voor de stichting. De selectie van de externe accountant hangt mede af van de uitkomsten van dit verslag.

De auditcommissie heeft in 2019 vijf keer vergaderd. In de vergaderingen zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken en hierover is advies gegeven aan de RvC:
- Periodieke rapportages;
- Risico-inventarisatie;
- Aanpassing Reglement financieel beleid en beheer;
- Gewijzigde begroting 2019;
- Jaarrekening Vallei Wonen 2018;
- Opdrachtverstrekking 2019 aan accountant;
- Begroting 2020.

Integriteit

De leden van de raad van commissarissen verklaren dat zij op basis van onafhankelijkheid hun functie vervullen. In 2019 zijn er geen transacties of andere zaken geweest, waarbij de onafhankelijkheid van de leden van de RvC in het geding is gekomen.

Vallei Wonen hanteert een Gedragscode waardoor invulling wordt gegeven aan het integriteitsbeleid. Deze Gedragscode is van toepassing verklaard voor iedereen die in naam van Vallei Wonen handelt, dus ook de leden van de RvC. De leden van de RvC hebben ingestemd met de Gedragscode en hebben deze ondertekend. Vallei Wonen acht het van belang dat medewerkers op adequate en veilige wijze melding kunnen doen van eventuele vermoedens van ernstige misstanden binnen de organisatie. Hiervoor is bij de Gedragscode een ‘Regeling melding klachten en mogelijke misstanden’, een ‘Onderzoekprocedure’ en ‘Sanctiebeleid en disciplinaire maatregelen’ opgenomen. De essentie hiervan is het beschermen van medewerkers die melding doen van ernstige misstanden. Daarnaast wordt aandacht besteed aan de rechten en plichten tijdens een onderzoek en tot slot zijn de sancties beschreven. De gedragscode en de regelingen waren op de website van Vallei Wonen gepubliceerd.

Goedkeuring jaarstukken

Op 19 juli heeft uitgebreid overleg plaatsgevonden door Auditcommissie en accountant, in van de bestuurder. De vergadering heeft zich toegespitst op het bespreken van de controleverslag en de accountantsverklaring met betrekking tot de jaarrekening 2018. De datum 1 juli 2019 publiceren en indienen bij Aw/WSW van jaarrekening en dVi werd niet gehaald. Reden hiervoor was dat de capaciteit (in termen van beschikbare uren) van de werkorganisatie (mensen in loondienst én inleenkrachten) zowel op going concern als op het realiseren van de fusie waren ingesteld. Dié capaciteit was te beperkt. De vertraging is vooraf gemeld aan de interne en externe toezichthouder.
Op grond van artikel 25 van de statuten heeft de raad van commissarissen in zijn vergadering van 25 juli 2019 het jaarverslag 2018 goedgekeurd. Op basis van de bevindingen en de bij de jaarstukken opgenomen accountantsverklaring en het accountantsrapport van accountant Baker Tilly, stelde de RvC vast dat de middelen in het verslagjaar uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed.
Op basis van deze documenten is een helder inzicht verkregen in de inspanningen en activiteiten van Vallei Wonen in het verslagjaar. Ze passen binnen de doelstellingen en sluiten goed aan op de prestatievelden van het Besluit Beheer Sociale Huursector.

9. Kengetallen

	2019	2018	2017	2016	2015
Gegevens woningbezit					
- Woningen/ woongebouwen (aantal)	1.083	1.073	1.050	1.055	1.051
- Bedrijfsruimten, garages, overig (aantal)	41	41	41	41	41
Totaal VHE's	1.124	1.114	1.091	1.096	1.092
Gemiddelde WOZ waarde per woning	€ 214.101	€ 203.485	€ 197.044	€ 193.220	€ 190.244
Kwaliteit					
Uitgaven planmatig onderhoud per woning	€ 886	€ 696	€ 894	€ 838	€ 730
Uitgaven niet-planmatig onderhoud per woning	€ 487	€ 587	€ 746	€ 749	€ 627
Totale uitgaven onderhoud per woning	€ 1.373	€ 1.283	€ 1.640	€ 1.587	€ 1.357
Mutaties in het woningbezit					
- Aantal opgeleverd	6	0	0	12	0
- Aantal aangekocht	3	34	16	9	13
- Aantal verkocht	0	11	21	21	29
- Aantal gesloopt	0	0	0	0	0
- Aantal verkoopvoorraad weer verhuurd	1	0	0	3	1
- Aantal aangepast	0	0	0	0	0
Aantal woningen naar huurprijsklasse					
- Goedkoop	14	12	22	26	19
- Betaalbaar	773	713	773	726	780
- Duur tot HTS	244	311	220	268	218
- Duur vanaf HTS	52	37	35	35	34
Prijs/ kwaliteitsverhouding					
- Gemiddeld aantal punten WWS	172	171	171	174	175
- Gemiddelde netto-huurprijs	€ 612,76	€ 600,26	€ 589,00	€ 580,89	€ 571,34
- Gemiddelde huurverhoging	1,9%	1,7%	1,4%	1,2%	2,0%
Het verhuren van woningen					
- Mutatiegraad in % woningbezit (conform AW)	5,8%	7,2%	6,9%	8,2%	5,9%
- Huurachterstand (incl. vertrokken huurders) in % bruto jaarhuur	0,19%	1,18%	1,29%	1,32%	1,27%
- Huurderving in % bruto jaarhuur	0,40%	0,62%	0,81%	0,64%	0,49%
Financiele continuiteit					
- Solvabiliteit obv historische kostprijs (t/m 2014)					
- Solvabiliteit obv marktwaarde (vanaf 2015) *	75,9%	72,0%	68,0%	61,6%	59,7%
- Liquiditeit (current- ratio)	0,23	0,89	2,28	3,59	2,13
- Rentabiliteit eigen vermogen *	9,7%	11,1%	10,4%	10,0%	4,7%
- Rentabiliteit vreemd vermogen	4,4%	3,4%	3,3%	2,8%	3,0%
- Rentabiliteit totaal vermogen *	8,2%	9,0%	8,1%	7,2%	3,9%
- Renteresultaat in % eigen vermogen *	-1,1%	-1,3%	-1,5%	-1,7%	-1,9%
- Netto werkkapitaal (x 1.000)	-€ 2.277	-€ 207	€ 4.320	€ 4.436	€ 3.290
Balans en winst- en verliesrekening					
- Eigen vermogen per woning *	€ 139.824	€ 127.433	€ 115.717	€ 103.563	€ 93.196
- Gemiddelde schuld per VHE	€ 35.260	€ 36.439	€ 38.243	€ 38.819	€ 38.819
- Jaarresultaat per woning *	€ 13.568	€ 14.439	€ 11.998	€ 10.364	€ 4.336
Personeelsbezetting					
	7,9	9,3	9,5	9,6	9,7

Jaarrekening 2019

9.1 Balans voor resultaat bestemming

ACTIVA	Ref.	31-12-2019 €	31-12-2018 €
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	10.5.1	177.029.709	163.127.181
niet DAEB vastgoed in exploitatie	10.5.2	13.403.643	11.613.929
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.5.3	7.579.740	11.913.226
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.5.4	11.937	544.034
		198.025.029	187.198.370
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.5.5	794.301	830.892
		794.301	830.892
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	10.5.6	0	38.318
Deelnemingen	10.5.6	1.236	1.236
Latente belastingvordering(en)	10.5.7	108.042	162.734
		109.278	202.288
Totaal vaste activa		**198.928.608**	**188.231.550**
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	10.5.8	0	233.247
		0	233.247
Vorderingen met looptijd korter dan een jaar			
Huurdebiteuren	10.5.9	14.981	8.940
Belastingen en Sociale premies	10.5.10	350.443	0
Overige vorderingen	10.5.10	19.061	96.036
Overlopende activa	10.5.11	24.635	39.688
		409.120	144.664
Liquide middelen	10.5.12	282.440	1.216.795
Totaal vlottende activa		**691.560**	**1.594.706**
TOTAAL ACTIVA		**199.620.168**	**189.826.256**

PASSIVA	Ref.	31-12-2019 €	31-12-2018 €
EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserves	10.5.14	108.736.580	97.549.102
Overige reserves	10.5.15	27.998.752	23.953.478
Resultaat boekjaar	10.5.16	14.694.053	15.232.752
		151.429.385	136.735.332
VOORZIENINGEN			
Voorziening latente belastingverplichtingen	10.5.18	0	0
Voorziening deelnemingen	10.5.19	0	0
		0	0
LANGLOPENDE SCHULDEN MET LOOPTIJD LANGER DAN EEN JAAR			
Schulden/leningen kredietinstellingen	10.5.20	37.815.459	39.632.575
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.5.21	7.407.215	11.656.548
		45.222.674	51.289.123
KORTLOPENDE SCHULDEN MET LOOPTIJD KORTER DAN EEN JAAR			
Schulden aan kredietinstellingen	10.5.22	1.817.116	310.093
Schulden aan leveranciers	10.5.23	8.401	191.731
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.5.24	113.686	276.249
Schulden ter zake van pensioenen	10.5.25	3.816	807
Overlopende passiva	10.5.26	1.025.090	1.022.921
		2.968.109	1.801.801
TOTAAL PASSIVA		**199.620.168**	**189.826.256**

9.2 Winst- en verliesrekening

	Ref.	2019 €	2018 €
Huuropbrengsten	10.6.1	8.007.086	7.666.588
Opbrengsten servicecontracten	10.6.2	249.254	239.748
Lasten servicecontracten	10.6.3	-188.949	-192.859
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.6.4	-1.070.341	-1.098.773
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.6.5	-1.546.883	-1.564.745
Overige directe operationele kasstromen	10.6.6	-1.659.184	-1.688.951
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		**3.790.983**	**3.361.008**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.6.7	557.986	2.155.009
Toegerekende organisatiekosten	10.6.7	511	-1.977
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	10.6.7	-343.943	-2.120.917
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		**214.554**	**32.115**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.6.8	0	93.544
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	10.6.8	13.844.948	13.635.979
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	10.6.8	-84.153	1.747
Waardeverandering vastgoedportefuille		**13.760.795**	**13.731.270**
Opbrengst overige activiteiten	10.6.9	525	0
Kosten overige activiteiten	10.6.9	-385.273	0
Netto resultaat overige activiteiten		**-384.748**	**0**
Overige organisatiekosten	10.6.10	**-381.573**	**-69.232**
Leefbaarheid	10.6.11	**-27.373**	**-68.488**
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.6.12	3.136	7.703
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.6.13	-1.744.333	-1.788.031
Saldo financiële baten en lasten		**-1.741.197**	**-1.780.328**
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		**15.231.441**	**15.206.345**
Belastingen	10.6.14	-532.038	-382.194
Resultaat deelnemingen	10.6.15	-5.350	408.601
RESULTAAT NA BELASTINGEN		**14.694.053**	**15.232.752**

9.3 Kasstroomoverzicht (op basis van directe methode)

		2019 €	2018 €
Kasstroom uit operationele activiteiten			
	Ontvangsten:		
1.1.1	Zelfstandige huurwoningen Daeb	7.395.690	7.044.441
1.1.2	Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige wooneenheden niet-Daeb	390.280	360.588
1.1.3	Onzelfstandig overige wooneenheden Daeb	0	0
1.1.4	Overige niet-woongelegenheden Daeb	0	0
1.1.5	Intramuraal DAEB	97.318	95.973
1.1.8	Bedrijfsmatig onroerend goed	140.187	135.705
1.1.10	Parkeervoorzieningen niet-DAEB	44.385	43.362
1.2	Vergoedingen	249.254	239.748
1.3	Overheidsontvangsten	0	0
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	15.472	34.074
1.5	Renteontvangsten	3.403	7.703
	Saldo ingaande kasstromen	8.335.989	7.961.593
	Uitgaven:		
1.6	Erfpacht	0	0
1.7.1	Lonen en salarissen	434.135	472.618
1.7.2	Sociale lasten	70.304	86.657
1.7.3	Pensioenlasten	75.132	71.110
1.8	Onderhoudsuitgaven	1.544.981	1.360.596
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	1.993.396	1.477.027
1.10	Renteuitgaven	1.745.048	1.927.051
1.11 a.	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	40	86.179
1.11 b.	Verhuurderheffing	1.127.249	1.094.734
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	29.852	30.021
1.13	Vennootschapsbelasting	927.163	438.364
	Saldo uitgaande kasstromen	7.947.300	7.044.357
	Kasstroom uit operationele activiteiten	**388.689**	**917.236**

		2019 €	2018 €
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
	MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten		
2.1 A	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	1.630.000
2.1 B	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.2 A	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	0
2.2 B	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	571.876	634.833
2.3 A	Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.3 B	Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.4 A	Verkoopontvangsten grond	0	0
2.4 B	Verkoopontvangsten grond	0	0
2.5 A	(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
2.5 B	(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
	Tussentelling ingaande kasstroom MVA	571.876	2.264.833
	MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten		
2.6 A	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	322.945	482.520
2.6 B	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.7 A	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	70.174	195.384
2.7 B	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	0	9.245
2.8 A	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
2.8 B	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
2.9 A	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	204.615	6.090.839
2.9 B	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	705.364	0
2.10 A	Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.10 B	Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.11 A	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
2.11 B	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	356.845	388.544
2.12 A	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.12 B	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.13 A	Aankoop grond	0	0
2.13 B	Aankoop grond	0	0
2.14 A	Investeringen overig	41.251	2.353
2.14 B	Investeringen overig	0	0
2.15 A	Externe kosten bij verkoop	0	0
2.15 B	Externe kosten bij verkoop	0	1.977
	Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	1.701.193	7.170.862
2.16	**Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA**	**-1.129.318**	**-4.906.029**
	FVA		
2.17.1	Ontvangsten verbindingen	116.366	0
2.17.2	Ontvangsten overig	0	0
2.18.1 A	Uitgaven verbindingen Daeb	0	0
2.18.1 B	Uitgaven verbindingen niet-Daeb	0	524.735
2.18.2 A	Uitgaven overig Daeb	0	0
2.18.2 B	Uitgaven overig niet-Daeb	0	233.247
2.19	**Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA**	**116.366**	**-757.982**
	Kasstroom uit (des)investeringen	**-1.012.952**	**-5.664.011**

		2019 €	2018 €
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
	Ingaand		
3.1.1	Nieuwe door WSW geborgde leningen	0	1.500.000
3.1.2	Nieuwe niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	0	0
3.1.3	Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	0	0
	Uitgaand		
3.2.1	Aflossing door WSW geborgde leningen	310.093	1.903.383
3.2.2	Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	0	0
3.2.3	Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	0	0
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**-310.093**	**-403.383**
4.1	Mutatie liquide middelen	-934.355	-5.150.158
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	0	0
	Liquide middelen per 1-1	1.216.795	6.366.953
	Liquide middelen per 31-12	**282.440**	**1.216.795**

9.4 Algemene grondslagen

Vallei Wonen is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De statutaire vestigingsplaats en feitelijke vestigingsplaats is Schans 30 te Woudenberg. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van vastgoed. Vallei Wonen heeft specifieke toelating in de woningmarktregio Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeewolde en is werkzaam binnen het kader van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. Vallei Wonen is onder nummer 31014997 ingeschreven bij het handelsregister. Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van een verslaggevingsperiode van een kalenderjaar. Het boekjaar loopt van 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. Alle bedragen luiden in euro's.

Hoofd van de Groep/ Verbonden partijen

Vallei Wonen stond begin 2019 aan het hoofd van de groep waartoe ook Vallei Wonen Holding BV behoort. Vallei Wonen Holding BV is in 2019 geliquideerd. Er is dus ultimo 2019 geen sprake meer van een groep en ook niet van verbonden partijen.

Grondslagen voor consolidatie

Aangezien er geen sprake meer is van verbonden partijen is consolidatie ook niet van toepassing.

Wet- en regelgeving

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 overeenkomstig van toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 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 bij krachtens algemene regel 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 deze 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 2019') 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 (aangepast in 2016) 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.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling. Per 1 januari 2020 is Vallei Wonen gefuseerd met Omnia Wonen.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Vallei Wonen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- De uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat voor zover het de full versie betreft. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van aantal veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit-yield, kwaliteit huurders en contractverlengingen en -opzeggingen, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.
- Schatting van de waarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarde. Schatting van de marktwaarde bij terugkoop van het vastgoed.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: Bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen.
- Voornoemde 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 van Vallei Wonen zijn gedaan richting huurders, gemeente en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het projectbesluit in het besluitvormingsproces van Vallei Wonen. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer afwijken als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, bepaling fiscale waarde vastgoed alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.
- De vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd op de marktwaarde in verhuurde staat op basis van de uitgangspunten in Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Het “validatie effect” van het handboek 2018 alsmede wijzigingen in de rekenmethodiek betreffen een schattingswijziging. Het “validatie effect” van het handboek 2018 kan niet zuiver worden bepaald. Hierdoor kan er geen cijfermatige indicatie van de invloed van deze schattingswijziging worden gegeven.
- In december 2019 heeft Aedes de handreiking ‘De verwerking van latente belastingen in de jaarrekening van woningcorporaties’ gepubliceerd. Deze handreiking heeft enerzijds als doel om nader invulling te geven aan de wijzigingen in RJ 272 ‘Belastingen naar de winst’. Anderzijds wordt met deze handreiking gestreefd naar een uniforme verwerkingswijze van belastinglatenties door woningcorporaties. Bij Vallei Wonen zijn naar aanleiding van de Handreiking van Aedes geen wijzigingen doorgevoerd.

- Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft op 30 september 2019 in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) nieuwe definities opgenomen voor onderhoud en verbetering en voor de verwerking daarvan.
  Uitgaven die voldoen aan de definitie van onderhoud moeten volgens de RTIV worden verwerkt als onderhoudslasten in de winst- en verliesrekening, uitgaven die voldoen aan de definitie van verbetering moeten volgens de RTIV worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie. De mogelijk gewijzigde verwerking van onderhoud en verbetering op grond van de RTIV heeft geen invloed op de omvang van het vermogen en resultaat en op de kasstromen, maar wel op de samenstelling daarvan. Overeenkomstig RJ uiting 2019-18 betreft deze wijziging een stelselwijziging. Deze wordt prospectief verwerkt. De nieuwe definities worden ook bij de bepaling van de beleidswaarde ultimo 2019 gebruikt. Voor Vallei Wonen heeft deze definitiewijziging geen gevolgen gehad.

Presentatie
Voortvloeiende uit de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) dienen nieuwe modellen te worden gehanteerd voor de balans, resultatenrekening en kasstroomoverzicht. De modellen maken niet langer deel uit van de RJ645, maar zijn opgenomen in de bijlage 3 van de RTIV. Met ingang van de jaarrekening over verslagjaar 2018 geldt op grond van artikel 15 lid 2 en 4 RTIV dat de naar DAEB en niet-DAEB gescheiden balans en winst- en verliesrekening en het naar DAEB en niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht in de toelichting bij de jaarrekening opgenomen dienen te worden.

WNT
Voor de toelichting in de jaarrekening is uitgegaan van de Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) zoals deze geldt voor 2019 en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2019. Als normenkader is regeling gehouden met:
- Uitvoeringsbesluit WNT
- Regeling Bezoldigingscomponenten WNT
- Beleidsregels Toepassing WNT

Financiële instrumenten
Financiële instrumenten omvatten handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten, handelscrediteuren en overige te betalen posten.

Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Deze worden door Vallei Wonen gescheiden van het basiscontract en apart verantwoord indien:
- De economische kenmerken en risico's van het basiscontract en het daarin besloten derivaat niet nauw verwant zijn.
- Een apart instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat aan de definitie van een derivaat zou voldoen.
- Het gecombineerde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waarde- veranderingen in de winst-en-verliesrekening.

In contracten besloten afgeleide instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract omdat niet aan de hiervoor genoemde voorwaarden is voldaan, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract. Vallei Wonen heeft geen in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten die afgescheiden dienen te worden.

Financiële activa en verplichtingen worden gesaldeerd en het resulterende nettobedrag wordt in de balans gepresenteerd uitsluitend indien Vallei Wonen een wettelijk afdwingbaar

recht heeft op deze saldering en indien zij voornemens is om af te wikkelen op netto basis dan wel het actief en de verplichting gelijktijdig af te wikkelen.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden in afwijking hiervan de direct toerekenbare transactiekosten direct in de winst- en-verliesrekening verantwoord. Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

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

Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

DAEB-vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

In geval van basisversie: Vallei Wonen hanteert voor, het merendeel van, haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:
- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden).
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed.
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages).
- Intramuraal zorgvastgoed.

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

Vallei Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woningen en parkeerplaatsen. Vallei Wonen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor BOG en MOG, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de DAEB-tak.

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

Er had een full taxatie moeten plaatsvinden voor BOG en intramuraal zorgvastgoed. Dit heeft per abuis niet plaatsgevonden.

De waarde van dit vastgoed ad € 3,2 miljoen is in de jaarrekening gebaseerd op de taxatie van het vastgoed in 2017 verhoogd met de gemiddelde waardestijging conform de CBS waardeontwikkeling van het betreffende vastgoed over 2019 voor de provincie Utrecht. Gezien de relatief beperkte omvang van dit vastgoed ten opzichte van het geheel heeft dit naar verwachting geen materiële invloed op vermogen en resultaat.

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

Bij deze waardering is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Waardering bij eerste verwerking
Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking
Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald conform de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De waardevermindering of – vermeerdering die voortvloeit uit de eerste waardering tegen marktwaarde wordt bepaald op complexniveau. De waardevermindering of - vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

Uitgaven na eerste verwerking
Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of –vermeerdering en in het resultaat verantwoord als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen’.

Herwaardering
Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen.

Complexindeling
Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een

samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario
De marktwaarde wordt bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige kasstromen (DCF-methode). Voor woon- en parkeergelegenheden met uitzondering van onzelfstandige studenteneenheden wordt de marktwaarde bepaald op basis van het doorexploiteerscenario en het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van het de marktwaarde volgens het doorexploiteer- of uitpondscenario. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed wordt de marktwaarde bepaald volgens het doorexploiteerscenario.

Afschrijvingen
Op het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs.
Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor vastgoed waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de rente van deze specifieke financiering gehanteerd.

Wanneer de marktwaarde van het vastgoed in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor het vastgoed in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder ‘Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

Beleidswaarde
In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna ‘woningcorporaties’). Vanaf het boekjaar 2018 is de bedrijfswaarde vervangen door de beleidswaarde.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Vallei Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Vallei Wonen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:
1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. (indien full-versie:) Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende

wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Vallei Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 75% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Vallei Wonen en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Vallei Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
a. Meerjarenonderhoudsbegroting
b. Gemiddelde mutatiekosten afgelopen drie jaar
c. Afgesloten contracten
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Vallei Wonen en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Vallei Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
d. Normale bezetting
e. Werkelijke directe kosten 2019

Vallei Wonen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2019
streefhuur van 75 % van de maximaal redelijke huur.	Afgetopt op eerste en tweede aftoppingsgrens.
Onderhoudsnorm	€ 1.835
Beheerlasten	€ 1.295
Verhuurderheffin	€ 1.275
Discontovoet	5,89%

Vallei Wonen is gefuseerd per 1 januari 2020 met Omnia Wonen. Voor de bepaling van de beleidswaarde is uitgegaan van de stand alone begroting van Vallei Wonen zonder rekening te houden met de effecten van de fusie per 1 januari 2020:
- Het streefhuurbeleid is doorgezet in lijn met het verleden
- De kosten sluiten aan op de kosten zoals deze regulier bij Vallei Wonen waren met dien verstande dat voor de loonkosten geen rekening meer is gehouden met inhuur maar met eigen personeel
- Incidentele fusiekosten zijn niet in de kostennorm meegenomen.

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van de gepubliceerde WOZ waarden. Hierop is een

index toegepast volgens de prijsontwikkelingen gepubliceerd door Centraal Bureau voor de Statistiek.

Winsten of verliezen 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 verkocht onder voorwaarden'. Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

Materiële Vaste Activa ten dienste van de exploitatie

De materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Kantoorartikelen en inventaris hebben een afschrijvingspercentage van tussen de 10% en 33%. Het kantoor wordt in 42,5 jaar afgeschreven. Op grond wordt niet afgeschreven.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Vallei Wonen.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer Vallei Wonen geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa is een actieve belastinglatentie opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd kan plaatsvinden. Deze actieve latentie is gewaardeerd tegen contante waarde met een disconteringsvoet van 3,27%. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op het afschrijvingspotentieel.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de woningvoorraad die ultimo het jaar te koop staat. Het betreft enerzijds de woningen die zijn teruggekocht en nog niet zijn doorverkocht en de huurwoningen die ultimo het jaar te koop worden aangeboden, maar nog niet zijn verkocht. Deze worden gewaardeerd tegen terugkoopprijs of verwachte verkoopprijs (actuele waarde minus de eventuele korting).

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte

voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

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

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Er is een herwaarderingsreserve gevormd voor het positieve verschil tussen de actuele waarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (RJ 645.207). De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de vrije reserves of uit het resultaat van het boekjaar (art. 2:390 lid 1 BW). Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met latente belastingen.

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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 uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de stichtingskosten 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. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

Voorziening latente belastingverplichtingen

In het verleden heeft Vallei Wonen fiscaal afgewaardeerd tegen lagere WOZ-waarde. Bij een WOZ stijging wordt de afwaardering teruggenomen. De verwachting is dat de WOZ-waarde voorlopig blijft stijgen, hetgeen ertoe leidt, dat de voorziening ultimo 2019 nihil is. De latentie in voorgaande jaren was berekend tegen contante waarde met een disconteringvoet van 3,35%. Hierbij is uitgegaan van een disconteringsvoet gelijk aan het gemiddelde rentepercentage op vreemd vermogen dat vervolgens verminderd is met het tarief van de vennootschapsbelasting)

Voorziening negatieve waarde deelnemingen

De voorziening is gevormd voor het bedrag van de te verwachten betalingen voor rekening van de vennootschap ten behoeve van deelnemingen.

Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Vallei Wonen heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen.
De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar plaats vindt, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Toegelaten instellingen moeten hun winst- en verliesrekening vanaf de jaarrekening 2016 presenteren volgens de functionele indeling. De Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 (Rtiv 2016) stelt verplicht dat toegelaten instellingen vanaf de jaarrekening 2016 hun winst- en verliesrekening opstellen volgens de functionele indeling.

In essentie houdt de functionele indeling in dat de opbrengsten en kosten van de verschillende activiteiten gesplitst worden naar activiteit.

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2019 mocht de huursom over geheel 2019 stijgen met maximaal 2,6%. Daarnaast kunnen de huren bij mutatie van de woning worden aangepast naar de streefhuur en wordt de huur verhoogd indien sprake is van woningverbetering. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten servicekosten

Opbrengsten servicekosten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en 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.

Lasten servicekosten

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Dit betreffen de directe en indirecte kosten die zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten

Overige bedrijfsopbrengsten

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

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

De toe te rekenen interne directe kosten en rente in het kader van voorfinanciering ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

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

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

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

Overige directe operationele kasstromen?
Naast veelal aan de sub activiteiten te relateren kosten zijn er ook kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de corporatie vastgoed heeft. Dit betreffen bijvoorbeeld de gemeentelijke lasten, verzekeringen, saneringsheffing, bijdrageheffing AW en AEDES.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille
De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs (projecten voor derden). Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Mogelijke verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Waardeverandering vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille
De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering (gerelateerd aan investeringsprojecten derhalve).

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille
De jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. De waardemutaties uit verwerkte onrendabele toppen vallen hier niet onder.

Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden
De jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden wordt in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Het betreft hier zowel de waardeveranderingen van de post “Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden” (actiefzijde) als de waardeverandering van de terugkoopverplichting.

Resultaat overige activiteiten
Hiermee worden de niet primaire activiteiten bedoeld. Vallei Wonen verantwoordt hier de opbrengsten en kosten die voortvloeien uit de deelneming. Ook zijn hier de kosten opgenomen, die gemoeid gaan met de aanstaande fusie met Omnia Wonen.

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

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.

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) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. De belasting binnen de deelneming wordt toegerekend aan entiteiten alsof ze zelfstandig belastingplichtig zijn. Voordelen uit hoofde van de fiscale eenheid komen ten gunste van Vallei Wonen.

Resultaat deelnemingen
Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Vallei wonen geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht
Met ingang van verslagjaar 2016 dienen toegelaten instellingen in de jaarrekening het format voor het kasstroomoverzicht te hanteren, zoals dit is opgenomen in bijlage 3 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (de RTIV). Dit format wordt in de specifieke uitvraag van de Autoriteit woningcorporaties en het WSW al langer opgevraagd. In dit format wordt de directe methode gehanteerd.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten. 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 financierings- activiteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten.

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-

tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

9.5 Toelichting op de balans

	31-12-2019 €	31-12-2018 €
Vastgoedbeleggingen		
10.5.1 DAEB vastgoed in exploitatie	177.029.709	163.127.181
10.5.2 niet DAEB vastgoed in exploitatie	13.403.643	11.613.929
10.5.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.579.740	11.913.226
10.5.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.937	544.034
	198.025.029	**187.198.370**

10.5.1 DAEB vastgoed in exploitatie

	Woningen en woon-gebouwen	Intramuraal zorgvastgoed	Overige zaken	Totaal DAEB vastgoed in exploitatie
2019				
1 januari:				
Boekwaarde	161.366.577	1.670.424	165.040	163.202.041
Cumulatieve afschrijvingen	0	0	-74.860	-74.860
Totaal Boekwaarde	161.366.577	1.670.424	90.180	163.127.181
Mutaties:				
Investeringen	395.793	0	0	395.793
Overboekingen				
- Verkrijgingsprijs	1.037.690	0	0	1.037.690
- Cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0
Desinvesteringen				
- Boekwaarde	0	0	0	0
- Cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0
Ongerealiseerde waardeveranderingen	12.216.875	252.170	0	12.469.045
Waardeveranderingen	0	0	0	0
Afschrijvingen	0	0	0	0
Totaal mutaties	13.650.358	252.170	0	13.902.528
31 december:				
Boekwaarde	175.016.935	1.922.594	165.040	177.104.569
Cumulatieve afschrijvingen	0	0	-74.860	-74.860
Totaal boekwaarde	**175.016.935**	**1.922.594**	**90.180**	**177.029.709**

Conform de woningwet is het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Onderstaand is zijn de mutaties in 2018 toegelicht:

	Woningen en woon-gebouwen	Intramuraal zorgvastgoed	Overige zaken	Totaal DAEB vastgoed in exploitatie
2018				
1 januari				
Boekwaarde	144.300.655	1.670.424	165.040	136.453.877
Cumulatieve afschrijvingen	0	0	-74.860	-66.110
Totaal Boekwaarde	144.300.655	1.670.424	90.180	136.387.767
Mutaties:				
Investeringen	6.295.468	0	0	6.295.468
Overboekingen				
- Verkrijgingsprijs	0	0	0	0
- Cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0
Desinvesteringen				
- Boekwaarde	-1.630.000	0	0	0
- Cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0
Ongerealiseerde waardeveranderingen	12.400.454	0	0	12.400.454
Waardeveranderingen	0	0	0	0
Afschrijvingen	0	0	0	0
Totaal mutaties	17.065.922	0	0	6.295.468
31 december				
Boekwaarde	161.366.577	1.670.424	165.040	163.202.041
Cumulatieve afschrijvingen	0	0	-74.860	-74.860
Totaal Boekwaarde	161.366.577	1.670.424	90.180	163.127.181

Marktwaarde in verhuurde staat

De marktwaarde van het vastgoed is bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Parameters woongelegenheden

Bij de bepaling van de marktwaarde per 31 december 2019 is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging:	4,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudings-onderhoud per vhe	€1023 - €1825	€1023 - €1825	€1023 - €1825	€1023 - €1825	€1023 - €1825	€1023 - €1825
Gem. beheer-kosten per vhe	€449	€449	€449	€449	€449	€449
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per vhe	€447	€474	€474	€474	€474	€474
Verhuurderheffing	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%	0,538%	0,538%
Markthuurstijging boven prijsinflatie	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurderving, als % van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Gem. mutatiekans bij doorexploiteren per vhe	6,37%	6,37%	6,37%	6,37%	6,37%	6,37%
Gem. mutatiekans bij uitponden per vhe	8,37%	6,37%	6,37%	6,37%	6,37%	4,46%
Verkoopkosten bij uitponden	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%
Gem. disconteringsvoet	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%

Bij de bepaling van de marktwaarde per 31 december 2018 is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging:	5,45%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudings-onderhoud per vhe	€983	€983	€983	€983	€983	€983
Gem. mutatie-onderhoud per vhe	€789	€789	€789	€789	€789	€789
Gem. beheer-kosten per vhe	€432	€432	€432	€432	€432	€432
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per vhe	€474	€474	€474	€474	€474	€474
Verhuurderheffing	0,561%	0,592%	0,592%	0,593%	0,567%	0,567%
Huurstijging boven prijsinflatie	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurderving, als % van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Gem. mutatiekans bij doorexploiteren per vhe	6,82%	6,82%	6,82%	6,82%	6,82%	6,82%
Gem. mutatiekans bij uitponden per vhe	8,82%	6,82%	6,82%	6,82%	6,82%	4,77%
Verkoopkosten bij uitponden	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Gem. disconteringsvoet	6,06%	6,06%	6,06%	6,06%	6,06%	6,06%

In het doorexploiteerscenario wordt verondersteld dat de huur bij huren onder de liberalisatiegrens bij mutatie wordt aangepast naar de markthuur of de lagere maximale huur op grond van het woningwaarderingsstelsel.
Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.
De marktwaarde is opgesteld met behulp van FMP versie 6.20.

Parameters intramuraal vastgoed

Bij de bepaling van de marktwaarde per 31 december 2019 is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudings-onderhoud per vhe	€734	€734	€734	€734	€734	€734
Gem. mutatie-onderhoud per vhe	€921	€921	€921	€921	€921	€921
Marketing	€1.503	€1.503	€1.503	€1.503	€1.503	€1.503
Gem. beheer-kosten per vhe	€268	€268	€268	€268	€268	€268
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van WOZ per vhe	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Gem. disconteringsvoet	8,21%	8,21%	8,21%	8,21%	8,21%	8,21%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

De taxatie is laatst uitvoerd door MVGM in 2017, door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). F. Alberts RT voerde de taxatie uit, M.S. Kalverla MSc MSRE MRICS RT controleerde.
Het intramuraal vastgoed is gewaardeerd tegen de marktwaarde volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde met toepassing van de fullversie. Bij toepassing van de fullversie kan de taxateur aanpassingen in bepaalde parameters (vrijheids-graden) toepassen ten opzichte van de basisversie. Voor het intramuraal vastgoed zijn de volgende vrijheidsgraden gehanteerd:

Onderdeel	Toelichting
Markthuur	Het betreft een wooncomplex (intramurale zorg) voor mensen met een verstandelijke beperking. Er zijn 14 appartementen aanwezig met eigen voorzieningen en 2 gezamenlijke woonkamers met keuken en kantoorruimte. Deze 2 ruimtes kunnen vrij eenvoudig omgebouwd worden tot een zelfstandige wooneenheid. Er is een lift aanwezig. Vergoeding voor zowel het verblijf (het wonen) als het vastgoed geschiedt middels een indicatiestelling. Aan de hand van deze indicatie hebben clienten recht op een vergoeding conform het ZZP stelsel. De NHC (Normatieve Huisvestingscomponent) is een onderdeel van deze vergoeding. De NHC zal op korte termijn verdwijnen en zal opgaan in een integrale vergoeding. De vergoeding zal steeds meer marktconform en vergelijkbaar zijn met de reguliere woningmarkt. Aangezien de exacte zzp indicaties niet bekend is, rekent taxateur met een gemiddelde NHC vergoeding van 23,-- per dag per client. Dit resulteert in een huur van ca. 700,-- per appartement incl. de gezamenlijke ruimtes en verkeersruimtes. Het is de vraag of op het moment dat de NHC vergoeding wordt losgelaten een dergelijke huur voor de clienten waarvoor dit object geschikt is nog wel haalbaar is. Daarnaast is het in het kader van de extramuralisering van de zorg van belang dat de huurprijs van dergelijke zorgappartementen in lijn ligt met de markthuur wellicht met een kleine opslag voor de aanwezige voorzieningen. Een markthuur van 700 euro wordt niet haalbaar geacht in de reguliere markt. Een markthuur van 625- 650, afhankelijk van welk appartement en wel of geen buitenruimte wordt wel haalbaar geacht. Alhoewel de appartementen prima geschikt zijn om regulier te verhuren wordt deze mogelijkheid beperkt door de maatschappelijke besetmming die op het object rust. Een huursom van 105.000,-- wordt marktconform geacht. Dit komt overeen met circa 88 euro per m2 en 625 euro per appartement per maand. De markthuur is niet gewijzigd t.o.v. 2017

Onderdeel	Toelichting
Disconterinsgvoet	De disconteringsvoet is verlaagd in verband met het algeheel verbeterde marktbeeld. Leegwaarde per appartement van ca. 55 m2 gbo wordt ingeschat op circa EUR 150,000. Hierbij wordt wel uitgegaan van een reguliere woonbestemming, waar thans nog geen sprake van is. Daarnaast is er potentie om 4 extra appartementen van vergelijkbare oppervlakte te realiseren in huidige gemeenschappelijke ruimte. De output (BAR k.k.) op basis van huuropbrengst ligt nu goed in lijn met bekende referenties waarbij ook rekening gehouden wordt met de potentie die er is qua marthuur.
Onderhoud	Als referentie is aangehouden woningtype 27. Er is gekozen voor een wat luxer complex als referentie vooor de inschatting van de onderhoudskosten te gebruiken aangezien er ook gezamenlijke ruimtes inbegrepen zijn. De totale onderhoudskosten zijn bepaald per woning (14x). De onderhoudskosten zijn met 2% geindexeerd.
Markthuurstijging	De markthuurprijsstijging voor (intramurale) wooneenheden is gelijk gesteld aan het inflatiescenario.
Exit Yield	Er is gekozen om de eindwaarde middels een exit yield vast te stellen aangezien dit beter toetsbaar is aan de markt en een duidelijke correlatie heeft met de rendementseis in jaar o.

In 2019 is er geen nieuwe taxatie uitgevoerd.

Afschrijvingsmethode en -termijnen

Als gevolg van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt er geen afschrijving meer plaats.
De overige zaken maken onderdeel uit van de servicekosten en blijven gewaardeerd op historische kostprijs minus afschrijving (lineair).

Verkoop woningen in exploitatie

De planning is om in de komende jaren geen woningen meer uit de voorraad te verkopen.

Zekerheden

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

Verzekering

De vaste activa zijn verzekerd voor brand-, bliksem-, ontploffing-, storm- en vliegtuigschade. Alle woningen en garages zijn verzekerd zonder opname van een verzekerd bedrag. In geval van schade zal de verzekeraar geen beroep doen op onderverzekering.

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van de onroerende goederen in exploitatie bedraagt € 237,6 miljoen (waardepeildatum 01-01-2019).
Ultimo 2018 bedroeg de WOZ-waarde € 218,3 miljoen

10.5.2 niet DAEB vastgoed in exploitatie

	Woningen en woon-gebouwen	Parkeer voorzieningen	Bedrijfs onroerend goed	Totaal niet DAEB vastgoed in exploitatie
2019				
1 januari:				
Boekwaarde	9.787.410	640.965	1.185.554	11.613.929
Cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0
Totaal Boekwaarde	9.787.410	640.965	1.185.554	11.613.929
Mutaties:				
Investeringen	705.364	0	0	705.364
Overboekingen				
- Verkrijgingsprijs	0	0	0	0
- Cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0
Desinvesteringen				
- Boekwaarde	0	0	0	0
- Cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0
Ongerealiseerde waardeveranderingen	958.104	4.134	122.112	1.084.350
Waardeveranderingen	0	0	0	0
Afschrijvingen	0	0	0	0
Totaal mutaties	1.663.468	4.134	122.112	1.789.714
31 december:				
Boekwaarde	11.450.878	645.099	1.307.666	13.403.643
Cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0
Boekwaarden	**11.450.878**	**645.099**	**1.307.666**	**13.403.643**

Conform de woningwet is het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Onderstaand is zijn de mutaties in 2018 toegelicht:

	Woningen en woon-gebouwen	Parkeer voorzieningen	Bedrijfs onroerend goed	Totaal niet DAEB vastgoed in exploitatie
2018				
1 januari:				
Boekwaarde	8.479.194	713.656	1.185.554	10.378.404
Cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0
Totaal Boekwaarde	8.479.194	713.656	1.185.554	10.378.404
Mutaties 2018:				
Investeringen	0	0	0	0
Overboekingen				
- Verkrijgingsprijs	0	0	0	0
- Cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0
Desinvesteringen				
- Boekwaarde	0	0	0	0
- Cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0
Ongerealiseerde waardeverandering	1.308.216	-72.691	0	1.235.525
Waardeveranderingen	0	0	0	0
Afschrijvingen	0	0	0	0
Totaal mutaties	1.308.216	-72.691	0	1.235.525
31 december:				
Boekwaarde	9.787.410	640.965	1.185.554	11.613.929
Cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0
Totaal Boekwaarde	**9.787.410**	**640.965**	**1.185.554**	**11.613.929**

Marktwaarde in verhuurde staat

De marktwaarde van het vastgoed is bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Parameters woongelegenheden

Hiervoor zijn dezelfde gemiddelde normen van toepassing als bij het DAEB vastgoed in exploitatie. Dit geldt voor zowel de marktwaarde per 31 december 2018 als 31 december 2019.

Parameters parkeervoorzieningen

Bij de bepaling van de marktwaarde per 31 december 2019 is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudings-onderhoud per vhe	€166	€166	€166	€166	€166	€166
Mutatieonderhoud per vhe	€0	€0	€0	€0	€0	€0
Marketing	€0	€0	€0	€0	€0	€0
Beheerkosten per vhe	€37	€37	€37	€37	€37	€37
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van WOZ per vhe	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Disconteringsvoet	6,39%	6,39%	6,39%	6,39%	6,39%	6,39%

Bij de bepaling van de marktwaarde per 31 december 2018 is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudings-onderhoud per vhe	€157	€157	€157	€157	€157	€157
Mutatieonderhoud per vhe	€0	€0	€0	€0	€0	€0
Marketing	€0	€0	€0	€0	€0	€0
Beheerkosten per vhe	€36	€36	€36	€36	€36	€36
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van WOZ per vhe	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Disconteringsvoet	6,49%	6,49%	6,49%	6,49%	6,49%	6,49%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen 1,4% per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed

Bij de bepaling van de marktwaarde per 31 december 2019 is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudings-onderhoud per vhe	€1.524	€1.524	€1.524	€1.524	€1.524	€1.524
Mutatieonderhoud per vhe	€2.303	€2.303	€2.303	€2.303	€2.303	€2.303
Marketing	€2.719	€2.719	€2.719	€2.719	€2.719	€2.719
Beheerkosten per vhe	€570	€570	€570	€570	€570	€570
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van WOZ per vhe	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%
Disconteringsvoet	7,00-7,75%	7,00-7,75%	7,00-7,75%	7,00-7,75%	7,00-7,75%	7,00-7,75%

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

Het bedrijfsmatig onroerend vastgoed is gewaardeerd tegen de marktwaarde volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde met toepassing van de fullversie. Bij toepassing van de fullversie kan de taxateur aanpassingen in bepaalde parameters (vrijheids-graden) toepassen ten opzichte van de basisversie. Voor het intramuraal vastgoed zijn de volgende vrijheidsgraden gehanteerd:

Kersentuin 34 en 35

Onderdeel	Toelichting
Markthuur	De markthuur is niet gewijzigd t.o.v. de vorige taxatie. Conform transacties van praktijkruimtes welke ook te gebruiken is als kantoorruimte. De markthuur is respectievelijk op 90 en 95 euro ingeschat.
Disconterinsgvoet	Het huurcontract van de grootste huurder is voortijdig opengebroken. Contracthuur is verlaagd, maar de expiratiedatum is 2025 ipv 2020. Daarnaast staat de ruimte van 87 m2 vvo niet langer leeg en is deze voor 5 jaar verhuurd. Het risicoprofiel is gunstig gewijzigd wat resulteert in lagere DV.
Onderhoud	Als referentie is gekozen voor kantoortype 21. De kantoorkosten zijn met 2% geïndexeerd.
Markthuurstijging	Aangenomen wordt dat de markthuur evenredig stijgt met de geprognotiseerde inflatie.
Exit Yield	Er is gekozen om de eindwaarde middels een exit yield vast te stellen aangezien dit beter toetsbaar is aan de markt en een duidelijke correlatie heeft met de rendementseis in jaar o.

Schans 27 en 28

Onderdeel	Toelichting
Markthuur	De markthuur is aangepast naar marktconforme hoogte afgaand op bekende referentie transacties van praktijkruimtes welke ook te gebruiken is als kantoorruimte. De markthuur is respectievelijk op 95 en 100 euro ingeschat.
Disconterinsgvoet	De disconteringsvoet is door taxateur verlaagd ten opzichte van de vorige taxatie vanwege het algemeen verbeterde marktbeeld.
Onderhoud	Als referentie is aangehouden kantoortype 7 + c.v. en mechanische afzuiging. Referentie is niet geheel passend, maar er is geen betere referentie beschikbaar. De onderhoudskosten zijn met 2% geïndexeerd.

Onderdeel	Toelichting
Markthuurstijging	Aangenomen wordt dat de markthuur evenredig stijgt met de geprognotiseerde inflatie.
Exit Yield	Er is gekozen om de eindwaarde middels een exit yield vast te stellen aangezien dit beter toetsbaar is aan de markt en een duidelijke correlatie heeft met de rendementseis in jaar o.

Prinses Beatrixstraat 36a

Onderdeel	Toelichting
Markthuur	Bij de bepaling van de markthuur is taxateur uitgegaan van een markthuur van 80 euro p/m2 voor de begane grond en 20 euro per/m2 voor de verdieping. taxateur gaat ervan uit dat de verdieping eigenlijk enkel te gebruiken is als opslagruimte. Dit is gelijk aan 2018.
Disconterinsgvoet	De disconteringsvoet is door taxateur verlaagd ten opzicht van de vorige taxatie vanwege het algemeen verbeterde marktbeeld.
Onderhoud	Er is geen vergelijkbaar type als referentie voorhanden. Taxateur heeft de onhoudskosten in 2016 per m2 bvo ingeschat op 5,-- per m2 welke overeenkomst met de opgegeven onderhoudskosten volgens de basisversie van het Handboek. De onderhoudslasten zijn met 2% geindexeerd.
Markthuurstijging	Aangenomen wordt dat de markthuur evenredig stijgt met de geprognotiseerde inflatie.
Exit Yield	Er is gekozen om de eindwaarde middels een exit yield vast te stellen aangezien dit beter toetsbaar is aan de markt en een duidelijke correlatie heeft met de rendementseis in jaar o.

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van de onroerende goederen in exploitatie bedraagt € 14,1 miljoen (waardepeildatum 01-01-2019).
Ultimo 2018 bedroeg de WOZ-waarde € 12,6 miljoen

Beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving vanToegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en heeft de beleidswaarde haar intrede gedaan.

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

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties hebben voor de Aw en WSW als input gediend om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde}, is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

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

In 2018 is voor het eerst de beleidswaarde bepaald, daarom is overeenkomstig de regelgeving is een vergelijkend cijfer ultimo 2018 bepaald. Hieronder wordt de ontwikkeling in de beleidswaarde nader toegelicht. Op basis van ervaringen uit de opstelling van 2018 heeft de externe toezichthouder nadere invulling gegeven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Vallei Wonen van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2019 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Vallei Wonen actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexploitatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

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

de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 119 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

Verloop Beleidswaarde (x € 1)	DAEB	Niet DAEB	Totaal	Totaal 2018
Marktwaarde	**177.029.709**	**13.403.643**	**190.433.352**	**174.651.000**
Afslag beschikbaarheid	-3.779.846	-962.030	-4.741.877	-12.984.000
Afslag betaalbaarheid	-83.153.788	-2.651.426	-85.805.215	-58.131.000
Afslag kwaliteit	-12.775.769	-467.225	-13.242.994	-7.040.000
Afslag beheer	-15.022.045	-367.440	-15.389.485	-5.874.000
Beleidswaarde	**62.298.262**	**8.955.519**	**71.253.781**	**90.623.000**

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

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2019
Streefhuur per maand	€ 635 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.835 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 1.295 per woning
Verhuurderheffing per jaar	€ 1.275 per woning

In de beheer norm is geen rekening gehouden met de saneringsheffing.

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

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitganspunt	Effect op de beleidswaarde
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 2,1 miljoen hoger
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 3,3 miljoen lager
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 3,3 miljoen lager

10.5.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-12-2019	31-12-2018
Saldo 1 januari:	11.913.226	13.327.019
Mutaties:		
Vervallen terugkoop verplichting	-4.509.405	-2.060.623
Terugkoop	0	-382.632
Verkoop	0	38.925
Mutatie herwaardering	175.919	990.537
Totaal mutaties	-4.333.486	-1.413.793
Saldo 31 december:	**7.579.740**	**11.913.226**

Met de Gemeente Scherpenzeel is overeengekomen dat de woningen verkocht in plan Renes, niet verplicht teruggekocht hoeven worden. Dit is de reden voor de grote daling in de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.
Ultimo 2019 is het aantal woningen verkocht onder voorwaarden o.b.v. financieringstransactie 37 (2018: 61)

10.5.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Woningen en woon-gebouwen
1 januari:	544.034
Mutaties:	
Investeringen	322.945
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0
Afgeboekt voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	182.648
Overboeking naar onroerende zaken in exploitatie	-1.037.690
Totaal mutaties	-532.097
31 december:	**11.937**

	Saldo 31-12-2018	Investeringen	Overboeking vastgoed bestemd voor verkoop	Ten laste van voorziening onrendabele investeringen	Overboeking naar vastgoed in exploitatie	Saldo 31-12-2019
Plan Jan Ligthartschool	532.097	322.945	0	182.648	-1.037.690	0
Plan vergunninghouders	11.937	0	0	0	0	11.937
	544.034	**322.945**	**0**	**182.648**	**-1.037.690**	**11.937**

	31-12-2019	31-12-2018
Materiële vaste activa		
10.5.5 Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	794.301	830.892

10.5.5 Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

	Kantoorpand	Opslagruimte	Inventaris/ automatisering	Bedrijfsauto's	Totaal
1 januari:					
Verkrijgingsprijzen	741.811	5.540	290.489	23.716	1.061.556
Cumulatieve afschrijvingen	-19.837	-635	-192.476	-17.716	-230.664
Boekwaarden	721.974	4.905	98.013	6.000	830.892
Mutaties:					
Investeringen	0	0	36.451	4.800	41.251
Overboekingen					
- historische kostprijs	0	0	0	0	0
- cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0	0
Desinvesteringen					
- historische kostprijs	0	0	-120	0	-120
- cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0	0
Waardeveranderingen	0	0	0	0	0
Afschrijvingen	-9.733	-159	-66.649	-1.181	-77.722
Totaal mutaties	-9.733	-159	-30.318	3.619	-36.591
31 december:					
Verkrijgingsprijzen	741.811	5.540	326.820	28.516	1.102.687
Cumulatieve afschrijvingen	-29.570	-794	-259.125	-18.897	-308.386
Boekwaarden	**712.241**	**4.746**	**67.695**	**9.619**	**794.301**

Afschrijvingsmethode en -termijnen

Alle materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie worden lineair afgeschreven. Op grond wordt niet afgeschreven.

De afschrijvingstermijnen bedragen respectievelijk voor:

Kantoorpand	50	jaar
Inventarissen	10	jaar
Vervoermiddelen	5	jaar
Hardware automatisering (na 2008)	10/5/3	jaar
Software	10/5/3	jaar

Verzekering

Het kantoor van Vallei Wonen maakt onderdeel uit van het gebouw De Schans. De bedrijfsunits van dit gebouw, waaronder het kantoor is verzekerd voor een totaalbedrag van € 3.900.000.
De overige onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn ultimo boekjaar voor € 400.000 verzekerd.
De specificatie van de verzekeringen van de overige onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie is als volgt:

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie is € 430.000 (waardepeildatum 01-01-2019).
Ultimo 2018 bedroeg de WOZ-waarde € 418.000.

	31-12-2019	31-12-2018
Financiële vaste activa		
10.5.6 Deelnemingen	1.236	39.554
10.5.7 Latente belastingvordering	108.042	162.734
Totaal	**109.278**	**202.288**

10.5.6 Deelnemingen

Deelneming Vallei Wonen Holding BV	0	38.318
Deelneming Woningnet N.V.	1.236	1.236
Totaal	**1.236**	**39.554**

Deelneming Vallei Wonen Holding BV

Saldo 1 januari:	38.318	0
Mutaties:		
Uitkering	-33.906	0
Resultaat	-4.412	101.680
Voorziening negatieve waarde deelneming	0	-63.362
Totaal mutaties	-38.318	38.318
Saldo 31 december:	**0**	**38.318**

In 2010 zijn Vallei Wonen Energie BV en Vallei Wonen Holding BV opgericht. Vallei Wonen Energie BV is op 9 november 2018 verkocht aan Eteck Warmte Holding BV. Vallei Wonen Energie BV was een 100% dochter van Vallei Wonen Holding BV welke op haar beurt weer 100% dochter is van Vallei Wonen. Vallei Wonen Holding B.V. is in december 2019 geliquideerd.

Deelneming Woningnet N.V.

Saldo 1 januari:	1.236	1.236
Mutaties:		
Investeringen	0	0
Resultaat	0	0
Totaal mutaties	0	0
Saldo 31 december:	**1.236**	**1.236**

Er zijn eind 2019 100 aandelen in bezit van Woningnet NV. Dit is minder dan 1% van de uitstaande aandelen Woningnet N.V. te Weesp levert het woonruimteverdeelsysteem waarin Vallei Wonen sinds eind 2014 deelneemt.

10.5.7 Latente belastingvordering

Het verloop van de post belastinglatenties is als volgt:

Saldo 1 januari:	162.734	173.012
Mutaties:		
- latentie disagio leningen	0	0
- latentie marktwaarde	0	0
- latentie afschrijvingspotentieel	-54.692	-10.278
	-54.692	-10.278
Saldo 31 december:	**108.042**	**162.734**

Actieve latentie in verband met waarderingsverschil leningportefeuille

Er is een commercieel fiscaal verschil in de waardering van leningen. Dit verschil wordt jaarlijks kleiner, ten laste van de post rente in de fiscale jaarrekening. Ultimo 2018 resteert er geen verschil meer, zodat de latentie dan eveneens nihil is.

Actieve latentie inzake marktwaarde

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt fiscaal niet op marktwaarde gewaardeerd. Hierdoor ontstaat een commercieel-fiscaal verschil in waardering. Dit verschil in waardering wordt gerealiseerd in de vorm van een lagere of hogere fiscale boekwinst van woningen bij toekomstige verkoop. Op dat moment leidt de realisatie tot een afwijkende fiscale boekwinst in vergelijking met de boekwinst volgens de commerciële jaarrekening. Er is een inschatting gemaakt van het aantal woningen dat binnen afzienbare tijd wordt verkocht. Vanaf 2019 zijn dit 0 woningen. Nu realisatie van het waarderingsverschil niet wordt verwacht de komende tien jaar, bedraagt de latentie ultimo 2019 nihil.

Actieve latentie inzake marktwaarde

Op basis van de regelgeving wordt er in de werkgroep voor de jaarverslaggeving vanuit gegaan dat voor de fiscale afschrijvingsruimte een actieve belastinglatentie moet worden gevormd. De afschrijvingsruimte ziet op woningen waarvan de fiscale boekwaarde hoger ligt dan de WOZ waarde en die daarom in principe afgeschreven kunnen worden. Er is een inschatting gemaakt van de afschrijvingen voor de komende tien jaar. Op basis daarvan is de latentie berekend.

	31-12-2019	31-12-2018
Voorraden		
10.5.8 Vastgoed bestemd voor verkoop	0	233.247
	0	**233.247**

10.5.8 Vastgoed bestemd voor verkoop

Saldo 1 januari:	233.247	0
Mutaties:		
Investeringen	0	233.247
Overboeking van DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-233.247	0
Waardeverandering	0	0
Boekwaarde verkoopresultaat	0	0
Totaal mutaties	-233.247	233.247
Saldo 31 december:	**0**	**233.247**

	31-12-2019	31-12-2018
Vorderingen met looptijd korter dan een jaar		
10.5.9 Huurdebiteuren	14.981	8.940
10.5.10, Overige vorderingen	369.504	96.036
10.5.11 Overlopende activa	24.635	39.688
	409.120	**144.664**

10.5.9 Huurdebiteuren

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

	Aantal huurders		Huurachterstand	
Periode	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2019	31-12-2018
< 1 maand	90	52	83.587	18.583
1 tot 2 maanden	-	8	-	7.638
2 tot 3 maanden	-	9	-	14.906
>= 3 maanden	-	19	-	52.204
Totaal	90	88	83.587	93.331
Huurachterstand vertrokken bewoners			0	0
Voorziening dubieuze debiteuren			-68.606	-84.391
Totaal			**14.981**	**8.940**

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 1,05% (2018 : 1,18%) van de brutojaarhuur.
De huurachterstanden van de actieve contracten bedragen ultimo boekjaar 0,48% (2018 : 0,58%) van de brutojaarhuur.

10.5.10, Overige vorderingen

Diverse debiteuren	11.950	17.007
Nog te ontvangen service kosten	16.358	0
Belastingen en premies van sociale verzekering	350.443	0
Rekening courant Vallei Wonen Holding BV	0	80.844
Rekening courant Vallei Wonen Energie BV	0	0
Voorziening dubieuze debiteuren	-9.247	-1.815
	369.504	**96.036**

De diverse debiteuren betreffen vorderingen niet zijnde huurvorderingen. Het gaat bijvoorbeeld om te betalen mutatiekosten, vorderingen in het kader van onze dienstverlening.

	31-12-2019	31-12-2018
10.5.11 Overlopende activa		
Te verrekenen kosten vereniging van eigenaars	7.070	246
Overige overlopende activa	17.565	39.442
	24.635	**39.688**

Er zijn geen vorderingen en overlopende activa met een looptijd van langer dan een jaar.

10.5.12 Liquide middelen		
Direct opvraagbaar:		
Kas	0	994
Rabobank	282.440	1.215.801
Totaal	**282.440**	**1.216.795**

Het rentepercentage op de rekening-courant bij de Rabobank is gebaseerd op de éénmaands Euribor -0,2% en bedroeg ultimo 2019 0,0%. De kredietfaciliteit bij de Rabobank bedraagt € 453.780.

	31-12-2019	31-12-2018
Eigen Vermogen		
10.5.14 Herwaarderingsreserves	108.736.580	97.549.102
10.5.15 Overige reserves	27.998.752	23.953.478
10.5.16 Resultaat boekjaar	14.694.053	15.232.752
	151.429.385	**136.735.332**

10.5.14 Herwaarderingsreserves

1. Herwaarderingsreserve marktwaarde in verhuurde staat	107.205.026	94.997.265
2. Herwaarderingsreserve VOV	1.531.554	2.551.837
	108.736.580	**97.549.102**

1. Herwaarderingsreserve marktwaarde in verhuurde staat

Saldo 1 januari:	94.997.265	79.022.520
Mutaties:		
Mutatie door herwaardering	12.207.761	15.974.745
	12.207.761	15.974.745
Saldo 31 december:	**107.205.026**	**94.997.265**

2. Herwaarderingsreserve VOV

Saldo 1 januari:	2.551.837	2.550.090
Mutaties:		
Mutatie lopend jaar	-1.020.283	1.747
	-1.020.283	1.747
Saldo 31 december:	**1.531.554**	**2.551.837**

10.5.15 Overige reserves

Overige reserves	27.998.752	23.953.478
	27.998.752	**23.953.478**

1. Verenigingsreserve

Saldo 1 januari:	0	91.935
Jaarresultaat vorig jaar	0	-398
Overgang naar stichting	0	-91.537
Saldo 31 december:	**0**	**0**

Overige reserves	31-12-2019	31-12-2018
Saldo 1 januari:	23.953.478	27.179.869
Mutaties:		
Resultaat herwaarderingsreserve marktwaarde in verhuurde staat	-12.207.761	-15.974.745
Mutatie herwaarderingsreserve verkoop onder voorwaarden	1.020.283	-1.747
Toevoeging Verenigingsreserve	0	91.935
Resultaat boekjaar	15.232.752	12.658.166
Saldo 31 december:	**27.998.752**	**23.953.478**

	31-12-2019	31-12-2018
10.5.16 Resultaat boekjaar		
Resultaat boekjaar	14.694.053	15.232.752

Statutaire bepaling inzake de resultaatbestemming:

In de statuten is geen artikel opgenomen betreffende de resultaatbestemming. De stichting heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting.

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.
Het resultaat van 2018 is toegevoegd aan de overige reserves. Voorgesteld wordt om het resultaat van 2019 ook toe te voegen aan de overige reserves.

Voorzieningen

10.5.17 Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
10.5.18 Voorziening negatieve waarde deelnemingen	0	0
	0	**0**

	31-12-2019	31-12-2018
10.5.17 Voorziening latente belastingverplichtingen		
Saldo 1 januari:	0	539.764
Dotaties	0	0
Ontrekkingen	0	-539.764
	0	-539.764
Saldo 31 december:	**0**	**0**

Vallei Wonen heeft in het verleden vastgoed fiscaal afgewaardeerd en dient bij een WOZ stijging de afwaardering in zoverre weer terug te nemen. In de afgelopen jaren is de WOZ-waarde behoorlijk gestegen.
Ultimo 2018 is het opwaarderingspotentieel berekend op € 0 miljoen.

Voor de bepaling van het opwaarderingspotentieel is uitgegaan van een stijging van de WOZ waarde 2019 (peildatum 1/1/2018) naar WOZ waarde (peildatum 31/12/2018) met 5,5%.

	31-12-2019	31-12-2018
10.5.18 Voorziening negatieve waarde deelnemingen		
Saldo 1 januari:	0	1.639.997
Mutaties:		
Af: Aangewende voorziening	0	-1.231.396
Af: Vrijval wegens verkoop deelneming tgv resultaat	0	-345.239
Af: Positief resultaat	0	-63.362
	0	-1.639.997
Saldo 31 december:	**0**	**0**

Langlopende schulden met looptijd lager dan een jaar

		31-12-2019	31-12-2018
10.5.19 Leningen kredietinstellingen			
Saldo 1 januari:		39.632.575	38.442.668
	Looptijd > 5 jaar	27.048.933	31.458.825
	Looptijd < 5 jaar; > 1jaar	10.766.526	7.863.657
	Looptijd < 1 jaar	1.817.116	310.093
Mutaties:			
Aangetrokken leningen		0	1.500.000
Overboeking naar kortlopende schulden (looptijd < 1 jaar)		-1.817.116	-310.093
		-1.817.116	1.189.907
Saldo 31 december:		**37.815.459**	**39.632.575**

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de opgenomen leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 4,39% (2018:4,45%).
In 2019 zijn geen leningen geheel afgelost. Ook zijn er geen nieuwe leningen afgesloten.

Zekerheden

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard. De rente en aflossing van alle leningen wordt gegarandeerd door de Gemeente Woudenberg of het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Disagio

Verschillen in ontvangen en af te lossen bedragen komen ten laste van het jaar waarin de bedragen ontvangen zijn.

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningportefeuille (inclusief aflossingsverplichting < 1 jaar) is € 56,6 miljoen (2018: € 56 miljoen).
De marktwaarde is in 2019 gebaseerd op de contante waarde van de rente- en aflossingsverplichtingen, contant gemaakt tegen de verwachte risciovrije rentecurve inclusief een opslag uitgegeven door Ortec Finance.

Onderpand WSW-geborgde leningen

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2013 € 217 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2013). Er is geen bedrag aan WOZ-waarde niet als onderpand ingezet. In 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.

Algemeen risico's

De belangrijkste financiële risico's waaraan de groep onderhevig is zijn het marktrisico, valutarisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van Vallei Wonen is erop gericht om op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktwisselkoersen en marktrentes te volgen.
Vallei Wonen maakt geen gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen

Marktrisico

Vallei Wonen beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Valutarisico

Vallei Wonen voert alleen transacties in euro's (€) uit en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Vallei Wonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Vallei Wonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Vallei Wonen risico's over de marktwaarde.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurystatuut.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Vallei Wonen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Vallei Wonen heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Het belangrijkste is de periodieke liquiditeitsprognose.

	31-12-2019	31-12-2018
10.5.21 Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden		
Saldo 1 januari:	11.656.548	13.063.259
Mutaties:		
Vervallen terugkoop verplichting	-4.410.965	-1.941.922
Terugkoop	0	-373.803
Verkoop	0	29.905
Mutatie herwaardering	161.632	879.109
Totaal mutaties	-4.249.333	-1.406.711
Saldo 31 december:	**7.407.215**	**11.656.548**

De waarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op de WOZ. Voor woningen die zijn verkocht is de taxatieprijs de basis van waardering. Aangezien de peildatum van de WOZ en taxatie achterligt, is de waarde geïndexeerd met de gemiddelde prijsstijging van koopwoningen (CBS).

Kortlopende schulden met looptijd korter dan een jaar

10.5.22 Schulden aan kredietinstellingen	1.817.116	310.093
10.5.23 Schulden aan leveranciers	8.401	191.731
10.5.24 Belastingen en premies sociale verzekeringen	113.686	276.249
10.5.25 Schulden ter zake van pensioenen	3.816	807
10.5.26 Overlopende passiva	1.025.090	1.022.921
	2.968.109	**1.801.801**

10.5.22 Schulden aan kredietinstellingen		
Aflossingsverplichting < 1 jaar	1.817.116	310.093
	1.817.116	**310.093**

	31-12-2019	31-12-2018
10.5.24 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	0	99.374
Loonbelasting	47.254	11.651
Omzetbelasting	45.160	141.642
Sociale premies	3.813	6.123
Energiebelasting	17.459	17.459
	113.686	**276.249**

10.5.25 Schulden ter zake van pensioenen		
Pensioenpremies	**3.816**	**807**

10.5.26 Overlopende passiva		
Niet vervallen rente leningen	839.904	842.848
Vooruit ontvangen huur	44.297	65.293
Nog te betalen servicekosten	0	659
Overige overlopende passiva	140.889	114.121
	1.025.090	**1.022.921**

Niet uit de balans blijkende informatie

Aangegane verplichtingen

Op 13 december 2017 is er een overeenkomst aangegaan met K.K. Heutink BV voor de ontwikkeling en realisatie van zes grondgebonden woningen. De bedoeling is om de zes woningen te verhuren. Onderstaand een overzicht van de aangegane verplichting en de uitgaven tot en met 31 december 2019.

	Aangegane verplichting	Uitgegeven	Nog te betalen
Prins Hendrikstraat	715.413	715.413	0
	715.413	**715.413**	**0**

Voorziening jubileumuitkering

Voor een jubileumuitkering is geen voorziening gevormd. De omvang van deze verplichting is niet materieel.

Voorziening pensioenverplichtingen

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst.
De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2019 113,1% (ultimo 2018: 110,3%).
De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2019 110,7% (ultimo 2018 115,9%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,1% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingsteko
Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0% is er wel sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2020 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Verkochte woningen
In 2002 en 2003 zijn huurwoningen o.b.v. een MGE-constructie verkocht aan de zittende huurders.
Voor deze woningen geldt een terugkoopverplichting van 15 jaar op het moment dat de zittende bewoner de woning wil verkopen waardoor op dat moment het Eigen Vermogen wordt aangesproken.

Vanaf 2008 worden de woningen verkocht met het Slimmer Kopen® concept en niet meer via de MGE-constructie. Het verschil ligt vooral bij het feit dat Vallei Wonen een terugkooprecht heeft en geen terugkoopplicht. Onderstaande tabel geeft aan hoeveel woningen verkocht zijn met de MGE-constructie en hoeveel woningen verkocht zijn met het Slimmer Kopen concept o.b.v verkooptransactie.

De woningen waarbij de terugkoopverplichting vervalt en de woningen waarbij het terugkooprecht geldt (woningen verkocht in 2011 tot en met 2019) worden verantwoord onder de niet uit de balans blijkende verplichtingen. Voor 2018 en 2019 is het als volgt:

2018	Begin 2018	Mutatie	Eind 2018
MGE	57	12	69
Slimmer Kopen	121	0	121

2019	Begin 2019	Mutatie	Eind 2019
MGE	69	0	69
Slimmer Kopen	121	-4	117

Groepsmaatschappijen
Na de verkoop van Vallei Wonen Energie BV is de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en de omzetbelasting verbroken. Omdat Vallei Wonen Holding B.V. in 2019 geliquideerd is, is er geen sprake meer van groepsmaatschappijen.

WSW-obligoverplichting
Leningen van woningcorporaties, die deelnemer zijn van het WSW, worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van 3,85% (2018: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan woningcorporaties als deelnemer van het WSW garant voor elkaar.
Per 31 december 2019 heeft Vallei Wonen een aangegane obligoverplichting van € 1,53 miljoen (2018: € 1,54 miljoen). Deze verplichting is onvoorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Heffing voor saneringssteun
De Autoriteit woningcorporaties heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd.
Het WSW heeft in 2018 saneringssteun berekend tbv de sanering van WSG. In 2019 was er geen sprake van saneringssteun.
Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2020-2024 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun voor de jaren 2020 tot en met 2024 van 1% van de jaarlijkse huursom.
Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht Vallei Wonen dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:
2020: € 85.000
2021: € 87.000
2022: € 89.000
2023: € 90.000
2024: € 91.000
Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Wet ketenaansprakelijkheid (WKA)
Vallei Wonen kan aansprakelijk worden gesteld in het kader van Wet ketenaansprakelijkheid. Ter beperking van dit risico zijn maatregelen getroffen.

In 2011 heeft Vallei Wonen met twee andere partijen een overeenkomst gesloten inzake de nieuwbouw van 30 woningen voor de doelgroep starters en koopstarters volgens de Slimmer Kopen concept.
Volgens de overeenkomst worden de resultaten gelijkelijk verdeeld over de contracten.
Ultio 2018 bestaat er discussie over de wijze van toerekening. De potentiele uitstroom van middelen is niet exact in te schatten, maar zal niet meer bedragen dan € 200.000.

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 1 januari 2020 is Vallei Wonen gefuseerd met Omnia Wonen te Harderwijk.

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen.

Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. De crisis veroorzaakt door het coronavirus zal naar de toekomst toe ook impact hebben voor Vallei Wonen.

Die gevolgen zijn op meerdere gebieden zichtbaar, zowel operationeel als financieel.

Onderdeel	Onderwerp	Toelichting
	Omvang eigen vermogen Beschikbare liquiditeit Toekomstige kasstromen Beschikbare financiering Financiële ratio's	- Per 31 december 2019 is het eigen vermogen ruim voldoende om de op dit moment verwachte terugval in het resultaat over 2020 op te kunnen vangen. - Naast de vrij beschikbare liquiditeiten kunnen wij gebruik maken van een kredietfaciliteit van € 0,45 miljoen. Hiervan is per balansdatum € 0 benut. - Wij verwachten dat door het wegvallen van inkomen een aantal van onze huurders niet meer in staat zijn de huur te betalen. Dit zal wellicht leiden tot een verdubbeling of meer van de huurachterstanden. - Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken is nu en naar verwachting komend jaar ook geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van Vallei Wonen. - Onze verwachting is dat de huizenprijzen gaan dalen. Dit levert een lagere marktwaarde van ons woningbezit op en daardoor kan de solvabiliteit van Vallei Wonen achteruit gaan. De financiële ratio's zijn op dit moment goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.
	Reparatieverzoeken Planmatig onderhoud	- Onze aannemers volgen ook de richtlijnen van het ministerie en hebben maatregelen moeten nemen. Ook is hun bezetting aanzienlijk minder dan anders. Dit kan het volgende betekenen voor onze huurders: • Het kan zijn dat afspraken afgezegd moeten worden; • Alleen spoedeisende reparaties kunnen op dit moment uitgevoerd worden; • Wij vragen om in de woning 1,5 meter afstand te houden tot de medewerkers, dat is voor hun en voor uw gezondheid; • Als u klachten heeft, zoals omschreven door het RIVM, vragen wij u om dit te melden. - Vooralsnog verwachten wij dat de tijdsplanning m.b.t. de onderhoudsprojecten en renovaties nog te realiseren zijn.
	Huurders	- Naast het feit dat onze huurders misschien niet meer in staat zijn de huur te betalen zijn wij vooral bezorgd over de gezondheid van onze meest kwetsbare huurders. De zorg om de huurder staat ondubbelzinnig bovenaan. In dit kader is ook besloten bij mutaties in zorgcomplexen geen nieuwe huurders te plaatsen.

	Personeel	- Wij houden rekening met een extra uitval van personeel tot 10% als gevolg van het virus. De verwachting is dat dit geen effect heeft op de continuïteit van onze werkzaamheden.
	Conclusie	Op grond van onze analyse van de huidige situatie en evaluatie van mogelijke toekomstscenario's achten wij een duurzame voortzetting van de bedrijfsuitoefening door Vallei Wonen niet onmogelijk. Om die reden is de jaarrekening 2019 opgemaakt uitgaande van de veronderstelling van continuïteit van de onderneming.

9.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	2019 €	2018 €
10.6.1 Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen in exploitatie	7.844.346	7.535.536
Onroerende goederen niet zijnde woningen	194.745	179.066
	8.039.091	7.714.602
Af: huurderving		
wegens leegstand	-32.005	-48.014
	-32.005	-48.014
	8.007.086	**7.666.588**

De stijging van de huuropbrengsten is ten opzichte van het vorige boekjaar toegenomen als gevolg van:
- jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2019
  - DAEB huurwoningen: 1,60%
  - niet DAEB huurwoningen: 4,11% (vorig jaar 1,00%)
  - garages: 3,00% (vorig jaar 3,00%)
- tussentijdse huurverhogingen in verband met individuele woningverbeteringen en huurharmonisatie
- de oplevering van zes nieuwbouwwoningen aan de Prins Hendrikstraat en terugkoop van vier VoV woningen voor exploitatie.
- de huuropbrengsten stijgen ivm de woningruil met Woonstede in oktober 2018. Per saldo zijn dit 23 woningen meer.

De huurderving bedroeg in het boekjaar 0,40% van de te ontvangen huur (vorig boekjaar: 0,62%). Deze huurderving is ontstaan door de problemen in de verhuring van seniorenappartementen in bepaalde complexen en frictieleegstand.

10.6.2 Opbrengsten servicekosten		
Leveringen en diensten	250.633	254.335
Te verrekenen met huurders	0	-10.000
	250.633	244.335
Contributies	29	0
subtotaal	250.662	244.335
Af: vergoedingsderving		
wegens leegstand	-1.408	-4.587
wegens oninbaarheid	0	0
	-1.408	-4.587
	249.254	**239.748**

Dit betreffen de bijdragen die de huurders boven de nettohuurprijs betalen voor glasverzekering, riool- en dakgotenfonds en gemeenschappelijke ruimten. De vergoedingen voor leveringen en diensten zijn gebaseerd op de geraamde kosten en worden, indien noodzakelijk, jaarlijks aangepast.
De vergoedingsderving bedroeg in het boekjaar 0,56% van de te ontvangen vergoedingen (vorig boekjaar 1,66%).
De leegstand is ontstaan door problemen in de verhuring van seniorenappartementen in bepaalde complexen en frictieleegstand.

	2019	2018
10.6.3 Servicekosten		
Gas, water en elektra	-46.398	-48.093
Onderhouds- en schoonmaakkosten	-93.905	-99.415
Onderhoudskosten groenvoorziening	-19.158	-20.834
Kosten glasverzekering	-10.988	-6.723
Ontstoppen riool en schoonmaken dakgoten	-18.500	-17.794
	-188.949	**-192.859**

Loonkosten		
Bruto salarissen inclusief ziekengeld en ontslagvergoeding	-441.297	-472.618
Sociale lasten	-66.042	-86.657
Pensioenlasten	-57.663	-71.110
	-565.002	**-630.385**

De posten voor lonen en salarissen e.d. zijn als volgt verdeeld:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-367.016	-513.813
Lasten onderhoudsactiviteiten	-23.413	-79.676
Verkoop	0	-10.319
Leefbaarheid	0	-16.423
Overige organisatiekosten	-174.574	-10.154
	-565.002	**-630.385**

Overige bedrijfskosten		
Bedrijfskosten	-946.322	-788.904
Zakelijke bedrijfskosten	-532.063	-594.217
Heffing woningcorporatie	-1.127.121	-1.094.734
	-2.605.506	**-2.477.855**

De posten voor overige bedrijfskosten zijn als volgt verdeeld:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-703.326	-584.960
Lasten onderhoudsactiviteiten	-35.997	-108.462
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.659.184	-1.688.951
Verkoop	0	-14.048
Leefbaarheid	0	-22.356
Overige organisatiekosten	-206.999	-59.078
	-2.605.506	**-2.477.855**

	2019	2018
10.6.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende kosten lonen en salarissen e.d.	-367.016	-513.813
Toegerekende overige bedrijfskosten	-703.326	-584.960
	-1.070.341	**-1.098.773**

Bedrijfskosten		
Vergoedingen/verrichte diensten	3.346	5.035
Verhuur deel kantoor	-344	12.238
Overige bedrijfsopbrengsten	0	16.801
Afschrijving activa ten dienste van de exploitatie	-77.722	-37.102
Ingehuurde personen	-298.653	-249.777
Overige personeelskosten	-65.488	-53.108
Huisvestingskosten	-19.239	-8.701
Bestuurskosten	-63.706	-59.078
Algemene kosten	-432.861	-416.497
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	8.345	1.285
	-946.322	**-788.904**

De post vergoedingen/verrichte diensten bestaat uit vergoedingen voor administratieve en technische dienstverlening, opbrengsten abonnementen woonkrant en overige administratievergoedingen.
De post overige bedrijfsopbrengten bestaat uit ontvangen vergoedingen voor het beschikbaar stellen van ruimte voor mobiele telecommunicatie bij complex 27 en overige kleinere bedragen.

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan.
Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Vallei Wonen van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties.
Het bezoldigingsmaximum in 2019 voor Vallei Wonen is € 102.000 (bezoldigingsklasse B). Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte.

	2019 M.E.J. Meulen
Functie	Directeur-Bestuurder
Periode functie vervulling	01-01 t/m 31-12
Deeltijdfactor in fte	0,89
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	76.859
Beloning betaalbaar op termijn	13.373
subtotaal	*90.232*
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	90.780
-/- onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging	90.232
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.

	Uitkering wegens beëindiging dienstverband 2019 M.E.J. Meulen
Functie	Directeur-Bestuurder
Periode functie vervulling	01-01 t/m 31-12
Deeltijdfactor in fte	0,89
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	66.675
Beloning betaalbaar op termijn	0
subtotaal	*66.675*
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	66.675
-/- onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging	66.675
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.

Gegevens 2018	2018 M.E.J. Meulen
Functie	Directeur-Bestuurder
Periode functie vervulling	01-01 t/m 31/03
Aantal kalendermaanden	3
Bezoldigingsmaximum	
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	182
Maxima op basis van de normbedragen per maand	57.300
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	123.604
Bezoldiging	
Werkelijk uurtarief lager dan het (gemiddeld) maximum uurtarief?	Ja
Bezoldiging in de betreffende periode	18.907
Totale bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	104.674
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging, exclusief BTW	104.674
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.

	2018 M.E.J. Meulen
Functie	Directeur-Bestuurder
Periode functie vervulling	01-04 t/m 31-12
Deeltijdfactor in fte	0,89
Gewezen topfunctionaris?	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	52.306
Beloning betaalbaar op termijn	9.420
subtotaal	*61.726*
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	65.714
-/- onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging	61.726
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.

Ultimo boekjaar bedraagt het aantal formatieplaatsen 7,89 (vorig jaar 9,94). Het aantal medewerkers in dienst is 4.
De formatieplaatsen kunnen als volgt worden verdeeld naar afdelingen. Hierbij is tevens het onderscheid aangegeven tussen Vallei Wonen en de doorbelasting in het kader van het samenwerkingsverband:

	Vallei Wonen	Doorbelasting vanuit BLNW	Externe inhuur	Totaal
Directie	0,89			0,89
Secretariaat/PR&Comm.	-		1,00	1,00
Personeelszaken			-	-
Klant	0,78		1,00	1,78
Bedrijfsbeheer			2,00	2,00
Vastgoed	1,00			1,00
Huismeester	0,78		0,44	1,22
	3,45	**-**	**4,44**	**7,89**

Het gemiddelde aantal medewerkers in 2019, gebasserd op SV-dagen was 6,6 (2018: 9,4).

In 2019 is aan de Raad van Commissarissen de volgende beloning uitgekeerd:

De WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum.

	Ir. G.S. Breuer	Drs. A.J. Basjes	M.H.W.H. van Wegberg	Mr. A.L.M. Vlak
Functie	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband in 2019	365 dagen	365 dagen	365 dagen	365 dagen
Bezoldiging				
Beloning en belastbare onkostenvergoedingen	12.789	8.511	8.511	8.135
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	**12.789**	**8.511**	**8.511**	**8.135**
Toepasselijk WNT-maximum	15.300	10.200	10.200	10.200

In 2018 was de beloningen voor de Raad van Commissarissen als volgt:

	Ir. G.S. Breuer	Drs. A.J. Basjes	M.H.W.H. van Wegberg	Mr. A.L.M. Vlak
Functie	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband in 2018	365 dagen	365 dagen	365 dagen	365 dagen
Bezoldiging				
Beloning en belastbare onkostenvergoedingen	10.975	7.315	7.315	7.315
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	**10.975**	**7.315**	**7.315**	**7.315**
Toepasselijk WNT-maximum	14.700	9.800	9.800	9.800

Onderstaand volgt een specificatie van de algemene kosten:

	2019	2018
Kosten automatisering	-155.513	-139.846
Advieskosten	-52.677	-117.652
Kosten telefonie en callcenter	-18.731	-17.742
Kosten drukwerk en kantoorbenodigdheden	-3.277	-8.686
Kosten externe controle	-96.269	-63.492
Advieskosten samenwerkingsverband BLNW	-780	-557
Autokosten	-6.921	-6.411
Kosten PR, kwaliteitszorg en informatievoorziening	-8.485	-6.225
Overige algemene kosten	-90.208	-55.886
	-432.861	**-416.497**

Onderstaand volgt een overzicht van de wettelijke accountantskosten welke in 2019 door Baker Tilly zijn doorberekend:

		Baker Tilly 2019	Baker Tilly 2018
1.	Controle van de jaarrekening	89.130	55.748
2.	Andere controle opdrachten	7.139	7.744
3.	Fiscale adviesdiensten	0	0
		96.269	**63.492**

	2019	2018
10.6.5 Lasten onderhoud		
Reparatieverzoeken	-194.059	-194.446
Mutatieonderhoud	-81.934	-188.435
Contractonderhoud	-251.668	-246.443
Planmatig onderhoud	-959.812	-747.283
	-1.487.473	**-1.376.607**
Lasten Onderhoud	-1.487.473	-1.376.607
Toegerekende kosten lonen en salarissen e.d.	-23.413	-79.676
Toegerekende overige bedrijfskosten	-35.997	-108.462
	-1.546.883	**-1.564.745**
10.6.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	-473.150	-431.433
Verzekeringen	-15.607	-14.897
Contributie Aedes/Huurcommissie	-9.982	-10.864
Contributie Autoriteit woningcorporaties	-7.994	-7.994
Saneringssteun	-40	-86.179
Verhuurderheffing	-1.127.121	-1.094.734
Overige directe exploitatielasten	-25.290	-42.850
	-1.659.184	**-1.688.951**
10.6.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	557.986	2.155.009
Toegerekende organisatiekosten	511	-1.977
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-343.943	-2.120.917
	214.554	**32.115**

Het boekresultaat 2019 betreft:
- het verkoopresultaat van 1 doorverkochte woningen volgens het concept Slimmer Kopen® waarbij sprake is van een terugkooprecht.
- het terugontvangen deel van de korting van 4 woningen waarvan we geen gebruik hebben gemaakt van het terugkooprecht (Slimmer Kopen®).

	2019	2018
10.6.8 Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa en vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	93.544
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.844.948	13.635.979
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-84.153	1.747
	13.760.795	**13.731.270**
10.6.9 Netto resultaat overige activiteiten		
Opbrengst overige activiteiten	525	0
Fusiekosten	-385.273	0
	-384.748	**0**
10.6.10 Overige organisatiekosten	**-381.573**	**-69.232**
10.6.11 Leefbaarheid		
Vergoedingen huismeester	5.255	5.820
Kosten leefbaarheid	-32.628	-74.308
	-27.373	**-68.488**

	2019	2018
10.6.12 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Geactiveerde rente onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	0	0
Rente op overige vorderingen	2.569	2.797
Rente op uitgezette middelen	567	4.906
	3.136	**7.703**
10.6.13 Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente leningen kredietinstellingen	-1.739.830	-1.782.005
Overige financieringslasten	-4.503	-6.026
	-1.744.333	**-1.788.031**

10.6.14 Belastingen

De te betalen vennootschapsbelasting over het jaar 2019 wordt in 2019 ten laste van het resultaat gebracht.

Het fiscale resultaat over 2019 bedraagt:

		2019
Commercieel resultaat conform winst- en verliesrekening over 2019 (voor belastingen)		15.226.091
Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie		66.098
Fiscaal niet aftrekbare rente o.g.v. ATAD regeling		741.197
Waardestijging passiva VoV terugkoopplicht		161.632
Vervallen terugkoopplicht VoV-woningen		98.440
Beperkt aftrekbare kosten		1.367
Fiscaal hogere boekwinst MVA		4.500
Fiscaal lagere boekwinst woningverkopen		-72.600
Fiscaal geen waardeveranderingen		-13.662.301
Fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa		-69.305
Fiscaal afwijkend resultaat deelnemingen		-663
Vrijval voorziening ORT		-182.648
Waardestijging activa VoV terugkoopplicht		-175.919
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek		-12.950
Belastbare winst 2019		2.122.939
Te verrekenen verliezen		0
Belastbaar bedrag 2019		2.122.939
1e schijf (tot € 200.000)	19%	38.000
2e schijf (vanaf € 200.000)	25%	480.735
Te betalen vennootschapsbelasting		**518.735**
Korting in verband met ineens betalen voorlopige aanslag		0
Voorlopige aanslag 2019		-774.873
Te ontvangen vennootschapsbelasting		-256.138

De totale verliesverrekening ultimo 2019 bedraagt € 0.

	2019	2018
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-518.735	-489.422
Belastingen correctie voorgaande jaren	41.389	-422.258
Latente belastingen	-54.692	529.486
	-532.038	**-382.194**

De correctie voorgaande jaren betreft voornamelijk het verschil tussen de geschatte en werkelijke WOZ-waardestijging.
De effectieve belastingdruk in 2019 bedraagt 3,68% van het resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen (in 2018 was dit 2,51%).
Het verschil tussen het toepasselijk belastingtarief en de effectieve belastingdruk wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de waardeveranderingen van het vastgoed.

10.6.15 Resultaat deelnemingen

Deelneming Vallei Wonen Holding BV	-5.350	408.601
	-5.350	**408.601**

Harderwijk, 23 juli 2020

Balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht gesplitst

9.6.1 Balans DAEB

ACTIVA	Ref.	31-12-2019 €	31-12-2018 €
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	10.5.1	177.029.709	163.127.181
niet DAEB vastgoed in exploitatie	10.5.2	0	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.5.3	0	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.5.4	11.937	544.034
		177.041.646	163.671.215
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.5.5	712.241	721.974
		712.241	721.974
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	10.5.6	1.236	1.236
Netto vermogenswaarde niet-DAEB		18.444.930	17.143.076
Latente belastingvordering(en)	10.5.7	108.042	162.734
		18.554.208	17.307.046
Totaal vaste activa		**196.308.095**	**181.700.235**
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	10.5.8	0	0
		0	0
Vorderingen met looptijd korter dan een jaar			
Huurdebiteuren	10.5.9	14.981	8.940
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.5.10	332.724	0
Overige vorderingen	10.5.11	18.175	14.521
Overlopende activa	10.5.12	23.490	37.935
		389.369	61.397
Liquide middelen	10.5.13	276.123	1.169.977
Totaal vlottende activa		**665.492**	**1.231.373**
TOTAAL ACTIVA		**196.973.587**	**182.931.608**

PASSIVA	Ref.	31-12-2019 €	31-12-2018 €
EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserves	10.5.14	108.736.580	97.241.440
Overige reserves	10.5.15	27.998.752	24.261.140
Resultaat boekjaar	10.5.16	14.694.053	15.232.752
		151.429.385	136.735.332
VOORZIENINGEN			
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	10.5.17	0	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	10.5.18	0	0
Voorziening deelnemingen	10.5.19	0	0
		0	0
LANGLOPENDE SCHULDEN MET LOOPTIJD LANGER DAN EEN JAAR			
Schulden/leningen kredietinstellingen	10.5.20	37.815.459	39.632.575
Interne lening Niet Daeb		4.804.000	4.804.000
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.5.21	0	0
		42.619.459	44.436.575
KORTLOPENDE SCHULDEN MET LOOPTIJD KORTER DAN EEN JAAR			
Schulden aan kredietinstellingen	10.5.22	1.817.116	310.093
Schulden aan leveranciers	10.5.23	8.010	183.264
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.5.24	108.401	264.050
Schulden ter zake van pensioenen	10.5.25	3.816	807
Overlopende passiva	10.5.26	987.400	1.001.486
		2.924.743	1.759.701
TOTAAL PASSIVA		**196.973.587**	**182.931.608**

9.6.2 Winst- en verliesrekening DAEB

	Ref.	2019 €	2018 €
Huuropbrengsten	10.6.1	7.473.210	7.190.294
Opbrengsten servicecontracten	10.6.2	237.666	229.161
Lasten servicecontracten	10.6.3	-180.165	-184.343
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.6.4	-944.314	-1.024.273
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.6.5	-1.398.649	-1.495.649
Overige directe operationele kasstromen	10.6.6	-1.634.448	-1.662.711
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		**3.553.300**	**3.052.479**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.6.7	0	1.520.176
Toegerekende organisatiekosten	10.6.7	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	10.6.7	0	-1.732.373
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		**0**	**-212.197**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.6.8	0	102.373
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	10.6.8	12.760.598	12.400.454
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	10.6.8	0	0
Waardeverandering vastgoedportefuille		**12.760.598**	**12.502.827**
Opbrengst overige activiteiten	10.6.9	525	0
Kosten overige activiteiten	10.6.10	-367.361	0
Netto resultaat overige activiteiten		**-366.836**	**0**
Overige organisatiekosten	10.6.10	**-363.833**	**-66.175**
Leefbaarheid	10.6.11	**-26.100**	**-65.464**
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.6.12	3.136	7.703
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.6.13	-1.744.333	-1.788.031
Saldo financiële baten en lasten		**-1.741.197**	**-1.780.328**
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		**13.815.931**	**13.431.143**
Belastingen	10.6.14	-423.732	-255.504
Resultaat deelnemingen	10.6.15	0	0
Resultaat niet-DAEB		1.301.854	2.057.114
Fusiekosten			
RESULTAAT NA BELASTINGEN		**14.694.053**	**15.232.752**

9.6.3 Kasstroomoverzicht DAEB (directe methode)

		2019 €	2018 €
Kasstroom uit operationele activiteiten			
	Ontvangsten:		
1.1.1	Zelfstandige huurwoningen Daeb	7.395.690	7.044.441
1.1.2	Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige wooneenheden niet-Daeb	0	0
1.1.3	Onzelfstandig overige wooneenheden Daeb	0	0
1.1.4	Overige niet-woongelegenheden Daeb	0	0
1.1.5	Intramuraal DAEB	97.318	95.973
1.1.8	Bedrijfsmatig onroerend goed	0	0
1.1.10	Parkeervoorzieningen niet-DAEB	0	0
1.2	Vergoedingen	237.666	229.161
1.3	Overheidsontvangsten	0	0
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	14.753	32.569
1.5	Renteontvangsten	3.245	7.363
	Saldo ingaande kasstromen	7.748.671	7.409.507
	Uitgaven:		
1.6	Erfpacht	0	0
1.7.1	Lonen en salarissen	413.952	451.748
1.7.2	Sociale lasten	67.036	82.830
1.7.3	Pensioenlasten	71.639	67.970
1.8	Onderhoudsuitgaven	1.473.154	1.300.514
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	1.882.810	1.411.804
1.10	Renteuitgaven	1.745.048	1.927.051
1.11 a.	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	38	82.373
1.11 b.	Verhuurderheffing	1.127.249	1.094.734
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	28.464	28.695
1.13	Vennootschapsbelasting	884.059	292.317
	Saldo uitgaande kasstromen	7.693.449	6.740.037
	Kasstroom uit operationele activiteiten	**55.223**	**669.470**

		2019 €	2018 €
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
	MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten		
2.1 A	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	1.630.000
2.1 B	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.2 A	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	0
2.2 B	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	0
2.3 A	Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.3 B	Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.4 A	Verkoopontvangsten grond	0	0
2.4 B	Verkoopontvangsten grond	0	0
2.5 A	(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
2.5 B	(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
	Tussentelling ingaande kasstroom MVA	0	1.630.000
	MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten		
2.6 A	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	322.945	482.520
2.6 B	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.7 A	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	70.174	195.384
2.7 B	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.8 A	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
2.8 B	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
2.9 A	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	204.615	6.090.839
2.9 B	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.10 A	Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.10 B	Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.11 A	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
2.11 B	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
2.12 A	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.12 B	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.13 A	Aankoop grond	0	0
2.13 B	Aankoop grond	0	0
2.14 A	Investeringen overig	41.251	2.353
2.14 B	Investeringen overig	0	0
2.15 A	Externe kosten bij verkoop	0	0
2.15 B	Externe kosten bij verkoop	0	0
	Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	638.984	6.771.096
2.16	**Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA**	**-638.984**	**-5.141.096**
	FVA		
2.17.1	Ontvangsten verbindingen	0	0
2.17.2	Ontvangsten overig	0	0
2.18.1 A	Uitgaven verbindingen Daeb	0	0
2.18.1 B	Uitgaven verbindingen niet-Daeb	0	0
2.18.2 A	Uitgaven overig Daeb	0	0
2.18.2 B	Uitgaven overig niet-Daeb	0	0
2.19	**Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA**	**0**	**0**
	Kasstroom uit (des)investeringen	**-638.984**	**-5.141.096**

		2019 €	2018 €
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
	Ingaand		
3.1.1	Nieuwe door WSW geborgde leningen	0	1.500.000
3.1.2	Nieuwe niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	0	0
3.1.3	Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	0	0
	Nieuwe Interne lening	0	5.000.000
	Uitgaand		
3.2.1	Aflossing door WSW geborgde leningen	310.093	1.903.383
3.2.2	Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	0	0
3.2.3	Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	0	0
	Aflossing interne lening	0	196.000
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**-310.093**	**4.400.617**
4.1	Mutatie liquide middelen	-893.854	-71.009
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	0	0
	Liquide middelen per 1-1	1.169.978	1.240.987
	Liquide middelen per 31-12	**276.123**	**1.169.978**

9.6.4 Balans Niet-DAEB

ACTIVA	Ref.	31-12-2019 €	31-12-2018 €
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	10.5.1	0	0
niet DAEB vastgoed in exploitatie	10.5.2	13.403.643	11.613.929
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.5.3	7.579.740	11.913.226
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.5.4	0	0
		20.983.383	23.527.155
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.5.5	82.060	108.918
		82.060	108.918
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	10.5.6	0	38.318
Latente belastingvordering(en)	10.5.7	0	0
Interne lening aan DAEB		4.804.000	4.804.000
		4.804.000	4.842.318
Totaal vaste activa		**25.869.443**	**28.478.391**
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	10.5.8	0	233.247
		0	233.247
Vorderingen met looptijd korter dan een jaar			
Huurdebiteuren	10.5.9	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.5.10	17.719	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen		0	80.844
Overige vorderingen	10.5.11	886	671
Overlopende activa	10.5.12	1.145	1.753
		19.751	83.267
Liquide middelen	10.5.13	6.317	46.818
Totaal vlottende activa		**26.068**	**363.333**
TOTAAL ACTIVA		**25.895.511**	**28.841.724**

PASSIVA	Ref.	31-12-2019 €	31-12-2018 €
EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserves	10.5.14	6.403.200	6.386.910
Overige reserves	10.5.15	10.739.876	8.699.053
Resultaat boekjaar	10.5.16	1.301.854	2.057.114
		18.444.930	17.143.076
VOORZIENINGEN			
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	10.5.17	0	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	10.5.18	0	0
Voorziening deelnemingen	10.5.19	0	0
		0	0
LANGLOPENDE SCHULDEN MET LOOPTIJD LANGER DAN EEN JAAR			
Schulden/leningen kredietinstellingen	10.5.20	0	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.5.21	7.407.215	11.656.548
		7.407.215	11.656.548
KORTLOPENDE SCHULDEN MET LOOPTIJD KORTER DAN EEN JAAR			
Schulden aan kredietinstellingen	10.5.22	0	0
Schulden aan leveranciers	10.5.23	391	8.467
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.5.24	5.285	12.199
Schulden ter zake van pensioenen	10.5.25	0	0
Overlopende passiva	10.5.26	37.690	21.435
		43.366	42.100
TOTAAL PASSIVA		**25.895.511**	**28.841.724**

9.6.5 Winst- en verliesrekening Niet-DAEB

	Ref.	2019 €	2018 €
Huuropbrengsten	10.6.1	533.876	476.294
Opbrengsten servicecontracten	10.6.2	11.588	10.587
Lasten servicecontracten	10.6.3	-8.784	-8.516
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.6.4	-126.027	-74.500
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.6.5	-148.234	-69.096
Overige directe operationele kasstromen	10.6.6	-24.736	-26.240
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		**237.683**	**308.529**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.6.7	557.986	634.833
Toegerekende organisatiekosten	10.6.7	511	-1.977
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	10.6.7	-343.943	-388.544
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		**214.554**	**244.312**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.6.8	0	-8.829
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	10.6.8	1.084.350	1.235.525
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	10.6.8	-84.153	1.747
Waardeverandering vastgoedportefuille		**1.000.197**	**1.228.443**
Opbrengst overige activiteiten	10.6.9	0	0
Kosten overige activiteiten	10.6.10	-17.912	0
Netto resultaat overige activiteiten		**-17.912**	**0**
Overige organisatiekosten	10.6.10	**-17.739**	**-3.057**
Leefbaarheid	10.6.11	**-1.273**	**-3.024**
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.6.12	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.6.13	0	0
Saldo financiële baten en lasten		**0**	**0**
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		**1.415.510**	**1.775.202**
Belastingen	10.6.14	-108.306	-126.690
Resultaat deelnemingen	10.6.15	-5.350	408.601
Fusiekosten			0
RESULTAAT NA BELASTINGEN		**1.301.854**	**2.057.114**

9.6.6 Kasstroomoverzicht Niet-DAEB (directe methode)

		2019 €	2018 €
Kasstroom uit operationele activiteiten			
	Ontvangsten:		
1.1.1	Zelfstandige huurwoningen Daeb	0	0
1.1.2	Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige wooneenheden niet-Daeb	390.280	360.588
1.1.3	Onzelfstandig overige wooneenheden Daeb	0	0
1.1.4	Overige niet-woongelegenheden Daeb	0	0
1.1.5	Intramuraal DAEB	0	0
1.1.8	Bedrijfsmatig onroerend goed	140.187	135.705
1.1.10	Parkeervoorzieningen niet-DAEB	44.385	43.362
1.2	Vergoedingen	11.588	10.587
1.3	Overheidsontvangsten	0	0
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	719	1.505
1.5	Renteontvangsten	158	340
	Saldo ingaande kasstromen	587.318	552.086
	Uitgaven:		
1.6	Erfpacht	0	0
1.7.1	Lonen en salarissen	20.183	20.870
1.7.2	Sociale lasten	3.268	3.827
1.7.3	Pensioenlasten	3.493	3.140
1.8	Onderhoudsuitgaven	71.827	60.082
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	110.586	65.223
1.10	Renteuitgaven	0	0
1.11 a.	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	2	3.806
1.11 b.	Verhuurderheffing	0	0
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.388	1.326
1.13	Vennootschapsbelasting	43.104	146.047
	Saldo uitgaande kasstromen	253.851	304.320
	Kasstroom uit operationele activiteiten	**333.467**	**247.767**

		2019 €	2018 €
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
	MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten		
2.1 A	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.1 B	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.2 A	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	0
2.2 B	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	571.876	634.833
2.3 A	Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.3 B	Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.4 A	Verkoopontvangsten grond	0	0
2.4 B	Verkoopontvangsten grond	0	0
2.5 A	(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
2.5 B	(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
	Tussentelling ingaande kasstroom MVA	571.876	634.833
	MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten		
2.6 A	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.6 B	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.7 A	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.7 B	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	0	9.245
2.8 A	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
2.8 B	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
2.9 A	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.9 B	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	705.364	0
2.10 A	Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.10 B	Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.11 A	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
2.11 B	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	356.845	388.544
2.12 A	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.12 B	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.13 A	Aankoop grond	0	0
2.13 B	Aankoop grond	0	0
2.14 A	Investeringen overig	0	0
2.14 B	Investeringen overig	0	0
2.15 A	Externe kosten bij verkoop	0	0
2.15 B	Externe kosten bij verkoop	0	1.977
	Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	1.062.209	399.766
2.16	**Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA**	**-490.333**	**235.067**
	FVA		
2.17.1	Ontvangsten verbindingen	116.366	0
2.17.2	Ontvangsten overig	0	0
2.18.1 A	Uitgaven verbindingen Daeb	0	0
2.18.1 B	Uitgaven verbindingen niet-Daeb	0	524.735
2.18.2 A	Uitgaven overig Daeb	0	0
2.18.2 B	Uitgaven overig niet-Daeb	0	233.247
2.19	**Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA**	**116.366**	**-757.982**
	Kasstroom uit (des)investeringen	**-373.967**	**-522.915**

		2019 €	2018 €
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
	Ingaand		
3.1.1	Nieuwe door WSW geborgde leningen	0	0
3.1.2	Nieuwe niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	0	0
3.1.3	Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	0	0
	Nieuwe Interne lening	0	-5.000.000
	Uitgaand		
3.2.1	Aflossing door WSW geborgde leningen	0	0
3.2.2	Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	0	0
3.2.3	Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	0	0
	Aflossing interne lening	0	-196.000
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**0**	**-4.804.000**
4.1	Mutatie liquide middelen	-40.501	-5.079.148
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	0	0
	Liquide middelen per 1-1	46.818	5.125.966
	Liquide middelen per 31-12	**6.317**	**46.818**

Ondertekening van de jaarrekening

Het bestuursverslag en de jaarrekening van 2019 van Stichting Vallei Wonen zijn vastgesteld door de directie na goedkeuring door de Raad van Commissarissen van Stichting Omnia Wonen te Harderwijk op 23 juli 2020.

Directie voor akkoord	**Raad van commissarissen voor akkoord**
M.A.J Govers, directeur bestuurder	A. van Vliet-Kuiper, voorzitter
	M.L.A de Klerk, lid
	M.E.G. Lindeman, lid
	M.P. Celie, lid
	P. Siebinga, lid
	W. Weide, lid

10 Overige gegevens

10.1 Controleverklaring