



Jaarverslag 2019

Inhoud

Voorwoord 4

Deel 1: Volkshuisvestelijk verslag 6

1. Doelstelling	6
1.1 Missie & Visie	6
1.2. Droombeeld Fien Wonen	7
1.3. Ontwikkelingen in de omgeving	7
2. Samenstelling woningvoorraad en beheer	9
2.1. Samenstelling woningvoorraad	9
2.2. Betaalbaarheid van de voorraad	10
2.3. Verkoop (huur)woningen	11
2.4. Woonruimteverdeling	12
2.5. Instandhouding, verbetering en duurzaamheid van de woningen	14
3. Nieuwbouw en Renovatie	18
3.1. Nieuwbouw en Renovatie in ontwikkeling	18
3.2. Nieuwbouw en Renovatie in uitvoering	20
3.3. Nieuwbouw en Renovatie opgeleverd	20
4. Dienstverlening	20
4.1. Woonomgeving en leefbaarheid	23
4.2. Wonen en sociaaleconomische problematiek	24
4.3. Wonen en zorg	26
5. Juridische structuur.	26
6. Interne organisatie en personele bezetting	27
6.1. Medewerkerspopulatie	28

Deel 2: Financiën 31

1. Waarborgen van de financiële continuïteit	31
2. Ontwikkelingen en realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie	34
3. Risicomanagement en interne controle	36

Deel 3: Maatschappelijk verantwoord ondernemen 40

Prestatieafspraken	40
--------------------	----

Betaalbaarheid	40
Duurzaamheid	41
Leefbaarheid	42
Beschikbaarheid	42
Stakeholdermanagement	42

Deel 4: Verslag Raad van Commissarissen 44

2.1 Visie op toezicht en toetsing	45
2.2 Governancecode	45
3. Toezicht	45
3.1 Toezicht op strategie	46
3.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties	46
3.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties	47
4. Werkgeversrol	48
4.1 Invulling werkgeversrol bestuur	49
4.2 Organisatiecultuur en integriteit	50
5. Adviesfunctie	50
6. Samenstelling en functioneren	51
6.1 Samenstelling	51
6.2 Functioneren	53
7. Bezoldiging	55
7.1 WNT-verantwoording	57
8. Vergadering en overleg	59
8.1 Vergader- en besluitenschema	59
8.2 Overleg met huurdersraden	59
8.3 Overleg met de ondernemingsraad	59
9. Vooruitblik en dankwoord	60
9.1 Vooruitblik	60
9.2 Dankwoord	61
9.3 Slotverklaring	61
9.4 Ondertekening	61

Voorwoord

2019; een jaar waarin de gemeentelijke herindeling Vijfheerenlanden een feit is en waarin we volop ingezet hebben op de energietransitie, de betaalbaarheid en beschikbaarheid. Ook is 2019 het jaar waarin we vraag gestuurd vervanging van keuken, badkamer en toilet voor onze huurders in gang hebben gezet.

Verduurzaming

In september 2019 heeft Fien Wonen haar ambities op het gebied van de duurzaamheid vastgesteld. In het kort komt dit erop neer dat Fien Wonen ernaar streeft om in 2035 95% van haar CO₂ uitstoot te reduceren. Daarnaast zet Fien Wonen in op het gebruik maken van bio-based materialen en een klimaat-adaptieve inrichting. Eind 2019 heeft Fien Wonen 1100 woningen voorzien van PV-panelen. Daarnaast hebben we volop geïnvesteerd in de isolatie van onze voorraad. Met deze verduurzamingsmaatregelen dragen we niet alleen bij aan de landelijke doelstelling om in 2050 CO₂ neutraal te zijn maar ook aan de betaalbaarheid van het wonen voor onze huurders. In 2019 heeft Fien Wonen een jaarlijkse CO₂ reductie gerealiseerd van ruim 1.400 ton, wat een besparing van 16% op de uitstoot van eind 2018. Eind 2019 heeft maar liefst 36 % van de woningen van Fien Wonen een label A of hoger.

Beschikbaarheid

In 2019 heeft Fien Wonen de laatste nieuwbouwwoningen in de Oranjebuurt Hardinxveld-Giessendam opgeleverd. Daarnaast is de ontwikkeling gestart van de transformatie van ons kantoor ende Boorstraat e.o.. en is de verdere ontwikkeling van de Sluisweg en de Frederikstraat opgepakt

Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van het wonen voor onze doelgroep heeft binnen Fien Wonen een hoge prioriteit. Na vaststelling van ons duurzaamheidsbeleid heeft Fien Wonen in november 2019 haar huurbeleid vastgesteld. De verduurzaming is onderdeel van dit beleid.

Organisatieontwikkeling

Intern heeft de organisatieontwikkeling volop de aandacht. Het op orde krijgen van onze datakwaliteit, het digitaliseren van onze archieven, het digitaliseren van ons reparatieonderhoud en de verbetering van onze primaire processen hebben volop aandacht gehad.

Dat we als organisatie volop in beweging zijn blijkt ook uit de Aedes Benchmark. Zo nemen onze bedrijfslasten nog steeds verder af, tegelijkertijd zien we dat de tevredenheid van onze huurders over de kwaliteit van de dienstverlening van Fien Wonen onder druk komt te staan. Dit vraagt om alerte bijsturing in 2020.

We kijken met trots terug op de behaalde resultaten in 2019. We delen deze dan ook graag met u in de voorliggende jaarstukken en beloven in 2020 volop door te pakken.

Elisabeth ter Borg

Directeur-bestuurder Fien Wonen

Deel 1:

Volkshuisvestelijk

verslag

1. Doelstelling

1.1 Missie & Visie

Begin 2017 heeft Fien Wonen haar ondernemingsplan – Ruimte voor Wonen – vastgesteld voor meerdere jaren. Daarin zijn de missie en visie voor de komende jaren vastgelegd. In 2019 is het ondernemingsplan net als in 2018 niet aangepast. We zien dat de basis van het ondernemingsplan nog steeds hetzelfde blijft: met en voor onze huurder een prettige woning en woonomgeving realiseren. De kernwaarden van Fien Wonen hierbij zijn nog steeds toepasselijk:

Optimistisch, vindingrijk en betrokken

De missie van Fien Wonen is in 2019 wel geactualiseerd en verder uitgewerkt:

Fien Wonen werkt met iedereen samen aan het realiseren van een veilig, gezond en betaalbaar (t)huis, zodat zij, die niet zelfstandig in het wonen kunnen voorzien, op eigen kracht een gelukkig en waardevol leven kunnen leiden in onze maatschappij. Nu en in de toekomst.

Daarnaast hebben we gewerkt aan het verder verfijnen van de visie. We hebben een aantal uitgangspunten geformuleerd waarmee we werken:

- Bewoners hebben de regie op hun eigen wonen.
- We werken met de huurder als partner.
- Iedereen is gelijkwaardig, maar niemand is gelijk.
- We zorgen voor voldoende goede woningen voor onze doelgroep in onze regio.
- We bieden betaalbaar wonen voor onze huurders.
- We maken slimme, duurzame en energiezuinige keuzes.
- We werken optimaal samen voor het leveren van onze maatschappelijke prestatie.
- We werken financieel verantwoord.

1.2. Droombeeld Fien Wonen

In 2017 heeft Fien Wonen een droombeeld opgesteld zoals Fien Wonen graag wil werken. Dit is een verdere concretisering van de Missie en Visie. We zien dat hier onderdelen van aan het realiseren zijn en gebruiken het voor verdere ontwikkeling als een mooi richtpunt:

Fien Wonen is een ondernemende woningcorporatie waar huurders zelf zoveel mogelijk regie voeren over hun eigen of toekomstige woning. Wij doen ons werk vanuit respect en gelijkwaardigheid. Huishoudens met lage inkomens en kwetsbare doelgroepen bieden we goede en betaalbare woningen. We werken hiervoor samen met andere organisaties. Ons doen en laten is sterk verankerd in de regio, we zijn steeds meer een netwerkorganisatie.

Fien Wonen is een slimme en wendbare organisatie die altijd zoekt naar de juiste organisatievorm en -schaal om de opgave aan te pakken. We zijn vindingrijk. Dat wil zeggen dat we weten wat er in de Volkshuisvesting te koop is en wat we eventueel zouden kunnen gebruiken. Waar het kan werken we samen met collega corporaties, we stemmen bijvoorbeeld nieuwe ontwikkelingen op het gebied van beleid, HRM en ICT samen af. We zijn in control: we realiseren financiële, maatschappelijke en organisatorische resultaten, we hebben de risico's in beeld en grip op de processen die we continu verbeteren.

Ons kantoor is er sinds de herinrichting van twee jaar geleden behoorlijk op vooruit gegaan. Het is er licht en luchtig en ademt een sfeer van optimisme, transparantie en ruimte voor verbetering. Ons ontwikkeltraject werpt zijn vruchten af. We hebben geen vaste werkplekken meer. Wel hebben we in het kantoor plekken met een betekenis, zoals de overleg-, verbeter- en koffiepunten. Ook zijn er speciale plekken geschikt gemaakt om te bellen, te overleggen en natuurlijk stilte plekken. Daarmee nodigt ons kantoor uit tot een interactieve werkwijze. Samen resultaten boeken.

Collega's bespreken met elkaar dilemma's en maken op de juiste manier gebruik van de diversiteit in de organisatie. We werken vanuit een open houding en ondersteunen de huurder bij het nemen van de regie over zijn woon- en leefomgeving. Huurders kunnen zelf online zaken regelen.

De structurering en inrichting van de organisatie, van de control functie, de processen en het procesmanagement heeft naast interne rust en helderheid ook inzicht en grip op ons eigen presteren gebracht. Onze medewerkers vormen de spil in de organisatie, zij weten wat hun bijdrage is, werken doelgericht en effectief samen op basis van de kernwaarden van de organisatie. We hebben eenzelfde werkwijze. De diversiteit in de organisatie benutten we optimaal en is daarmee verrijkend. Medewerkers zijn in dialoog met elkaar op een positief kritische manier. Een organisatie met verbonden leiders die richting en ruimte geven, verbindingen leggen en samen met hun medewerkers integrale verantwoordelijkheid nemen om onze resultaten te bereiken.

1.3. Ontwikkelingen in de omgeving

De bestuurlijke veranderingen en voorbereidingen uit 2018 zijn in 2019 geland. Gemeente Vijfheerenlanden is ontstaan uit Zederik, Leerdam en Vianen. De samenwerking met de Drechtsteden voor de gemeente Hardinxveld-Giesendam is verder uitgewerkt. Tegelijkertijd dringen maatschappelijke veranderingen zich op, in

2019 vooral zichtbaar op het gebied van warmtetransitie en decentralisatie van de zorg en het daarmee samenhangende langer thuis wonen of opnieuw naar huis gaan van voorheen intramurale cliënten.

GEMEENTEN

Hardinxveld-Giessendam

De gemeente Hardinxveld-Giessendam is toegetreden tot de Drechtsteden, maar politiek bestuurlijk blijft de gemeente Hardinxveld-Giessendam een zelfstandige gemeente in woningmarktregio Woongaard. In 2019 is het verder zoeken geweest naar de afstemming binnen de nieuwe bestuurlijke context van Drechtsteden, terwijl wij aan Woongaard gebonden zijn. De samenwerking met andere Drechtstedelijke corporaties is versterkt, er is bijvoorbeeld een gezamenlijk bod voor de prestatieafspraken uitgebracht en vraagstukken rondom kwetsbare doelgroepen worden regionaal opgepakt. Tegelijk is binnen de gemeente Hardinxveld-Giessendam de focus versterkt op lokale vraagstukken. Bij de totstandkoming van de lokale uitwerking van de Woonvisie heeft Fien Wonen intensieve gesprekken gevoerd met gemeente en huurdersorganisatie. Er is een verschillende visie op de (toekomstige) woningmarkt, in 2020 verduidelijken we de betekenis hiervan.

De gemeenten, corporaties en de HvC (warmtenet) hebben in de Drechtsteden rondom de energietransitie een samenwerkingsconvenant gesloten. Gezien de ligging van de woningvoorraad van Fien Wonen is zij in 2018 bestuurlijk aangehaakt bij het lopende traject rondom deze energietransitie. De woningcorporaties uit de woningmarktregio Drechtsteden focussen daarbij op de mogelijkheden van een warmtenet. In verband met de ligging van Hardinxveld-Giessendam lijkt aansluiting op dit warmtenet voornamelijk niet kansrijk. Met gemeente Hardinxveld-Giessendam worden de mogelijkheden voor de warmtetransitie in die gemeente besproken.

Vijfheerenlanden

De gemeente Zederik is per 1 januari 2019 opgegaan in de gemeente Vijfheerenlanden en blijft deel uitmaken van de woningmarktregio Woongaard. Wel is Vijfheerenlanden onderdeel gaan uitmaken van de provincie Utrecht, waardoor Fien Wonen nu in twee provincies actief is geworden. 2019 is voor Vijfheerenlanden het jaar geweest om de nieuwe gemeente vorm te geven, er is een Strategische visie gepresenteerd en de Woonvisie is opgesteld (vaststelling begin 2020). De focus lag op de interne organisatie. In beide trajecten heeft Fien Wonen als belangrijke stakeholder haar bijdrage geleverd.

ZORG IN BEWEGING

De toenemende druk in reguliere huisvesting door veranderingen in het zorgbestel zet ook in 2019 door. Door wijzigingen in de zorg krijgt ook Fien Wonen te maken met steeds meer verwarde mensen in de dorpen, hebben onze zorgpartijen te maken met zwaardere indicaties waarvoor de bestaande zorgomgeving niet meer aansluit en zoeken particulieren gezamenlijk duurzame oplossingen voor verwanten die niet volledig zelfstandig kunnen wonen. We zien daarbij in toenemende mate dat reguliere zorgpartijen moeite hebben een adequaat antwoord te vinden op de veranderende omgeving. Fien Wonen blijft in gesprek om oplossingen te bedenken die aansluiten bij wet en regelgeving en bij de behoeften van haar huurders. Zij doet dit steeds meer met particuliere en kleinere initiatieven vanuit de markt. Place4Me&More (initiatief van ouders met autistische kinderen) is in 2019 verder geconcretiseerd en ook met andere partijen worden mogelijkheden verkend.

VERDUURZAMING

In 2019 heeft Fien Wonen haar duurzaamheidsbeleid vastgesteld 'Fien Future Friendly'. Dit beleid kent 3 pijlers; emissiereductie, energietransitie en CO₂ opslag in de voorraad, en een vierde pijler (klimaatadaptatie) in ontwikkeling. Vanaf 2020 gaan we dit beleid met ons stakeholders, waaronder de huurderorganisaties, verder

uitwerken en implementeren. Want verduurzaming heeft een enorme impact op de financiële huishouding van het bedrijf en de doelgroep. Daarnaast moeten we op de juiste manier inspelen op de snelle technologische ontwikkeling van alternatieven van verduurzamingsmaatregelen.

FINANCIËLE & FISCALE KADERS

Het afgelopen decennium heeft de corporatiesector te maken met een toenemende lastendruk van het Rijk. Zo betaalt Fien Wonen jaarlijks de verhuurdersheffing, is zij VPB plichtig geworden en heeft zij sinds 2018 te maken met de ATAD (Europese belastingmaatregel). Dit zorgt ervoor dat maar liefst 4 maanden huur, d.w.z. 33% van haar bruto-opbrengsten, afgedragen wordt in de vorm van Rijksheffingen of belastingen. In de ogen van Fien Wonen een buitensporige belasting in een tijd dat de opgave bijzonder groot is. In 2019 hebben wij ons aangesloten bij het protest vanuit de sector tegen deze heffing.

2. Samenstelling woningvoorraad en beheer

2.1. Samenstelling woningvoorraad

Op 31 december 2019 beheert Fien Wonen 3.150 zelfstandige woningen; 1.135 in de gemeente Vijfheerenlanden en 2.015 in de gemeente Hardinxveld-Giessendam. Er zijn dit jaar 28 nieuwbouwwoningen opgeleverd in de Oranjebuurt in Hardinxveld-Giessendam.

Tabel Overzicht zelfstandige huurwoningen naar type en gemeente op 31-12-2019

	Hardinxveld-Giessendam	Vijfheerenlanden	Eindtotaal
Woning	1.659	920	2.579
Seniorenwoning*	345	208	553
MiVa-woning	11	7	18
Eindtotaal	2.015	1.135	3.150
Verkoop onder Voorwaarde**		125	

* Woningen welke gelabeld zijn als seniorenwoning

** Er zijn 125 woningen (per 31-12-2019) die vanuit Fien Wonen in het verleden in gemeente Vijfheerenlanden onder voorwaarden verkocht zijn. Deze woningen zijn geen onderdeel van de huidige kernvoorraad, maar behoren strategisch gezien wel bij de latente voorraad (mogelijkheid tot terugkoop).

De woningen van Fien Wonen staan in de gemeenten Vijfheerenlanden en Hardinxveld-Giessendam. In totaal kennen deze gemeenten 9 dorpen/kernen. In onderstaande tabel is de voorraad per dorp/kern af te lezen.

Tabel geografische verdeling woningbezit op 31-12-2019

	Aantal VHE	Aandeel
AMEIDE	253	8%
HARDINXVELD-GIESSENDAM	2015	64%
HEI- EN BOEICOP	61	2%
LEERBROEK	92	3%

LEXMOND	282	9%
MEERKERK	333	11%
NIEUWLAND	78	2%
TIENHOVEN	36	1%
Eindtotaal	3150	100%

OVERIGE VERHUUREENHEDEN

Naast 'woningen' verhuurt Fien Wonen ook Bedrijf onroerend goed (BOG), Maatschappelijk onroerend goed (MOG), Zorg en parkeerplaatsen welke niet aan een woningcontract zijn verbonden. Sinds 2018 verhuren we daarnaast 2 locaties met woonwagenstandplaatsen.

	Vijfheerenlanden	Hardinxveld-Giessendam
Standplaatsen Woonwagens	7	6
BOG	3	4
MOG		4
Zorgcentrum	1 contract (24 plekken)	6 contracten (62pl., 18pl., 20p.l, 52pl. en 2x 1pl.)
Parkeren	16	70

2.2. Betaalbaarheid van de voorraad

HUURBELEID

In 2019 is het huurbeleid herijkt en onder voorbehoud van positief advies huurdersraden in november 2019 vastgesteld. Daarmee zijn nieuwe kaders opgesteld waarmee de huurprijs na mutatie en de jaarlijkse huurverhoging kan worden vastgesteld. Met het nieuwe huurbeleid en het uitgewerkte strategisch voorraadbeleid kunnen de doelstellingen uit het ondernemingsplan worden bereikt met betrekking tot betaalbaarheid voor een zo groot mogelijke groep huurders.

HUURPRIJSKLASSE

In onderstaande tabellen is aangegeven wat de huurverhouding is in de voorraad zelfstandig woningen.

Huidige huur

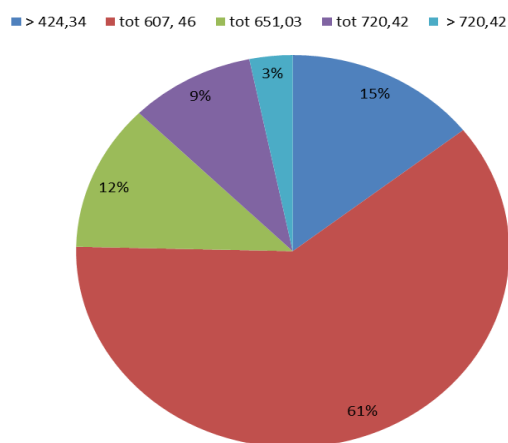
Gemiddelde huur	€541,-
Gem. WWS-punten	159
gem. max. redelijk	67%

Streefhuur

Gemiddelde huur	€609,-
Gem. WWS-punten	159
gem. max. redelijk	76%

Van de huidige woningvoorraad valt 88% binnen de huurtoeslaggrenzen en 97% binnen de liberalisatiegrens, zoals te zien is in de figuur 'verdeling huur over betaalbaarheidsklassen'.

Verdeling huur over betaalbaarheidsklassen



2.3. Verkoop (huur)woningen

Op grond van de portefeuillestrategie (2017) is vastgelegd dat alleen daartoe gelabelde woningen mogen worden verkocht. De mogelijkheid van algemene verkoop aan zittende huurders is daarmee komen te vervallen. In 2019 is dit beleid niet gewijzigd.

De nieuwe complexstrategie, met hierin een hernieuwde verkoopportefeuille, is wel in februari 2019 vastgesteld. In de complexstrategie zijn 47 woningen aangewezen voor verkoop bij mutatie. Van de latente voorraad (woningen eerder verkocht in Verkoop onder voorwaarde (VoV)) zijn 52 woningen aangemerkt om na terugkoop toegevoegd te worden aan de reguliere sociale huur voorraad. Van 38 VoV-woningen is vastgesteld dat deze definitief verkocht worden. De overige woningen worden bij mutatie opnieuw in VoV verkocht, om toekomstige flexibiliteit te houden om met deze woningen in te spelen op veranderende eisen aan onze voorraad.

Door deze behoudende verkoopstrategie zijn in 2019 twee woningen vanuit de sociale woningvoorraad bij mutatie verkocht.

KOOPVARIANTEN

Fien Wonen biedt vanuit de fusie alleen in de gemeente Vijfheerenlanden de koopvarianten Koopgarant en Koopcomfort aan. Beide vallen onder het begrip Verkoop onder Voorwaarde (VoV). Van deze varianten wordt nog gebruik gemaakt bij die woningen die zijn aangemerkt als flexibele voorraad in de complexstrategie.

Bij Koopgarant krijgt de koper een prijsverlaging op de taxatiewaarde, maar moet wel de eventuele verkoopwinst- of verlies bij terugkoop met Fien Wonen delen.

Bij Koopcomfort wordt geen prijsverlaging toegepast. Deze variant wordt alleen nog ingezet bij woningen die in de niet-daeb sector vallen en waarbij de mogelijkheid aanwezig is dat deze woningen op termijn definitief afgestoten worden.

In 2019 zijn in totaal 8 woningen in gemeente Vijfheerenlanden teruggekocht. Hiervan werd 1 woning weer in de sociale verhuur genomen, 1 woning is opnieuw in Koopgarant doorverkocht. Eind 2019 waren er nog 6 woningen onverkocht (voorraad), waarvan in 2020 3 woningen definitief zullen worden verkocht en 3 in verhuur worden genomen. Hierdoor heeft Fien Wonen nog 48 woningen in de latente sociale voorraad.

De woningvoorraad met een terugkoopverplichting voor Fien Wonen was op 31 december 2019:

- Koopgarant© : 112 woningen
 - Koopcomfort©: 13 woningen
 - Totaal: 125 woningen
- (Afname van 6 t.o.v. jaar 2018)

2.4. Woonruimteverdeling

PRIMAIRE DOELGROEP

De primaire doelgroep werd in 2019 gevormd door huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 38.035,- per jaar. Van alle toewijzingen in de sociale sector moet volgens de wet Passend toewijzen minstens 80% zijn toegewezen aan deze primaire doelgroep. Daarbij heeft de wetgever tijdelijk de mogelijkheid gegeven om extra 10% toe te wijzen aan huishoudens met een belastbaar inkomen tussen € 38.035,- en € 42.436,-, de zogenoemde middeninkomens. De overige 10% marge mag de corporatie toewijzen aan een hoger huishoudinkomen. Fien Wonen stuurt niet specifiek op toewijzingen binnen deze 10% marge. Al onze mutatiewoningen voor de primaire doelgroep bieden we aan voor huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 38.035,-.

In 2019 wees Fien Wonen 221 sociale huurwoningen (97,35%) van de 227 gereguleerde verhuringen toe aan de primaire doelgroep. Voor bijzondere situaties maakt Fien Wonen bewust gebruik van de 10% marge, zoals bij toewijzingen van aangepaste (MiVa-) woningen, bij stadsvernieuwing urgenties en bij eventueel maatwerk.

WONINGZOEKENDEN

Fien Wonen werkt met 14 woningcorporaties in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en in de aangrenzende regio's Lingewaal, Land van Heusden & Altena en de Bommelerwaard met een gezamenlijk woonruimtetoewijzingssysteem: *Woongaard*.

De woningmarktregio Woongaard exploiteert gezamenlijk bijna 50.000 woningen. Woningzoekenden kunnen zich inschrijven via Woongaard en reageren op alle aangeboden woningen. Voor Fien Wonen betekent dit dat woningzoekenden uit de hele Woongaardregio kunnen reageren op het aanbod. Woongaard stelt periodiek markt informatie beschikbaar aan de deelnemende corporaties.

Woningmarktregio Woongaard	Woongaard	Vijfheerenlanden (kernen Fien Wonen)	Hardinxveld-Giessendam
Ingeschreven woningzoekenden	66.364	1.184	1.782
Actief woningzoekend	18,4%	16,3%	23%
Zoektijd (jaar)	1,3	1	1
Populariteit (reacties per woning)	57,4	42,5	48,4

Tabel: Marktontwikkelingen in de vraag Woongaardregio, 2019

In 2019 is het nieuwe versie van Woongaard in gebruik genomen, welke was gericht op betere aansluiting op de systemen van de deelnemende corporaties en het beter digitaal ondersteunen van de woningzoekende.

URGENTEN

De behandeling van een aanvraag voor urgentie is een gemeentelijke aangelegenheid. In de gemeente Vijfheerenlanden wordt het College van Burgemeester en Wethouders geadviseerd door de Adviescommissie Woningtoewijzing (Fien Wonen is lid van deze commissie). In de gemeente Hardinxveld-Giessendam verloopt de urgentieaanvraag volledig via de gemeente. Na afgifte urgentieverklaring ontvangt de woningzoekende en

verhuurder een schriftelijke reactie van de gemeente. Urgentie wordt geactiveerd in het woningzoekendesysteem Woongaard. De urgente woningzoekende kan de eerste 4 maanden na afgifte van de urgentieverklaring zelf reageren op passende woonruimte of wordt daarna via directe bemiddeling geholpen aan een woning.

In 2019 zijn in totaal 4 woningen aan urgente woningzoekende toegewezen (niet zijnde statushouders) in de gemeente Vijfheerenlanden. In de gemeente Hardinxveld-Giessendam zijn in totaal 11 woningen aan urgente woningzoekende toegewezen. Onder deze urgente woningzoekende waren geen urgente voor stadsvernieuwing en hadden 6 urgente een hoger inkomen dan inkomenseis bij passend toewijzen

STATUSHOUDERS

Met de gemeente Hardinxveld-Giessendam sloot Fien Wonen een convenant Huisvesting statushouders af. Daarnaast participeert Fien Wonen in Hardinxveld-Giessendam in de werkgroep Kerk & Vluchteling, die zich inzet voor de begeleiding van statushouders. In de gemeente Vijfheerenlanden is er geen dergelijk convenant afgesloten.

In de gemeente Hardinxveld-Giessendam was er een taakstelling in 2019 van 16 statushouders plus nog de openstaande taakstelling 2018 van 3 statushouders. In totaal een opgave van 19 statushouders. Dit is minder dan in 2018 (26 statushouders).

Met de komst van 8 na-reizigers en de toewijzing van 7 woningen met 4 medereizigers, is de doelstelling gehaald.

In 2019 had de gemeente Vijfheerenlanden een taakstelling van 8 statushouders plus nog de openstaande taakstelling 2018 van 1 statushouder. In totaal een opgave van 9 statushouders. Dit is minder dan in 2018 (20 statushouders).

. Met de komst van 11 na-reizigers en toewijzing van 4 woningen is de doelstelling ruim gehaald. In 2020 begint Fien Wonen met een voorstand van 6.

BEZWAREN WONINGTOEWIJZING

Burgemeester en wethouders van beide gemeenten behandelen klachten over de woningtoewijzing. In 2019 ontving Fien Wonen hier geen klachten over.

VRIJGEKOMEN WONINGEN

Fien Wonen heeft een divers aanbod aan woningen of andere type verhuureenheden, zie hiervoor paragraaf "2.1 Samenstelling voorraad".

In 2019 heeft Fien Wonen in de bestaande sociale woningvoorraad van de gemeente Hardinxveld-Giessendam 150 woningen (waarvan 28 nieuwbouwwoningen), 2 garages, 1 woonwagendplaats opnieuw verhuurd. In de gemeente Vijfheerenlanden verhuurde Fien Wonen in de bestaande sociale woningvoorraad 75 woningen, 5 vrije sector woningen en 1 woonwagendplaats opnieuw. De mutatiegraad op basis van woningverhuringen komt daarmee voor de woningen uit op 6,6%. In 2017 was dit 6,8% en in 2018 was dit 6,9%.

In totaal waren op 31 december 2019 nog 15 woningen (excl. anti-kraak) in het verhuurproces tussen huuropzegging en nieuwe verhuring. Een externe leegstandsbeheerder verhuurt namens Fien Wonen woningen

waar de intentie is om dit op termijn te slopen. In de Frederikstraat (5 stuks) en Sluisweg (14 stuks) zijn 19 woningen via een anti-kraak contract verhuurd. Eén woning aan de Sluisweg staat nog leeg. In 2020 worden de besluiten genomen met betrekking tot de toekomst van de woningen aan de Sluisweg en de Frederikstraat.

2.5. Instandhouding, verbetering en duurzaamheid van de woningen

INSTANDHOUDING

Ten aanzien van de instandhouding kent Fien Wonen het niet-planmatig onderhoud en planmatig onderhoud. Het niet-planmatig onderhoud is te splitsen in reparatie- en mutatieonderhoud en Onderhoudsabonnement. Onder het planmatig onderhoud verstaan we ook contractonderhoud en vraag gestuurd onderhoud. Daarnaast investeren we in Duurzaamheid.

2.5.1 AEDES BENCHMARK 2019

Prestatieveld Onderhoud & verbetering	Score Fien Wonen	Gemiddelde score sector	Gemiddelde Referentiewaarde*	Letter Fien Wonen
Geharmoniseerde instandhoudingskosten driejarig onderhoud	€ 2.227	€ 2.792	€ 2.392	
Instandhoudingskostenindex driejarig	93			B
Technische woningkwaliteit (energie-index)	1,53	1,57	1,54	
Technische woningkwaliteitsindex	99			B
Ervaren woningkwaliteit	7,47	6,92	6,95	
Ervaren woningkwaliteitsindex	108			A

*In de referentiewaarden wordt rekening gehouden met het type bezit. Dit betekent dat dit een betere vergelijking weergeeft met 'gemiddelde score sector' dan de waarden waarmee geen rekening is gehouden met referentie.

De scores van Fien Wonen zijn ten opzichte van 2018 nagenoeg gelijk gebleven.

- Een index onder de 100 betekent minder uitgaven dan gemiddeld/ boven de 100 meer uitgaven dan gemiddeld.
- De letterwaarderingen zijn gelijk gebleven aan 2018, de waarden en indexen verschillen t.o.v. 2018 iets: instandhoudingskosten en woningkwaliteit zijn licht gestegen en technische woningkwaliteit gedaald.
- Op de energie-index hebben we een grotere stap gezet dan gemiddeld in de sector.

2.5.2 NIET-PLANMATIG ONDERHOUD

Het niet-planmatig onderhoud van Fien Wonen bestaat uit: reparatieverzoeken, mutatieonderhoud en onderhoudsabonnement. Het dagelijks onderhoud wordt uitgevoerd door eigen onderhoudsmedewerkers in combinatie met lokale aannemers. Met deze aannemers is een contract afgesloten.

Onderhoudssoort	Begroot 2019	Uitgaven 2019	Percentage
Reparatieonderhoud	786	523	67%
Mutatieonderhoud	474	929	195%
Onderhoudsabonnement	101	49	49%
Totaal npo	1.361	1.501	110%

Tabel onderhoud in euro's naar type onderhoud (in € 1.000)

REPARATIEONDERHOUD

Het reparatieonderhoud wordt uitgevoerd naar aanleiding van een melding door een huurder van een gebrek dat opgelost moet worden. In 2019 ontving Fien Wonen 4.374 reparatiemeldingen met gemiddelde kosten van €124, - per melding. Ten opzichte van 2018 is het aantal reparatiemeldingen gestegen met 4%. De totale aan Reparatie onderhoud is ruim binnen de begroting gebleven.

MUTATIEONDERHOUD

Het mutatieonderhoud is in 2019 bij 235 woningmutaties uitgevoerd, een stijging van 8% ten opzichte van 2018.

De kosten van mutatieonderhoud zijn ruim boven het begrootte bedrag. Naast een lichte stijging van het aantal mutaties, is vooral een aantal 'grote aanpak' van woningen debet aan de overschrijding. Hier zijn bovenmatige werkzaamheden uitgevoerd met als doel de woningen weer verhuurbaar (naar deze tijd) te maken. Een specifieke kijk op de overschrijding leert dat circa 10% van de mutatiewoningen ruim de helft van het budget behelst, waarbij twee woningen zelfs de € 50.000 overstijgen. Eén woning betrof een drugswoning (door de gemeente gesloten) en de ander was een woning met een woonduur van bijna 50 jaar waar in die periode weinig onderhoud was verricht.

Procesmatig zijn aanpassingen verricht zodat dergelijke (onverwachte) bedragen niet meer voorkomen. Tijdens mutatieonderhoud verrichten we voornamelijk onderhoud ten behoeve van 'schoon, heel & veilig'. Grotere werkzaamheden in de woning, gaan we op een zelfde wijze 'uitrollen' als ons planmatig onderhoud. Hierdoor hebben we meer grip op de planning en uitgaven.

ONDERHOUDSABONNEMENT

Voor het onderhoud dat valt onder het besluit kleine herstellingen, het zogenaamde huurdersonderhoud, kan de huurder desgewenst een onderhoudsabonnement afsluiten voor € 7, - per maand. Fien Wonen neemt dan enkele zaken van het huurdersonderhoud over. Voor het onderhoud dat valt onder het abonnement kan de bewoner telefonisch of via de website een verzoek indienen. Fien Wonen lost het probleem dan via de eigen onderhoudsdienst kosteloos op. Daarnaast maakt een tweejaarlijkse keuring van de woning onderdeel uit van het onderhoudsabonnement. In 2019 lagen de kosten ruim binnen begroting.

Het aantal deelnemers per 31 december 2019:

	Vijfheerenlanden	Hardinxveld-Giessendam	Totaal
Aantal onderhoudsabonnementen	309	1154	1463
% onderhoudsabonnementen	28%	58%	47%

In 2019 is het aantal deelnemers aan het onderhoudsabonnement met circa 3,5% gestegen tot 1.463. Het aantal deelnemers blijft hiermee licht stijgen. Omdat in Vijfheerenlanden het abonnement pas sinds 2017 wordt aangeboden, is het procentueel aantal deelnemers in deze gemeente een stuk lager dan in Hardinxveld-Giessendam.

2.5.3 GEPLAND ONDERHOUD (SO6) & CORRECTIE WET EN REGELGEVING (SO7)

Hieronder vallen complexmatige en technische werkzaamheden (soort onderhoud 6 en 7). Deze werkzaamheden zijn door periodieke opname van de conditie in de jaren in te plannen. Jaarlijks wordt daarom tijdens de begroting ook vastgesteld welke planmatige werkzaamheden in het aankomende jaar worden uitgevoerd. De werkzaamheden worden voornamelijk door middel van een aanbestedingsprocedure gegund.

Tot planmatig onderhoud behoren onder andere het buitenschilderwerk, reparatie of vervanging van voegwerk, vernieuwing van daken en dakgoten, reinigen van kunststof beplating en onderhoud aan, en vervanging van, installaties. Op het moment dat woningen worden aangepakt wordt ook bekeken of extra maatregelen zoals Duurzaamheid uitgevoerd kunnen worden. Het planmatig onderhoud in combinatie met verduurzamingsmaatregelen aan de Uranusflat is een mooi voorbeeld hiervan in 2019. Samen met de bewonerscommissie is aan het plan invulling gegeven. Er is een bewonersavond georganiseerd waarbij bewoners enerzijds geïnformeerd zijn en anderzijds hun inbreng over het proces konden geven. Beheerzaken kwamen hierbij aan het licht, die we direct op hebben kunnen pakken en tijdens de informatieavond positief konden terugkoppelen.

Het in 2019 beoogde planmatig onderhoud in de begroting is voor 67% gerealiseerd. Het niet realiseren van de begroting heeft voornamelijk te maken met aanbestedingsvoordeel en heroverweging werkzaamheden.

CONTRACTONDERHOUD (SO5)

Voor sterk periodiek terugkerende activiteiten waarbij het van belang is dat storingen snel en adequaat worden opgelost, zijn contracten met specialistische bedrijven afgesloten (soort onderhoud 5). Bijvoorbeeld op het gebied van liften, centrale verwarming en ontstopping van het riool. Contracten worden periodiek geëvalueerd en opnieuw aanbesteed volgens inkoop- en aanbestedingsbeleid.

Realisatie planmatig onderhoud	Begroot	2019	2018
Gepland onderhoud (SO6) & Correctie Wet en Regelgeving (SO7)	3.389	2.275	3.224
Contractonderhoud (SO5)	1.026	830	654
Totaal	4.415	3.105	3.878

Tabel Planmatig onderhoud in euro's naar type onderhoud (in € 1.000)

Vraag gestuurd planmatig onderhoud (SO8)

Fien Wonen voert het renoveren van badkamer/keuken/toilet in 2019 vraag gestuurd uit op basis van vastgesteld beleid. Door de omschakeling naar deze vraag gestuurde wijze en het feit dat mensen er minder gebruik van maakten dan verwacht, lag de q totale realisatie op 985.000,- euro zijnde 58% van de begroting.

2.5.4 DUURZAAMHEID (SO9)

Conform het doorgezette beleid betreft duurzaamheid (SO9) bij Fien Wonen voornamelijk het aanbrengen van zonnepanelen en het na-isoleren van de schil van de woning. Voor 2019 zijn ca 700 VHE 's voorzien van zonnepanelen en ca 145 VHE 's voorzien na-isolatie. In totaal is ervoor circa €3,9 miljoen geïnvesteerd in duurzame maatregelen. Met het vaststellen van het nieuw Duurzaamheidsbeleid, met o.a. het versnellen van de CO2 reductie, zal de aanpak vanaf 2020 stapsgewijs gaan wijzigen.

De afgelopen 3 jaar heeft Fien Wonen de volgende reductie van CO₂ uitstoot gerealiseerd:

CO2 reductie Fien Wonen	Dec 2017	Dec 2018	Dec 2019
Totale CO2 uitstoot [kg]	8.913.708	8.805.217	7.379.753
Totale CO2 reductie per jaar [in kg]	-	108.491	1.425.463
Gemiddelde CO2 uitstoot [kg/woning]	2.808,35	2.750,77	2.312,68

Duidelijk komt naar voren dat met name in 2019 een grote reductie van onze CO₂ uitstoot in het wonen heeft plaatsgevonden. In deze berekening is alleen de emissiereductie en de energietransitie meegenomen. Op dit moment werkt Fien Wonen de optimalisatie van onze CO₂ impact verder uit via het vastleggen in bio-based materialen.

Kijken we naar de voorraad in termen van labels dan blijkt dat Fien Wonen hard op weg is naar een gemiddeld label B in het eerste halfjaar van 2020. Eind 2019 heeft 36% van onze woningvoorraad minimaal label A.

Labelverdeling woningvoorraad Fien Wonen (In procenten)

Label	dec-17	dec-18	dec-19
A	14	15	36
B	18	19	17
C	36	39	29
D	18	16	11
E	9	8	4
F	3	3	2
G	2	1	1

2.5.5 WARMTEWET

Ondanks het wegvallen van de Warmtewet als verplichting heeft Fien Wonen het meten en afrekenen van de Stookkosten in 2019 ongewijzigd gelaten. De betreffende bewoners zijn hierover door Fien Wonen geïnformeerd. Het proces tot het komen tot een afrekening is uitbesteed aan Ista Nederland B.V. Fien Wonen verzorgt nog wel zelf de informatieverstrekking en heeft een eigenaarsrol (o.a. vaststellen tarief) in dit proces. In de volgende wooncomplexen van Fien Wonen is dit toepassing:

Gemeente Vijfheerenlanden:

- De Vijverhof in Meerkerk

Gemeente Hardinxveld-Giessendam:

- Peulenlaan
- Uranusstraat
- Jupiterstraat
- Plutostraat
- J. van Stolbergstraat
- Gr. Lodewijkstraat
- Tiendweg
- Jacobsweer
- Rembrandthof

3. Nieuwbouw en Renovatie

3.1. Nieuwbouw en Renovatie in ontwikkeling

In 2018 heeft Fien Wonen een nieuw investeringsstatuut en aanhangend investeringsproces vastgesteld. In dit statuut en proces is een duidelijk kader vastgesteld hoe in diverse fases een investeringsbeslissing tot stand moet komen. Daarbij is ook de rol van de huurdersraad/bewonerscommissie en eventuele andere stakeholders beter geborgd. Dit is in 2019 nader uitgewerkt in een opzet voor de afdeling en proces projectontwikkeling bij Fien Wonen. Voor het ontwikkelen en laten realiseren van projecten maakt Fien Wonen mede gebruik van een flexibele schil bestaande uit een of meer projectontwikkelaars, die geselecteerd zijn op hun deskundigheid, aantoonbare ervaring en beschikbaarheid.

De adviseur Strategie & Beleid onderzoekt op welke manier de wensportefeuille dient te worden behaald, met de voorwaarde dat de huidige voorraad aan de gestelde kwaliteitseisen blijven voldoen. Dit wordt geformaliseerd in een startbesluit.. Indien een bestaand complex een aanpak nodig heeft of als acquisitie-kansen zich aandienen wordt een startbesluit opgesteld. Met het vaststellen van het startbesluit wordt het overgedragen aan een projectontwikkelaar.

De projectontwikkelaars zorgen voor de ontwikkeling en realisatie van de projecten. Zij zorgen dat er een plan met begroting wordt opgesteld, dat er tussentijds beslissingen worden genomen conform investeringsstatuut en voor input vanuit de organisatie. Ook bereiden zij de aanbesteding voor. De flexibele schil werkt op operationeel en tactisch niveau en valt onder de regie van de coördinator projectontwikkelaar van Fien Wonen, welke zelf ook als projectontwikkelaar kan fungeren. De coördinator legt verantwoording af aan de directeur bestuurder in haar rol van manager projectontwikkeling/ opdrachtgever. In 2019 is er een Coördinator Projectontwikkeling in dienst getreden.

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van lopende investeringsprojecten.

KILLESTEIJNSTRAAT II, LEXMOND

Fien Wonen wenst haar portefeuille uit te breiden met nieuwe grondgebonden woningen in de gemeente Zederik. Het idee is daarbij een product te realiseren dat met zoveel mogelijk natuurlijke materialen wordt gebouwd. De gemeente Vijfheerenlanden heeft Fien Wonen gevraagd te participeren in de ontwikkeling op de locatie Killesteijn. Hier kunnen, uitgaande van een eerste verkavelingsstudie, circa 10 zogenaamde bio-based woningen worden gerealiseerd. Inmiddels is gestart met het nader definiëren van het product in de vorm van een op te stellen programma van eisen.

BOORSTRAAT

Fien Wonen onderzocht in 2019 naast de al uitgewerkte variant 'renovatie voor nog ten minste 25 jaar exploitatie' nog 2 varianten om een bredere afweging te kunnen maken van de toekomst van het project. Dit is in samenspraak met de bewoners gedaan.

Er is gekozen voor een tweeledige aanpak (nu energiereductie, daarna energietransitie):

1. "Dringende aanpak (verbeteren binnenklimaat/ min. label B)"; vooral om het verbeteren van kozijnen (te openen ramen/isolatieglas), mechanische ventilatie en zonnepanelen.
2. "Een complete aanpak" later over plusminus 15 jaar de stap maken naar een gasloze woning.

Het akkoord op het uitvoeringsbesluit is in november genomen voor de 1^e fase van de tweeledige aanpak namelijk het opplussen tot label B incl. vraag gestuurd BKT. Het project is van investeringsbegroting naar onderhoudsbegroting verschoven. En verwachte start uitvoering is het eerste kwartaal 2020.

FREDERIKSTRAAT

Het complex Frederikstraat betreft twaalf ruim 70 jaar oude woningen waarbij wordt onderzocht of deze levensduur verlengende renovatie moeten ondergaan of juist sloop/ nieuwbouw. Fien Wonen heeft adviesbureau BHG ingehuurd om te laten onderzoeken welke scenario's mogelijk zijn gezien de bouwkundige staat van de woningen. Vier scenario's voor renovatie en/of nieuwbouw zijn besproken met de huidige vaste huurders. In 2019 zijn de varianten onderzocht en zijn er overleggen geweest met de gemeente en de klankbordgroep van bewoners. Er zijn ook overleggen geweest met Waardzone, dat is de ontwikkelende partij voor de locatie 't Oog, zie zich naast de Frederikstraat bevindt. Een mogelijkheid zou kunnen zijn om woningen in dat gebied af te nemen in ruil voor een ontwikkeling op de locatie Frederikstraat. Verwacht wordt dat we in 2020 een definitieve keuze maken in het scenario en de verdere uitwerking op te gaan starten.

SLUISWEG

Aan de Sluisweg in Hardinxveld-Giessendam staan zijn 48 2-onder-1 kappers en 1 vrijstaande woning uit 1949. In 2019 zijn er verschillende varianten voor de aanpak van dit complex onderzocht en gesprekken gevoerd met de vertegenwoordigers van de bewoners. Lange tijd werd gedacht aan sloop van deze woningen maar in 2019 is definitief de keuze gemaakt de woningen niet te slopen. Er wordt nu gekeken naar een mogelijkheid om meer woningen op deze locatie te realiseren en de bestaande woningen te verbeteren of verkopen. In 2020 wordt er een vervolg gegeven aan dit onderzoek.

WEIDE II

In 2019 heeft Fien Wonen gesprekken gevoerd met de gemeente Vijfheerenlanden over project de Weide II in Meerkerk. De gemeente is voornemens om nieuwbouwwoningen te laten realiseren door een nog nader te werven projectontwikkelaar. 1/3 deel van deze ontwikkeling zal in het sociale segment vallen en Fien Wonen wil die woningen graag gefaseerd afnemen gedurende de ontwikkeling. Verwachting is dat de gemeente in de tweede helft van 2020 een ontwikkelaar gaat werven en het gebied verder gaat ontwikkelen. Vanuit Fien Wonen blijven we participeren in deze ontwikkeling.

RIJNSTRAAT 1

In 2019 zijn de voorbereidingen getroffen voor de verbouwing van het kantoorpand in Hardinxveld-Giessendam. Hier wil Fien Wonen een kleinschalig wooncomplex realiseren in combinatie met een vernieuwd kantoor op de begane grond. Samen met de stichting Place4me wil Fien Wonen een fijne woonplek creëren voor mensen met autisme. De bedoeling is dat het complex naast de 10 appartementen, verdeeld over twee woonlagen, ook een gemeenschappelijke ruimte op de eerste woonlaag krijgt. In deze ruimte kunnen diverse activiteiten worden ondernomen en er kan gezamenlijk worden gegeten.

Het kantoor moest constructief onderzocht worden middels een zogenaamde proefbelasting. Deze proefbelasting is in december uitgevoerd en alle vloeren voldeden aan de gestelde eisen. Nu alle seinen op groen staan is de laatste fase van de projectvoorbereiding getroffen en wordt ook de inrichting van het kantoor nader uitgewerkt. Het is de bedoeling om met de werkzaamheden te starten in het tweede kwartaal van 2020 en medio vierde kwartaal terug te verhuizen.

PRINSES MARIJKESTRAAT BOVEN-HARDINXVELD EN KORTENHOEVENSEWEG LEXMOND

Voor bovenstaande complexen is in 2019 een zogenaamd Startbesluit vastgesteld. Dit is het startpunt van een projectmatige ingreep in beide complexen. In eerste instantie wordt onderzocht welke ingreep het beste past bij deze complexen. Die onderzoeken gaan in 2020 plaatsvinden en dan wordt er ook een keuze gemaakt in de toe te passen ingrepen.

3.2. Nieuwbouw en Renovatie in uitvoering

Ten opzichte van 2018 is in 2019 is het project herstructurering Oranjebuurt opgeleverd, toelichting hierop is in de volgende paragraaf benoemd. Er waren daarnaast geen nieuwbouwprojecten in uitvoering, maar wel een desinvestering project.

STATIONSSTRAAT, LOCATIE VOORMALIGE GIESSENSCHOOL, HARDINXVELD-GIESSENDAM

Fien Wonen, en haar rechtsvoorgangers, hebben diverse pogingen ondernomen om tot een ontwikkeling van een plan op deze locatie te komen. In 2011 is gekozen voor een (sociaal) maatschappelijke invulling van de locatie. Diverse plannen zijn de revue gepasseerd gerelateerd aan (gezondheid)zorg en wonen. Al deze plannen bleken uiteindelijk in 2018 echter niet haalbaar. Daarom is besloten de locatie te gaan vervreemden ervan uitgaande dat er vanuit de markt voldoende animo is om deze locatie te ontwikkelen met verschillende huurniveaus en type zorgwoningen.

In 2019 is het betreffende object te koop aangeboden en zijn er biedingen ontvangen. Er is een beoogd koper gevonden waarmee de onderhandelingen tot verkoop worden gevoerd. Verwachte verkoop zal in het tweede kwartaal van 2020 plaatsvinden.

3.3. Nieuwbouw en Renovatie opgeleverd

HERSTRUCTURERING ORANJEBUURT, HARDINXVELD-GIESSENDAM

De Oranjebuurt in Boven-Hardinxveld is een locatie waar in 5 fasen nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd. Fien Wonen heeft de realisatie van alle fasen aanbesteed aan aannemersbedrijf J. van Daalen B.V.

In 2017 zijn de bestaande woningen, op de locatie waar fase 4a en b worden gebouwd, in het najaar gesaneerd en gesloopt. Daarbij is het besluit genomen om fase 4 en 5 aansluitend te gaan realiseren. Dat betekende een doorgaande uitvoering in 2018 en 2019. Daarnaast is eind 2017 besloten om alle koopwoningen in fase 4a/b en 5 om te zetten naar alleen sociale huurwoningen. De woningen van de 2 laatste fasen (4b en 5) zijn in maart en juni 2019 afgerond en opgeleverd.

In samenspraak met de gemeente zullen de infra-werkzaamheden worden uitgevoerd in de Oranjebuurt. Deze werkzaamheden zullen in het voorjaar 2020 worden opgeleverd.

4. Dienstverlening

Naast actief overleg met de huurdersorganisaties, informeert Fien Wonen haar huurders ook via andere kanalen over het beleid en activiteiten. Aan de hand van brochures, het bewonersmagazine, de website, social mediakanalen en via informatiebrieven, vindt de informatie haar weg naar de huurders en stakeholders.

AEDES BENCHMARK

Fien Wonen laat haar dienstverlening jaarlijks meten volgens de Aedes Benchmark. In onderstaande tabel is het resultaat weergegeven van het huurdersoordeel in 2019. De score bestaat uit een rapportcijfer en een letter, die een beoordeling geeft over het rapportcijfer. Een A-score is boven gemiddeld, een B-score is gemiddeld en een C-score is onder gemiddeld.

Onderdeel	Fien Wonen		Sector gemiddelde
	Rapportcijfer	Letter	
Nieuwe huurders	7,7	B	7,7
Huurders met reparatieverzoek	8,0	A	7,6
Vertrekkende huurders	6,9	C	7,5

Tabel Aedes Benchmark 2019, oordeel huurders.

Met wederom een gemiddelde score van een 8 op reparatieverzoeken bewijst Fien Wonen dat onze eigen onderhoudsdienst op de goede manier, goed werk aflevert. Vergelijken we de resultaten van 2019 met die van 2018 dan zien we dat “Nieuwe huurders en Reparatieverzoek gelijk zijn gebleven en Vertrekkende huurders met 0,7 punten is gedaald. In 2018 was juist Vertrekkende huurder ten opzichte van 2017 met 0,3 gestegen.

De enquêtes geeft Fien Wonen een goede terugkoppeling van de klant hoe de processen nog beter en klantgerichter kunnen zijn. In 2019 is de verbetercyclus Verhuur en mutatieonderhoud gestart. De eerste maanden lag de nadruk vooral op de wijzigingen in mutatieonderhoud. In 2020 leggen we de focus vooral op vertrekkende huurder. Hierbij gaan we ook (vergelijkbare) corporaties bezoeken met een A-benchmark op vertrekkende huurder om hiervan te leren.

Het huurdersoordeel van het prestatieveld Onderhoud & verbetering is al in paragraaf 2.5.1 weergegeven.

OVERLEG MET HUURDERSORGANISATIES

Fien Wonen overlegt periodiek met de huurdersorganisaties om te weten wat er speelt onder de huurders. Fien Wonen heeft twee huurdersorganisaties: stichting Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam (HRHG) en Huurders Belang Zederik (HBZ). Dit zijn overkoepelende belangenorganisaties van de huurders. Beide organisaties behartigen de gezamenlijke (bijvoorbeeld rondom het algemene beleid) en de gezamenlijke belangen (bijvoorbeeld rondom individuele projecten) van de huurders.

Met de huurdersorganisaties overlegt Fien Wonen op periodieke basis op grond van de Overlegwet. Dit is verder uitgewerkt in de samenwerkingsovereenkomst, welke na de fusie door Fien Wonen en de huurdersorganisaties is vastgesteld. Het beheer van de leden en dagelijkse bestuur is in handen van de organisaties zelf.

Om het werk van de huurdersorganisaties mogelijk te maken levert Fien Wonen een jaarlijkse financiële bijdrage en biedt zij faciliteiten zoals vergaderruimtes en een rubriek in het bewonersblad aan. De huurders in de gemeente Vijfheerenlanden (voormalig Zederik) zijn hierbij automatisch lid van de huurdersorganisatie HBZ.

Huurders- en bewoners Belang Zederik had in 2019 een budget van € 10.450, - en stichting Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam een budget van € 18.350, -. De belangrijkste uitgaven betreft de scholing van de bestuursleden, presentiegelden en het inhuren van externe adviseurs.

In het reguliere overleg met de besturen van beide huurdersorganisaties besprak Fien Wonen in 2019 de volgende onderwerpen:

- Bewonersblad verbeteringen
- Benchmarkresultaten
- Evaluatie Huurbeleid en themasessie vernieuwd huurbeleid
- Projectontwikkeling en planmatig onderhoud
- Update onderhoudsabonnement
- De Rol van de huurdersorganisaties bij herbenoeming directeur-bestuurder
- Jaarverslag 2018, kaderbrief en managementrapportages
- Duurzaamheidsbeleid
- Prestatieafspraken
- Verkoop Stationstraat

Vanwege de behoefte van huurdersorganisaties is er in 2019 ook gestart met het gezamenlijk vergaderen m.b.t. de veiligheidscommissie. Deze veiligheidscommissie telt 1 lid van HRHG, 1 lid van HBZ en 2 leden van Fien Wonen. De huurdersraden zijn daarnaast actief betrokken geweest bij de totstandkoming van de prestatieafspraken met de beide gemeenten.

Op de onderwerpen waar dat volgens de overeengekomen samenwerkingsovereenkomst (en daarmee de Overlegwet) benodigd was, is een officieel advies of goedkeuring gevraagd en afgerond door Fien Wonen met de huurdersorganisaties. Naast dit formele overleg voert de directeur-bestuurder informeel overleg met de voorzitters en een bestuurslid van de huurdersbelangenorganisaties. Dit overleg biedt ruimte voor zaken die nog niet formeel geagendeerd zijn.

BEWONERSCOMMISSIES

Daarnaast overlegt Fien Wonen in beide gemeenten met opgerichte bewonerscommissies over het gebouwbeheer en aanverwante zaken. Ook problemen ten aanzien van de leefbaarheid en, indien relevant, de planning en uitvoering van de onderhoudsprojecten komen ter tafel. De vergaderingen dienen daarmee een dubbel doel. Fien Wonen blijft op deze manier goed op de hoogte van wat er speelt onder de huurders en de huurders blijven op de hoogte van alles wat er rond het complex speelt.

In totaal voert Fien Wonen overleg met acht bewonerscommissies:

- Patrijs, Meerkerk
- Vijverhof, Meerkerk
- Watertoren, Meerkerk
- Jupiterstraat, Hardinxveld-Giessendam
- Uranusstraat/Peulenlaan, Hardinxveld-Giessendam
- Wielinghof, Hardinxveld-Giessendam
- Peulenhof, Hardinxveld-Giessendam
- Rembrandthof, Hardinxveld-Giessendam

In 2019 zijn de Watertoren en Wielinghof opgericht.

Een aantal mooie resultaten is in samenwerking met bewonerscommissies gehaald:

- In Rembrandthof is op verzoek van de bewonerscommissie een informatiemiddag georganiseerd over brandveiligheid. Ook is een aantal bijeenkomsten tezamen met huurder “De Lange Wei” georganiseerd

over de bewoning van haar cliënten. Vanwege de veranderende doelgroep, verder dementerend, is hierover informatie verstrekt en aan bewoners voorlichting gegeven.

- In het project Uranusstraat heeft de bewonerscommissie haar steen bijgedragen in de totstandkoming van het project. Ze zijn voor ons en de aannemer een goed klankbord geweest en hebben ook goede informatie verstrekt/ voorlichting gegeven aan bewoners. Mede hierdoor is het project goed verlopen.
- De Wielinghof is opgericht vanuit onvrede over de schoonmaak. Tezamen met de bewonerscommissie is de schoonmaak geëvalueerd, zijn offertes opgevraagd en is een nieuw schoonmaakprogramma van start gegaan. Een mooi resultaat.

AFREKENINGEN STOOK- EN SERVICEKOSTEN

De in 2019 opgestelde, verzonden en afgerekende stook- en servicekosten zijn wederom goed verlopen. Bewonerscommissies zijn in de conceptfase betrokken, waarbij slechts op een aantal punten verduidelijking nodig was. Dit heeft geresulteerd in zeer weinig vragen/ reacties van bewoners en er is door geen enkele huurder bezwaar aangetekend. De afrekening stookkosten is per stookjaar 2018 uitbesteed aan Ista Nederland B.V. en is ook in 2019 goed verlopen.

HUURDERSPORTAAL

Eind 2018 is het systeem voor het Fien huurdersportaal geïmplementeerd. Via het portaal kunnen huurders hun huursaldo en betalingen inzien, online huur betalen en bijvoorbeeld persoonsgegevens aanpassen. In vier fasen zijn alle huurders aangeschreven. Bij mutatie wordt direct aandacht gevraagd voor het activeren en ook in andere klantprocessen (bijvoorbeeld planmatig onderhoud) worden huurders gewezen op het activeren van het portaal. Eind 2019 heeft circa 20% het portaal geactiveerd. Door mutatie stijgt dit percentage automatisch. Ook wanneer we nieuwe zaken beschikbaar kunnen stellen, wordt daaraan een communicatiemoment gekoppeld om huurders te activeren.

GESCHILLENCOMMISSIE

Fien Wonen is aangesloten bij de geschillencommissie Wonen Zuid-Holland. Geen enkele casus voor Fien Wonen is in 2019 aangedragen.

4.1. Woonomgeving en leefbaarheid

WIJKBEHEER(DERS)

Fien Wonen hecht waarde aan een goede woonomgeving waar haar klanten zich thuis voelen. Hiervoor is het nodig de woonomgeving van woningen op het gewenste niveau te brengen en te houden. Dat vraagt om een gezamenlijke inspanning met bewoners, zorg- en welzijnspartijen en gemeenten. Met deze partners werkt Fien Wonen aan het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving, evenals voor het prettig wonen en het beperken van overlast. Als bewoners in samenwerking met Fien Wonen goed zorgen voor de algemene ruimten en de zichtbare (privé) buitenruimten in complexen, zijn de wooncomplexen leefbaar en is het prettig wonen.

Bij Fien Wonen zijn 2 wijkbeheerders werkzaam. Zij zijn een aanspreekpunt voor huurders, onderhouden contacten met huurderscommissies en hebben de eerstelijnscontacten bij overlast. Ook hebben zij goed contact met externe partijen. Een aantal voorbeelden:

- Samen met Servanda is de pilot "oranjeluilfel" gestart. Dit is een buurtkrachtpunt in de Uranusstraat 231 waar bewoners op eigen initiatief verbindende activiteiten mogen en kunnen organiseren.

- Ondersteunt bij de opstart van het buurtdiner in de recreatieruimte Van Leijdenstraat, complex Vijverhof. Hier is een succesvol buurtdiner ontstaan dat zorgt voor verbinding tussen jong & oud.

Het uitgangspunt is dat huurders prettig wonen in een schone en veilige leefomgeving en gebruik kunnen maken van maatschappelijke voorzieningen. Fien Wonen stimuleert initiatieven van bewoners en nodigt hen uit om hun ideeën, wensen en tevredenheid kenbaar te maken. Ook hiervan een aantal voorbeelden:

- De schoonmaak door bewoners in vijf portiekflats was slecht. Een aantal bewoners vond het wel best, een aantal niet. Er is een plan van aanpak geschreven; onder regie van een Wijkbeheerder is samen met Wonen, Financien en Vastgoed een schoonmaakprogramma ontwikkeld. Prijzen zijn opgevraagd en bewoners hebben een enquête ontvangen. In vier van de vijf flats wordt nu door een schoonmaakbedrijf schoongemaakt waarbij de kosten door de bewoners maandelijks worden betaald.
- De Wijkbeheerder organiseert samen met onder andere Politie regelmatig 'praatjes tafels' waarbij buurtbewoners vragen kunnen stellen/ problemen kunnen aankaarten over de buurt.

4.2. Wonen en sociaaleconomische problematiek

HUURVERHOOGING EN BEZWAREN

Op 1 juli 2019 heeft Fien Wonen een inkomensafhankelijke huurverhoging van 5,6% gevraagd aan huurders die hieraan volgens wettelijke regelgeving in aanmerking kwamen. Na het vaststellen van het ondernemingsplan, waarin Fien Wonen zich blijft richten op de primaire doelgroep, is dit een logische vervolgstap. Door de inkomensafhankelijke huurverhoging stimuleert Fien Wonen de doorstroming van mensen met een inkomen van meer dan € 42.436, -, zodat de woningvoorraad beschikbaar komt voor onze primaire doelgroep.

Zoals overeengekomen met beide huurdersraden kreeg onze primaire doelgroep een huurverhoging van maximaal 1,5%, wat 0,1% lager is dan het inflatiecijfer. Het overige vastgoed heeft een verhoging gekregen conform contractuele afspraken.

Uiteindelijk zijn hierop 27 bezwaren door huurders ingediend. Hiervan is 1 bezwaarschrift doorgestuurd naar de huurcommissie en afgewezen. Van de andere bezwaarschriften zijn er 14 toegewezen door Fien Wonen en 12 afgewezen met de volgende redenen:

- bezwaar zelf ingetrokken, 3 stuks;
- bezwaar vrije sector is niet mogelijk, 3 stuks;
- bezwaar tegen de inflatie (1,5%) is niet mogelijk, 4 stuks;
- bezwaar niet gegrond i.v.m. te hoog inkomen, 2 stuks);

Naast de bezwaren zijn 10 aanvragen met het verzoek huurbevrozing toe te passen ontvangen. Alle 10 verzoeken zijn afgewezen Fien Wonen paste in 2019 het beleid van huurbevrozing nog niet toe.

HUURACHTERSTAND

Op 31 december 2019 bedroeg de totale huurachterstand 0,81% van de jaarhuur. Dit is 0,04% hoger dan in 2018. Fien Wonen benadert huurders actief als een huurachterstand dreigt. Doel is om via een persoonlijke benadering tot een maatwerkoplossing te komen. In veel gevallen lukt het om tot een betalingsregeling te komen. Er is in 2019 echter een stijging merkbaar in de looptijd van de betalingsregelingen, doordat huurders met een laag inkomen steeds minder aflossingscapaciteit hebben. Samen met welzijnsstichting "Servanda" in Hardinxveld-Giessendam en stichting "Schuldhulpmaatje" in Vijfheerenlanden biedt Fien Wonen huurders

vrijwillige professionele ondersteuning bij budgetbeheer.

Door de samenwerking met het Sociaal Team van de gemeenten Hardinxveld-Giessendam en Vijfheerenlanden wordt er nu op een later moment een deurwaarder ingeschakeld. Er is hierdoor een zichtbare stijging in het aantal huurders met een huurachterstand tussen de 3 en 6 maanden te zien. Veelal betreft dit huurders met meerdere schulden en weinig of geen aflossingscapaciteit.

ONTRUIMINGEN

Redenen om via juridische wegen een woning te ontruimen zijn huurachterstand, hennepcultuur en/of drugshandel in de woning en ernstige overlast. In 2019 is in de gemeente Hardinxveld-Giessendam zijn 2 woning ontruimd op uitspraak van de rechter. Bij 1 ontruiming was de woning op last van de burgemeester eerst voor een periode van 3 maanden gesloten. De andere ontruiming was vanwege huurachterstand. Bij een aantal andere (druggerelateerde) woningen, loopt de procedure door in 2020 of kozen huurders er zelf voor de huur op te zeggen.

HENNEP- EN OPIUMWET

Fien Wonen hanteert een zerotolerance beleid op dit thema. Huurders waar minder dan 5 wietplanten worden aangetroffen krijgen één waarschuwing en vallen bij herhaling daarna ook onder het zerotolerance beleid. Als er sprake is van een hennepkwekerij in een huurwoning, zet Fien Wonen in op ontruiming van de woning/ontbinding van de huurovereenkomst als de huurder niet kiest voor vrijwillig opzeggen van de huurovereenkomst. Hierin werkt Fien Wonen nauw samen met de politie en gemeenten.

In 2019 is er op dit thema in een zestal gevallen actie geweest. In een vijfstal woningen in de gemeente Hardinxveld-Giessendam werd drugshandel/hennepcultuur aangetroffen. Vier woningen werden in 2019 op last van de burgemeester gesloten (voor een periode van 3 maanden), waarvan uiteindelijk 1 woning is ontruimd. De sluiting van de 5^e woning vindt plaats begin 2020.

Woningsluiting door de burgemeester geeft een corporatie de gelegenheid om de huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden (zonder tussenkomst van de rechter). Gaat een huurder hiermee niet akkoord dan start Fien Wonen een juridische procedure op waarbij de rechter gevraagd wordt om ontruiming van de woning.

In de gemeente Vijfheerenlanden werd in 1 woning hennepcultuur aangetroffen. De gemeente stuurde hierna een waarschuwing naar de huurder en Fien Wonen. De gemeente heeft als beleid om pas bij een 2^e overtreding op eenzelfde adres tot woningsluiting over te gaan. Fien Wonen heeft in dit geval ditzelfde beleid gevolgd.

TWEDE KANS BELEID/ WONEN MET VOORWAARDEN

In 2019 zijn 9 huurovereenkomsten afgesloten in het kader van 'wonen onder voorwaarden' voor een bepaalde huurtijd waarbij duidelijke afspraken met de huurder zijn gemaakt die periodiek worden getoetst. Redenen om deze huurovereenkomsten af te sluiten zijn bijvoorbeeld:

- huurder is bekend met schuldproblematiek;
- huurder heeft op de verhuurdersverklaring een aantekening gekregen;
- huurder is bekend met overlast.

Daarnaast zijn er in het verleden 3 huurovereenkomsten onder voorwaarden afgesloten die een doorloop hebben voor de gehele huurtijd en dus doorlopend aandacht en begeleiding nodig houden.

4.3. Wonen en zorg

ZORG

Fien Wonen bezit binnen de gemeenten de volgende zorgcomplexen:

- het gezondheidscentrum bij de Watertoren in Meerkerk;
- woon-zorgcomplex Notarisappel te Hardinxveld-Giessendam;
- het zorggebouw De Laakse Hof voor dementerenden in Lexmond;
- gezondheidscentrum in het woon-zorgcomplex Rembrandthof in Boven-Hardinxveld;
- 2 aparte top-kamers in het woon-zorgcomplex Rembrandthof in Boven-Hardinxveld.

Het woon-zorgcomplex Rembrandthof is deels in beheer van stichting De Lange Wei en van stichting Rivas Zorggroep, zorgpartners die zich richten op huisvesting van dementerenden. Met De Lange Wei is Fien Wonen vanaf 2018 in gesprek over de toekomst van het deel van de Rembrandthof dat De Lange Wei exploiteert. We verwachten in 2020 hierover verdere afspraken te kunnen maken.

Bij het project 'Stationsstraat' heeft een langlopend onderzoek naar de mogelijkheden voor het ontwikkelen van zorgwoningen plaats gevonden, maar is besloten om het te verkopen. In 2019 is er een partij gevonden die voornemens is om hier zorgwoningen te realiseren.

Stichting Place 4 Me is een stichting waarin ouders van jongeren met een afwijking in het autistisch spectrum zich hebben verenigd. In samenwerking met deze stichting heeft Fien Wonen de mogelijkheden onderzocht voor huisvesting van 6 tot 10 jongeren. In 2019 is besloten de haalbaarheid te onderzoeken om huisvesting te realiseren op de bovenste verdiepingen van het kantoor van Fien Wonen aan de Rijnstraat.

5. Juridische structuur.

Op 1 juli 2015 zijn de stichtingen Omnivera en Goed Wonen Zederik gefuseerd tot stichting Omnivera GWZ. De nieuwe statuten voor deze fusie zijn in 30 juni 2015 opgesteld. Vanwege de herziene woningwet is op 13 september 2016 door de toezichthouder Autoriteit Woningcorporaties op de voorgenomen statutenwijziging goedkeuring verleend, welke op 9 november 2016 bij de notaris zijn gepasseerd. Op 31 januari 2018 is er een wijziging ingeschreven in het handelsregister. Stichting Omnivera GWZ opereerde vanaf dat moment onder de handelsnaam Fien Wonen.

Op 31 oktober 2018 heeft de RvC goedkeuring verleend aan de voorgenomen statutenwijziging, welke in het teken stond aan het voldoen aan de "veegwet". De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijk relaties heeft op 26 november 2018 dit voorgenomen besluit goedgekeurd, waarna op 11 december de statutenwijzigingen bij de notaris zijn gepasseerd. De volgende gegevens zijn vanaf dat moment van toepassing:

Naam van de toegelaten instelling: Stichting Fien Wonen

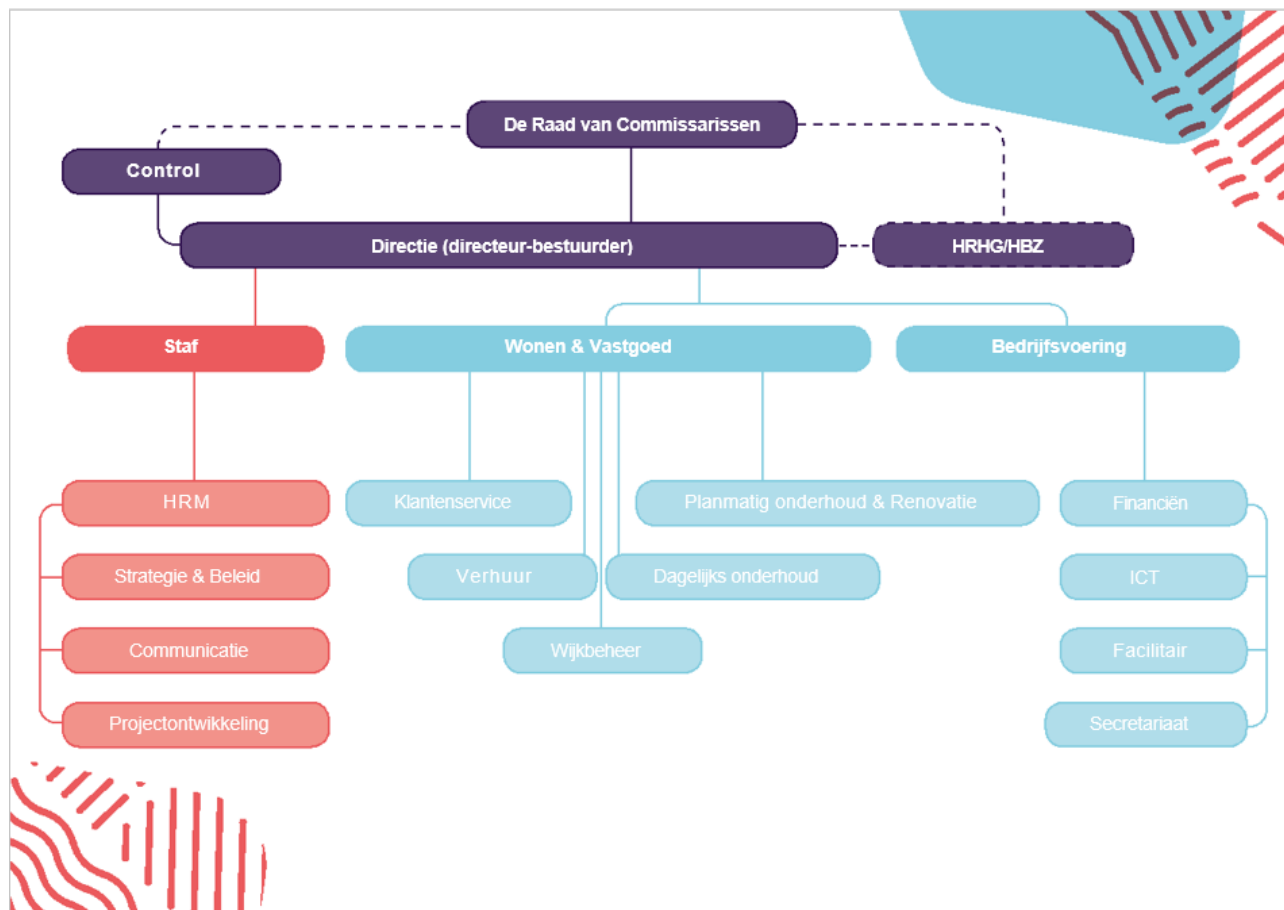
Gevestigd te: Hardinxveld-Giessendam
Adres: Rijnstraat 1, 3371 ST Hardinxveld-Giessendam

Inschrijving Kamer van Koophandel te Rotterdam
Stichtingsregister: 41121605
Handelsregister: 23027876

Het statuut is beschikbaar op de website van Fien Wonen onder "Publicaties".

6. Interne organisatie en personele bezetting

ORGANOGRAM FIEN WONEN 2019



De medewerkers van Fien Wonen zijn georganiseerd rondom de kernactiviteiten:

- Wonen: activiteiten die betrekking hebben op het verhuren en verkopen van woningen en de leefbaarheid in de wijk.
- Vastgoed & Projectontwikkeling: activiteiten die betrekking hebben op het beheren, onderhouden, ontwikkelen en vernieuwen van vastgoed.

De medewerkers van deze afdelingen worden gefaciliteerd door de medewerkers van financiën, ICT, facilitair en Officemanagement welke onder de afdeling bedrijfsvoering vallen.

Directeur-bestuurder geeft leiding aan een stafafdeling bestaande uit een adviseur strategie & beleid, coördinator projectontwikkeling, communicatieadviseur en HR-adviseur.

Fien Wonen beschouwt medewerkers van strategisch belang voor de organisatie. De gewenste ontwikkeling van Fien medewerkers is een organische groei naar een slimme en wendbare organisatie die van nature de samenwerking zoekt. Naast functiegerichte competenties willen we graag dat de Fien medewerker betrokken, vindingrijk en optimistisch zijn in de uitvoering van de werkzaamheden.

Om dit te ondersteunen staat voor nu voorop dat we willen werken met een uniforme beoordelingssystematiek "Leren & Presteren", waarin voor iedereen ruimte is om met zijn/haar talent optimaal bij te dragen aan de organisatiedoelstellingen. In 2019 is het pilotjaar voor onze nieuwe en uniforme beoordelingssystematiek "Leren & Presteren" gedraaid. Belangrijk onderdeel van dit traject is de afbouwregeling van de gratificaties. Bij vaststelling van Leren & presteren zullen de gratificatieregeling in een tijd van 4 jaar worden afgebouwd.

Begin 2020 kunnen alle medewerkers hun stem voor/ tegen deze nieuwe uniforme beoordelingssystematiek uitbrengen. Bij positief resultaat van deze stemming wordt Leren & Presteren, met terugwerkende kracht naar 1-1-2020, volledig geïmplementeerd.

6.1. Medewerkerpopulatie

In 2019 deden zich een aantal personele wijzigingen voor:

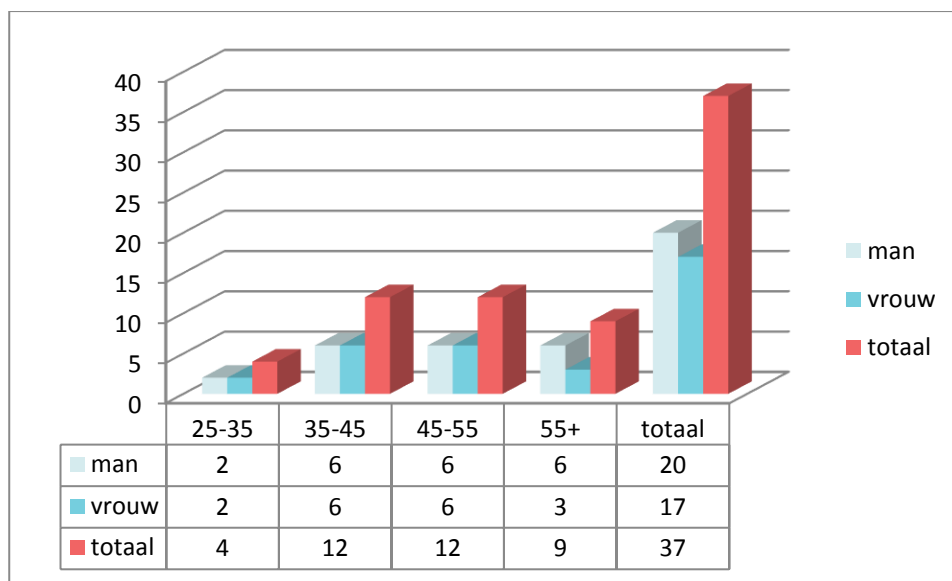
- Op de afdeling Wonen & Vastgoed zijn een Sr. Projectleider en een Projectondersteuner vastgoedonderhoud aangetrokken.
- Bij Bedrijfsvoering is een officemanager gestart.
- En bij de Staf is een Coördinator Projectondersteuner gestart.

Allen hebben een tijdelijke arbeidsovereenkomst van 1 jaar met de intentie tot verlenging.

Per 1 januari 2019 waren 34 medewerkers (29,94 fte) in dienst bij Fien Wonen, waarvan 10,22 fte een tijdelijk dienstverband had. Per 31 december 2019 werken er 37 medewerkers (32,52 fte) bij Fien Wonen, waarvan 4,75 fte een tijdelijk dienstverband had.

Het gemiddelde dienstverband is 31,64 uur per week (0,88 fte). Uit onderstaande tabellen is af te lezen dat er meer mannen (20) dan vrouwen (17) in dienst zijn. De gemiddelde leeftijd is 47,8 jaar. De medewerkers van Fien Wonen zijn gemiddeld 12,8 jaar in dienst, gerekend vanaf het moment van in dienst treden bij een van de rechtsvoorgangers van Fien Wonen.

In 2019 stroomden 2 medewerkers (ruim 1,67 fte) uit naar een andere werkgever.



	Gemiddelde leeftijd	Gemiddeld aantal dienstjaren	Gemiddelde parttime %
Directie en Staf	45	1,1	0,9
Bedrijfsvoering	39,8	7,5	0,9
Vastgoed	42,8	18,9	1,0
Wonen	51,9	17,1	0,9
Eindtotaal	47,9	12,3	0,9

INHUUR

In 2019 maakte Fien Wonen gebruik van de inhuur van externen. We gebruiken inhuur voor o.a. specialistische kennis of werkzaamheden of voor tijdelijks invullen van een vaste formatieplaats indien de vacature openstaat of in geval van (langdurig) ziek. Totaal is er €250.256,- uitgegeven aan externe inhuur.

Gebruikte inleen in 2019 per afdeling

Afdeling	
Directie en staf	€58.612,-
Bedrijfsvoering	€139.038,-
Wonen en vastgoed	€52.606,-

Voor de gehele organisatie is de inhuurformatie in 2019 ten opzichte van jaar eerder sterk afgenomen.

OPLEIDING EN LOOPBAANONTWIKKELING

In 2019 is € 99.798,00,- uitgegeven aan opleidingskosten in het kader van functie gerelateerde ontwikkeling. Op grond van de CAO is daarnaast voor elke medewerker een individueel budget beschikbaar dat ingezet wordt voor loopbaanontwikkeling. In 2019 is € 4.500,- van het loopbaanbudget ingezet voor persoonlijke training en loopbaanontwikkeling.

ARBO

Fien Wonen is zich bewust van haar verantwoordelijkheid met betrekking tot het creëren en gezamenlijk handhaven van veilige arbeidsomstandigheden. Het Arbobeleid is in 2019 geactualiseerd en er is een nieuw jaarplan opgesteld. Er vindt maandelijks een ARBO-overleg tussen de ARBO/coördinator en HR plaats. Ook is het een geregeld terugkerend punt op de agenda's van de OR en Management overleggen.

AGRESSIEMELDINGEN EN BEDRIJFSONGEVALLEN

In 2019 deden zich geen bedrijfsongevallen voor en zijn er geen agressie-incidenten met klanten gemeld. Het Agressiebeleid inclusief agressieprotocol is, net als alle toepasselijke (beleids-) regelingen zoals de Integriteitscode en de Klokkenluidersregeling, via intranet voor elke medewerker beschikbaar.

ZIEKTEVERZUIM

In 2019 stond de Arbodienst INC. Gezond Werken B.V. Fien Wonen bij voor de preventie- en ziekteverzuimbegeleiding. Het gemiddelde ziekteverzuimpercentage in 2019 bedroeg 4,5%. Dit betroffen de afdelingen Bedrijfsvoering, Staf en Wonen.

Ziekteverzuim dat eruit springt is van een medewerker die langdurig ziek is geweest (bijna heel 2019). Er is aan herstel en preventie gewerkt, zoals het aanbieden van aangepast werk, therapie en coaching, regulier bezoek bedrijfsarts en periodiek intern voortgangsoverleg.

VERTROUWENSPERSOON

Fien Wonen is van mening dat elke medewerker altijd anoniem toegang moet hebben tot een vertrouwenspersoon voor vragen op het gebied van integriteit of ongewenst gedrag. Hiervoor is een externe persoon aangesteld als vertrouwenspersoon. In 2019 zijn er geen aanvragen bij de vertrouwenspersoon ingediend.

ONDERNEMINGSRAAD

In 2019 overlegde de OR 7 keer met de directeur-bestuurder. Op onderstaande onderwerpen heeft de OR, na bespreking, advies uitgebracht. Deze zijn meegenomen in de besluitvorming.

- Medewerker tevredenheidsonderzoek – ontwikkeltraject Fien wonen & werkgeluk
- Topstructuur inclusief (aangepaste) functiebeschrijvingen
- HRM-gesprekscyclus
- Pilot Leren & Presteren
 - Prestatietoeslag 2019
 - Evaluaties per gesprekronde
 - Aanpassing competentie klantgerichtheid
- Werving & Selectie
- Voorgestelde verplichte snipperdagen
- Vertrouwenspersoon
- Arbodienst

Deel 2: Financiën

1. Waarborgen van de financiële continuïteit

Deel 2 van dit bestuursverslag geeft een toelichting op de financiële ontwikkelingen in 2019. Een jaar waarin de organisatieontwikkeling verder is doorgezet. Vanuit een gezonde financiële basispositie werkte Fien Wonen aan de inrichting en het verbeteren van haar bedrijfsprocessen.

De MeerJaren Onderhoudsbegroting (MJOB) voor 2020 e.v. is gebaseerd op de in 2018 uitgevoerde conditiemeting. In 2019 zijn in het kader van de duurzaamheidsopgave de eerste stappen gezet conform de in 2018 geformuleerde routekaart richting 2050. In de meerjarenbegroting 2020-2029 zijn de wensportefeuille vanuit de portefeuillestrategie, de herijkte MJOB en de investeringen vanuit de routekaart 2050 financieel ingerekend.

De financiële positie wordt beoordeeld door de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Zij stellen eisen aan de wijze waarop activiteiten gefinancierd worden om de vermogenspositie op langere termijn te waarborgen.

Op 6 juni 2019 heeft Fien Wonen de jaarlijkse beoordeling brief van het WSW ontvangen. Onze financiële positie is als goed beoordeeld. Het WSW concludeert hierin dat Fien Wonen jaarlijks verbeteringen laat zien. De focus voor de komende jaren zien zij in het in lijn brengen van ons beleid met de strategie en het daadwerkelijk realiseren van de begrote investeringen.

Op 14 mei 2019 heeft Fien Wonen de brief ontvangen van het WSW inzake het borgingsplafond en de borgbaarheid van de corporatie. De risicobeoordeling heeft geen aanleiding gegeven voor een correctie op de financieringsbehoefte. Vastgesteld is dat Fien Wonen voldoet conform artikel 8 van het Reglement van Deelneming aan de eisen die WSW stelt aan een corporatie als deelnemer.

Op 28 februari 2019 hebben wij de Integrale beoordelingsbrief ontvangen van het AW. De AW beoordeelt of Fien Wonen voldoet en in de toekomst blijft voldoen aan de vereisten op het gebied van governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. De beoordeling heeft aanleiding gegeven tot een tweetal toezichtafspraken.

VENNOOTSCHAPSBELASTING

Op basis van de in 2017 samengestelde fiscale meerjarenbegroting (hierna: FMJB) heeft Fien Wonen besloten om over te gaan tot een afwaardering naar lagere WOZ-waarde. In eerste instantie heeft Fien Wonen het standpunt ingenomen dat een afwaardering wordt verantwoord in de aangifte vpb 2015. De inspecteur heeft aangegeven de afwaardering in 2015 niet te accepteren omdat geen sprake meer zou zijn van een duurzame waardedaling. De Belastingdienst heeft echter aangegeven dat het verantwoorden van een afwaardering in 2014 wel wordt geaccepteerd. Fien Wonen heeft hierop besloten zich te conformeren aan het standpunt van de Belastingdienst en een afwaardering te verantwoorden in 2014 bij WOZ-waardedalingen vanaf 10%.

Als gevolg van dit standpunt zijn de reeds ingediende aangiften vpb 2014 tot en met 2016 herzien en in 2019 ingediend bij de Belastingdienst. Hier opvolgend is ook de VPB-aangifte 2017 in oktober 2019 ingediend.

JAARRESULTAAT 2019

Het jaarresultaat 2019 bedraagt € 60,8 miljoen. De belangrijkste verschillen tussen 2019 en 2018 worden in onderstaand overzicht genoemd:

Jaarresultaat 2019	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.275	8.531
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	358	92
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	57.427	32.278
Netto resultaat overige activiteiten	34	40
Overige organisatiekosten	-/-998	-/-859
Leefbaarheid	-/-433	-/-344
Saldo financiële baten en lasten	-/-3.705	-/-3.875
Belastingen	-1.418	2.507
Jaarresultaat	60.520	38.370

Analyse van het resultaat ten opzichte van vorig boekjaar

In 2018 is een positief resultaat van € 34,6 miljoen gerealiseerd. Het werkelijke jaarresultaat over 2019 bedraagt € 60,5 miljoen. Een nadere toelichting op deze cijfers staan in de jaarrekening 2019.

FINANCIËLE RATIO'S

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw verstrekt borging voor aangetrokken en aan te trekken leningen. Ieder jaar stelt zij het borgingsplafond vast op basis van een financieel risicokader. Op 14 mei 2019 heeft het WSW aan Fien Wonen een borgingsplafond toegekend van € 76.035.000,-.

Het WSW baseert de jaarlijkse beoordeling van de financiële positie en het risicoprofiel op het beoordelingskader. Bij de Financial Risk wordt gekeken naar de korte en lange termijn kasstromen, de balans en het onderpand van de corporatie. Het WSW gaat hierbij uit van 4 beoordelingsratio's. Deze sluiten aan bij de financiële kaders van Fien Wonen die hieruit zijn afgeleid. In onderstaande tabel staat een overzicht van de normen en realisatie van deze ratio's.

Omschrijving	Normering WSW	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018
ICR	minimaal 1,4	2,44	1,97
Solvabiliteit (marktwaarde)	minimaal 20%	74,2%	67,8%
Loan to value (beleidswaarde)	maximaal 75%	48,6%	54,4%
Leningen / WOZ	maximaal 50%	12,9%	12,6%

INTREST COVERAGE RATIO (ICR)

De ICR geeft aan hoe de verhouding is tussen de operationele kasstroom en de verschuldigde rente aan de verschaffers van het vreemd vermogen. De ICR eind 2018 van 2,44 voldoet ruimschoots aan de minimale norm van 1,4.

SOLVABILITEIT (O.B.V. MARKTWAARDE)

Met solvabiliteit wordt aangegeven in hoeverre een onderneming de financiële verplichtingen aan verschaffers van vreemd vermogen kan nakomen met behulp van de aanwezige activa. Met een solvabiliteit van 74,2% voldoet Fien Wonen ruimschoots aan de gestelde norm van 20%.

LOAN TO VALUE (O.B.V. BELEIDSWAARDE)

De Loan to Value geeft de verhouding tussen de leningen en de verdien capaciteit van het vastgoed weer en bedraagt 48,6%. We hanteren een maximale grens van 75%.

DEKKINGSRATIO

Het WSW geeft als randvoorwaarde voor het aantrekken van geborgde financiering dat de leningenportefeuille maximaal 50% van de WOZ bedraagt. De leningenportefeuille van Fien Wonen bedraagt 12,9% van de WOZ-waarde van het bezit.

TREASURY

De activiteiten van Fien Wonen worden in belangrijke mate extern gefinancierd. Bij het uitvoeren van treasury activiteiten wordt de corporatie bijgestaan door Thésor. Thésor staat onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten. Zij maakt ook deel uit van de Treasury commissie van Fien Wonen. De Treasury commissie vergaderde in 2019 tweemaal. Terugkoppeling vanuit de Treasury commissie vindt periodiek plaats aan de Audit Commissie.

De in 2017 vastgestelde financieringsstrategie bepaalt de gewenste financieringspositie en -structuur passend bij de lange termijn bedrijfsdoelstellingen van Fien Wonen.

De kredietfaciliteit op de rekening-courant bedroeg in 2019 € 1,5 miljoen. Hiervan is in 2019 geen gebruik gemaakt. De leningenportefeuille van Fien Wonen bedraagt € 99,4 miljoen (2018: € 98,6 miljoen). Per 31 december 2019 bedraagt de gemiddeld gewogen rentevoet 3,70% (2018: 3,95%).

DERIVATEN

Fien Wonen heeft in het verleden 3 derivatencontracten afgesloten bij de ING. Deze contracten zijn gesloten met als doel het afdekken van het renterisico. De derivaten hebben een onderliggende waarde van € 2.500.000,- per contract en kennen geen eenzijdige voorwaarden als margin calls. Er is in de tienjarige contracten geen afstortingsverplichting opgenomen. Daardoor is er geen risico ten aanzien van de huidige lagere waarde van deze derivaten. Fien Wonen kan aan de renteverplichtingen voldoen.

2. Ontwikkelingen en realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

WAARDERINGEN

In de afgelopen jaren was de waardering van het vastgoed van woningcorporaties in de jaarrekening gebaseerd op verschillende grondslagen. Daarnaast zijn er externen (zoals gemeenten en WSW) die voor andere doeleinden ons bezit zelf waarderen of waarvoor wij andere waarderingsgrondslagen moeten hanteren. Vanaf 2016 zijn woningcorporaties verplicht hun bezit te waarderen op marktwaarde in verhuurde staat. De onderscheidende waarde begrippen van het vastgoed in exploitatie kunnen als volgt worden weergegeven:

Waardebegrippen	31-12-2019 (x € 1.000)	31-12-2018 (x € 1.000)
WOZ waarde	551.906	544.394
Marktwaarde in verhuurde staat	460.844	395.199
Beleidswaarde	204.375	181.226
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	208.335	200.266

*=beleidswaarde conform uitvraag WSW d.d. 1 oktober 2018

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Fien Wonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd.

De totale omvang van de woningportefeuille is met € 65,7 miljoen gegroeid naar een waarde van € 460,8 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 16,6%. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei per m² van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hiermede een bepalende factor in.

De huurprijsontwikkeling van het sociale 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 geven wij invulling aan onze Missie en Visie.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde:

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de 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 is in 2018 ingevoerd, waarbij dit waarde begrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waarde begrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) de markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Fien Wonen bij

mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en huurbeleid wat is afgestemd op de portefeuillestrategie. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet c.q. niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als 'afslag' de beste schatting is verwerkt.

- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2019 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Fien Wonen actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten. Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

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

Per 31 december 2019 is in totaal € 257 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2018: € 206 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Fien 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.

Fien Wonen werkt met iedereen samen aan het realiseren van een veilig, gezond en betaalbaar (t)huis, zodat zij, die niet zelfstandig in het wonen kunnen voorzien, op eigen kracht een gelukkig en waardevol leven kunnen leiden in onze maatschappij. Nu en In De toekomst.

Fien Wonen zal daarom van het vastgoed in exploitatie slechts een zeer beperkt deel vervreemden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Fien 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 in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 256 miljoen (2018: € 214 miljoen). Een nadere toelichting op deze cijfers staan in de jaarrekening 2019.

3. Risicomanagement en interne controle

INRICHTING CONTROL IN DE ORGANISATIE

Fien Wonen hanteert vanaf 2017 het 'three lines of defence'-model voor de uitvoering van de interne controle en het risicomanagement. De eerste lijn wordt uitgevoerd door de medewerkers en managers van de organisatie. In de processen en reglementen is vastgelegd hoe deze rol dient te worden uitgevoerd.

Vanaf 2017 is de functie senior medewerker Planning en Control ingericht. De senior medewerker valt hiërarchisch onder de manager Bedrijfsvoering, maar wordt functioneel mede aangestuurd door de controller. De senior medewerker heeft een uitvoerende rol in het jaarlijks vastgestelde controleplan en is daarmee de tweede lijn. Als proces coördinator borgt de senior medewerker daarnaast de werking van de eerste lijn in de processen en reglementen.

Conform de Woningwet is vanaf september 2017 ook de onafhankelijke Controller functie ingevuld. De controller adviseert de Raad van Commissarissen en heeft een onafhankelijke toetsende rol richting Directeur-Bestuurder en het management. Deze functie is de derde lijn. Jaarlijks stelt de Controller het controleplan op en laat dit vaststellen door de Raad van Commissarissen en Directeur-Bestuurder. De controller heeft bij de uitvoering van dit plan een coördinerende maar ook een toetsende rol.

SYSTEEM VAN RISICOMANAGEMENT EN INTERNE CONTROLE

Risicomanagement is vooral gericht op het beheerst bereiken van de doelstellingen van Fien Wonen. Een belangrijke basis voor de opzet van het risicomanagement is dan ook het ondernemingsplan (vertaald in jaarplannen), de prestatieafspraken met gemeenten/ huurdersraden, de portefeuillestrategie, het strategisch voorraadbeleid (SVB), Huurbeleid en de uit voortvloeiende processen. Zowel het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie waren reeds vastgesteld. In 2018 is door de nieuw aangetrokken adviseur Strategie & Beleid begonnen met het opstellen en verder invullen van een Beleidsboom. Dit heeft geleid tot het vaststellen van een SVB, nieuw Huur- en Duurzaamheidsbeleid.

In 2018 heeft de senior medewerker P&C als procesmanager het procesmanagement binnen Fien Wonen verder ingericht. Hierbij heeft elk proces een proceseigenaar en een procesverantwoordelijke gekregen, welke verantwoordelijk is voor het resultaat. Dit heeft ertoe geleid dat 60% van de Cora processen zijn vastgesteld en al zijn of worden geïmplementeerd. Om de P(Lan) D(o) C(eck) A(ct) verder sluitend te maken is in 2019 een 2-maandelijkse dashboard met proces KPI's geïntroduceerd. Daarnaast heeft de senior medewerker P&C ingezet op het volwassen maken van de 1^{ste} lijn controle. Daarna kan de stap plaatsvinden om meer vanuit tweede en derde lijn thema audits te gaan uitvoeren.

In navolging op de introductie van het risicomanagement eind 2017 heeft de senior medewerker P&C in 2019 risico-inventarisatie sessies gehouden met het bestuur en management over actuele en te beheersen strategische en tactische risico's. De risico's zijn via een risicomanagementtool NARIS in relatie gebracht met de strategiekaart (ondernemingsplan) waarin de impact van deze risico's voor onze doelstelling wordt weergegeven. In de periodieke halfjaarlijkse Control rapportage is naar de RvC hierover gecommuniceerd.

Onderstaande geschetste strategische risico's kunnen volgens Fien Wonen de meeste netto impact op de doelstellingen hebben, indien ze uitkomen:

1	Haalbaarheid ambitie verduurzaming is onbekend binnen gestelde kaders
2	Ontwikkeling woningvoorraad sluit niet aan op de werkelijke behoefte in de maatschappij
3	Onvoldoende inzicht en beheersen van de fiscaliteit in Meerjarenbegroting en de uitvoering
4	Geen volledige en correctie inzicht in de financiële situatie en daardoor ook niet de maatschappelijke ruimte voor investeren
5	Niet tijdig kunnen uitvoeren van het juiste onderhoud aan de voorraad
6	afwegingsbesluiten voor investeringen leidt tot zwakke financiële positie zonder dat hiermee de strategische doelen voldoende worden gerealiseerd
7	Uitvoering van de portefeuillestrategie vind niet plaatst
8	Aansluiting doelgroep en maatschappij gaat verloren, maatschappelijke nut Fien Wonen als corporatie verbrokkelt (huurder aan top)
9	Huurdersraden en andere stakeholders voeren tegenkracht uit in adviestrajecten (beleid) en uitvoeringstrajecten (project)
10	Personeelsontwikkeling stagneert waardoor gewenste professionaliteit en cultuur organisatie niet wordt bereikt

Door genomen actieve maatregelen is de eventuele geschatte impact van de genoemde risico's met 40% naar beneden gebracht. Enkele maatregel zijn onder andere:

- Implementeren van complexbeheerplannen (vertaling strategie naar complex);
- Vaststellen van duurzaamheidsbeleid met financiële doorrekening;
- Externe fiscalist voor vormen VPB-planning, interne toetsing.

Verder maakt Fien Wonen gebruik van de set aan instrumenten, zoals een financieel reglement, ter beheersing van de interne risico's zoals:

- Administratieve organisatie (processen, werkinstructies, procuratiereglement)
- Liquiditeitenplanningen
- Meerjarenbegroting
- Planning en control cyclus
- Periodieke informatieverstrekking (tertiaal rapportage, fasedocumenten bij projectvoorstellen).

In het kader van het goed kunnen uitvoeren van de derde lijn is vastgelegd dat alle materiële investerings- en bestuursbesluiten door de controller van een oordeeladvies wordt voorzien. In 'deel 4: verslag van Raad van Commissarissen' is terug te lezen welke besluiten dit betrof.

Aanvullend zijn er door Fien Wonen geen nieuwe of gewijzigde samenwerkingsovereenkomsten van materieel belang in 2019 gesloten.

Jaarlijks controleert de accountant middels een 'interim controle' de interne beheersing van de organisatie en rapporteert deze in een managementletter. De tendens van de managementletter is dat de aard van de nieuwe bevindingen verschuift in positieve zin van meer "fundamentele" bevindingen naar detailbevindingen. De bevindingen van de accountant worden meegenomen in het intern controleplan voor 2020.

RISICOBEREIDHEID

Fien Wonen is bereid aanvaardbare risico's te nemen bij het uitvoeren van haar kerntaak. Risico's die niet samenhangen met kernactiviteiten, vermijdt Fien Wonen in beginsel. De verdere bepaling van de mate van risicobereidheid vormt onderdeel van de verdere uitwerking van het risicomanagement, waarbij de risicobereidheid indien mogelijk zal worden gekwantificeerd.

Zo is in het opgestelde addendum van het Rendementsbeleid in 2019 verder geconcretiseerd welke financiële ruimte Fien Wonen wil inzetten voor het behalen zijn de doelstellingen.

De risico's van de corona crisis

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.

Op het moment van schrijven is nog onduidelijk wat de impact precies zal zijn. De huidige inschatting is dat dit vanwege de aanwezige financiële buffers voor dit voor onze organisatie niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen. Echter de maatschappelijke impact is groot, helemaal als dit leidt tot een langdurige (financiële) crisis, waardoor de druk op de betaalbaarheid toeneemt voor onze huurders. .

Op dit moment verschuiven we van crisismanagement naar het nieuwe normaal in de vorm van de 1,5 meter samenleving. Het is echter nog te vroeg om hier een verdere analyse van te maken en een conclusie te trekken. Hoewel we de mogelijke invloed op de financiële continuïteit nog niet goed kunnen objectiveren, blijkt uit een eerste scan op hoofdlijnen dat de financiële continuïteit niet in het geding is.

De meest materiele aanpassingen in de processen en verwachte effecten lichten we kort toe.

We hebben in de eerste maand van de crisis besloten om alleen nog maar spoedreparaties uit te voeren. Dit ter bescherming voor zowel onze eigen medewerkers, onze partners als de huurders. Dit betekent dat er een periode zal zijn waarin minder dan normaal aan reparatieonderhoud uitgegeven gaat worden. De verwachting is dat daarna alle reparaties alsnog worden uitgevoerd. Het financiële effect van het uitstel van reparatieonderhoud zal daarmee zeer klein tot nihil zijn, ook op de eventuele kwaliteit van de woningen. De ervaring leert echter wel dat een aantal huurders de klachten zelf verholpen heeft.

Bij de start van de crisis hebben we verhuringen uitgevoerd bij reeds toegewezen woningen. Bij nieuwe mutaties in de eerste maand van de crisis verloopt het verhuur traject tot en met de aanbidding van de woning.

Na de eerste maand is duidelijk geworden dat we ook het nieuwe normaal dient te omarmen van 1,5 meter samenleving. Dit betekent dat we binnen de kaders van de richtlijnen en in overleg met onze collega corporaties, de verhuisketenproces weer volledig willen gaan opstarten. Dit kan leiden tot een langere leegstand van leegkomende woningen dan was begroot. Of het aantal verhuizingen, en daarmee het mutatieonderhoud, minder zal zijn dan normaal is moeilijk in te schatten. Ook ten aanzien van de verhuizingen geldt dat de impact op de financiële positie voor onze organisatie vooralsnog als laag wordt ingeschat.

Vooralsnog gaan geplande nieuwbouw-, onderhoud en renovatieprojecten door, maar kan er een lichte vertraging zijn in de uitvoering vanwege de voorgeschreven richtlijnen. Uitgezonderd hiervan is vooralsnog de Bad-, Keuken- en toilet vervanging. Zolang onze aannemers nog mogen en kunnen werken wordt er gebouwd, onderhouden en gerenoveerd. Veel van onze nieuwbouw- of renovatieplannen zijn ook nog in voorbereidingsfasen. Bij eventuele grote vertragingen in projecten, trekken we waar het mogelijk is activiteiten

welke we kunnen uitvoeren op de planning naar voren.

Er ook kan vertraging optreden omdat de aanvoer van materiaal stagneert of goedkeuringstrajecten, zoals bij de gemeente, langer duren. Zeker materiaal dat uit het buitenland moet komen kan langer duren dan normaal. Ook zien we dat aannemers minder mensen hebben om het werk uit te voeren. Een eventuele gepaarde stijging van de bouwkosten lijkt in eerste analyse niet te leiden tot aanpassing van onze huidige planning.

Sinds medio maart werken onze medewerkers zoveel mogelijk vanuit huis. Iedere medewerker heeft middelen beschikbaar gekregen om over het algemeen de reguliere werkzaamheden te kunnen blijven uitvoeren. We blijven daardoor bereikbaar voor onze huurders en stakeholders en kunnen blijven werken aan onze doelstellingen.

We hebben weinig extra investeringen hoeven te doen om ervoor te zorgen dat thuis werken mogelijk is. Degene die niet thuis kunnen werken, simpelweg omdat de werkzaamheden dat niet toelaten, worden zoveel mogelijk voor andere werkzaamheden ingezet of krijgen vrijstelling van werkzaamheden. Het effect op de personeelslasten is nihil.

Wij verwachten geen daling van de huurprijzen van de woningen. De verwachting is dat het om tijdelijke maatregelen gaat die geen gevolgen gaan hebben voor het aantal WWS-punten en voor de prijs per WWS-punt. De economische effecten van het coronavirus zullen waarschijnlijk van invloed zijn op de toekomstige waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie. Een eventuele nadelig waarde effect voor enkele jaren kunnen we gezien de buffers opvangen.

De operationele kasstroom zal waarschijnlijk iets gaan dalen vanwege lagere huuropbrengsten, maar zal weer iets gaan stijgen door eventuele lagere onderhoudskosten. Veel huurders ontvangen al financiële vergoeding van de overheid (AOW, WW, statushouders of huursubsidies) of ontvangen steun met nieuwe maatregelen van inkomensondersteuning.

De operationele kasstroom zal daarmee ruim boven de normen blijven. De liquiditeitspositie wordt vooral beïnvloed door de uitgaven aan onderhoud, nieuwbouw en renovatieprojecten. Vanwege een mogelijke vertraging in deze projecten zal de financieringsbehoefte gaan verschuiven, wat voor de korte termijn leidt tot lager rentelasten. Voor de langere termijn kan het effect hebben wanneer de rentepercentages op aan te trekken leningen gaan stijgen. Ook op dit punt hebben we buffers om dit nadelig effect op te vangen..

De conclusie is dat de maatregelen die genomen zijn om de verspreiding van het Coronavirus te minimaliseren geen materieel nadelig effect zullen hebben op de financiële continuïteit van Fien Wonen.

De richtlijnen van het RIVM en de maatregelen van de overheid die erop gericht zijn de verspreiding te controleren, maken dat opeens 'alles' wel anders is. De "normale" bedrijfsvoering is aangepast waarbij de medewerkers opnieuw een balans in hun werk moeten zien te vinden en een andere manier van dienstverlening gaan vormgeven. Ook ingezette (beleids- en ICT-) trajecten en projecten moeten we herijken op de mogelijkheden. Alles in afwachting van de situatie rondom het coronavirus.

Voor onze klanten kan de situatie ook grote gevolgen hebben. Naast de financiële consequenties, welke door overheid deels worden ondersteund, waken we met onze stakeholders over de weerbaarheid van onze huurders. We kiezen daarbij de insteek om flexibel, begripvol te zijn en waar nodig maatwerk te leveren.

Deel 3:

Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Prestatieafspraken

De prestatieafspraken voor zowel de gemeente Vijfheerenlanden als de gemeente Hardinxveld-Giessendam, zijn in 2019 geëvalueerd. Vervolgens zijn nieuwe prestatieafspraken (2020-2024) vastgesteld in overleg met de gemeenten en huurdersorganisaties.

De realisatie van de prestatieafspraken in 2019 heeft als volgt plaatsgevonden:

- *Beschikbaarheid & Betaalbaarheid:* Van de 5 afspraken zijn er 4 behaald. Sturing op woonlasten kon niet worden opgepakt omdat Woongaard in 2019 kampte met opstartproblemen van het nieuwe systeem
- *Specifieke doelgroepen:* Taakstelling huisvesten statushouders is gehaald in beide gemeenten. In 2019 is niet gestart met de pilot doorstroming senioren: de bijdrage in de kosten uit de Reserve Volkshuisvesting van de voormalige gemeente Zederik vond geen doorgang.
- *Kwaliteit en duurzaamheid:* alle afspraken zijn behaald.
- *Huisvesting bijzondere doelgroepen:* er zal eerst gemonitord moeten worden welke doelgroepen moeite hebben bij het vinden van een woning (bijvoorbeeld hoeveel moeite hebben jongeren <23 jaar moeite bij het vinden van woonruimte).
- *Leefbaarheid & MV:* in Hardinxveld-Giessendam werd door de gemeente een lokale paragraaf gemaakt voor de Woonvisie Drechtsteden. In Vijfheerenlanden werd een beging gemaakt met het maken van een Woonvisie. Naar verwachting is deze in 2020 gereed. In de Prestatieafspraken 2021 worden beide woonvisie als onderlegger gebruikt voor de Prestatieafspraken.
- *Nieuwbouw & aankoop:* De nieuwbouw- en aankoopprojecten zijn in uitvoering, voor specifieke toelichting; zie hoofdstuk 'Nieuwbouw en Renovatie'.

Aan de benoemde onderwerpen zal Fien Wonen ook in 2020 weer een grote bijdrage gaan leveren.

Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van de woningvoorraad is, gezien het overheidsbeleid van passend toewijzen, lang geen vanzelfsprekendheid meer. Fien Wonen heeft er via het nieuwe huurbeleid voor gezorgd dat de woningvoorraad betaalbaar blijft. De streefhuren (de nieuwe huurprijs bij mutatie) zijn afgestemd op de betaalbaarheid voor de

doelgroep. Voor de jaarlijkse huurverhoging is het streven binnen de wettelijke mogelijkheden om tot een rechtvaardige verdeling van lasten te komen. We kiezen er bijvoorbeeld voor om de huur van huishoudens die relatief goedkoop wonen (ver onder de streefhuur) én van huishoudens met een hoger inkomen dan waar de sociale sector voor bedoeld is, met hoger percentage te verhogen.

De energiekosten maken een steeds belangrijker onderdeel uit van de betaalbaarheid voor de doelgroep. Fien Wonen heeft er voor gekozen om bij het zonnepanelen-programma **geen huurverhoging door te rekenen**. Hierdoor profiteren huurders direct van een lagere energierekening. In het nieuw huur- en duurzaamheidsbeleid is gebleken dat voor toekomstige verduurzamingsmaatregelen wel door de huurder moet worden bijgedragen. Anders is de verduurzaming niet betaalbaar. We kiezen er wel voor dat de woonlasten (gemiddeld) niet zullen stijgen: eventuele huurverhoging is niet hoger dan verwachte besparing in energielasten.

Duurzaamheid

In 2019 heeft Fien Wonen haar aansluiting in de gesprekken over de warmtetransitie in Hardinxveld-Giessendam bij de Drechtsteden voortgezet. Hiernaast is ook een gesprek met de gemeente HG zelf opgestart. Met de gemeente wordt samengewerkt om te onderzoeken welke opties er zijn voor de woningvoorraad in Hardinxveld-Giessendam om 'van het gas af te gaan'. Samen met de andere corporaties in de Drechtsteden is een verkenning gaande naar de mogelijkheden. In de loop van 2020 is duidelijk geworden dat het warmtenet Drechtsteden van minimale betekenis zal zijn voor de energietransitie in Hardinxveld-Giessendam. Het is om die reden dat Fien Wonen na balansdatum de intentieovereenkomst warmtenet niet heeft ondertekend. Daarnaast is in 2019 een eerste kennismaking met de gemeente Vijfheerenlanden geweest, waaruit een soortgelijk overleg zal voortkomen.

DUURZAAMHEID BESTAANDE BOUW

Fien Wonen investeert in duurzaamheid door, in combinatie met onderhoudswerkzaamheden, energiebesparende maatregelen uit te voeren. In 2019 is hierin verdere aandacht gelegd in het toepassen van toekomstvriendelijke materialen (circulair dan wel CO2-verlagend).

In cijfers: in 2019 is voor een bedrag van circa € 1,5 miljoen, geïnvesteerd aan isolerende maatregelen. Daarnaast is in 2019 is het opgestarte project om te komen tot 1800 VHE's voorzien van PV voortgezet en is de 1100ste VHE bereikt.

In 2019 is het duurzaamheidsbeleid verder geïntegreerd in de MJOB. Naast de lopende zaken, zetten we in dit beleid in op experimenten (bijvoorbeeld met een hoog-rendement warmtepomp) en het vormen van coalities om samen met anderen te onderzoeken welke ingrepen de hoogste CO2 –reductie en –opslag opleveren.

DUURZAAMHEID IN NIEUWBOUW

Bij nieuw te bouwen woningen is duurzaamheid inmiddels bijna vanzelfsprekend. De nieuwbouwopgave in 2019, in de Oranjestad, betreft ook woningen met een duurzaam A-label. In 2019 is gestart met het uitwerken van plannen om toekomstige nieuwbouw 'bio-based' uit te gaan voeren. Niet alleen worden deze woningen (bijna) energieneutraal, door het gebruik van natuurlijke materialen (bijvoorbeeld hout) kan zelfs CO2 worden opgeslagen en duurzame productie (lokale aannemers) zorgt voor minder uitstoot tijdens het bouwproces. Zo schakelen we op meerdere sporen tegelijk. Dit is verwerkt in het duurzaamheidsbeleid, welke in aankomende periode vertaald zal gaan worden in een woning Plan van Eisen.

ENERGIE PRESTATIES

In 2019 is middels Fien Future Friendly een aanvang gemaakt met het vertalen van de landelijke en regionale duurzaamheidsambities naar de eigen ambitie, waarbij Fien Wonen een streven uitspreekt om de transitie te versnellen van 2050 naar 2035. Ons woningbezit had per 31-12-2019 een gemiddelde energie index van 1,42.

Leefbaarheid

Fien Wonen hecht waarde aan een goede woonomgeving waar haar klanten zich thuis voelen. Door de inzet van wijkbeheerders streeft Fien Wonen naar een goede leefbaarheid en is er een vast aanspreekpunt in de wijk. Werken aan leefbaarheid doet Fien Wonen niet alleen, dit doet zij met diverse stakeholders zoals welzijnsorganisaties en natuurlijk haar bewoners. Met de inzet van twee wijkbeheerders schakelen we consequent op de leefbaarheid in de wijk.

Beschikbaarheid

We zijn er voor de huurders met lage inkomens. Wij zorgen ervoor dat we voldoende betaalbare woningen hebben voor deze doelgroep. In 2018 is een vertaling gemaakt van deze portefeuillestrategie naar een complexstrategie, waarin per complex is aangegeven welke elementen uit de 'toolkit' ingezet kunnen worden om de portefeuillestrategie te realiseren. Het blijkt dat de huidige woningvoorraad – binnen de regionaal ontspannen woningmarkt – nog licht kan groeien. De typologie en kenmerken van de voorraad sluiten echter niet goed aan bij de woonbehoefte van (toekomstige) huurders. Huurniveaus dienen beter aan te gaan sluiten bij de betaalbaarheid voor de doelgroep. Met de complexstrategie en het huurbeleid zijn in 2019 kaders gemaakt om de voorraad beter in balans te brengen en toekomstige beschikbaarheid en betaalbaarheid te garanderen.

Stakeholdermanagement

Fien Wonen onderhoudt op strategisch, tactisch en operationeel niveau middels diverse platforms contact met haar stakeholders. Via bestuurlijke overleggen, werkgroepen en diverse contacten met huurders blijft de organisatie zo aangesloten op de omgeving. Sommige contacten zijn geborgd in een vast overleg. In 2019 hebben de volgende overleggen plaatsgevonden:

BESTUURDERS GEMEENTEN, CORPORATIES EN ZORGPARTIJEN

Bestuurders Woningcorporaties Drechtsteden (frequentie: 6 maal)

Thema's: Inkoopsamenwerking, Isolatie uitdaging, Huisvesting kwetsbare doelgroepen, Pilot Crisis gezinnen, Het Bod, Beschikbaarheidsmonitor, Gezamenlijke Routekaart en Energietransitie

Bestuurders Woningcorporaties Vijfheerenlanden (Frequentie: 1 maal)

Thema's: Proces en inhoud van woonvisie Vijfheerenlanden, prestatieafspraken, duurzaamheid / energietransitie, projecten binnen de gemeente, woonruimteverdeling, beschermd wonen.

Bestuurders Woningcorporaties Alblasserwaard Vijfheerenlanden (Frequentie: 4 maal)

Thema's: Het belang van biodiversiteit, Zorgpartners, Benchmark grondprijzen sociale huur, Huisvesting- en urgentieverordening, Stand van zaken arbeidsmigranten, Verduurzamingsopgave, Beschermd thuis / huisvesting kwetsbare groepen.

Aan het overleg wordt passief deelgenomen.

Bestuurlijk Overleg Gemeente Hardinxveld-Giessendam (frequentie: 3 maal)

Thema's: Projecten Projectontwikkeling en onderhoud), Duurzaamheidsbeleid, Visie op zorghubs, Huisvestingsverordening, Regionale woonvisie, Energietransitie, Prestatieafspraken.

Bestuurlijk Overleg Vijfheerenlanden (voormalig gemeente Zederik) (frequentie: 3 maal)

Thema's: Harmonisatie nieuwe gemeente, Woonvisie, Woonlastenonderzoek, Huisvestingsverordening, Woonruimte verdeelsysteem, Wonen & Zorg, Woonfraude, Projecten (Projectontwikkeling en onderhoud), Energietransitie, Reserve Volkshuisvesting.

Bestuurlijk overleg stichting De Lange Wei (frequentie: 5 maal)

Thema's: Zorghubs, Schoonmaak Wielinghof, Herontwikkeling locatie Rembrandthof

Bestuurlijk overleg Rivas (frequentie: 1 maal)

Thema's: Huidige huurcontracten, stookkosten en samenwerking in de toekomst.

HUURDERSBELANGENORGANISATIES

In 2019 is er veelvuldig overleg geweest tussen Fien Wonen en de twee huurdersorganisaties. Het overleg tussen de huurdersraad Hardinxveld-Giessendam en Huurders & bewonersbelang Zederik vindt op verzoek van partijen separaat plaats. In 2019 heeft Fien Wonen 10 maal bestuurlijk overleg gevoerd met de huurdersbelangen organisaties. Daarnaast heeft tweemaal informeel overleg plaatsgevonden.

Bestuurlijk Overleg Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam (frequentie: 5 maal)

Thema's: Evaluatie Bewonersblad, Projecten (projectontwikkeling en onderhoud), Onderhoudswijzer, Nieuw Huurbeleid, Duurzaamheidsbeleid, rol bij herbenoeming, Sociaal plan, Jaarverslag 2018 en kaderbrief.

Bestuurlijk Overleg Huurders- en Bewonersbelang Zederik (frequentie: 5 maal)

Thema's: Benchmark, Bewonersblad, Jaarverslag 2018 en kaderbrief, Begroting HBZ, Duurzaamheidsbeleid, Huurbeleid.

Meerkerk, 3 juni 2020

W.G.

Elisabeth ter Borg
Directeur-bestuurder Fien Wonen

Deel 4: Verslag Raad van Commissarissen

1. Inleiding

2019 heeft binnen Fien Wonen in het teken gestaan van het verbeteren van de processen die in 2018 beschreven zijn. Daarmee is de PDCA-cyclus binnen het bedrijf rond. De evaluatie van processen en de verbetering van die processen zijn daarmee een vast onderdeel geworden van het werk. Daarnaast zijn in 2019 het rendementsbeleid, de complexplannen vastgesteld, het duurzaamheidsbeleid en het huurbeleid vastgesteld.

Fien wonen zet daarmee de betaalbaarheid en de beschikbaarheid voorop en versnelt de verduurzaming van haar voorraad. Landelijk is het bedrijf in het nieuws geweest met haar derde pijler in de verduurzaming. Naast emissiereductie en energietransitie is deze pijler erop gericht om CO2 in onze voorraad vast te leggen via het bio-based bouwen.

De Raad van Commissarissen is van mening dat de organisatie in 2019 staat. De organisatie heeft zich tot één geheel ontwikkeld en beweegt zich in termen van professionaliteit, risicobewustzijn en het sluiten van de PDCA-cyclus. Door de verdere professionaliteit in 2019-is het three lines of defence model verder geïmplementeerd. Naast het vaststellen van verschillende beleidsstukken hebben wij dit jaar ook een vijftal themasessies gehad.

De kosten efficiency is in 2019 voor het vierde jaar op rij verder verbeterd. In de jaarlijkse benchmark van Aedes scoort Fien Wonen in 2019 een B. Met een bedrag van € 784 per woning liggen onze bedrijfslasten per woning € 14 lager dan in 2018. Daarmee zitten we één euro onder het Nederlandse gemiddelde. In 2017 scoorde Fien Wonen een A op dit thema. Voor fusie scoorde de voorgangers een C op dit thema. De mooie score van 2017 werd mede veroorzaakt door een vrijval van een voorziening (€ 256 per woning). Met die vrijval kwamen onze bedrijfslasten per woning in 2017 eenmalig op € 658. Zonder vrijval was de benchmarkscore in 2017 dus € 914 en daarmee een C. Vergelijken we deze score met de huidige dan ontwikkelen de bedrijfslasten van Fien Wonen zich in de goede richting. Al helemaal wanneer we ons realiseren dat Fien Wonen met de ontruiming van haar kantoor op dubbele huisvestingskosten zit.

De huurderstevredenheid is in 2019 een positie gedaald naar een B. Sector breed zien we dat de scores van corporaties behoorlijk bij elkaar liggen. Met een gemiddelde score van een 8 op reparatieverzoeken bewijst Fien Wonen dat onze eigen onderhoudsdienst in combinatie met de externe aannemerij goed werk aflevert. Zoomen we wat dieper in op deze cijfers dan zien we voornamelijk bij de vertrokken huurders en de huurders die een nieuwe woning betrekken een iets teruglopende tevredenheid.

2. Governance

2.1 Visie op toezicht en toetsing

De Raad van Commissarissen heeft met name tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de stichting en staat tevens het bestuur met raad terzijde. Het toezicht richt zich met vooral op de maatschappelijke en zakelijke duurzaamheid en de kernwaarden waar Fien Wonen voor staat. Het gaat daarbij om een effectieve inzet van beschikbare middelen voor maatschappelijk gewenste activiteiten, om het efficiënt exploiteren van vastgoed en het behoud van financiële continuïteit. Het belang van de corporatie loopt daarbij, onzes inziens, parallel aan het maatschappelijk belang en het belang van de betrokken belanghouders.

HERBENOEMING DIRECTEUR BESTUURDER

Op 1 oktober 2019 is de tweede termijn van de directeur bestuurder ingegaan. Het proces van de herbenoeming heeft in de voorafgaande periode plaatsgevonden. Voor de herbenoeming zijn de OR en de huurdersorganisaties door de RvC geconsulteerd.

2.2 Governancecode

Per 1 mei 2015 werd de vernieuwde Governancecode voor woningcorporaties van toepassing. De Raad van Commissarissen onderschrijft de code en past deze ook geheel toe. De nieuwe code is in de statuten en reglementen in 2016 uitgewerkt en geïmplementeerd.

Fien Wonen functioneert binnen de kaders van de Governancecode en de (herziene) Woningwet. Op 1 januari is een nieuwe commissaris toetreden. Zijn aandachtsgebied betreft Verduurzaming & Vastgoed.

In 2019 heeft Fien wonen in overleg met de Autoriteit woningcorporaties haar onderzoeksresultaten op een integriteitskwestie gemeld. Op deze melding is besloten dat geen aanvullende acties noodzakelijk zijn. Het dossier is daarmee definitief gesloten.

JAARLIJKS BEOORDELEN VAN HET FUNCTIONEREN VAN DE BESTUURDER

In het verslagjaar 2019 hebben een beoordelingsgesprek 2018, een planningsgesprek en voortgangsgesprek met de bestuurder plaatsgevonden.

3. Toezicht

We gaan in deze paragraaf in op het gehouden toezicht, waaronder het toezicht op de strategie, de scheiding van DAEB en niet-DAEB, de gemeentelijke herindeling vanaf 2019, de samenwerkingsverbanden, financiële en operationele prestaties, volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties en op de visitatie. De RvC zag toe op het proces dat het bestuur hierbij doorliep en op het betrekken van belanghebbende partijen hierin

3.1 Toezicht op strategie

De afgelopen jaren heeft Fien Wonen zich gericht op de inrichting en herziening van de beleidsboom van de organisatie. In 2019 heeft dit geleid tot de vaststelling van de complexstrategie, het rendementsbeleid, het duurzaamheidsbeleid en het huurbeleid.

PORTEFEUILLE STRATEGIE

Na vaststelling de portefeuillestrategie in 2017 heeft Fien Wonen samen met medewerkers, huurdersorganisaties en gemeenten en andere stakeholders de vertaalslag gemaakt naar de complexstrategie. De complexstrategie is begin februari 2019 vastgesteld en in de organisatie geïmplementeerd.

DUURZAAMHEIDSBELEID

Duurzaamheid is één van de doelen die Fien Wonen zich in haar ondernemingsplan heeft gesteld. In 2018 is een concept duurzaamheidsbeleid ontwikkeld. Tijdens de bespreking van dit beleid heeft de raad gemeend onvoldoende grip te hebben op de strategische kaders van de verduurzaming. Gegeven de omvang van de operatie die voor ons ligt is een pas op de plaats gemaakt. In 2019 zijn de strategische kaders die aan het beleid ten grondslag liggen verder gespecificeerd, zijn heldere ambities benoemd en is ook in een MeerJaren-scenario getoetst. Dit beleid dat bestaat uit een versnelling van de emissiereductie en de energietransitie en een inzet op bio-based bouwen en onderhouden. Daarmee heeft Fien Wonen de reductie van haar CO2 impact als leidend principe omarmd.

WARMTENET DRECHTSTEDEN

Als onderdeel van haar inzet op de energietransitie is Fien Wonen aangehaakt bij het onderzoek naar een warmtenet in de Drechtsteden. In 2019 zijn de contouren van het warmtenet steeds zichtbaarder geworden. Voor Fien Wonen levert het warmtenet Drechtsteden een zeer beperkte bijdrage aan haar energietransitie opgave. De RvC van Fien Wonen volgt dit project met grote belangstelling. Na voortschrijdend inzicht is de intentieovereenkomst met de Drechtsteden beëindigd.

RENDEMENTSBELEID

In het rendementsbeleid staat de wijze waarop we tot een rendementseis komen. Het rendementsbeleid hangt samen met het investeringsstatuut. Het rendementsbeleid gaat over meer dan alleen investeringen. Ook voor de exploitatieportefeuille worden rendementseisen gesteld. De rendementseisen van de investeringen en de exploitatieportefeuille worden in onderlinge samenhang en in relatie tot het financieel beleid van Fien Wonen bezien. De criteria zijn aan verandering onderhevig en krijgen een periodieke herijking in de jaarlijkse kaderbrief. Het rendementsbeleid is in november 2019 vastgesteld. In het beleid heeft Fien Wonen een remweg vastgesteld welke per sector parameter voorzien is van mitigerende maatregelen naar aard en omvang van hun impact.

HUURBELEID

Tot slot is eind 2019 het huurbeleid van Fien Wonen vastgesteld. Dit beleid sluit aan bij het duurzaamheidsbeleid van Fien Wonen. In het beleid wordt de streefhuur mede gekoppeld aan het woninglabel.

3.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

De Auditcommissie kwam 5 keer bij elkaar in 2019. Bij de overleggen met de Auditcommissie waren naast de leden van de Auditcommissie (mevrouw van Gurp en de heer van Riel), de directeur-bestuurder, de manager

Financiën, de onafhankelijke controller en afhankelijk van de agenda externe partijen uitgenodigd, zoals de accountant, de fiscale adviseur en de adviseur op het gebied van Treasury.

In de overleggen kwamen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Management letter 2018
- Intern controleplan
- Risicomanagement
- Treasuryjaarplan
- Rendementsbeleid
- Jaarverslag 2018
- Het bod
- Kaderbrief
- Marap T1 2019, T2 2019 en T3 2018
- Rapportage controller 1^e halfjaar 2019
- Proces aanbesteding nieuwe accountant 2020
- Toelichting controleplan accountant 2019
- Dashboard RvC
- Begroting
- Investeringsbesluit Rijnstraat
- Accountantselectie

De Auditcommissie is daarbij tot adviezen gekomen die ze aan de voltallige Raad van Commissarissen heeft uitgebracht.

BESTUURSVERSLAG/JAARREKENING/ACCOUNTANTSVERSLAG

De Raad van Commissarissen is opdrachtgever voor de controlewerkzaamheden van de accountant. Daarbij hanteert Fien Wonen het vigerende accountantsprotocol. Accountantskantoor BDO en de Auditcommissie waren betrokken bij het opstellen van het werkplan van de controle. De externe accountant rapporteert aan de Raad van Commissarissen en het bestuur over zijn bevindingen.

Op 22 mei 2019 besprak de Auditcommissie de jaarrekening 2018 en het accountantsverslag met de externe accountant in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Daarnaast besprak de Raad van Commissarissen op 19 juni 2019 de jaarstukken over 2018 en het accountantsverslag met de externe accountant in afwezigheid van de directeur-bestuurder. De stukken zijn door de Raad van Commissarissen goedgekeurd en is de bestuurder décharge verleend.

3.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De Raad van Commissarissen hield toezicht op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties. De continuïteit van de corporatie is ruim voldoende verzekerd. Met het nieuwe rendementsbeleid waarvan een remweg onderdeel uitmaakt zijn bovendien de risico's en beheersmaatregelen in kaart gebracht die we zo nodig bij de grote opgaven in de toekomst kunnen inzetten. Het feit dat Fien Wonen in 2019 nog steeds niet in haar bestaande kantoor in Hardinxveld kan werken zorgt voor inefficiënties in de dagelijkse operatie (langere

reistijden naar en van onze huurders/woningen) en onze huisvestingskosten. 2019 was het eerste jaar waarin het 'three lines of defence' model in de praktijk aan heeft gewerkt.

De Raad van Commissarissen is voortdurend in dialoog met het bestuur over de ontwikkeling van de organisatie en de samenleving om ons heen. In 2019 hebben verschillende themasessies plaatsgevonden met de Raad. De volgende thema's zijn daarbij aan bod gekomen:

- Betaalbaarheid
- Duurzaamheid
- Rendementsbeleid
- ICT
- Woningvoorraad Vijfheerenlanden

In de periodieke rapportages van het bestuur wordt toereikend verslag gedaan over de organisatieontwikkeling en de volkshuisvestelijke prestaties. De gewenste integratie van medewerkers en de uniformering van processen is in 2019 verder doorgezet. Daarnaast is met de inrichting en de evaluatiesessies van de processen de PDCA-cyclus gesloten. Processen zijn in 2019 in de fase van verbetering aangekomen.

4. *Werkgeversrol*

De Raad van Commissarissen vormt zich gedurende het jaar een oordeel over het gevoerde beleid, de bereikte resultaten, de markt en overige maatschappelijke ontwikkelingen en de wijze waarop de directeur-bestuurder hierop adequaat reageert. Begin 2019 zijn de prestatieafspraken vastgelegd. In het voortgangsgesprek heeft de remuneratiecommissie de voortgang besproken op deze afspraken.

De beoordeling van de directeur-bestuurder over 2018 heeft in 2019 plaatsgevonden. De Raad heeft een Remuneratierapport opgesteld waarin verslag gedaan is over de activiteiten van 2018. Hierin staat tevens een verslag van de wijze waarop het beoordelings- en bezoldigingsbeleid in het afgelopen jaar in de praktijk is gebracht door de Raad van Commissarissen. De honorering van de raad is in januari aangepast aan het WNT-maximum voor Fien Wonen.

De heer J. Timmer en mevrouw E. van Beelen (voorzitter vanaf 15-5-2018) hebben zitting in de Remuneratiecommissie. In 2019 voerde de Remuneratiecommissie vijfmaal overleg. In deze overleggen kwamen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Beoordeling directeur-bestuurder 2018
- Prestatieafspraken directeur-bestuurder 2019
- Opleidingsplan directeur-bestuurder
- Voortgang prestatieafspraken 2018/2019
- Honorering directeur-bestuurder
- Remuneratierapport
- Honorering commissarissen
- Zelfevaluatie

4.1 Invulling werkgeversrol bestuur

TOPSTRUCTUUR, PROFIEL, BENOEMING

De Raad van Commissarissen stelde op basis van het functieprofiel, met inachtneming van de vigerende wettelijke kaders (zoals de Wet Normering Topinkomens en de Regeling Bezoldigingsmaxima Topfunctionarissen Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting), het salaris en de overige arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder vast. De directeur-bestuurder is per 01-10-2015 is aangesteld voor onbepaalde tijd en benoemd voor de eerste termijn van 4 jaar. In 2019 heeft de herbenoeming van de directeur bestuurder plaatsgevonden.

BEOORDELINGSKADER

Het beoordelingskader van de directeur-bestuurder concentreert zich op de soft- en hard skills van de bestuurder. Voor de beoordeling op deze punten worden prestatieafspraken vastgelegd. Voorafgaand aan de beoordeling van de prestatieafspraken van de directeur bestuurder haalt de RvC feedback op bij de huurdersorganisaties, het management, de onafhankelijke controller en de OR.

Tot slot ziet de raad erop toe dat het beleid in overeenstemming is met wettelijke, statutaire en andere voorschriften, waaronder de Governancecode woningcorporaties 2015, en dat de continuïteit van de stichting gewaarborgd is. De Raad van Commissarissen vergewist zich ervan dat de door de directeur-bestuurder genomen/te nemen besluiten op goede gronden berusten en zorgvuldig tot stand komen tijdens de vergadering van de Raad van Commissarissen en het bestuur. Beraadslaging en besluitvorming zijn opgenomen in de notulen van de overleggen.

BELONINGSKADER EN BELONING

Zoals uit de jaarrekening blijkt, voldoet de bezoldiging van de directeur-bestuurder aan de eisen die door de Wet Normering Topinkomens wordt gesteld.

PERMANENTE EDUCATIE BESTUUR

De directeur-bestuurder blijft haar kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. In een meerjarig opleidingsplan, stelde de remuneratiecommissie het ontwikkeltraject van de directeur-bestuurder vast.

Op de kennisontwikkeling van de directeur-bestuurder is de permanente educatie (PE)-systematiek van toepassing. Eind 2019 heeft de directeur bestuurder in de afgelopen 3 jaar 106,5 van de noodzakelijke 108 PE punten behaald. Belangrijke reden hiervoor is dat een opleiding van de directeur bestuurder een half jaar is doorgeschoven. Inmiddels is de opleiding begin 2020 gestart. Deze opleiding levert 72 PE punten op in 2020. Zonder aanvullende activiteiten op dit vlak betekent dit dat de directeur bestuurder eind 2020 161 PE-punten heeft.

4.2 Organisatiecultuur en integriteit

CULTUUR

Ook in 2019 stond de raad uitvoerig stil bij de organisatie- en de cultuurverandering welke nodig zijn om het DNA van Fien Wonen (optimistisch, vindingrijk en betrokken) in de praktijk te brengen. De RvC sprak uitvoerig met het bestuur over de resultaten van het onderzoek naar het werkgeluk van de medewerkers. Ook het daaropvolgende plan van aanpak is aan de orde geweest om tot een geïnspireerde en zelforganiserende organisatie te komen.

In 2019 is ter ondersteuning van het principe van de lerende organisatie een nieuwe personeelscyclus op proef gedraaid. Ook is een afbouwregeling voor de vaste gratificaties met betrokken medewerkers overeengekomen. Met de beoordelingsgesprekken in december plus de daaropvolgende evaluatie is deze nieuwe cyclus volledig doorlopen. Aanpassingen op basis van de evaluaties worden begin 2020 verwerkt waarna de cyclus opnieuw in stemming wordt gebracht.

INTEGRITEIT

Fien Wonen heeft in 2019 het onderzoek naar mogelijke verborgen geldstromen bij de inleen van adviseurs en deskundigen in 2017 en daarvoor afgesloten. De hele gang van zaken rond dit onderzoek alsmede de implementatie van de integriteitscode is uitvoerig intern en met de AW geëvalueerd. Op basis van de evaluaties is de code aangepast en is besloten dat jaarlijks de integriteit een onderwerp van bespreking is binnen de RvC.

5. Adviesfunctie

Eén van de taken van de Raad van Commissarissen is de signaal- en klankbordfunctie voor de directeur-bestuurder. Voor de leden van de Raad van Commissarissen van Fien Wonen betekent dit, dat zij (gevraagd en ongevraagd) signalen afgeven dan wel adviseren over belangrijke besluiten. De Raad van Commissarissen, zowel individueel als college, is in staat de directeur-bestuurder met gezag en respect te begeleiden en waar nodig een spiegel voor te houden.

De Raad van Commissarissen gaf in het verslagjaar invulling aan haar klankbordfunctie door gevraagde en ongevraagde advisering op de volgende onderwerpen:

- Resultaten MTO
- Relatie huurdersraden met Fien Wonen
- Managementletter BDO
- Voortgang integriteitsdossier
- Infra Oranjebuurt
- Samenwerking Drechtsteden
- Zonnepanelen PV
- Fiscale beleid
- Duurzaamheid
- Huurbeleid
- Rendementsbeleid

- ICT
- Organisatieontwikkeling

Daarnaast voert de voorzitter van de Raad van Commissarissen periodiek een bilateraal overleg met de directeur-bestuurder waarvan advisering en feedback deel uitmaakt.

6. Samenstelling en functioneren

6.1 Samenstelling

Op 1 januari 2019 had de Raad van Commissarissen van Fien Wonen 4 leden, waarvan er 1 op die datum ook begonnen is.

De personalia van de leden van de Raad van Commissarissen per 1 januari 2019 en de overige voor hun functie relevante gegevens:

Naam: De heer A.J.H. van Riel
Geboortedatum: 15-01-1969
Functie: RvC-lid
Deskundigheidsgebied: Vastgoedontwikkeling, verduurzaming
Beroep: Projectontwikkelaar
Relevante nevenfuncties: Eigenaar WHITE consult

Benoemd per: 1 januari 2019
Afgetreden per: 1 januari 2023

Naam: Mevrouw E. van Beelen
Geboortedatum: 22-11-1967
Functie: Huurderscommissaris, lid, voorzitter Remuneratiecommissie
Deskundigheidsgebied: Maatschappelijke ontwikkelingen en bestuurlijke verhoudingen
Beroep: Interimmanager
Relevante nevenfuncties: Eigenaar Etoile consultancy

Benoemd per: 15-06-2017
Benoemd als voorzitter RC per: 15-05-2018
Herbenoeming per: 15-06-2021
Aftredend per: 15-06-2025

Naam: **Mevrouw T. van Gulp – van Eekelen**
Geboortedatum: 14-06-1965
Functie: Lid, voorzitter Auditcommissie, vicevoorzitter RvC
Deskundigheidsgebied: Financiën, bestuurlijke ervaring, bedrijfskunde en veranderkunde
Beroep: Kwartiermaker bedrijfsvoering Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
Relevante nevenfuncties: Directeur/Eigenaar Van Gulp Van Eekelen b.v.;
Voorzitter Theater aan de Schie;
Voorzitter Wennekerpand.
Benoemd per: 15-05-2017
Herbenoeming per: 15-05-2021
Aftredend per: 15-05-2025

Naam: **De heer J. Timmer**
Leeftijd: 28-09-1951
Functie: Huurderscommissaris, lid Remuneratiecommissie
Voorzitter RvC
Deskundigheidsgebied: Financiën, plaatselijke en bestuurlijke ervaring
Beroep: gepensioneerd
Relevante nevenfuncties: Voorzitter Stak de Lek Gelkenes Beheer
Lid STAK De Lek Gelkenes Beheer
Voorzitter, raad van toezicht Stichting zorggroep
Ablasserwaard Vijfheerenlanden Present
Penningmeester St evangelisatie Limburg
Lid Stichting vrienden sleepbootdagen Vianen
Penningmeester Ondernemersfonds Leerdam
Lid RvT Reformatorisch Passend Onderwijs
Penningmeester St. vrienden van Heidelberg en Dordrecht
Lid van bestuur, P.D.K.N
Kerkenraad PKN, herv. Ouderling kerkrentmeester voorzitter Financieel adviseur. Cliëntenraad, Syndion
Penningmeester Stichting Boerderij en Erf, Penningmeester
Benoemd per: 01-01-2013
Herbenoemd per: 01-01-2017
Benoemd als voorzitter per: 15-05-2018
Aftredend per: 01-01-2021

PROFIELSCHETSEN

Elk lid van de raad dient in staat te zijn om de hoofdlijnen van het totale beleid te beoordelen. Elk lid van de raad beschikt over de specifieke deskundigheid die noodzakelijk is voor de vervulling van zijn taak, binnen zijn rol en in het kader van de profielschets van de raad. Ook de leden die op voordracht zijn benoemd, dienen aan dit profiel te voldoen. Ieder lid van de raad heeft voldoende tijd voor de vervulling van zijn functie zodat een goede

taakverdeling gewaarborgd is. De raad streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling onder meer qua geslacht, leeftijd, beroepsgroepen, kennis en expertise, etnische afkomst en persoonlijkheidskenmerken.

De leden van de Raad van Commissarissen worden beoordeeld op 8 aandachtsgebieden:

- 1) Kennis en ervaring ook gebied van bestuur en toezicht
- 2) Brede maatschappelijke ervaring
- 3) Basiskennis volkshuisvesting
- 4) Basiskennis financiën
- 5) Specifieke kennisgebieden die zij collectief bestrijkt
- 6) Onafhankelijk (art. III.2 Governance code is leidend)
- 7) Onpartijdig (geen last of ruggenspraak verschuldigd)
- 8) Gedragskenmerken.

De voorzitter heeft nog een aantal bij zijn functie passende specifieke taken, zo fungeert hij bijvoorbeeld als aanspreekpunt voor de leden en het bestuur. Ook onderhoudt de voorzitter het contact met de directeur-bestuurder en bereid hij samen met de directeur-bestuurder de vergaderingen van de Raad van Commissarissen voor. De profielschets van de Raad van Commissarissen is te vinden op onze website www.fienwonen.nl. De in de statuten en in de profielschets ten doel gestelde Raad van Commissarissen bestaat uit 3 tot 5 leden. Bij een raad van meer dan 3 leden zijn 2 huurderscommissarissen. Deze zijn aan te wijzen door de huurdersorganisaties. Indien de raad uit 3 leden bestaat, mogen de huurdersorganisaties een bindende voordracht doen voor 1 lid. De profielschets is op 6 december 2016 aangepast. Het profiel is gepubliceerd op de website van Fien Wonen.

De Raad van Commissarissen is van mening dat de profielschets en de hierin opgenomen competenties, deskundigheden en ervaringen goed zijn uitgebalanceerd en mede zijn gebaseerd op de door de VTW opgestelde criteria voorgoed intern toezicht.

6.2 Functioneren

INTEGRITEIT EN ONAFHANKELIJKHEID

Ieder lid van de Raad van Commissarissen dient te handelen volgens de integriteitsverklaring die hij heeft ondertekend. Door deze ondertekening geeft een commissaris aan dat hij zich in het verleden, het heden en in de toekomst integer en in overeenstemming met de hiertoe opgestelde wet- en regelgeving en bedrijfsregels heeft en zal gedragen. Bij de benoeming van nieuwe commissarissen hanteert de Raad van Commissarissen een zogeheten integriteitscheck. Commissarissen dienen een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de Raad van Commissarissen en aan de overige leden van de raad te melden.

VERTROKKEN LEDEN

In 2019 zijn geen leden vertrokken.

NIEUWE LEDEN

Per 01-01-2019 is een nieuw lid benoemd in de Raad van Commissarissen met een positieve zienswijze van de autoriteit Woningcorporaties op deze benoeming.

Toelichting Procedure Fien Wonen

Maes & Lunau Executive Search is door Fien Wonen ingeschakeld om de procedure van de vacature voor het Lid van de Raad van Commissarissen met een vastgoedprofiel te begeleiden. Voor de inkleuring van het profiel, heeft het bureau gesproken met de Voorzitter en de overige leden van de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder. Er is een profiel opgesteld dat door de RvC is goedgekeurd.

De functie is daarna gepubliceerd op de website van de VTW, de website van Fien Wonen en het vacature-overzicht van Aedes. Dit heeft 16 reacties opgeleverd. Daarnaast heeft Maes & Lunau Executive Search kandidaten benaderd uit haar eigen netwerk. Deze twee wervingskanalen hebben ertoe geleid dat er acht kandidaten voor een eerste selectiegesprek zijn uitgenodigd met Maes & Lunau. Deze kandidaten zijn beoordeeld op de competenties die in het functieprofiel beschreven staan. Daarnaast is de motivatie naar voren gekomen en de aanvulling als persoon in de Raad van Commissarissen. Aan de Raad van Commissarissen is een persoonlijke toelichting gegeven door de consultant van Maes & Lunau over deze acht kandidaten.

De Raad van Commissarissen heeft twee kandidaten uitgenodigd voor een eerste gesprek. Emiel van Riel werd geselecteerd als beste kandidaat. Hij heeft daarna een gesprek gevoerd met de directeur-bestuurder van Fien Wonen en met de Ondernemingsraad. Beiden hebben positief geadviseerd over zijn kandidatuur.

De Raad van Commissarissen is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de raad hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn met het belang van Fien Wonen. Met andere woorden: er is een waarborg dat de leden van de raad op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen. Meer informatie hierover is te vinden op de website: www.fienwonen.nl.

AANSPREEKBAARHEID

De leden van de Raad van Commissarissen zijn met regelmaat aanwezig bij activiteiten die voor en door stakeholders georganiseerd worden. Door middel van een jaarlijks overleg is de Raad van Commissarissen aanspreekbaar en benaderbaar voor de Ondernemingsraad. Datzelfde geldt ook voor een jaarlijks overleg met de huurdersbelangenorganisaties.

MELDINGSPLICHT

Aan het eind van het jaar is een melding binnen gekomen van de onafhankelijke vertrouwenspersoon van Fien Wonen. De melding is in 2020 afgehandeld.

INFORMATIEVOORZIENING

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, liet de Raad van Commissarissen zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur informeren over de financiële en de kwalitatieve resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden.

De Raad van Commissarissen ondernam in 2019 het volgende om zich op de hoogte te houden van de ontwikkelingen binnen het speelveld van Fien Wonen:

- overleg met de directeur-bestuurder
- overleg met de externe accountant
- overleg met de huurdersorganisaties

- overleg met de Ondernemingsraad
- overleg met OR
- overleg met het management
- volgen van diverse seminars en opleidingen
- kennisneming van informatie van ministerie, VTW en Aedes
- het bijwonen van symposia, workshops en bijeenkomsten over onderwerpen die spelen in de corporatiesector.

LIDMAATSCHAPPEN

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn aangesloten bij de VTW.

ZELFEVALUATIE

In een afzonderlijke bijeenkomst op 17 september 2019 voerde de Raad van Commissarissen de zelfevaluatie van 2017/2018 uit. Deze zelfevaluatie is uitgevoerd onder begeleiding van het bureau BotmanAdvies.

PERMANENTE EDUCATIE

De commissarissen blijven hun kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. Hierop is de permanente educatie (PE)-systematiek van toepassing, die door de Vereniging van Toezichthouders (VTW) voor haar leden bindend is vastgelegd. Dit houdt in dat iedere commissaris in de jaren 2016, 2017 en 2018 minimaal 20 PE-punten moet behalen. Vanaf 2019 geldt een puntenaantal van 5 per jaar. Voor commissarissen die een kortere zittingsduur hebben geldt een minimum naar rato van de periode van lidmaatschap van de Raad.

Commissaris	PE punten 2016	PE punten 2017	PE punten 2018	PE punten 2019
De heer A.J.H. van Riel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	13
De heer J. Timmer	14	19	37	23
Mevrouw T. van Gulp	-	15	26	16
Mevrouw E. van Beelen	-	13	40	23

Geregistreerde PE-punten Raad van Commissarissen in 2016, 2017,2018 en 2019

7. Bezoldiging

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen is conform de Wet Normering Topinkomens en de Regeling Bezoldigingsmaxima Topfunctionarissen Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en is gematigd door het bindende advies van de Vereniging van Toezichthouders. Voor de exacte bedragen wordt verwezen naar de WNT-verantwoording in deze paragraaf.

De reiskosten die verband houden met het bijwonen van vergaderingen van de Raad van Commissarissen worden, tegen het fiscaal vrijgestelde tarief, door de stichting aan de leden van de RvC vergoed. Alle overige kosten die de leden in het kader van hun commissariaat maken, worden door de stichting vergoed. Hierbij dient de voorzitter toestemming te geven. Ten aanzien van de overige kosten, gemaakt door de voorzitter zelf, wordt

gehandeld overeenkomstig de gedragslijn die gehanteerd wordt voor de andere leden van de Raad van Commissarissen en treedt de vicevoorzitter hiervoor op.

De bezoldiging, de afgesproken kostenvergoeding en andere overeengekomen voorwaarden (zoals onder andere de datum van ingang van het commissariaat) worden schriftelijk vastgelegd. De stichting verstrekt aan de leden van de Raad van Commissarissen geen persoonlijke leningen of garanties. Voor de leden van de Raad van Commissarissen wordt door de stichting een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering en een ongevallenverzekering afgesloten. De kosten hiervan komen volledig voor rekening van de stichting. Eens in de 4 jaar wordt de wenselijkheid hiervan bezien.

7.1 WNT-verantwoording

WNT-verantwoording 2019

Per 1 januari 2013 is de wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Fien Wonen valt in bezoldigingsklasse E, zijnde € 142.000.

In heel 2019 is mevrouw E. ter Borg directeur-bestuurder van Fien Wonen.

	2019	2018
E. ter Borg		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	113.314	110.054
Beloningen betaalbaar op termijn	20.387	19.603
Totaal bezoldiging	133.701	129.657
Bezoldigingsmaximum	142.000	137.000
Duur dienstverband (01-01-2019 t/m 31-12-2019)	100%	100%
Dienstbetrekking	Ja	Ja
FTE	1,0	1,0
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	142.000	137.000

De bestuurder valt onder het toepasselijk WNT-maximum en de overgangsregeling is niet van toepassing.

Beloning Raad van Commissarissen

Het WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum. Het overzicht is als volgt.

	2019	2018
De heer J. Timmer (voorzitter)		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	16.350	13.846
Totaal bezoldiging	16.350	13.846
Bezoldigingsmaximum	21.300	18.016
Duur dienstverband (01-01-2019 t/m 31-12-2019)	100%	100%
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	21.300	18.016

Mevrouw T. van Gurp (lid)	2019	2018
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	10.900	10.549
Totaal bezoldiging	10.900	10.549
Bezoldigingsmaximum	14.200	13.700
Duur dienstverband (01-01-2019 t/m 31-12-2019)	100%	100%
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	14.200	13.700
Mevrouw E. van Beelen (lid)	2019	2018
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	10.900	10.549
Totaal bezoldiging	10.900	10.549
Bezoldigingsmaximum	14.200	13.700
Duur dienstverband (01-01-2019 t/m 31-12-2019)	100%	100%
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	14.200	13.700
De heer E. van Riel (lid)	2019	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	10.900	
Totaal bezoldiging	10.900	
Bezoldigingsmaximum	14.200	
Duur dienstverband (01-01-2019 t/m 31-12-2019)	100%	
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	14.200	

Alle leden van de Raad van Commissarissen vallen onder het toepasselijk WNT-maximum. Op geen van de leden is de overgangsregeling van toepassing.

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

8. Vergadering en overleg

8.1 Vergader- en besluitenschema

De Raad van Commissarissen kwam in 2019 zesmaal bijeen. Geen van de leden is frequent afwezig geweest bij vergaderingen. In de vergaderingen zijn onder meer de volgende besluiten (waaronder goedkeuringsbesluiten) genomen:

- Begroting 2020-2029
- Rendementsbeleid
- Huurbeleid
- Opdrachtbevestiging accountant controle jaarrekening 2019
- Duurzaamheidsbeleid
- Herbenoeming directeur-bestuurder
- BOD Hardinxveld
- BOD Vijfheerenlanden
- Goedkeuring accountantsverslag
- Vaststellen jaarverslag + jaarrekening 2018
- Décharge directeur-bestuurder voor boekjaar 2018
- Bezoldiging directeur-bestuurder
- Initiatief besluit Frederikstraat
- Intergriteitscode
- Bezoldiging RvC 2019
- Treasury jaarplan 2019
- Verkoop Stationsstraat
- Complexstrategie

8.2 Overleg met huurdersraden

In november 2019 voerden de huurderscommissarissen eenmaal overleg met de huurdersorganisaties.

In de vergadering zijn de volgende onderwerpen besproken:

- Statutenwijziging door notaris
- Herbenoeming directeur-bestuurder
- HBZ Artikel in AD
- Procedure nieuwe commissaris
- Functie Raad van Commissarissen
- Dienstverlening Fien Wonen

8.3 Overleg met de ondernemingsraad

In het jaar 2019 vond tweemaal een gesprek plaats met de OR en een delegatie van de Raad van Commissarissen respectievelijk de voltallige raad. Deze gesprekken zijn van belang voor de beeldvorming binnen de Raad van Commissarissen over de staat van de organisatie.

De gespreksonderwerpen die behandeld zijn:

- Stand van zaken Fien Wonen
- Stand van zaken RvC
- Medewerker tevredenheidsonderzoek
- Periodiek medisch onderzoek
- Pilot leren en presteren
- Duurzaamheid
- Aanstelling nieuwe RvC-lid Emiel van Riel
- Rol interne controller

9. Vooruitblik en dankwoord

9.1 Vooruitblik

Vooruitkijkend naar het komende verslagjaar vertrouwt de Raad van Commissarissen op zichtbare versterking van de aandacht en dienstverlening voor de mensen in de samenleving waarvoor onze corporatie bedoeld is. Voor diegenen die vanwege hun inkomen niet zonder de corporatie fatsoenlijke huisvesting kunnen verwerven. En ook voor diegenen die al van de corporatie een woning huren. Betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen met veel regie bij de woningzoekende en de huurder en met een goede en goedkope dienstverlening blijft de belangrijkste drijfveer voor medewerkers, bestuur en commissarissen. Daarnaast waardeert de raad de aanjaagfunctie die Fien Wonen heeft in de transitie naar een Bio-based bouweconomie.

Impact COVID-19

In maart 2020 heeft Nederland en grote delen van Europa te kampen met de gevolgen van het coronavirus. Tot en met heden kan Fien Wonen haar dagelijkse activiteiten, namelijk het verhuren van betaalbare woningen aan mensen die hierin zelf niet kunnen voorzien regulier voortzetten. Hierbij rekening houdende met de maatregelen die noodzakelijk zijn de verspreiding van het coronavirus (waar mogelijk) te beperken.

Fien Wonen heeft wel diverse maatregelen genomen om de gezondheid van medewerkers, huurders en leveranciers zo goed mogelijk te beschermen. Hier volgt Fien Wonen de richtlijnen van de overheid.

Uiteraard stelt Fien Wonen alles in het werk om de huurders die wél een inkomensterugval vanwege de crisis moeten verwerken, maximaal te faciliteren als zij de huur niet kunnen betalen. Met de maatwerkmaatregelen die Fien Wonen heeft, probeert Fien Wonen uitvoering hulp te kunnen geven waar het echt nodig is.

Qua huuromzet verwacht Fien Wonen maar een beperkte impact van de coronacrisis. Fien Wonen verwacht dat het overgrote deel van onze huurders, met de eventuele overheidsmaatregelen, de huur gewoon kan blijven betalen. Daarnaast staat de continuïteit van Fien Wonen niet onder druk, er is ruimte om eventuele externe ontwikkelingen te kunnen opvangen.

De gezondheid staat echter voor op en hoopt Fien Wonen dat eenieder gezond en weerbaar uit de corona crisis komt.

9.2 Dankwoord

De Raad van Commissarissen beseft dat de prestaties van de corporatie voor een belangrijk deel afhankelijk is van de medewerkers. Daarom wil zij op deze plaats ook haar waardering uiten voor de wijze waarop de medewerkers in 2019 het vele werk hebben opgepakt. Wij willen ook in dit verslag de bestuurder feliciteren met haar herbenoeming.

Dankzij de medewerkers hebben we ook in 2019 de dienstverlening aan de huurders op peil weten te houden. Ook het bestuur en het leidinggevend kader hebben zich bijzonder ingespannen om naast de professionaliseringsslag, in relatief korte tijd de organisatie verder te structureren. Dat is gepaard gegaan met een blijvende aandacht voor onze belangrijkste belanghebbenden, de huurders voorop. Daarvoor heeft de Raad van Commissarissen oog gehad en is zij ook het bestuur en haar leidinggevend kader hiervoor zeer dankbaar. Naast de opslag van CO2 heeft Fien Wonen in 2019 door haar verschillende aanpakken een jaarlijkse emissiereductie gerealiseerd van 1400 ton CO2. Een prestatie die de RvC in hoge mate waardeert.

9.3 Slotverklaring

Fien Wonen is op grond van de statutaire bepalingen uitsluitend en zonder winstoogmerk werkzaam in het belang van de volkshuisvesting in de gemeenten Hardinxveld-Giessendam en Vijfheerenlanden. In het volkshuisvestingsverslag is aan de hand van de herziene Woningwet uiteengezet op welke wijze Fien Wonen in 2019 invulling heeft gegeven aan haar taken op het gebied van de volkshuisvesting. Fien Wonen bedient binnen het kader van haar mogelijkheden de primaire doelgroep zo goed mogelijk en wendt de ter beschikking staande financiële middelen uitsluitend aan in het belang van de volkshuisvesting.

Bestuur en Raad van Commissarissen zijn van mening dat het bestuursverslag en de jaarrekening 2019 met bijbehorende kengetallen en specificaties een correct beeld geven van het functioneren en de financiële situatie van Fien Wonen. De bestuurder heeft de jaarstukken 2019 vastgesteld. Op basis van deze constatering en na kennisneming van het accountantsverslag heeft de Raad van Commissarissen in haar vergadering van 4 juni 2020 de jaarrekening en het bestuursverslag vastgesteld en het besluit van de directeur bestuurder goedgekeurd.

9.4 Ondertekening

De Raad van Commissarissen
Meerkerk, 4 juni 2020

W.G.
Meneer J. Timmer

W.G.
Mevrouw. T. van Gulp

W.G.
Mevrouw E. van Beelen

W.G.
De heer A.J.H. van Riel



Woon het zelf, **woon het samen**

fien
wonen

*Jaarverslag deel 5
jaarrekening 2019*

VOOR WAARKEMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 4 juni 2020

Behorende bij briefnummer: 823

d.d.: 04-06-2020

Paraaf:



Inhoud

Jaarverslag deel 5 jaarrekening 2019	1
Inhoud	2
Deel 5: Jaarrekening	3
1. Balans per 31 december 2019.....	4
2. Winst- en verliesrekening.....	6
3. Kasstroomoverzicht	7
4. Toelichting op de jaarrekening	9
4.1 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening.....	9
4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva.....	11
4.3 Financiële instrumenten	20
4.4 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	22
4.5 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	27
4.6 Grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de Niet-DAEB-tak.....	27
4.7 Toelichting op de balans	28
4.8 Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	43
4.9 Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht.....	53
4.10 Gescheiden Balans DAEB/Niet-DAEB.....	54
4.11 Gescheiden Winst- en verliesrekening DAEB/Niet-DAEB	58
4.12 Gescheiden Kasstroomoverzicht DAEB/Niet-DAEB	60
4.13 Ondertekening van de jaarrekening	64
Deel 6: Overige gegevens	65
Kengetallen.....	65
Statutaire resultaatbestemming.....	67
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	68

Deel 5: Jaarrekening

1. Balans per 31 december 2019

Na resultaatbestemming (bedragen in € 1.000)

ACTIVA		2019	2018
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	01		
DAEB vastgoed in exploitatie	01.1	447.010	382.721
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	01.2	13.874	12.478
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	01.3	25.683	25.133
DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	01.4	1.059	3.357
Totaal van vastgoedbeleggingen		487.626	423.689
Materiële vaste activa	02		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	02.1	776	911
Financiële vaste activa	03		
Latente belastingvordering(en)	03.1	1.877	3.013
Totaal van financiële vaste activa		1.877	3.013
Totaal van vaste activa		490.279	427.614
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	04		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	04.1	1.965	1.528
Totaal voorraden		1.965	1.528
Vorderingen	05		
Huurdebiteuren	05.1	180	165
Belastingen en premies sociale verzekering	05.2	-	-
Overige vorderingen	05.3	59	125
Overlopende activa	05.4	2	30
Totaal van vorderingen		241	320
Liquide middelen	06		
		1.774	2.370
Totaal van vlottende activa		3.980	4.219
Totaal van activa		494.259	431.832

PASSIVA		2019	2018
EIGEN VERMOGEN	07		
Herwaarderingsreserves	07.1	257.319	206.384
Overige reserves	07.2	109.388	99.803
Totaal van eigen vermogen		366.707	306.187
VOORZIENINGEN	08		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	08.1	-	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	08.2	-	-
Overige voorzieningen	08.3	135	122
Totaal van voorzieningen		135	122
LANGLOPENDE SCHULDEN	09		
Leningen kredietinstellingen	09.1	88.874	86.883
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	09.2	23.373	23.246
Waarborgsommen	09.3	-	-
Totaal van langlopende schulden		112.247	110.129
KORTLOPENDE SCHULDEN	10		
Schulden aan kredietinstellingen	10.1	10.509	11.727
Schulden aan leveranciers	10.2	1.071	368
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.3	1.043	958
Schulden aan gemeente	10.4	22	24
Overige schulden	10.5	140	147
Overlopende passiva	10.6	2.386	2.172
Totaal van kortlopende schulden		15.170	15.395
Totaal van passiva		494.259	431.832

2. Winst- en verliesrekening

(bedragen in € 1.000)

WINST-EN VERLIESREKENING		2019	2018
Huuropbrengsten	11.1	22.048	21.476
Opbrengsten servicecontracten	11.2	473	465
Lasten servicecontracten	11.3	-405	-410
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	11.4	-1.217	-1.393
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.5	-7.833	-7.343
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.6	-3.809	-4.264
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	11	9.257	8.531
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	12.1	0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	12.2	0	0
Toegerekende organisatiekosten	12.3	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	12	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	13.1	899	477
Toegerekende organisatiekosten	13.2	-42	-25
Boekwaarde (marktwaarde) verkochte vastgoedportefeuille	13.3	-499	-360
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	13	358	92
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.1	-860	-1.809
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.2	57.739	33.070
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden	14.3	548	1.017
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen bestemd voor verkoop	14.4	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14	57.427	32.278
Opbrengst overige activiteiten	15.1	55	61
Kosten overige activiteiten	15.2	-21	-21
Netto resultaat overige activiteiten	15	34	40
Overige organisatiekosten	16	-998	-859
Leefbaarheid	17	-433	-344
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	18.1	1	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	18.2	-3.706	-3.876
Saldo financiële baten en lasten	18	-3.705	-3.875
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		61.937	35.863
Belastingen	19	-1.418	2.507
RESULTAAT NA BELASTINGEN		60.520	38.370

3. Kasstroomoverzicht

(bedragen in € 1.000)

KASSTROOMOVERZICHT	2019	2018
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	22.124	21.463
Vergoedingen	473	465
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	-	-
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	-	-
Saldo ingaande kasstroom	22.597	21.928
Uitgaven:		
Erfpacht	-	-24
Betalingen aan werknemers	-2.321	-1.923
Onderhoudsuitgaven	-4.748	-4.891
Overige bedrijfsuitgaven	-3.542	-4.731
Betaalde interest	-3.751	-3.681
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-	-240
Verhuurderheffing	-2.812	-2.835
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-25	-46
Vennootschapsbelasting	-	-
Saldo uitgaande kasstroom	-17.197	-18.371
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	5.400	3.557
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	982	575
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	192	1.265
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	1.174	1.840

KASSTROOMOVERZICHT

2019

2018

MVA uitgaande kasstroom

Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-2.499	-3.196
Woningverbetering woon- en niet woongelegenheden	-3.784	-1.745
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-502	-1.017
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-86
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.053	-1.337
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Investeringen overig	-48	-134
Verwerving van materiële vaste activa	-7.885	-7.515
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-6.711	-5.675

FVA

Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-6.711	-5.675

Financieringsactiviteiten

Ingaand

Nieuwe te borgen leningen	18.000	14.100
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-

Uitgaand

Aflossing geborgde leningen	-17.185	-11.332
Aflossing ongeborgde leningen	-100	-100

Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten

715 **2.668**

Toename/Afname van geldmiddelen

Wijziging kortgeld	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.370	1.820
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.774	2.370
Toename/afname van geldmiddelen	-597	550

4. Toelichting op de jaarrekening

4.1 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

ALGEMENE TOELICHTING

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

ACTIVITEITEN

Fien Wonen is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de regio Woongaard en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Hardinxveld-Giessendam. Nummer van de Kamer van Koophandel is 23027876. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken. Deze activiteiten zijn erop gericht mensen te huisvesten in leefbare dorpen en buurten. Fien Wonen voert de activiteiten uit in de gemeenten Hardinxveld-Giessendam en Vijfheerenlanden.

REGELGEVING

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

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 en conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').

Fien Wonen hanteert voor de wooneenheden in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

STELSELWIJZIGING

In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door AEDS welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, hebben wij in 2019 de verwerking van tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie hierop aangepast. Dit ziet toe op de volgende belastinglatenties:

- Het fiscaal afschrijvingspotentieel dat commercieel niet van toepassing is;
- De opwaardering van de WOZ-waarde van het fiscaal afgewaardeerde bezit tot lagere WOZ-waarde;
- Het vastgoed bestemd voor verkoop.

Doordat bij Fien Wonen sprake is van het zeer waarschijnlijk doorschuiven van de tijdelijke verschillen naar het opvolgende actief, hebben wij de berekening van de belastinglatenties hierop aangepast. Het effect van de gewijzigde waardering hebben we als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en het resultaat. Hierbij hebben we de vergelijkende cijfers 2018 in de jaarrekening 2019 aangepast. Dit houdt in dat we deze hebben herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag al van toepassing was in voorgaande boekjaren.

De invloed van de stelselwijziging is verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2018 en is € 0,- miljoen. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2018 hebben we in de individuele posten van de winst- en verliesrekening verwerkt door aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2018 en is in totaal € 3,8 miljoen positief. In totaal is het cumulatief effect per 1 januari 2019 € 3,8 miljoen. Dit effect en ook het resultaatteffect 2018, uitgesplitst naar de individuele posten, is als volgt:

Eigen vermogen 31-12-2018	
Voor stelselwijziging	302,4 mln
Belastinglatentie opwaardering WOZ-	3,8 mln
Belastinglatentie afschrijvingspotentieel	0 mln
Belastinglatentie verkopen	0 mln
Na verwerking stelselwijziging	Totaal 306,2 mln
Resultaat 2018	
Voor stelselwijziging	34,6 mln
Belastinglatentie opwaardering WOZ-	3,8 mln
Belastinglatentie afschrijvingspotentieel	0 mln
Belastinglatentie verkopen	0 mln
Na verwerking stelselwijziging	Totaal 38,4 mln

4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

VASTE ACTIVA

01 Vastgoedbeleggingen

01.1 en 01.2 DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

Het vastgoed in exploitatie wordt 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 en 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. DAEB vastgoed betreft over het algemeen conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijf onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele organisaties en dienstverleners. Deze zijn tevens vermeld in de bijlage zoals 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).

Fien Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden) en parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garageboxen). Fien Wonen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, en intramuraal zorgvastgoed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom.

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.

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 en verminderd met eventuele investeringsubsidies. 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

Vastgoed in exploitatie wordt 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 en conform de methodiek, die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Fien Wonen hanteert voor (het merendeel van) haar vastgoed in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In deze basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het vastgoed 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 het type vastgoed, de 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 geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteerscenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg en complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte

woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario. Voor woningen die blijvend gereguleerd zijn geldt sinds maart 2017 een verplichting de woning minstens 7 jaar door te exploiteren. Anders gezegd, deze woningen mogen gedurende die periode niet uitgepand worden. In het uitpondscenario wordt daar rekenkundig rekening mee gehouden. Uitpanden begint in dat geval vanaf het achtste jaar en volgt vanaf dat jaar dezelfde methode qua mutatiekans als voor woningen waar vanaf het eerste jaar sprake is van uitpanden. Deze exploitatieverplichting is op complexniveau bepaald, waarbij de verplichting voor alle woningen in het complex is opgenomen, als tenminste 90% van de woningen in het complex blijvend gereguleerd is.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische verwachtingen, zoals vermeld in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019 voor de bepaling van de marktwaarde op 31-12-2019.

Macro-economische parameters

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 ev
Prijsinflatie	2,60%	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%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
	2018	2019	2020	2021 ev			
Leegwaardestijging (Zuid-Holland)	10,60%	7,00%	4,50%	2,00%			
Leegwaardestijging (Utrecht-provincie)	8,60%	6,80%	4,40%	2,00%			

Vastgoed gerelateerde parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de vastgoed gerelateerde parameters zoals vermeld in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor de bepaling van de marktwaarde op 31-12-2019. De belangrijkste hiervan zijn:

Vastgoed gerelateerde parameters

	2020	2021	2022	2023	2024	2025 ev
Instandhoudingsonderhoud:						
- EGW doorexploiteerscenario	1.206-1.658	per vhe afhankelijk van type, bouwjaar en GBO's				
- MGW doorexploiteerscenario	1.023-1.622	per vhe afhankelijk van type, bouwjaar en GBO's				
- studenteneenheid doorexploiteerscenario	1.071-1.668	per vhe afhankelijk van type, bouwjaar en GBO's				
- EGW uitpondscenario	550-591	per vhe afhankelijk van type, bouwjaar en GBO's				
- MGW uitpondscenario	370-653	per vhe afhankelijk van type, bouwjaar en GBO's				
- studenteneenheid uitpondscenario	474-678	per vhe afhankelijk van type, bouwjaar en GBO's				
- BOG	5,60	per m ² BVO				
- MOG	6,80	per m ² BVO				
- ZOG	9,00	per m ² BVO				
- parkeerplaats	52,00	per vhe				
- garagebox	173,00	per vhe				
Mutatieonderhoud:						
- BOG (technisch)	9,40	per m ² BVO				
- MOG (technisch)	11,40	per m ² BVO				
- ZOG (technisch)	11,40	per m ² BVO				
- BOG / MOG / ZOG (marketing)	14%	van de marktjaarhuur				
Beheerkosten:						
- EGW	447,00	per vhe				
- MGW	439,00	per vhe				

Vastgoed gerelateerde parameters

	2020	2021	2022	2023	2024	2025 ev
- studenteneenheid	413,00	per vhe				
- BOG	3%	van de marktjaarhuur				
- MOG	2%	van de marktjaarhuur				
- parkeerplaats	27,00	per vhe				
- garagebox	38,00	per vhe				
- intramuraal zorgvastgoed	2,5%	van de marktjaarhuur				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten:						
- EGW / MGW / studenteneenheid /	OZB + 0,09%	van de WOZ-waarde				
- BOG / MOG	OZB + 0,13%	van de WOZ-waarde				
- parkeerplaats / garageboxen	0,24%	van de WOZ-waarde				
- intramuraal zorgvastgoed	0,36%	van de WOZ-waarde				
Verhuurderheffing:						
EGW/MGW met huur < € 720,43 over WOZ-waarde met een maximum van € 270.000	0,562%	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%	0,538%
Boven inflatoire huurverhoging:						
- gereguleerde zelfstandige woningen	1,0%	1,0%	1,2%	1,3%	0,5%	0,5%
- onzelfstandige woningen	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Huurderving oninbaar						
	1%	van de huursom bij wooneenheden				
Mutatieleegstand:						
- gereguleerde woningen	0	maanden				
- geliberaliseerde woningen	3	maanden				
- andere verhuureenheden	6	maanden				
Splitsingskosten						
	531,00	per te splitsen eenheid				
Verkoopkosten:						
- EGW / MGW / studenteneenheid	1,4%	van de leegwaarde				
- parkeerplaats / garageboxen	531,00	per te verkopen eenheid				
Overdrachtskosten:						
- wonen	3%	van de berekende marktwaarde				
- niet-wonen	7%	van de berekende marktwaarde				
Disconteringsvoet:						
- EGW	5,36%- 6,53%	afhankelijk van bouwjaar, regio en scenario				
- MGW	5,56% -6,73%	afhankelijk van bouwjaar, regio en scenario				
- studenteneenheid	6,30% -6,93%	afhankelijk van bouwjaar en regio				
- BOG	8,07% - 8,90%	afhankelijk van bouwjaar en regio				
- MOG	8,14% - 8,97%	afhankelijk van bouwjaar en regio				
- ZOG	8,07% - 8,90%	afhankelijk van bouwjaar en regio				
- parkeerplaats	6,28%	afhankelijk van bouwjaar en regio				
- garagebox	6,37%	afhankelijk van bouwjaar en regio				

In het doorexploiteerscenario van wooneenheden wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur. Indien de huur te liberaliseren is op basis van de wws-punten, wordt de markthuur toegepast. Is de huur gereguleerd op basis van het aantal wws-punten, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur.

Vrijheidsgraden toegepast bij de (her)taxaties van de onroerende zaken.

De waardering van het vastgoed in exploitatie, niet zijnde woningen, is gebaseerd op de full variant uit het Handboek. Hiervoor wordt eens in de 3 jaar het vastgoed getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake

deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In het jaar dat niet getaxeed wordt, wordt een taxatie-update/aannemelijkheidsverklaring verstrekt door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier, waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd, zijn in het bezit van Fien Wonen en op aanvraag beschikbaar door de Autoriteit woningcorporaties.

De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

- Waarderingshandboek modelmatig waarden marktwaarde, Actualisatie peildatum 31 december 2019;
- De International Valuation Standards (IVS);
- Het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), Reglement kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en Subreglement Grootzakelijk Vastgoed alsmede de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed;
- De RICS Valuation - Professional Standards.

Bij eventuele strijdigheid zullen de richtlijnen van het Waarderingshandboek modelmatig waarden marktwaarde leidend zijn. De taxateur is op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en heeft gehandeld overeenkomstig deze richtlijnen.

Bij het bepalen van de marktwaarde van de niet-zijnde woningen is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd, met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

Vrijheidsgraden bedrijfsmatig-maatschappelijk en zorg onroerend goed	Toegepast	Toelichting
Schematische vrijheid	Nee	
Markthuur	Ja	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd om marktconforme markthuur voor de getaxeerde objecten in de taxaties te kunnen verwerken.
Exit yield	Ja	Taxateur heeft de exityield gebruikt als vrijheidsgraad. De exit-yield beweegt zich tussen 4,42% en 9,69%
Disconteringsvoet	Ja	Disconteringsvoet is door de taxateur bepaald en kent een sectoropslag van 5,70%, een risicovrije rentevoet 0,26% en een object specifieke opslag. De disconteringsvoet beweegt zich tussen de 6% en 8,7%.
Onderhoudskosten	Ja	Taxateur hanteert de instandhoudingsnormen conform de Vastgoedtaxatiewijzer(VTW)2019
Technische splitsingskosten	Nee	
Mutatie- en verkoopkans	Nee	
Bijzondere uitgangspunten	Nee	
Erfpacht	Nee	
Exploitatiescenario	Nee	

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).

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Fien Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien- capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoed-bezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
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 beheer-activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

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

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

Op 4 juli 2019 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en WSW nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud. Conform de RTiV 2019 zijn deze definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening 2019. Voor de bepaling van een eventuele onrendabele top bij aangevane verplichtingen voor renovatie of verbetering is ultimo 2019 rekening gehouden met de nieuwe definities. De reden hiervoor is dat voor het bepalen van de eventuele onrendabele top van deze verplichtingen, de verslaggevingstechnische verwerking in de toekomst bepalend is.

01.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde 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'.

01.4 en 01.5 DAEB en Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie terzake het project heeft plaatsgevonden. Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs. 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 resultatenrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

02 MATERIËLE VASTE ACTIVA

02.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

03 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

03.1 Belastinglatenties

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd kan plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde, rekening houdend met het toekomstige effectieve belastingtarief en hebben een overwegend langlopend karakter.

De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering (disagio en afschrijving) en op de aanwezige compensabele verliezen.

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 30% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Voor het saldo niet aftrekbaar ultimo 2019 is ingeschat of dat deze redelijkerwijs niet binnen 10 jaar kan worden verrekend.

VLOTTENDE ACTIVA

04 Voorraden

04.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Vorraad gronden

Vorraad grond omvat grondposities welke niet in ontwikkeling zijn. Grondposities worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, te vermeerderen met bijkomende lasten en indien van toepassing verminderd met bijzondere waardeverminderingen, of tegen lagere marktwaarde.

04.2 Vastgoed in ontwikkeling

Het onderhanden werk in opdracht van derden betreffen onroerende zaken verkocht in aanbouw en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden werk niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

In de onderhanden werk zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten. Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum (PoC). De mate waarin de prestaties zijn verricht, is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten van het uitgevoerde deel van het project. Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt als overige waardeveranderingen. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

05 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 mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

06 LIQUIDE MIDDELEN

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan 12 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.

07 EIGEN VERMOGEN

Het eigen vermogen bestaat uit Herwaarderingsreserves en Overige reserves. De Herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs waar de reserve betrekking op heeft.

08 VOORZIENINGEN

08.1 Voorziening onrendabele investeringen

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 Fien Wonen 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 Fien Wonen 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 boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

08.2 Latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. De passieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde, rekening houdend met het effectieve belastingtarief en hebben een overwegend langlopend karakter. De passieve belasting latente belastingverplichtingen heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie. Doordat bij Fien wonen sprake is van het zeer waarschijnlijk doorschuiven van de tijdelijke verschillen naar het opvolgende actief, hebben wij de berekening van de belastinglatenties hierop aangepast. Het effect van de gewijzigde waardering hebben we als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en het resultaat. Hierbij hebben we de vergelijkende cijfers 2018 in de jaarrekening 2019 aangepast. Dit houdt in dat we deze hebben herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag al van toepassing was in voorgaande boekjaren.

08.3 Overige voorzieningen

Onder de overige voorzieningen is een voorziening opgenomen voor in de toekomst te betalen bedragen in het kader van het loopbaanontwikkelingsbudget, zoals dat is geregeld in de cao Woondiensten.

Ook is een voorziening opgenomen voor in de toekomst te betalen jubileumuitkeringen. Deze voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting af te wikkelen.

09 LANGLOPENDE SCHULDEN

De langlopende schulden 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 de 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.

10 KORTLOPENDE SCHULDEN

De kortlopende schulden zijn gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

4.3 Financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingsmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

Indien in enig contract zodanige bepalingen en afspraken zijn opgenomen die voldoen aan de kenmerken van een derivaat ('embedded derivaat') stelt Fien Wonen vast of deze bepalingen en afspraken van het contract afgescheiden dienen te worden. Afscheiding vindt plaats als:

- er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat;
- het samengestelde instrument niet tegen reële waarde wordt gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

Wanneer de onderliggende waarde geen beursgenoteerd aandeel is, wordt het derivaat gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde. Voor renteswaps wordt op moment van eerste verwerking de reële waarde bepaald; de initieel bepaalde reële waarde is de kostprijs of lagere marktwaarde. Op elke balansdatum wordt de reële waarde opnieuw bepaald. Is er sprake van een waardedaling (in de zin van een toegenomen negatieve waarde), dan wordt het waardeverschil ten laste van het resultaat verwerkt. Een afname van de waardedaling op een later tijdstip wordt in dat betreffende boekjaar teruggenomen tot het bedrag van de kostprijs.

Derivaten aangehouden voor hedging doeleinden

De rentevoet van lopende en in de toekomst te verwachten zeer waarschijnlijke financieringen is variabel van aard en gebaseerd op x-maands Euribor. In de analyse van de financiële risico's heeft Fien Wonen het risico van renteschommelingen onderkend en geconcludeerd dit risico niet zelf te willen dragen doch af te dekken door middel van derivaten. Voor deze derivaten wordt kostprijshedge accounting toegepast op basis van generieke documentatie met vastlegging van:

- de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties.
- de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities.

Op het moment van de eerste verantwoording worden deze derivaten gerubriceerd als 'Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting'. De waardering en resultaatbepaling is als volgt:

- op moment van eerste waardering wordt de reële waarde van het derivaat bepaald. Over het algemeen is de uitkomst daarvan een nihil-waarde en wordt geen actief- of passiefpost op de balans opgenomen.
- de vervolgwwaardering geschiedt tegen kostprijs of lagere marktwaarde waarbij een lagere waarde in geval van een effectieve hedge relatie voor de waardering en resultaatbepaling niet in aanmerking wordt genomen.
- op moment van eerste waardering alsmede tussentijds bij aanpassing van de contractuele afspraken met betrekking tot het derivaat en/of het afgedekte renterisico van de betreffende lening wordt bepaald of sprake is van ineffectiviteit. Daartoe wordt beoordeeld of het referentiebedrag van het derivaat niet groter is dan de omvang van de lening alsmede dat de kritische kenmerken zoals omvang, looptijd, renteherzieningsdata, momenten van betaling van rente en aflossing, basis voor de rentevoet en dergelijke van het derivaat en het afgedekte renterisico aan elkaar gelijk zijn.
- indien de kritische kenmerken niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is dit een indicatie dat de hedge relatie een ineffectief deel bevat die door middel van de dollar offset methode wordt berekend.
- indien en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst- en verliesrekening van het betreffende boekjaar. Blijkt op een later moment dat het cumulatieve verlies wegens ineffectiviteit is afgenomen dan wordt deze afname ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd indien:

- het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst- en verliesrekening is verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.
- de hedge-relatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedgeresultaten als volgt plaats:
 - indien de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst- en verliesrekening of offbalance was gehouden, blijft afhankelijk van de situatie off balance of op de balans;
 - indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst- en verliesrekening overgebracht.

Liquiditeitsrisico

Op basis van de classificatie als professionele klant heeft Fien Wonen geen marginverplichting naar de ING voor de negatieve waarde van de derivaten. De ING kan op grond van een aantal verzuimoorzaken de 'Raamovereenkomst niet beurs verhandelde Derivaten' beëindigen en aan Fien Wonen verzoeken om de (negatieve) waarde van de derivaten te voldoen. Het meest van toepassing zijnde verzuim betreft de verslechtering van de financiële positie. Hieronder wordt begrepen dat Fien Wonen niet meer voldoet aan de overeengekomen ratio's uit de rekening courant overeenkomst. Deze ratio betreft een minimale solvabiliteit van 15% o.b.v. de beleidswaarde. Fien Wonen voldoet ruim aan deze ratio.

Marktrisico

Fien Wonen loopt marktrisico ten aanzien van de waardering van de Swaps.

Renterisico

Fien Wonen loopt renterisico's ten aanzien van de huidige leningportefeuille (conversie en Fixe-aflossingen) en financiering van toekomstige investeringen. Het beleid van Fien Wonen is gericht op (conform de WSW-systematiek) een maximaal renterisico van 15% van de portefeuille. Voor de variabel renteaftspraken loopt Fien Wonen risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Fien Wonen risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot de variabele rentende schulden heeft Fien Wonen Swaps afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vast rente.

Kredietrisico

Fien Wonen maakt gebruik van 1 bank voor de Swaps. Ingeval de marktwaarde van de Swap positief wordt, loopt Fien Wonen kredietrisico. De kredietwaardigheid van de bank wordt gemonitord en is als toereikend beoordeeld. De omvang van de totale portefeuille is van dien aard dat geen sprake is van overconcentratie in kredietrisico.

4.4 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar waarin deze worden gerealiseerd. Lasten worden verantwoord in het jaar waarin de prestaties worden geleverd.

11.1 Huuropbrengsten

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum(huursomstijging). Voor het verslagjaar 2019 bedroeg dit maximumpercentage 2,6% . De huursomstijging 2019 voor de woningen kwam uit op 2,02%.

11.2 en 11.3 Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

11.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.
- afschrijvings- en overige organisatiekosten die primair in verband staan met de exploitatiekosten van het vastgoed.

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

11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'. Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- Onroerendezaakbelasting, rioolheffingen, waterschapslasten;
- verzekeringskosten;
- verhuurdersheffing en andere sectorheffingen.

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

12 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

13 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

14 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering (gerelateerd aan investeringsprojecten). In de sector wordt dit aangeduid als een onrendabele top. Naast waardeverminderingen kunnen er ook terugnames van waardeverminderingen voorkomen. Dit is het geval wanneer de bepaling van de waardevermindering op basis van actuelere/recentere uitgangspunten lager uitvalt dan in voorgaand jaar. Zowel de waardeverminderingen (kosten) als de terugnames van in voorgaande jaren genomen waardeverminderingen (opbrengsten) worden onder deze activiteit in de winst- en verliesrekening verantwoord. Ook worden de waardeveranderingen als gevolg van projecten die niet zijn doorgegaan, opgenomen onder deze activiteit.

14.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

14.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkopen onder voorwaarden

In deze post worden de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

14.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen bestemd voor verkoop

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

15 Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

Fien Wonen heeft een pensioenregeling. De hoofdregeling (SPW) betreft een toegezegd pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegde pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde bijdrageregeling. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkinggraad van het pensioenfonds dit toelaat. Ultimo 2019 bedroeg de dekkinggraad 113,2% (2018: 113,4%). Dit is lager dan de benodigde 126,6%. Het fonds heeft eind maart 2020 een herstelplan ingediend bij De Nederlandsche Bank (DNB). Op basis van de situatie eind 2019 verwacht SPW binnen de gestelde termijn van 10 jaar weer te beschikken over de wettelijk vereiste beleidsdekkinggraad. Herstel moet vooral komen uit het beleggingsrendement. In het herstelplan 2020 zijn geen verlagingen van pensioenaanspraken nodig.

Voor de pensioenregelingen betaalt Fien Wonen op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen. Behalve de betaling van premies heeft Fien Wonen geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. Fien Wonen heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot terugstorten leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

16 Overige organisatiekosten

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

17 Leefbaarheid

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

18 Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen. Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

19 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-aftekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

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

Toerekening baten en lasten

Met ingang van het verslagjaar 2016 dienen woningcorporaties de winst- en verliesrekening in de jaarrekening te presenteren volgens de functionele indeling. In de 'handleiding voor het toepassen van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2018' zijn uitgangspunten uiteengezet om het functionele winst- en verliesmodel op te bouwen. Fien Wonen heeft getracht hier zoveel mogelijk bij aan te sluiten en te kiezen voor eenduidige en redelijk constante verdeelsleutels, ten einde de vergelijkbaarheid over de jaren te waarborgen.

In essentie houdt de functionele indeling in dat de opbrengsten en kosten van de verschillende activiteiten die woningcorporaties uitvoeren, gesplitst worden per activiteit. De functionele indeling geeft hierdoor meer inzicht in de opbouw van het jaarresultaat en in welke mate de verschillende activiteiten hebben bijgedragen aan dit resultaat.

Om te komen tot een functionele indeling is allereerst onderscheid gemaakt in direct en niet direct toewijsbare opbrengsten en kosten. De direct toewijsbare opbrengsten en kosten zijn rechtstreeks aan de activiteiten toegewezen. De niet direct toewijsbare opbrengsten en kosten zijn via een kostenverdeelstaat op basis van verdeelsleutels toegerekend aan de verschillende activiteiten. Per team/ fte is bepaald voor welke activiteit deze wordt ingezet. De opbrengsten en kosten die dan als nog indirect zijn, zijn via de enkelvoudige opslagmethodiek over de directe opbrengsten en kosten verdeeld.

4.5 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Winstbelastingen, interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs. Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

4.6 Grondslagen voor 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.

4.7 Toelichting op de balans

(Bedragen in € 1.000)

VASTE ACTIVA

01 Vastgoedbeleggingen

01.1 en 01.2 DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het verloop van de materiële vaste activa in exploitatie kan als volgt worden weergegeven:

	In exploitatie DAEB		In exploitatie Niet-DAEB	
	2019	2018	2019	2018
Boekwaarde 1 januari	382.721	346.947	12.478	12.922
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>				
Investerings, initiële verkrijgingen	295	1.304	-	-
Overboekingen van in ontwikkeling	4.169	1.481	-	-
Investerings na eerste waardering	3.842	1.779	116	8
Buitengebruikstelling / afstotingen	-474	-1.808	-3	-360
Herclassificatie	202	55	-202	-55
Aanpassingen marktwaarde	56.254	32.964	1.484	-37
Overige mutaties	-	-	-	-
Saldo mutaties in het boekjaar	64.289	35.774	1.396	-444
Boekwaarde per 31 december	447.010	382.721	13.784	12.478
<i>Inbegrepen onrealiseerde herwaardering</i>	<i>252.039</i>	<i>202.162</i>	<i>5.280</i>	<i>4.222</i>

In de post 'in exploitatie' zijn 3.267 (2018: 3.239) verhuureenheden opgenomen.

De woningen zijn verzekerd tegen brand-, storm-, en vliegtuigschade, waarbij geen sprake is van onderverzekering. Over de verzekerde waarde wordt een vaste premie per woning betaald. Het overige bezit van Fien Wonen is onder uitgebreide condities verzekerd.

Zekerheden

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met overheidsleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, welke is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geeft borgstellingen af ten behoeve van nieuwbouw- en verbeteringsprojecten die met kapitaalmarktleningen zijn gefinancierd. Hiervoor vraagt het WSW een onderpand als zekerheid. Het WSW staat maximaal borg voor 50% van de WOZ-waarde van het totaal ingebrachte onderpand. De gemeente neemt in dit risico een achtervangpositie in.

WOZ-waarde

Vastgoed in exploitatie DAEB
 Vastgoed in exploitatie Niet-DAEB
Totaal WOZ-waarde vastgoed in exploitatie

	2019	2018
Peildatum	1-1-2019	1-1-2018
	566.883	530.626
	14.241	13.768
	581.123	544.394

Beleidswaarde

Vastgoed in exploitatie DAEB
 Vastgoed in exploitatie Niet-DAEB
Totaal beleidswaarde

	2019	2018
	193.266	172.221
	11.109	9.006
	204.375	181.226

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

Uitgangspunt Beleidswaarde	2019	2018
Disconteringsvoet	6,18%	6,94%
Streefhuur per maand	€ 588 per woning	€ 590 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.874 per woning	€ 2.935 per woning

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

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde (x 1.000)
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 15.417 lager
Streefhuur per maand	EUR 25 hoger	€ 7.813 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	Onderhoud EUR 100 hoger Beheer EUR 100 hoger	€ 17.187 lager

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

Per 31 december 2019 is in totaal € 257 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2018: € 206 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Fien 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. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed

in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Fien 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 in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 257 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

(Bedragen x € 1.000)

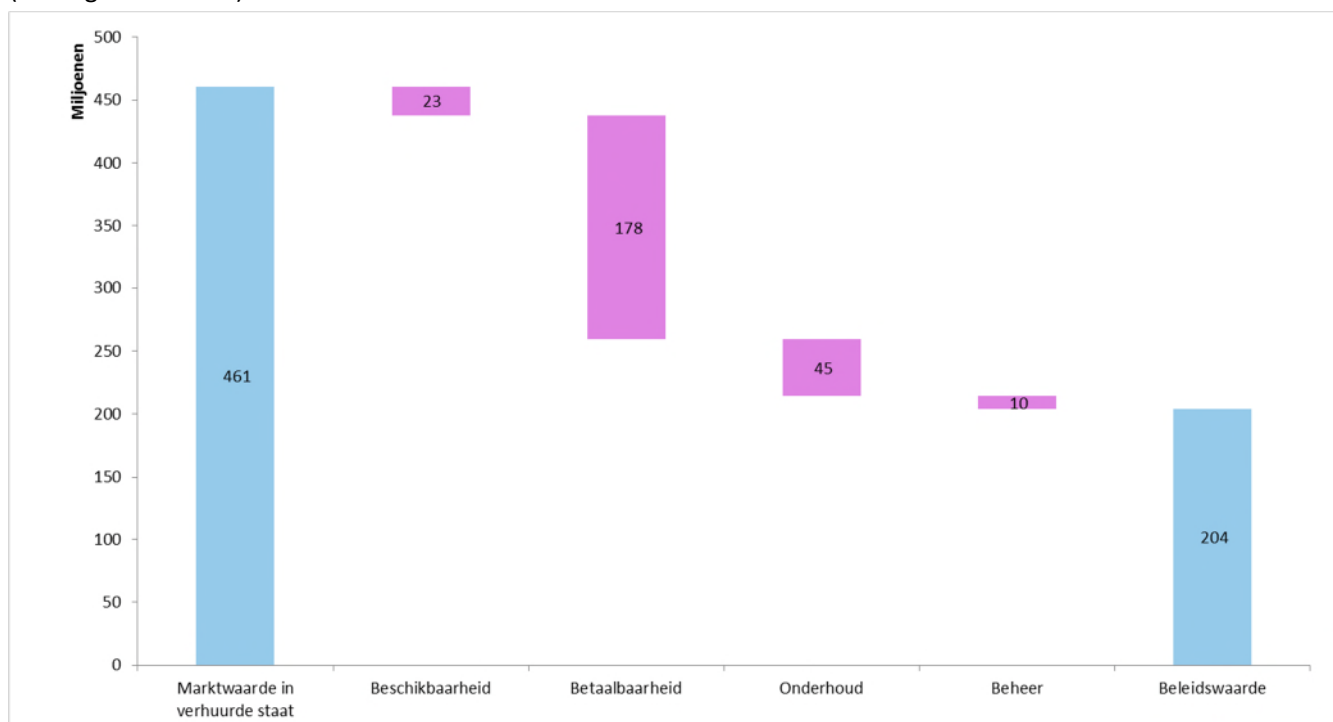
	2019	2018
Marktwaarde verhuurde staat	€ 460.884	€ 395.199
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 22.987	€ 58.167
Betaalbaarheid (huren)	€ 178.313	€ 115.381
Kwaliteit (onderhoud)	€ 45.306	€ 34.839
Beheer (beheerkosten)	€ 9.904	€ 5.586
Beleidswaarde	€ 204.375	€ 181.226

Dit impliceert dat circa 79% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Het afgelopen jaar is gebleken dat de beleidswaarde aan behoorlijke fluctuaties onderhevig is omdat vanuit het Rijk het handboek om tot de beleidswaarde te komen jaarlijks wordt herijkt.

Conform definitieve jaarrekening 2018 [1.10.01].

In onderstaande watervalgrafiek is de bepaling van de beleidswaarde visueel weergegeven. De gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen voor de bepaling van de beleidswaarde zijn hierboven beschreven.

(Bedragen x € 1.000)



01.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	25.133	23.429
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Correctie beginsaldo	189	-
Toename als gevolg van verkopen onder voorwaarden	401	1.345
Afname als gevolg van terugkopen	- 1.515	-2.335
Afname als gevolg van afkoop waardeontwikkeling	-188	-199
Herwaardering aandeel waardeontwikkeling in het boekjaar	1.663	2.894
Saldo mutaties in het boekjaar	550	1.705
Boekwaarde per 31 december	25.683	25.133
<i>Specificatie ultimo boekjaar:</i>		
Oorspronkelijke verkoopwaarde	23.982	19.856
Herwaardering	1.702	5.277
Boekwaarde per 31 december	25.683	25.133

De actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur ten tijde van de verkoop, die jaarlijks wordt geïndexeerd met het prijsindexcijfer voor de verkoop van bestaande woningen in deze regio. De correctie beginsaldo betreft één woning die onterecht niet was opgenomen in de VOV portefeuille. Aanvullend is hierop een controle uitgevoerd en is vastgesteld dat het alleen deze woning betreft.

01.4 en 01.5

DAEB en Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling

	In ontwikkeling DAEB		In ontwikkeling Niet-DAEB	
	2019	2018	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	3.357	1.586	-	-
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>				
Investerings	2.746	3.394	-	-
Afwaarderingen	-	-31	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-14	-17	-	-
Overboekingen naar in exploitatie	-4.169	-2.567	-	-
Overboeking van MVA ten dienste van	-	848	-	-
Mutatie overige waardeveranderingen/ten laste van voorziening ORT	-860	143	-	-
Saldo mutaties in het boekjaar	-2.298	1.771	-	-
Boekwaarde per 31 december	1.059	3.357	-	-

02 Materiële vaste activa

02.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Kantoor en werkplaats	Inventaris en bedrijfsauto's	Totaal
<i>Saldo begin van het boekjaar:</i>			
Aanschafwaarde	1.528	1.847	3.375
Cumulatieve afschrijvingen	-962	-1.502	-2.464
Waardeveranderingen	-	-	-
Boekwaarde per 1 januari	566	345	911
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>			
Investeringen	-	4	4
Desinvesteringen	-	-	-
Afschrijvingen boekjaar	-48	-92	-139
Overboeking naar MVA in ontwikkeling	-	-	-
Overige waardeveranderingen	-	-	-
Saldo mutaties in het boekjaar	-48	-87	-135
<i>Saldo einde van het boekjaar:</i>			
Aanschafwaarde	1.528	1.852	3.380
Cumulatieve afschrijvingen	-1.009	-1.594	-2.603
Waardeveranderingen	-	-	-
Boekwaarde per 31 december	518	258	776

De termijnen die zijn gebruikt voor het bepalen van de afschrijvingen in het boekjaar zijn:

- grond in eigendom geen afschrijvingen
- kantoorgebouwen 30 jaar
- inventaris 3 – 15 jaar
- vervoermiddelen 4 – 7 jaar

Om de veiligheid van klanten en medewerkers te garanderen is in november 2017 besloten om het kantoorpand aan de Rijnstraat 1 in Hardinxveld-Giessendam te ontruimen. Aanleiding was onderzoek dat de gemeente heeft uitgevoerd in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken, nadat bij Eindhoven Airport een parkeergarage gedeeltelijk instortte door de toepassing van een BubbleDeck verdiepingsvloer. Deze vloeren zijn ook toegepast binnen het kantoorpand aan de Rijnstraat 1. In opdracht van het ministerie heeft ingenieurs bureau Hageman de opdracht gekregen om met constructieve oplos methodiek te komen om constructief de oplossing te berekenen zodat we daarna weer veilig gebruik kunnen maken van het pand. Tot die tijd huren we van de gemeente Zederik de leegstaande vleugel op de eerste etage in het gemeentehuis in Meerkerk. In 2019 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) duidelijkheid gegeven over de aanpak om tot een veilig gebruik van het kantoorpand in Hardinxveld-Giessendam te komen. BZK publiceerde rekenregels en een stappenplan waarmee gebouwen met zogenaamde breedplaatvloeren definitief beoordeeld konden worden. Met een proefbelasting werd onderzocht of de vloeren de belasting voor kantoor en wonen konden dragen. De uitkomst van dit onderzoek is dat de vloeren voldoen aan de gestelde eisen. Er zijn geen constructieve maatregelen nodig en het kantoorpand is veilig voor gebruik. In 2020 kan daarom de geplande verbouwing plaatsvinden en kan de terug verhuizing vanuit Meerkerk plaats gaan vinden.

03 Financiële vaste activa

03.1 Latente belastingvordering(en)

Het saldo bestaat uit latente belastingvorderingen die op activa en passiva ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde voor de fiscale resultaatsbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen de contante waarde, waarbij een netto rentepercentage van 2,78% (2018: 2,96%) wordt gehanteerd.

Voor de onroerende zaken in exploitatie is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering volgens jaarrekeninggrondslagen en de fiscale grondslagen. Dit bedrag is niet tot waardering gebracht in verband met de onzekerheid ten aanzien van de realisatie. De fiscale boekwaarde van de MVA in exploitatie (DAEB + Niet-DAEB) bedraagt € 449 miljoen en is lager dan de commerciële boekwaarde ad € 461 miljoen.

Voor het fiscaal afschrijvingspotentieel op de MVA in exploitatie is een latentie gevormd voor zover de fiscale boekwaarde hoger is dan de commerciële boekwaarde. Daarnaast is een latentie gevormd voor het waarderingsverschil op de lening portefeuille.

Het verloopoverzicht van de post latente belastinglatenties (exclusief verliescompensatie) is als volgt:

	Waarderingsverschil		Belastinglatentie	
	2019	2018	2019	2018
<i>Saldo begin van het boekjaar:</i>				
Gelabeld als verkoop	-	137	-	32
Opgenomen leningen	1.269	1.203	240	246
Boekwaarde per 1 januari	1.269	1.340	240	278
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>				
Gelabeld als verkoop	-	-137	-	-32
Opgenomen leningen	-276	66	-37	-6
Afschrijvingspotentieel	2.167	-	448	-
Saldo mutaties in het boekjaar	1.891	-71	411	-38
<i>Saldo einde van het boekjaar:</i>				
Gelabeld als verkoop	-	-	-	-
Opgenomen leningen	993	1.269	203	240
Afschrijvingspotentieel	2.167	-	448	-
Boekwaarde per 31 december	3.160	1.269	651	240

De latentie heeft tevens betrekking op verliescompensatie. Het restant van de verrekenbare verliezen per 31 december 2019 bedraagt € 5 miljoen (2018: € 11,9 miljoen).

Het verloopoverzicht van deze post is als volgt:

	Compensabele verliezen		Belastinglatentie	
	2019	2018	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	11.870	789	2.742	197
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>				
Correctie voorgaande jaren	13.993	34.082	3.689	8.295
Vrijval lopend boekjaar	-20.821	-23.001	-5.205	-5.750
Saldo mutaties in het boekjaar	-6.828	11.081	-1.516	2.545
Boekwaarde per 31 december	5.042	11.870	1.226	2.742
Totaal latente belastingvorderingen per 31 december			1.877	3.013

VLOTTENDE ACTIVA

04 Voorraden

04.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	2019	2018
Voorraad bestemd voor verkoop	1.965	1.528

Per 31 december 2019 zijn er 6 woningen in voorraad bestemd voor verkoop (2018: 3) met een waarde van € 1.065.050 en een perceel grond met een waarde van € 1.068.208. Hiervoor is een koper gevonden waar een koopovereenkomst voor € 900.000 mee gesloten is. Naar verwachting wordt het object op 6 juli 2020 overgedragen aan de koper. Derhalve heeft een afwaardering plaatsgevonden naar een lagere verkoopopbrengst van € 168.000.

05 Vorderingen

05.1 Huurdebiteuren

	2019	2018
Totaal huurdebiteuren	180	165

	Aantal per 31-12-2019	Aantal per 31-12-2018
Aantal vorderingen van 1 maand	137	130
Aantal vorderingen van 2 maanden	30	26
Aantal vorderingen van 3 maanden	20	12
Aantal vorderingen van 4 maanden en langer	42	45
Totaal aantal huurders met huurachterstand	229	213

De huurachterstanden bedragen 0,81% van de jaarhuur (2018: 0,77%).

Op de vordering is een voorziening van € 36.211 (2018: € 54.052) in mindering gebracht.

05.3 Overige vorderingen

	2019	2018
Overige vorderingen	59	125
Voorziening overige vorderingen	-	-
Totaal overige vorderingen	59	125

05.4 Overlopende activa

	2019	2018
Nog te ontvangen bedragen	-	-
Vooruit ontvangen facturen	-	-
Vooruitbetaalde rente en aflossing	-	-
Overige overlopende activa	2	30
Totaal overlopende activa	2	30

06 Liquide middelen

	2019	2018
Rekening-courant	1.772	2.368
Spaarrekeningen	2	2
Totaal liquide middelen	1.774	2.370

Het gehele saldo van de liquide middelen staat Fien Wonen vrij ter beschikking.

Kredietfaciliteiten

Fien Wonen heeft bij de BNG bank een kredietfaciliteit in rekening-courant met een maximum van € 1.000.000 en bij de ING bank € 500.000. Deze bedragen zijn niet gewijzigd ten opzichte van 2018. Voor deze faciliteiten zijn geen zekerheden gesteld.

07 EIGEN VERMOGEN

07.1 Herwaarderingsreserves

	DAEB In exploitatie	Niet-DAEB In exploitatie	VOV	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2018	172.517	4.604	-	177.121
Realisatie uit hoofde van verkoop	-	-129	-	-129
Realisatie uit hoofde van sloop	-896	-	-	-896
Mutatie van de marktwaarde	30.540	-253	-	30.288
Herclassificatie	-	-	-	-
Overige mutaties en verschillen	-	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2018	202.162	4.222	-	206.384
Boekwaarde per 1 januari 2019	202.162	4.222	-	206.384
Realisatie uit hoofde van verkoop	-123	-	-	-123
Realisatie uit hoofde van sloop	-	-	-	-
Mutatie van de marktwaarde	50.000	1.058	-	51.058
Herclassificatie	-	-	-	-
Overige mutaties en verschillen	-	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2019	252.039	5.280	-	257.319

07.2 Overige reserves

	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	99.803	90.664
Realisatie uit hoofde van verkoop	123	129
Realisatie uit hoofde van sloop	-	896
Realisatie uit hoofde van verkopen onder voorwaarden	-	-
Mutatie uit hoofde van resultaatverdeling	9.462	8.114

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 04-06-2020

Paraaf: 

Overige mutaties en verschillen	-	-
Boekwaarde per 31 december	109.388	99.803

Resultaatbestemming kan als volgt worden weergegeven:

Herwaarderingsreserve	51.058	
Overige Reserve	9.462	
Totaal	60.520	

08 VOORZIENINGEN

08.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari ORT Oranjebuurt	-	-
Correctie / aanpassing ORT	860	-
Onttrekking	-860	-
Boekwaarde per 31 december ORT Oranjebuurt	-	-

08.2 Latente belastingverplichtingen

	2019	2018
Latente belastingverplichtingen	-	-
Totaal latente belastingverplichtingen	-	-

08.3 Overige voorzieningen

Voorziening loopbaanbudget

Boekwaarde per 1 januari

Dotatie

Onttrekking

Boekwaarde per 31 december

2019	2018
60	64
18	4
-5	-8
73	60

Voorziening jubileumuitkering

Boekwaarde per 1 januari

Dotatie

Onttrekking

Boekwaarde per 31 december

2019	2018
62	64
-	-1
-	-
62	62

09 LANGLOPENDE SCHULDEN

09.1 Leningen kredietinstellingen

Boekwaarde per 1 januari

Mutaties in het boekjaar:

Nieuwe leningen

Aflossingen

Saldo mutaties in het boekjaar

Boekwaarde per 31 december

Waarvan kortlopend

Boekwaarde per 31 december gepresenteerd als langlopend

2019	2018
98.610	95.603
18.000	14.100
-17.227	-11.093
773	3.007
99.383	98.610
-10.509	-11.727
88.874	86.883

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt 3,70% (2018: 3,95%). De leningen van overheid en kredietinstellingen worden op basis van annuïteiten, lineair of ineens afgelost (fixe leningen). De aflossingen voor het komend jaar zullen ongeveer € 10.509.000 bedragen. Deze aflossingsverplichting is onder kortlopende schulden opgenomen (zie 10.1).

Looptijd

Leningen met een looptijd korter dan 1 jaar
Leningen met een looptijd van 1-5 jaar
Leningen met een looptijd langer dan 5 jaar
Totaal

	2019	2018
Leningen met een looptijd korter dan 1 jaar	6.494	7.618
Leningen met een looptijd van 1-5 jaar	23.191	22.769
Leningen met een looptijd langer dan 5 jaar	69.698	68.223
Totaal	99.383	98.610

Zekerheden

Voor een totaalbedrag van € 73,5 miljoen zijn de leningen geborgd door het WSW. Van de overige leningen wordt € 22,4 miljoen door de gemeente gegarandeerd.

Swaps

De derivaten hebben een te betalen rente van 4,9175% en bestaan uit:

- Payers swap 1: hoofdsom € 2.500.000, looptijd 02/07/2010 - 02/07/2030.
- Payers swap 2: hoofdsom € 2.500.000, looptijd 02/09/2010 - 02/09/2027.
- Payers swap 3: hoofdsom € 2.500.000, looptijd 03/10/2011 - 02/10/2024.

Alle Swaps zijn per 31 december 2019 in een effectieve hedgerelatie betrokken. Fien Wonen heeft geen CSA-contracten waarin breakclausules of margin calls zijn opgenomen, waarvoor bijstortingen nodig zouden zijn. Conform RJ 290 'financiële instrumenten' zijn de Swaps opgenomen tegen de kostprijs. Deze bedroeg op het moment van afsluiten d.d. 2 juni 2008 € 0. De genoemde rente is de vaste rente van de Swaps. Daarnaast is nog een variabele rente ter hoogte van 3-maands euribor in de contracten opgenomen. Deze rente wordt met ingang van de looptijd ontvangen. De Swaps zijn in 2008 afgesloten met het doel om de renterisico's in de periode 2009 - 2011 te verminderen. De waarde van de Swaps is per 31-12-2019 € 2.974.755 negatief (2018: € 2.859.747 negatief).

Basisrentelening

Fien Wonen heeft op 27 december 2011 met de NWB een Basisrentelening van € 3,2 miljoen afgesloten. De marktwaarde van de basisrentelening bedraagt € 4,8 miljoen. Hierbij is een basisrente afgesproken van 2,82% voor de periode 2 mei 2013 tot 2 mei 2018. Daarnaast is een kredietopslag verschuldigd. Deze kredietopslag wordt telkens voor een periode van 5 jaar vastgesteld. Voor de periode 2 mei 2013 tot 2 mei 2018 bedraagt de kredietopslag 0,6%. Voor de periode 2 mei 2018 tot 2 mei 2022 bedraagt de kredietopslag 0,09%. Als op het moment van creditspread herziening geen akkoord met de kredietinstelling (NWB) wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient er een "break cost" te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en voor de lening overeengekomen basisrente. Het saldo van de huidige marktwaarde en de hoofdsom is een indicatie van de "break cost".

Marktwaarde

De marktwaarde van de lening portefeuille bedraagt per 31 december 2019 € 122,3 miljoen (2018:€ 117,4 miljoen).

09.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken, die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden. De verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden betreft de woningen die als 'Te Woon' woning zijn aangeboden en waarbij de klant heeft gekozen voor koop met korting in combinatie met een terugkoopplicht voor Fien Wonen. De looptijd van deze verplichting is langer dan 5 jaar. De samenstelling en het verloop is als volgt:

	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	23.246	22.501
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Correctie beginsaldo	162	-
Verkopen	392	1.331
Terugkopen	-1.367	-2.276
Herwaardering in het boekjaar	1.115	1.877
Afkoop terugkoopverplichting / correctie terugkoop	-174	-187
Saldo mutaties in het boekjaar	127	744
Boekwaarde per 31 december	23.373	23.246

Per 31 december 2019 betrof dit 125 woningen (2018: 131)

10 KORTLOPENDE SCHULDEN

10.1 Schulden aan kredietinstellingen

Van de langlopende leningen kredietinstellingen (zie 09.1) is de aflossingsverplichtingen voor het komende boekjaar hier opgenomen.

10.2 Schulden aan leveranciers

Opgenomen zijn de door leveranciers gefactureerde en door Fien Wonen voor akkoord bevonden bedragen, die betrekking hebben op de periode tot balansdatum.

10.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2019	2018
Omzetbelasting	661	872
Nog te betalen pensioenpremies	31	28
Overige belastingen en premies sociale verzekering	351	58
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	1.043	958

10.4 Schulden aan gemeenten

Betreft de verschuldigde borgstellingsvergoeding aan de gemeente Hardinxveld-Giessendam.

10.5 Overige schulden

	2019	2018
Nog te verrekenen servicekosten huurders	62	96
Reservering vakantiedagen	77	51
Overige	-	-
Totaal overige schulden	140	147

10.6 Overlopende passiva

	2019	2018
Niet vervallen rente	1.870	1.991
Nog te betalen bedragen	1	12
Vooruit ontvangen huren	404	43
Overige	111	126
Totaal overlopende passiva	2.386	2.172

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Deelnemers aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op de obligoverplichting. Het WSW verwacht voor de komende vijf jaar conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligoverplichting. De verplichting hoeft daarom niet te worden opgenomen in de balans.

De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover WSW het obligotarief berekent is het schuldrestant van de geborgde lening met uitzondering van de leningtypen variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Bij het type lening met variabele hoofdsom geldt een obligoverplichting over 75% van de maximale hoofdsom. Bij collegiale financieringen is bepaald geldt een obligoverplichting over 1/3 van het schuldrestant. Het obligo bedraagt voor Fien Wonen € 2,8 miljoen.

Volmacht Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Fien Wonen heeft aan het WSW een onherroepelijke en onvoorwaardelijke volmacht versterkt, zoals bedoeld in het reglement van Deelneming, waardoor het WSW de mogelijkheid heeft direct hypotheek te vestigen op het 'ingezette' bezit van Fien Wonen. Het WSW zal hiervan gebruik maken indien Fien Wonen niet voldoet aan de normen van het WSW, of als er op een andere manier een noodzaak is tot beheersing van de risico's.

Saneringsheffing

Met ingang van 1 juli 2015 heeft WSW een (publiekrechtelijke) taak. Per die datum mandateerde de minister voor Wonen en Rijksdienst de uitvoering van de saneringstaak aan WSW. De sanering is beschreven in de Woningwet 2015 en in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV 2015). Het mandaat aan WSW betreft onder andere de goedkeuring van het saneringsplan, de verlening van de saneringssubsidie en de bepaling van de hoogte van de saneringsheffing. Het WSW beheert een saneringsfonds dat door alle corporaties wordt gevuld via de saneringsheffing. In 2019 is **geen** saneringsheffing opgelegd aan Fien Wonen (2018: € 239.758 ter uitvoering van het saneringsbesluit van 29 juni 2018 t.a.v. Stichting WSG).

Leaseverplichtingen

Fien Wonen heeft leaseverplichtingen ten aanzien van 2 Sharp Copiers/printers MX-3570N afgesloten per 1 september 2016 met een looptijd van 5 jaar. De totale leasewaarde bedraagt: € 67.824. De toekomstige leaseverplichting per 31-12-2019 bedraagt: € 22.985.

Aangegane verplichtingen projecten

De verplichtingen per 31 december zijn als volgt:

Oranjebuurt, Hardinxveld-Giessendam:

- fase 4, 19 huur (2016: 12 huur en 7 koop)

- fase 5, 18 huur (2016: 11 huur en 7 koop)

Totaal

	2019	2018
	-	248.821
	-	1.491.384
	-	1.740.205

Gebeurtenissen na balansdatum

In januari 2020 is het probleem van het coronavirus pas echt bekend geworden en in de maanden daarna is de impact geleidelijk duidelijker geworden. Deze gebeurtenis na balansdatum heeft voor Fien Wonen geen voorzienbare invloed op de jaarcijfers over 2019. Er is geen sprake van materiële afwaarderingen van activa, afwaarderingen van openstaande vorderingen, contractbreuken of boetes.

Door de marktontwikkelingen is dekkingsgraad van pensioenfonds SPW gedaald naar 97,3% eind maart 2020. De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt eind 2019 op 126,6%. Het fonds heeft dus een reservetekort. Zolang er een reservetekort is, wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen. Er is nog geen sprake van bijstortverplichting.

Het uitbreken van het Corona virus en de preventieve maatregelen genomen door de overheid zorgen voor grote economische onzekerheid op tenminste de korte termijn en waarschijnlijk ook de langere termijn. Voor Fien Wonen spelen er geen materiële risico's op omzetsdaling of marktwaardedaling. We hebben in dit kader gevoeligheidsanalyses uitgevoerd op onze basis-meerjarenbegroting, waarbij Fien Wonen blijft voldoen aan de WSW-risico's. De ontwikkelingen zijn op dit moment echter zeer onzeker en onderhevig aan veranderingen. Aangezien deze situatie niet kon worden voorzien op balansdatum is de eventuele impact hiervan op Fien Wonen niet verwerkt in de jaarrekening per 31 december 2019. Gegeven de hoge mate van onzekerheid over de ontwikkeling van de Corona-crisis is het ook niet mogelijk een redelijke schatting te geven van de impact hiervan op Fien Wonen. Echter, gezien de uitkomsten van onze gevoeligheidsanalyses, hebben wij geen twijfels omtrent onze continuïteitsveronderstelling.

4.8 Toelichting op de winst- en verliesrekening

(Bedragen in € 1.000)

11 NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

11.1 Huuropbrengsten

Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie:

Woningen en woongebouwen	21.299	20.682
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	91	82
Af: derving wegens leegstand	-71	-55
Af: derving wegens oninbaarheid	-30	-4
Totaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie	21.290	20.706

Huuropbrengsten Niet-DAEB vastgoed in exploitatie:

Woningen en woongebouwen	566	574
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	205	203
Af: derving wegens leegstand	-13	-6
Af: derving wegens oninbaarheid	-	-
Totaal huuropbrengsten Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	758	770

Totaal huuropbrengsten

2019	2018
22.048	21.476

De huurderiving bedraagt 0,51% van de te ontvangen huur (2018: 0,30%) voor Vijfheerenlanden en Hardinxveld-Giessendam. De huuropbrengst voor Vijfheerenlanden bedraagt 35 % van de te ontvangen huur (2018: 35%), voor Hardinxveld-Giessendam bedraagt de huuropbrengst 65 % (2018: 65%). De gemiddelde huurverhoging per 1 juli bedroeg 1,89% (2018: 1,50%) voor het hele bezit.

11.2 Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen voor:

- leveringen en diensten
- Service-abonnement

Af: vergoedingsderiving

Subtotaal

Te verrekenen met huurders

Totaal opbrengsten servicecontracten

2019	2018
436	478
101	84
2-	-1
536	561
-62	-96
473	465

11.3 Lasten servicecontracten

	2019	2018
Energiekosten en water	173	205
Schoonhouden algemene ruimtes	129	121
Kosten service-abonnement	49	29
Bijdrage VVE	29	27
Diverse overige servicekosten	24	55
Totaal lasten servicecontracten	405	437

11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2019	2018
Toegerekende personeelskosten	557	546
Toegerekende overige organisatiekosten	626	798
Toegerekende afschrijvingskosten	34	49
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.217	1.393

11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2019	2018
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	1.452	1.183
Onderhoudslasten (cyclisch)	4.090	3.878
Toegerekende personeelskosten	1.042	895
Toegerekende overige organisatiekosten	1.185	1.307
Toegerekende afschrijvingen	64	80
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	7.833	7.343

Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB vastgoed in exploitatie	7.732	7.267
Lasten onderhoudsactiviteiten Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	101	76
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	7.833	7.343

De onderhoudslasten voor het DAEB vastgoed zijn te verdelen in:

	2019	2018
Planmatig onderhoud	4.090	3.878
Mutatieonderhoud	928	591
Klachtenonderhoud	506	575
Totaal onderhoudslasten DAEB vastgoed	5.524	5.044

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

	2019	2018
Planmatig onderhoud	-	-
Mutatieonderhoud	1	1
Klachtenonderhoud	17	16
Totaal onderhoudslasten Niet-DAEB vastgoed	18	17

11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2019	2018
Erfpacht	24	24
Ozb	973	1.056
Sectorspecifieke heffingen, inclusief bijdrage Aw	2.812	3.097
Bijdrage VvE	-	81
Diverse correcties voorgaande jaren	-	-
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	3.809	4.264

12 NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING

12.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2019	2018
Opbrengst verkopen projecten	-	-
Bij/af: resultaatneming op projecten	-	-
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-

12.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2019	2018
Kosten vastgoed in ontwikkeling voor verkoop	-	-
Bij/af: ten laste van voorgaand of volgend jaar	-	-
Totaal uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-

12.3 Toegerekende organisatiekosten

	2019	2018
Lonen en salarissen	-	-
Overige organisatiekosten	-	-
Financieringskosten	-	-
Totaal toegerekende organisatiekosten	-	-

**13 NETTO GEREALISEERD RESULTAAT
VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE**

	2019	2018
<i>Verkoop DAEB vastgoedportefeuille</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	694	33
Af: direct toerekenbare kosten	-20	-
Af: boekwaarde	-344	-
Af: toegerekende organisatiekosten	-21	-10
Verkoopresultaat bestaand bezit	309	23
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	-	-
Totaal verkoop DAEB vastgoedportefeuille	309	23
<i>Verkoop Niet-DAEB vastgoedportefeuille</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	205	622
Af: direct toerekenbare kosten	-1	-14
Af: boekwaarde	-155	-538
Af: toegerekende organisatiekosten	-1	-1
Verkoopresultaat bestaand bezit	49	69
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	-	-
Totaal verkoop Niet-DAEB vastgoedportefeuille	49	69
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	358	92

14 WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2019	2018
Waardevermindering project AF-hoed	-	-
Afwaardering project Recht van der Leede	-	-
Afwaardering niet tot uitvoer gebrachte projecten	-	-
Afwaardering vervangingsinvesteringen	-	-913
Correctie op eerder genomen voorziening ORT	-860	-
Correctie sloop Oranjebuurt	-	-896
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-860	-1.809
Waardemutatie DAEB vastgoed in exploitatie	56.255	32.964
Waardemutatie Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.484	-37
Waardemutatie vastgoed in ontwikkeling	-	143
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	57.739	33.070
Waardeverandering waardeontwikkeling	1.663	2.894
Waardeverandering terugkoopverlichting	-1.115	-1.877
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	548	1.017
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	57.427	32.278

15 NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

	2019	2018
Opbrengsten overige activiteiten	55	61
Kosten overige activiteiten	-21	-21
Totaal netto resultaat overige activiteiten	34	40

Afschrijvingen materiële vaste activa

	2019	2018
Afwaardering activa ten dienste van de exploitatie	-	-
Afschrijving activa ten dienste van de exploitatie	139	173
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa	139	173

Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2019	2018
Lonen en salarissen	1.711	1.434
Sociale lasten	294	251
Pensioenlasten	270	224
Totaal lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	2.275	1.909

Bovenstaande kosten zijn toegerekend via de kostenverdeelstaat. De kostentoedeling is gebaseerd op het aantal fte's inclusief vacatures. Dit leidt tot de volgende verdeelsleutel:

	2019	2018
Afdeling Wonen	52,6%	53,1%
Afdeling Vastgoed	12,3%	12,1%
Bedrijfsondersteuning, inclusief directeur-bestuurder	16,0%	15,9%
Afdeling Financiën	19,1%	18,9%
Totaal	100,0%	100,0%

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

WNT-verantwoording 2019

Per 1 januari 2013 is de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). Fien Wonen valt in bezoldigingsklasse E, zijnde € 142.000.

Beloning directeur-bestuurder

Mevrouw E. ter Borg is in heel 2019 directeur-bestuurder bij Fien Wonen.

	2019	2018
Beloning en belastbare kostenvergoedingen	113.314	110.054
Beloningen betaalbaar op termijn	20.387	19.603
Totaal bezoldiging	133.701	129.657
Bezoldingsmaximum	142.000	137.000
Duur dienstverband (01-01-2019 t/m 31-12-2019)	100%	100%
Dienstbetrekking	Ja	Ja
FTE	1,0	1,0
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	142.000	137.000

Beloning Raad van Commissarissen

Het WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de leden 10% van het bezoldigingsmaximum. Het overzicht is als volgt:

De heer J. Timmer (voorzitter)

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

Totaal bezoldiging

Bezoldingsmaximum

Duur dienstverband (01-01-2019 t/m 31-12-2019)

Persoonlijk bezoldigingsmaximum

	2019	2018
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	16.350	13.846
Totaal bezoldiging	16.350	13.846
Bezoldingsmaximum	21.300	18.016
Duur dienstverband (01-01-2019 t/m 31-12-2019)	100%	100%
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	21.300	18.016

Mevrouw T. van Gorp (lid)

Beloning en belastbare kostenvergoedingen

Beloningen betaalbaar op termijn

Totaal bezoldiging

Bezoldingsmaximum

Duur dienstverband (01-01-2019 t/m 31-12-2019)

Persoonlijk bezoldigingsmaximum

	2019	2018
Beloning en belastbare kostenvergoedingen	10.900	10.549
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Totaal bezoldiging	10.900	10.549
Bezoldingsmaximum	14.200	13.700
Duur dienstverband (01-01-2019 t/m 31-12-2019)	100%	100%
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	14.200	13.700

Mevrouw E. van Beelen (lid)

Beloning en belastbare kostenvergoedingen

Beloningen betaalbaar op termijn

Totaal bezoldiging

	2019	2018
Beloning en belastbare kostenvergoedingen	10.900	10.549
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Totaal bezoldiging	10.900	10.549

Bezoldingsmaximum	14.200	13.700
Duur dienstverband (01-01-2019 t/m 31-12-2019)	100%	100%
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	14.200	13.700

De heer E. van Riel (lid)

	2019	2018
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	10.900	
Beloningen betaalbaar op termijn	-	
Totaal bezoldiging	10.900	

Bezoldingsmaximum	14.200
Duur dienstverband (01-01-2019 t/m 31-12-2019)	100%
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	14.200

Alle leden van de Raad van Commissarissen vallen onder het toepasselijk WNT-maximum. Op geen van de leden is de overgangsregeling van toepassing.

Overige beheer- en organisatiekosten

Naast de salarissen, sociale lasten en pensioenlasten worden voor het beheer van de vastgoedportefeuille nog andere kosten gemaakt door de organisatie. De specificatie hiervan kan als volgt worden weergegeven:

	2019	2018
Huisvestingskosten	241	155
Kosten Raad van Commissarissen	77	77
Kosten huurdersraad	36	31
Overige personeelskosten	264	202
Inleenkrachten	284	711
Exploitatielasten vervoermiddelen	35	40
Automatiseringskosten	491	396
Drukwerk / kantoorbenodigdheden	9	23
Bewonersblad/-informatie	12	23
Porti- en telefoonkosten	43	48
Verzekeringen	11	13
Kosten accountantsorganisatie	106	92
Advies- en fusiekosten	423	635
Kosten energie- en kwaliteitslabel	6	14
Contributie Aedes	24	24
Kosten woonruimteverdeling	1	4
Overige algemene organisatiekosten	42	171
Kosten bij mutaties	-	-
Overige kosten servicedienst	4	5
Algemeen beheerskosten derden	10	6
Totaal overige beheer- en organisatiekosten	2.119	2.670

Bovenstaande kosten zijn toegerekend via de kostenverdeelstaat, zie 'Toerekening baten en lasten'.

Honoraria externe accountant en de accountantsorganisatie

Onderstaand doen wij opgave van de kosten inzake controle jaarrekening, honoraria voor adviesdiensten op fiscaal terrein en honoraria voor niet-controlediensten, uitgevoerd door de accountantsorganisatie BDO.

	2019	2018
Controle van de jaarrekening e.d.	106	92
Fiscale adviesdiensten	32	35
Andere niet-controlediensten	-	-
Totaal	138	127

16 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

In de door de Autoriteit woningcorporaties voorgeschreven functionele indeling (Handleiding toepassen van de functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2017) zijn de activiteiten Treasury, Personeel en organisatie en Jaarverslaggeving als aparte 'functie' (Overige organisatiekosten) gedefinieerd. Aan deze activiteiten worden de volgende kosten toegerekend:

	2018	2018
Toegerekende personeelskosten	466	337
Toegerekende overige organisatiekosten	503	492
Toegerekende afschrijvingen	29	30
Totaal overige organisatiekosten	998	859

17 LEEFBAARHEID

	2019	2018
Leefbaarheid DAEB vastgoed in exploitatie	433	336
Leefbaarheid Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	8
Totaal leefbaarheid	433	344

In bovengenoemde kosten zijn inbegrepen de indirect toegerekende organisatiekosten. De directe uitgaven voor leefbaarheid bedragen € 216.438 (2018: € 157.815). Dat is € 70 per DAEB woning (2018: € 52). De uitgaven zijn volgens de Woningwet gemaximaliseerd op € 129,17 per DAEB woning.

18 SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

18.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2019	2018
Rentebaten rekening-courant en deposito's	-	-
Overige rentebaten	1	1
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	1

18.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2018	2017
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	3.666	4.077
Overige rentelasten	40	42
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	3.706	4.119

19 BELASTINGEN

	2019	2018
Mutatie latentie compensabele verliezen:		
• correctie voorgaande jaren	3.657	8.295
• vrijval lopend boekjaar	-5.205	-5.750
Mutatie actieve latentie uit hoofde van waarderingsverschil:		
• leningenportefeuille	-37	-6
• ingerekende verkopen		-32
• afschrijvingspotentieel	448	
Te betalen VPB	-281	
Totaal belastingen	-1.418	2.507

Aansluiting toepasselijk en effectief belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2018: 25%) over het belastbare bedrag, met uitzondering van de eerste € 200.000 waarover 20% (2018: 20%) verschuldigd is.

	2019	2018
Belasting op basis van toepasselijk tarief	5.488	5.740
Aanpassing belastingen voorgaande jaren	3.657	8.295
Mutatie actieve latenties waarderingsverliezen	-37	-38
Realisatie latentie verrekenbare verliezen	-5.200	-16.504
Niet tot waardering gebrachte latenties	-3.219	0
Mutatie latentie afschrijvingspotentieel	448	0
Te betalen VPB na verliesverrekening	281	0
Totaal belastingen	1.418	2.507

Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 2,3% (2018: 7,0 %).

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

	2019	2018
Commercieel resultaat voor belastingen	61.937	35.863
<i>Correcties:</i>		
Verkoop bestaand vastgoed	-400	-70
Afschrijving vaste activa	-418	-568
Overige waardeveranderingen vastgoed	-40.471	-11.737
Lasten servicecontracten	-	-
Dotatie (onderhouds-)voorziening	13	17
Lasten onderhoud	-144	-469
Overige bedrijfslasten	165	-91
Rentelasten	-180	-180
	20.502	22.765
<i>Extracomptabele correctie:</i>		
Fiscaal niet-aftekbare kosten (forfait 0,4%)	1.486	11
Investeringsaftrek	-1	-16
Saneringsheffing (niet aftrekbaar)	-	240
Beperkt aftreekbare kosten	7	-
	21.994	23.001
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening	21.994	23.001
Verrekenbaar verlies voorgaande jaren	-20.821	-23.001
Belastbaar bedrag	1.173	-

Verrekenbare verliezen

	2019
Omnivera	-
GWZ	5.042
Totaal verrekenbare verliezen	5.042

4.9 Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht

Onder de investeringen in materiële vaste activa zijn alleen de investeringen opgenomen waarvoor in 2019 geldmiddelen zijn opgeofferd. In 2019 zijn geen investeringen verricht door middel van financiële leasing, welke niet in het kasstroomoverzicht worden opgenomen.

4.10 Gescheiden Balans DAEB/Niet-DAEB

Na resultaatbestemming (bedragen in € 1.000)

ACTIVA		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
		31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019
VASTE ACTIVA					
Vastgoedbeleggingen 01					
DAEB vastgoed in exploitatie	01.1	447.010	-	-	447.010
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	01.2	-	13.874	-	13.874
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	01.3	8.674	17.009	-	25.683
DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	01.4	1.059	-	-	1.059
Totaal van vastgoedbeleggingen		456.742	30.883	-	487.626
Materiële vaste activa 02					
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	02.1	776	-	-	776
Financiële vaste activa 03					
Latente belastingvordering(en)	03.1	1.877	-	-	1.877
Netto vermogenswaarde Niet-DAEB		16.521	-	16.521-	-
Totaal van financiële vaste activa		18.399	-	16.521-	1.877
Totaal van vaste activa		475.918	30.883	16.521-	490.279
VLOTTENDE ACTIVA					
Voorraden 04					
Vastgoed bestemd voor de verkoop	04.1	1.504	461	-	1.965
Totaal voorraden		1.504	461	-	1.965
Vorderingen 05					
Huurdebiteuren	05.1	179	0	-	180
Belastingen en premies sociale verzekering	05.2	-	-	-	-
Overige vorderingen	05.3	58	1	-	59
Overlopende activa	05.4	2	0	-	2
Totaal van vorderingen		239	2	-	241
Liquide middelen 06		712-	2.485	-	1.774
Totaal van vlottende activa		1.031	2.948	-	3.980
Totaal van activa		476.948	33.831	16.521-	494.259

ACTIVA		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
		31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018
VASTE ACTIVA					
Vastgoedbeleggingen	01				
DAEB vastgoed in exploitatie	01.1	382.721	-	-	382.721
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	01.2	-	12.478	-	12.478
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	01.3	9.267	15.866	-	25.133
DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	01.4	3.357	-	-	3.357
Totaal van vastgoedbeleggingen		395.344	28.345	-	423.689
Materiële vaste activa	02				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	02.1	911	-	-	911
Financiële vaste activa	03				
Latente belastingvordering(en)	03.1	3.013	-	-	3.013
Netto vermogenswaarde Niet-DAEB		14.493	-	14.493-	-
Totaal van financiële vaste activa		17.506	-	14.493-	3.013
Totaal van vaste activa		413.762	28.345	14.493-	427.614
VLOTTENDE ACTIVA					
Vorraden	04				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	04.1	1.203	325	-	1.528
Totaal voorraden		1.203	325	-	1.528
Vorderingen	05				
Huurdebiteuren	05.1	164	1	-	165
Belastingen en premies sociale verzekering	05.2	-	-	-	-
Overige vorderingen	05.3	121	3	-	125
Overlopende activa	05.4	30	1	-	30
Totaal van vorderingen		315	5	-	320
Liquide middelen	06				
		30	2.340	-	2.370
Totaal van vlottende activa		1.548	2.671	-	4.219
Totaal van activa		415.310	31.015	14.493-	431.832

Na resultaatbestemming (bedragen in € 1.000)

P A S S I V A		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
		31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019
EIGEN VERMOGEN	07				
Herwaarderingsreserves	07.1	257.319	5.280	5.280-	257.319
Overige reserves	07.2	109.388	11.242	11.242-	109.388
Totaal van eigen vermogen		366.707	16.521	16.521-	366.707
VOORZIENINGEN	08				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	08.1	-	-	-	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	08.2	-	-	-	-
Overige voorzieningen	08.3	135	-	-	135
Totaal van voorzieningen		135	-	-	135
LANGLOPENDE SCHULDEN	09				
Leningen kredietinstellingen	09.1	87.220	1.655	-	88.874
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	09.2	7.815	15.558	-	23.373
Waarborgsommen	09.3	-	-	-	-
Totaal van langlopende schulden		95.035	17.212	-	112.247
KORTLOPENDE SCHULDEN	10				
Schulden aan kredietinstellingen	10.1	10.470	38	-	10.509
Schulden aan leveranciers	10.2	1.044	27	-	1.071
Belastingen en premies sociale verzekeringen: Omzetbelasting	10.3	644	17	-	661
Belastingen en premies sociale verzekeringen: Pensioenpremies	10.3	31	-	-	31
Belastingen en premies sociale verzekeringen: Overig	10.3	351	-	-	351
Schulden aan gemeente	10.4	22	-	-	22
Overige schulden: Nog te verrekenen servicekosten	10.5	61	2	-	62
Overige schulden: Reservering vakantiedagen	10.5	77	-	-	77
Overlopende passiva: Niet vervallen rente	10.6	1.867	3	-	1.870
Overlopende passiva: Vooruit ontvangen huren	10.6	111	-	-	111
Overlopende passiva: Resterende posten	10.6	395	10	-	405
Totaal van kortlopende schulden		15.073	97	-	15.170
Totaal van passiva		476.948	33.831	16.521-	494.259

PASSIVA		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
		31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018
EIGEN VERMOGEN	07				
Herwaarderingsreserves	07.1	206.384	4.222	4.222-	206.384
Overige reserves	07.2	99.803	10.271	10.271-	99.803
Totaal van eigen vermogen		306.187	14.493	14.493-	306.187
VOORZIENINGEN	08				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	08.1	-	-	-	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	08.2	-	-	-	-
Overige voorzieningen	08.3	122	-	-	122
Totaal van voorzieningen		122	-	-	122
LANGLOPENDE SCHULDEN	09				
Leningen kredietinstellingen	09.1	85.190	1.693	-	86.883
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	09.2	8.506	14.740	-	23.246
Waarborgsommen	09.3	-	-	-	-
Totaal van langlopende schulden		93.696	16.433	-	110.129
KORTLOPENDE SCHULDEN	10				
Schulden aan kredietinstellingen	10.1	11.688	38	-	11.727
Schulden aan leveranciers	10.2	358	10	-	368
Belastingen en premies sociale verzekeringen: Omzetbelasting	10.3	849	23	-	872
Belastingen en premies sociale verzekeringen: Pensioenpremies	10.3	28	-	-	28
Belastingen en premies sociale verzekeringen: Overig	10.3	58	-	-	58
Schulden aan gemeente	10.4	24	-	-	24
Overige schulden: Nog te verrekenen servicekosten	10.5	93	3	-	96
Overige schulden: Reservering vakantiedagen	10.5	51	-	-	51
Overlopende passiva: Niet vervallen rente	10.6	1.987	3	-	1.991
Overlopende passiva: Vooruit ontvangen huren	10.6	115	10	-	126
Overlopende passiva: Resterende posten	10.6	54	1	-	55
Totaal van kortlopende schulden		15.306	89	-	15.395
Totaal van passiva		415.310	31.015	14.493-	431.832

4.11 Gescheiden Winst- en verliesrekening DAEB/Niet-DAEB

(bedragen in € 1.000)

WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL		31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019
		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	11.1	21.290	758		22.048
Opbrengsten servicecontracten	11.2	461	12		473
Lasten servicecontracten	11.3	-395	-10		-405
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	11.4	-1.176	-41		-1.217
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.5	-7.732	-101		-7.833
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.6	-3.791	-19		-3.809
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	11	8.658	599	0	9.257
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	12.1	-	-		-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	12.2	-	-		-
Toegerekende organisatiekosten	12.3	-	-		-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	12	-	-		-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	13.1	766	205	-73	899
Toegerekende organisatiekosten	13.2	-41	-1		-42
Boekwaarde (marktwaarde) verkochte vastgoedportefeuille	13.3	-344	-155		-499
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	13	381	49	-73	357
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.1	-860	-		-860
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.2	56.254	1.484	-	57.739
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden	14.3	194	281	73	548
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen bestemd voor verkoop	14.4	-	-		0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14	55.588	1.766	73	57.426
Opbrengst overige activiteiten	15.1	54	1		55
Kosten overige activiteiten	15.2	-21	-1		-21
Netto resultaat overige activiteiten	15	33	1	-	34
Overige organisatiekosten	16	-973	-24		-998
Leefbaarheid	17	-433	-		-433
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	18.1	1	0		1
Rentelasten en soortgelijke kosten	18.2	-3.639	-67		-3.706
Saldo financiële baten en lasten	18	-3.639	-67	0	-3.705
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		59.614	2.323		61.937
Belastingen	19	-1.417	0		-1.417
Resultaat deelneming		2.323		-2.323	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN		60.520	2.323	-2.323	60.520

WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL		31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018
		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	11.1	20.706	770		21.476
Opbrengsten servicecontracten	11.2	453	12		465
Lasten servicecontracten	11.3	-399	-11		-410
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	11.4	-1.357	-36		-1.393
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.5	-7.267	-76		-7.343
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.6	-4.225	-38		-4.264
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	11	7.910	622	0	8.531
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	12.1	-			-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	12.2	-			-
Toegerekende organisatiekosten	12.3	-			-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	12	-			-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	13.1	78	700	-302	477
Toegerekende organisatiekosten	13.2	-10	-15		-25
Boekwaarde (marktwaarde) verkochte vastgoedportefeuille	13.3	-	-360		-360
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	13	68	325	-302	92
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.1	-1.808	-0		-1.809
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.2	32.851	-37	256	33.070
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden	14.3	380	591	46	1.017
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen bestemd voor verkoop	14.4	-	-		-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14	31.423	554	302	32.278
Opbrengst overige activiteiten	15.1	59	2		61
Kosten overige activiteiten	15.2	-20	-1		-21
Netto resultaat overige activiteiten	15	39	1	-	40
Overige organisatiekosten	16	-837	-22		-859
Leefbaarheid	17	-336	-8		-344
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	18.1	1			1
Rentelasten en soortgelijke kosten	18.2	-3.808	-68		-3.876
Saldo financiële baten en lasten	18	-3.807	-68	0	-3.875
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		34.459	1.404		35.863
Belastingen	19	2.507			2.507
Resultaat deelneming		1.404		-1.404	-
RESULTAAT NA BELASTINGEN		38.370	1.404	-1.404	38.370

4.12 Gescheiden Kasstroomoverzicht DAEB/Niet-DAEB

KASSTROOMOVERZICHT	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	x € (1.000)	x € (1.000)	x € (1.000)	x € (1.000)
Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	21.367	758	-	22.124
Vergoedingen	461	12	-	473
Overheidsontvangsten	-	-	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	-0	-	-	-0
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	-	-	-	-
Saldo ingaande kasstroom	21.828	770	-	22.597
Uitgaven:				
Erfpacht	-	-	-	-
Betalingen aan werknemers	-2.263	-57	-	-2.321
Onderhoudsuitgaven	-4.730	-18	-	-4.748
Overige bedrijfsuitgaven	-3.410	-131	-	-3.542
Betaalde interest	-3.684	-67	-	-3.751
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-	-	-	-
Verhuurderheffing	-2.812	-	-	-2.812
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-25	-	-	-25
Vennootschapsbelasting	-	-	-	-
Saldo uitgaande kasstroom	-16.924	-273	-	-17.197
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	4.903	497	-	5.400
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	538	444	-	982
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	73	192	-73	192
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-	-	-
(Des)investeringsontvangsten overig	-	-	-	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	611	636	-73	1.174
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-2.499	-	-	-2.499
Woningverbetering woon- en niet woongelegenheden	-3.689	-95	-	-3.784
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-155	-347	-	-502
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-619	-507	73	-1.053
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-
Investeringen overig	-48	0	-	-48
Verwerving van materiële vaste activa	-7.009	-949	73	-7.885
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-6.398	-313	-	-6.711

KASSTROOMOVERZICHT

	31-12-2018 DAEB x € (1.000)	31-12-2018 Niet-DAEB x € (1.000)	31-12-2018 Eliminaties x € (1.000)	31-12-2018 Totaal x € (1.000)
Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	20.693	770	-	21.463
Vergoedingen	453	12	-	465
Overheidsontvangsten	-	-	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	0	-	-	0
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	0	-	-	0
Saldo ingaande kasstroom	21.146	782	-	21.928
Uitgaven:				
Erfpacht	-24	-	-	-24
Betalingen aan werknemers	-1.872	-51	-	-1.923
Onderhoudsuitgaven	-4.874	-17	-	-4.891
Overige bedrijfsuitgaven	-4.614	-117	-	-4.731
Betaalde interest	-3.613	-68	-	-3.681
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-233	-6	-	-240
Verhuurderheffing	-2.835	-	-	-2.835
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-46	-	-	-46
Vennootschapsbelasting	-	-	-	-
Saldo uitgaande kasstroom	-18.112	-259	-	-18.371
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.034	523	-	3.557
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	133	442	-	575
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	227	1.340	-302	1.265
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-	-	-
(Des)investeringsontvangsten overig	-	-	-	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	360	1.782	-302	1.840
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-3.196	-	-	-3.196
Woningverbetering woon- en niet woongelegenheden	-1.699	-46	-	-1.745
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-267	-750	-	-1.017
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-86	-	-86
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-623	-1.016	302	-1.337
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-
Investeringen overig	-133	-1	-	-134
Verwerving van materiële vaste activa	-5.918	-1.899	302	-7.515
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-5.557	-118	-	-5.675

KASSTROOMOVERZICHT	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	x € (1.000)	x € (1.000)	x € (1.000)	x € (1.000)
FVA				
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-
Ontvangsten overig	-	-	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-
Uitgaven overig	-	-	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-	-	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-6.398	-313	-	-6.711
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	18.000	-	-	18.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	-
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-17.185	-	-	-17.185
Aflossing ongeborgde leningen	-62	-38	-	-100
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	752	-38	-	715
Toename/Afname van geldmiddelen				
Wijziging kortgeld	-	-	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	30	2.340	-	2.370
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-712	2.485	-	1.774
Toename (afname) van geldmiddelen	-742	145	-	-597

KASSTROOMOVERZICHT	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	x € (1.000)	x € (1.000)	x € (1.000)	x € (1.000)
FVA				
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-
Ontvangsten overig	-	-	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-
Uitgaven overig	-	-	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-	-	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-5.557	-118	-	-5.675
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	14.100	-	-	14.100
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	-
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-11.332	-	-	-11.332
Aflossing ongeborgde leningen	-62	-38	-	-100
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.706	-38	-	2.668
Toename/Afname van geldmiddelen				
Wijziging kortgeld	-	-	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-153	1.973	-	1.820
Geldmiddelen aan het einde van de periode	30	2.340	-	2.370
Toename (afname) van geldmiddelen	183	367	-	550

4.13 Ondertekening van de jaarrekening

Ondertekening, directeur-bestuurder:

Meerkerk, 3 juni 2020

W.G.
Elisabeth ter Borg
directeur-bestuurder Fien Wonen

Ondertekening, Raad van Commissarissen

Meerkerk, 3 juni 2020

W.G.
De heer J. Timmer

W.G.
Mevrouw T. van Gurp

W.G.
Mevrouw E. van Beelen

W.G.
De heer A.J.H. van Riel

Deel 6: Overige gegevens

Kengetallen

	2019	2018	2017
Aantal verhuureenheden			
Zelfstandige woningen	3.150	3.121	3.123
Zorgeenheden	175	175	175
Totaal aantal woonegelegenheden	3.325	3.296	3.298
Garages en parkeerplaatsen	86	86	86
Bedrijfsruimten/-winkels	7	8	8
Woonwagenstandplaatsen	13	13	7
Overige verhuureenheden	4	4	4
Totaal aantal verhuureenheden	3.435	3.407	3.403
DAEB / Niet-DAEB (definitie Woningwet)			
Aantal DAEB woningen	3.090	3.059	3.058
Aantal Niet-DAEB woningen	60	62	65
Totaal zelfstandige woningen	3.150	3.121	3.123
Woningen verkocht onder voorwaarden			
Totaal aantal 1 januari	132	140	147
Aantal teruggekocht in het boekjaar	-8	-15	-12
Aantal verkocht in het boekjaar onder voorwaarden	2	7	6
Aantal definitief verkocht (bloot eigendom)	-1	-1	-1
Totaal aantal 31 december	125	131	140
Mutaties in het woningbezit			
Aantal opgeleverde woningen	28	15	5
Aantal opgeleverde zorgeenheden	-	-	-
Aantal aangekocht	2	9	11
Aantal verkochte woningen	-2	-2	-9
Aantal verkochte zorgeenheden	-	-	-
Aantal gesloopt	-	-18	-24
Overige mutaties	1	-	-
Totaal mutaties	29	4	-17
Aantal woningen naar huurprijsklasse			
Goedkoop	463	498	538
Betaalbaar	2.289	2.251	2.232
Duur tot Huurtoeslaggrens	313	317	299
Duur boven Huurtoeslaggrens	85	55	54
Totaal aantal woningen	3.150	3.121	3.123
Kwaliteit			

	2019	2018	2017
Aantal reparatieverzoeken per woning	1,32	1,28	1,11
Kosten niet planmatig onderhoud per woning	437	359	360
Totaal kosten onderhoud per woning	1.667	1.535	1.157
Prijs en kwaliteit			
Gemiddeld aantal wws-punten per woning	159	157	158
Gemiddelde netto maandhuur per woning	541	526	518
Contractuur in % van maximaal redelijke huur	67,1%	66,6%	66,0%
Jaarhuur in % van WOZ-waarde	3,72%	3,77%	3,93%
Het verhuren van woningen			
Mutatiegraad	6,57	6,89	6,8
Aanbiedingsgraad	2,21	2,00	3,00
Huurachterstand in % van jaarhuur	0,81%	0,77%	0,64%
Huurderving in % van jaarhuur	0,51%	0,28%	0,67%
Financiële continuïteit			
Solvabiliteit	74,2%	70,0%	68,7%
Gemiddelde rentevoet op vreemd vermogen	3,70%	3,95%	4,13%
Rentedekkingsgraad (ICR)	2,44	1,97	1,95
DSCR		1,34	1,43
Bedrijfslasten per woning	1.939	2.187	1.974
Loan to value (beleidswaarde)	48,6%	54,4%	-
Loan to value (bedrijfswaarde)	-	-	58,1%
Dekkingsratio (leningen in % van de WOZ-waarde)	12,9%	12,6%	12,8%
Balans en resultatenrekening per woning (incl. zorgeenheden)			
Eigen vermogen	110.288	91.747	81.196
Balanstotaal	148.649	131.017	118.228
Jaarresultaat	18.202	10.501	-5.303
Leningen kredietinstellingen	26.729	26.360	27.141
Marktwaarde	138.612	119.903	109.117
Beleidswaarde	61.466	54.984	-
Bedrijfswaarde	-	-	49.871
WOZ-waarde	174.774	165.168	158.111
Rentelasten	1.115	1.176	1.249
Rentelasten t.o.v. huuropbrengsten	16,8%	18,0%	19,5%
Medewerkers			
Aantal medewerkers	37	34	28
Aantal vrouwen	17	15	15
Aantal mannen	20	19	13
Aantal Fte	32,5	29,9	23,3
Aantal Fte per 100 woningen	1,0	0,9	0,7
Personeelskosten per fte	78.085	70.481	89.680
Personeelskosten per woning	764	640	634
Gemiddelde leeftijd	47,8	47,9	50,5
Ziekteverzuim	4,5%	4,9%	3,5%

Statutaire resultaatbestemming

Stichting Fien Wonen kent geen statutaire bepalingen omtrent de verdeling van het resultaat. De Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen alleen uitkeringen mogen doen in het belang van de volkshuisvesting.



*Woon het zelf, **woon het samen***

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Fien Wonen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting Fien Wonen te Hardinxveld-Giessendam gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Stichting Fien Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag, inclusief volkshuisvestelijke aspecten;
- ▶ verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ overige gegevens.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Utrecht, 4 juni 2020

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

drs. G.J. Verwoert RA
