

JAARSTUKKEN 2019



Inhoudsopgave

BESTUURSVERSLAG	5
Inleiding	5
1. Doel en structuur	6
1.1 Wie is KleurrijkWonen?	7
1.2 Werkgebied en woningbezit	7
1.3 Juridische structuur	8
1.4 Personele bezetting en interne structuur	8
2. Kernactiviteiten, producten en diensten.....	10
2.1. Huisvesting van de primaire doelgroep	10
2.2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen	14
2.3 Vrije sector huur en verkoop	16
2.4 Kans om te wonen	17
2.5 Voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen	19
2.6 Onderhoud aan de woningvoorraad	20
2.7. (Des)investeren in vastgoed	23
2.8. Kwaliteit van wijken en buurten	25
2.9. Overige producten en diensten	27
3. Belanghebbenden	29
3.1 Betrekken van bewonersorganisaties	29
3.2 Overige samenwerkingsvormen	30

3.3 Tevredenheidsmeting klanten	33
3.4 Klachten	35
4. Elementen van het gevoerde beleid.....	37
4.1 Slimme, slanke en flexibele organisatie	37
4.2 Cultuur en mensen	38
4.3 Maatschappelijke en operationele resultaten	39
4.4 Dashboard van onze belangrijkste bedrijfsprestaties	45
4.5 Huurprijzen en betaalbaarheid	48
4.6 Duurzaamheidsopgave	50
5. Financiën.....	52
5.1 Financieel beleid	52
5.2 Toelichting vermogen	55
5.3 Financiële kengetallen	59
6. Risico's en onzekerheden.....	64
6.1 Organisatie risicomanagement binnen KleurrijkWonen	65
6.2 Voornaamste risicofactoren	67
6.3. Risico- en Toekomstparagraaf	72
7. Governance.....	74
7.1 Taakverdeling Raad van Bestuur/nevenactiviteiten/PE-punten	74
7.2. Specifieke gedragscodes	76



VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	77
JAARREKENING	90
OVERIGE GEGEVENS	179

Inleiding

De woningmarkt is volop in beweging. Het aanbod van woningen voldoet in steeds mindere mate aan de vraag. Ook wij zien in alle gemeenten een daling in het aantal nieuwe verhuringen aan de primaire doelgroep. Kans op Wonen wordt hiermee een steeds belangrijker thema. Niet alleen de daling van het aantal mutaties is van invloed op het aantal nieuwe verhuringen, ook hebben we in 2019 geen nieuwbouwprojecten opgeleverd. Gelukkig hebben we wel veel nieuwbouwprojecten kunnen voorbereiden, zodat we in 2020 en de jaren daarna wel nieuwbouwprojecten zullen opleveren.

Kijken we naar de gemeenten in ons werkgebied dan zien we dat er meer woningzoekenden actief worden. De druk op de woningmarkt in de Woongaardregio is hierdoor toegenomen. Ook de betaalbaarheid van het wonen is voor een flink aantal van onze huurders een belangrijk thema. Voldoende reden om ons huurbeleid aan te passen zodat zoveel mogelijk mensen voor een betaalbare huurprijs kunnen wonen. Ons ondernemingsplan geeft ons voldoende focus om met deze thema's, Kans op wonen en betaalbaar Wonen aan de slag te gaan. Dat hebben we dan ook gedaan! Maar ook de andere speerpunten uit het ondernemingsplan hebben de organisatie focus gegeven: Langer Zelfstandig Wonen, Goede woningen en een prettige leefomgeving, Persoonlijk en dichtbij en Flexibel en maatwerk.

In 2019 heeft het Resultaat Gericht Samenwerken (RGS) zich verder ontwikkeld tot aan het definitief ondertekenen in december van de RGS overeenkomst voor 6 jaar. In deze overeenkomst zijn met drie onderhoudspartners afspraken gemaakt voor het uitvoeren van het planmatig onderhoud exterieur aan ons woningbezit tot en met 2025. Ten opzichte van een traditionele samenwerking onderscheidt RGS zich daarin dat de prestatie (het resultaat) wordt afgesproken, niet meer de exacte uitgeschreven wijze waarop dit moet worden behaald.

Geldermalsen, Giessenlanden, Leerdam, en Lingewaal zijn per 1 januari heringedeeld. Voor betrokken ambtenaren en bestuurders een ingrijpende organisatieverandering die een grote impact heeft op het functioneren van de gemeente. Ook voor ons als samenwerkingspartner met de gemeente heeft dat de nodige consequenties. Reden dat sommige ontwikkelingen, bijvoorbeeld nieuwbouwontwikkelingen, vertraging hebben ondervonden.

KleurrijkWonen heeft in 2019 deelgenomen aan de Aedes-benchmark. In de benchmark worden de belangrijkste prestaties en kosten van corporaties onderling vergelijkbaar gemaakt. De vijf prestatievelden zijn: Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Duurzaamheid, Onderhoud & verbetering en Beschikbaarheid & Betaalbaarheid. Op elk onderdeel hebben wij ons verbeterd ten opzichte van 2018 en onze score ligt op alle onderdelen ook ruim boven het landelijk gemiddelde en dat is mooi! Want dat is waar we het uiteindelijk allemaal voor doen: tevreden klanten!

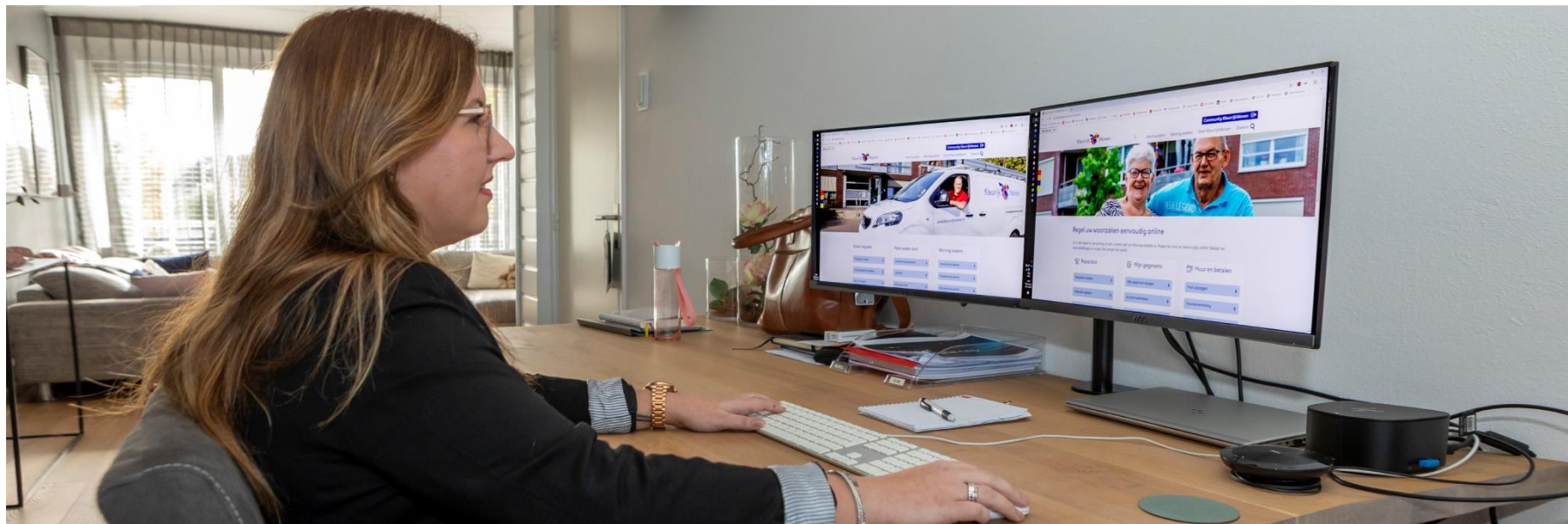
We hebben vanuit een financieel gezonde positie, met een zeer betrokken en enthousiaste groep collega's mogen werken aan onze opdracht zoals we die verwoord hebben in het ondernemingsplan. Uitdagingen zijn er voldoende en gelukkig zorgt de inzet van de collega's ervoor dat we deze uitdagingen aan kunnen.

Jaap van Dam en Tjapko van Dalen

1. Doel en structuur

In dit hoofdstuk

- Wie is KleurrijkWonen?
- Werkgebied en woningbezit
- Juridische structuur
- Personele bezetting en interne structuur



1.1 Wie is KleurrijkWonen?

KleurrijkWonen is een actieve, moderne woningcorporatie werkzaam in de regio's Rivierenland en Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. In onze aanpak zijn we kleurrijk en vernieuwend. Wij bedienen huurders in zes gemeenten: Buren, Culemborg, Molenlanden, Tiel, Vijfheerenlanden en West Betuwe. Wij bieden mensen met een inkomen tot circa € 42.000 een betaalbare, goede woning. Zowel starters, gezinnen, alleen- en samenwonenden, al dan niet met een behoefte aan zorg of begeleiding, kunnen bij ons terecht.

1.2 Werkgebied en woningbezit



Totaal verhuureenheden	2019	Waarvan woningen	2018	2017	2016	2015
Buren	753	726	758	762	783	741
Culemborg	3.756	3.404	3.824	3.830	3.847	3.704
Molenlanden	1.281	1.111	1.282	1.286	1.297	1.279
Tiel	3.290	2.933	3.292	3.321	3.460	3.275
Vijfheerenlanden	3.335	3.063	3.343	3.322	3.377	3.207
West Betuwe	3.595	3.393	3.609	3.556	3.475	3.436
Zaltbommel *	2	1	2	1	1	1
Totaal	16.012	14.631	16.110	16.078	16.240	15.643

*Verhuureenheden zijn woningen, woonwagens, bedrijfsonroerend goed, garages etc. *In Zaltbommel is één VHE gesplitst in een woning en parkeergelegenheid*

1.3 Juridische structuur

KleurrijkWonen heeft de juridische status van een Stichting. Het nummer van inschrijving in het Handelsregister is 40156630. De laatste wijziging van de Statuten in verband met de nieuwe woningwet is door de Aw op 11 januari 2017 goedgekeurd. De Stichting heeft geen deelnemingen met overheersende zeggenschap.

De datum van het Koninklijk Besluit waarbij de instelling is toegelaten is 27 mei 1914. De oprichtingsdatum is 21 november 1913.

De Stichting is regionaal toegelaten. Het vestigingsadres is Laan van Westroijen 6, 4003 AZ Tiel. De contactgegevens zijn: 0345 - 59 61 00, info@kleurrijkwonen.nl, www.kleurrijkwonen.nl.

1.4 Personele bezetting en interne structuur

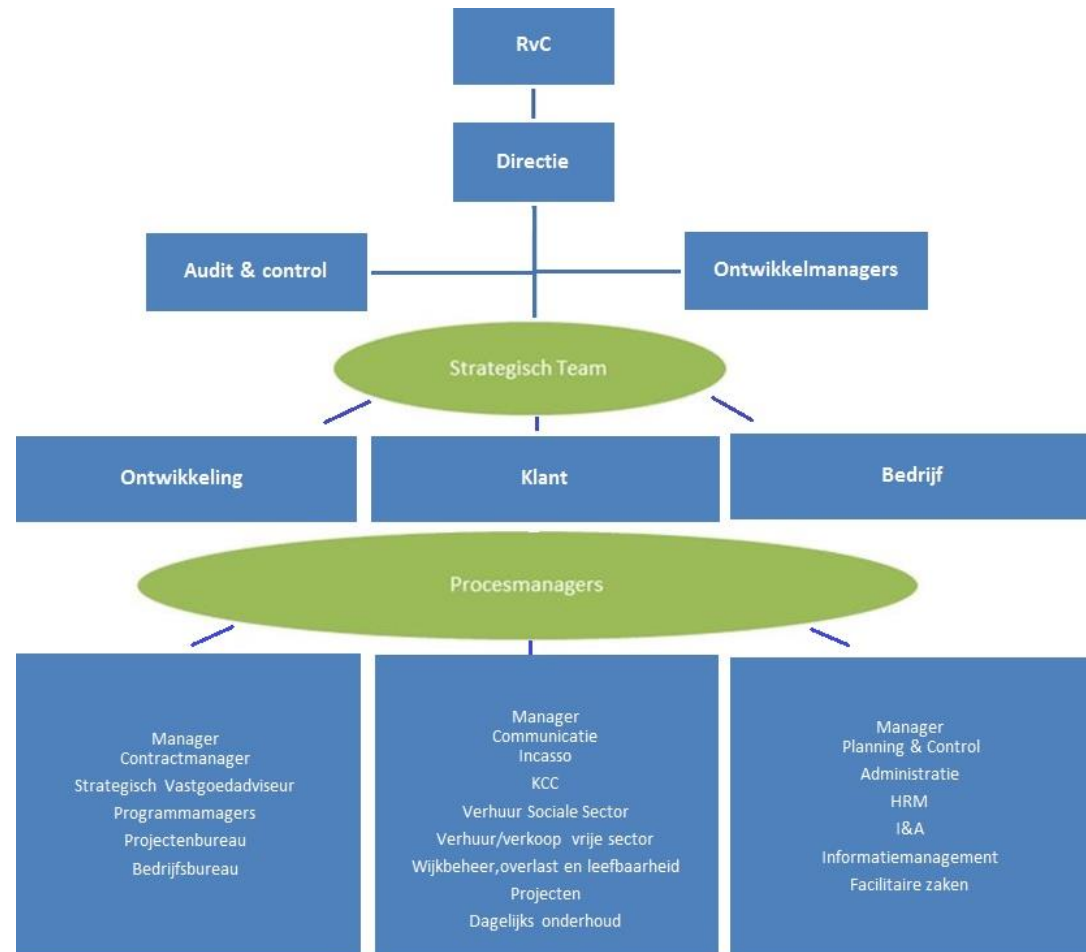
Het gemiddeld aantal bij KleurrijkWonen werkzame werknemers, berekend op fulltime basis (FTE) en uitgesplitst naar afdeling bedroeg:

Afdeling	2019	2018
Bestuur en Strategische staf	11,0	11,0
Afdeling Klant	86,6	85,2
Afdeling Ontwikkeling	21,2	23,3
Afdeling Bedrijf	32,0	32,8
Totaal aantal FTE's	150,8	152,3

En de formatie ultimo 2019 151,2 FTE. Dit is 7,2 FTE minder dan begroot in het jaarplan. De lagere formatie wordt onder andere veroorzaakt door het niet aantrekken van twee managementtrainees¹, het tijdelijk opvullen van twee vacatures door inleen van personeel en het niet invullen van enkele vacatures. Tot slot is er ultimo 2019 nog één openstaande vacature. In 2019 waren er zes stagiaires vanuit verschillende opleidingen werkzaam binnen KleurrijkWonen.

Interne structuur

Het organogram ziet er als volgt uit:



¹ KleurrijkWonen heeft ervoor gekozen om mee te doen aan “talent in huis”. Hierbij wordt gedurende een periode van anderhalf jaar elke periode van 6 maanden één trainee verwelkomd, dit start per 1-1-2020.

2. Kernactiviteiten, producten en diensten

In dit hoofdstuk

- Huisvesting van de primaire doelgroep
- Huisvesting van bijzondere doelgroepen
- Vrije sector huur en verkoop
- Kans om te wonen
- Voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen
- Onderhoud aan de woningvoorraad
- (Des)investeren in vastgoed
- Kwaliteit van wijken en buurten
- Overige producten en diensten

2.1. Huisvesting van de primaire doelgroep

Volgens de norm van de Europese toewijzingsregels moet minimaal 80% van onze vrijkomende huurwoningen met een huur tot en met € 720,42 worden toegewezen aan de doelgroep met een inkomen tot en met € 38.035 en kan maximaal 10% worden toegewezen aan de doelgroep met een inkomen tussen € 38.035 - € 42.436. De overige 10% ruimte is gereserveerd voor onze bijzondere doelgroepen en woningzoekenden met een urgentie.

In 2019 is **bijna 92%** van de vrijkomende huurwoningen met een huur tot en met € 720,42 toegewezen aan de doelgroep met een inkomen lager dan € 38.035. Hiermee wordt ruim voldaan aan de Europese toewijzingsregels. In onderstaande tabel staan de verhuringen aan de primaire doelgroep tot en met € 720,42. Dit betreft in 2019 757 verhuringen.

Gemeente	Verhuringen 2019		Verhuringen 2018		Verhuringen 2017	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Buren	37	5%	42	4%	32	4%
Culemborg	208	28%	227	23%	176	20%
Molenlanden	50	7%	58	6%	80	9%
Tiel	158	21%	187	19%	217	25%
Vijfheerenlanden	145	19%	216	22%	138	16%
West Betuwe	159	21%	253	26%	240	27%
Totaal	757	100%	983	100%	883	100%

Aantal verhuringen per gemeente in % aan de **primaire** doelgroep (incl. intermediaire verhuringen door zorgpartijen)

Totaal aantal verhuringen

Naast de 757 verhuringen van woningen tot en met € 720,42, hebben er in 2019 79 verhuringen plaatsgevonden van woningen met een huurprijs boven € 720,42. In de volgende tabel is het totaal aantal verhuringen in 2019 opgenomen. Het betreft 836 verhuringen.

We zien in alle gemeenten een daling in het aantal nieuwe verhuringen aan de primaire doelgroep. Niet alleen de daling van het aantal mutaties heeft invloed op het aantal nieuwe verhuringen, ook hebben we in 2019 geen nieuwbouwprojecten opgeleverd.

Het grootste gedeelte van de verhuringen betreft een woningverhuring aan een eenpersoonshuishouden. Aan ruim 75% van deze eenpersoonshuishoudens is een woning verhuurd met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (€ 607,46). Van alle sociale verhuringen in 2019 heeft 69% van de huishoudens een inkomen onder de toeslaggrenzen.

Dit percentage zegt iets over de vraag hoeveel woningen we beschikbaar moeten hebben in de huurklassen onder de 1^{ste} en 2^e aftoppingsgrens. We verwachten een verdere stijging van deze vraag. Daarom hebben we begin 2019 het huurbeleid herijkt en meer woningen onder de 1^e aftoppingsgrens ingedeeld.

In onderstaande tabel zijn alle verhuringen opgenomen en verdeeld naar huurklasse.

Huishouden	Inkomen	Huur				Totaal
		≤ 424,44	> € 424,44 - ≤ € 607,46	> € 607,46 - ≤ € 720,42	> € 720,42	Totaal
Eenpersoons						
Tot AOW	≤ € 22.700	113	160	3	0	276
Tot AOW	> € 22.700	11	32	90	15	148
Vanaf AOW	≤ € 22.675	11	31	1	0	43
Vanaf AOW	> € 22.675	0	11	7	4	22
Subtotaal		135	234	101	19	489
Tweepersoonshuishoudens						
Tot AOW	≤ € 30.825	18	64	4	0	86
Tot AOW	> € 30.825	2	6	18	37	63
Vanaf AOW	≤ € 30.800	1	33	1	0	35
Vanaf AOW	> € 30.800	0	15	14	5	34
Subtotaal		21	118	37	42	218
Drie- en meerpersoons						
Tot AOW	≤ € 30.825	6	79	1	0	86
Tot AOW	> € 30.825	1	12	11	18	42
Vanaf AOW	≤ € 30.800	0	0	0	0	0
Vanaf AOW	> € 30.800	0	1	0	0	1
Subtotaal		7	92	12	18	129
Totaal		163	444	150	79	836

Passend Toewijzen

Huishoudens met recht op huurtoeslag moeten vanaf 1 januari 2016 een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag. Corporaties moeten minimaal 95% van deze huishoudens een woning toewijzen die past bij het inkomen. KleurrijkWonen heeft **98%** van deze doelgroep passend toegewezen. En daarmee voldoen wij ruim aan deze norm.

Mutatiegraad

De slaagkans van een woningzoekende is afhankelijk van het aantal vrijkomende huurwoningen, van de inschrijftijd die men nodig heeft om in aanmerking te komen voor een woning en van actief zoekgedrag. De mutatiegraad is het percentage van ons woningbezit dat op jaarbasis vrijkomt. Het is de indicator voor het aantal vrijkomende huurwoningen.

De mutaties omvatten alle nieuwe verhuringen inclusief sociale, intermediaire verhuring zorgpartij, vrije sector, nieuwbouw en tijdelijke verhuur. Bruikleenovereenkomsten zijn niet meegenomen in de mutaties. Als we kijken naar de mutatiegraad per gemeente, ontstaat het volgende beeld in percentages en aantallen:

Gemeente	%	Aantal mutaties	Woningbezit
Buren	5,37%	39	726
Culemborg	6,73%	229	3.404
Molenlanden	4,95%	55	1.111
Tiel	5,93%	174	2.933
Vijfheerenlanden	5,16%	158	3.063
West Betuwe	5,33%	181	3.393
Totaal	5,71%	836	14.630

De onze mutatiegraad totale woningbezit is gedaald ten opzichte van vorig jaar en komt in 2019 uit op 5,71% (was 7,24% in 2018). Deze daling wordt enerzijds veroorzaakt door de toegenomen druk op de woningmarkt en anderzijds doordat we geen nieuwbouw hebben opgeleverd.

Doorstroombeleid

Eind 2018 hebben we het doorstroombeleid opnieuw actief onder de aandacht gebracht bij onze huurders van 55 jaar en ouder die wonen in een grote eengezinswoning met minimaal drie slaapkamers. Dit jaar hebben we dit samen met woningcorporatie SCW² uit Tiel gedaan. We hebben meer aanmeldingen gehad dan in 2018. Deze huurders kregen een doorstroomurgentie waarmee ze in 2019 met voorrang konden reageren op het doorstroom aanbod (gelijkvloerse woningen, maximaal 2 slaapkamers), van zowel KleurrijkWonen als SCW. In 2019 hebben 43 huurders (was 62 in 2018) gebruik gemaakt van de doorstroomurgentie en zijn daadwerkelijk verhuisd naar een kleinere woning. Deze daling ten opzichte van 2018 heeft een directe relatie met de dalende mutatiegraad. Het aantal doorstromers vanuit de tweede keten, die vervolgens naar de grote woning zijn verhuisd bedraagt 13. Bij de overige 30 adressen reageerden er geen huurders van KleurrijkWonen of SCW (en had het voor KleurrijkWonen en SCW dus geen 'doorstroomeffect') of was de woning niet passend.

² Vanaf 1 januari 2020 is SCW gefuseerd met Stichting Woningbeheer Betuwe. De nieuwe naam is Thius.

2.2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Naast de reguliere verhuur, zijn er bijzondere doelgroepen die een beroep doen op de voorraad sociale huurwoningen. We ontvangen regelmatig verzoeken van zorgorganisaties om woningen, buiten het reguliere aanbod om, toe te wijzen aan een cliënt van de betreffende organisatie. Een klein deel van het aanbod stellen we beschikbaar voor bijzondere doelgroepen, onze samenwerkende zorgorganisaties dragen de cliënten voor. Deze bemiddelingen verantwoorden we in ons primaire systeem. In Culemborg en Tiel hebben we afspraken gemaakt met zowel zorgorganisaties als met de gemeenten. Ook in de gefuseerde gemeenten Vijfheerenlanden en West Betuwe hebben we afspraken gemaakt met een zorgorganisatie (op basis van de oude afspraken in de voormalige gemeenten Geldermalsen en Leerdam). Met de gemeenten zelf moeten we de eerder gemaakte afspraken opnieuw afstemmen. Dit geldt ook voor de gemeente Buren.

De taakstelling vanuit het Rijk voor 2019 (239) voor het huisvesten van statushouders, is bijna gelijk aan de taakstelling in 2018 (240). In de gemeenten Molenlanden en Vijfheerenlanden is de taakstelling naar rato verdeeld onder de in die gemeenten werkzame woningcorporaties. In de gemeenten Buren, Tiel en West Betuwe is geen verdeelsleutel afgesproken en zijn de werkzame woningcorporaties gezamenlijk verantwoordelijk voor het realiseren van de taakstelling. In de gemeente Culemborg zijn geen andere woningcorporaties werkzaam dan KleurrijkWonen.

De huisvesting van statushouders heeft een beperkte invloed op de kansen op een woning van reguliere woningzoekenden. Het effect van de taakstelling 2019 op de sociale verhuringen staat in de onderstaande tabel per gemeente weergegeven. De impact op de sociale woningmarkt wordt weergegeven in een percentage. Het percentage geeft het aantal woningen aan dat hiervoor is ingezet ten opzichte van het totaal aantal sociale verhuringen. Het streven is dit percentage onder de 10% te houden. In 2019 zijn er diverse nareizigers (in kader van gezinsherenigingen) gehuisvest. Deze nareizigers tellen wel mee voor de taakstelling maar hebben geen impact op de sociale huurmarkt.

Gemeente	Aantal sociale verhuringen	Aantal woningen verhuurd aan statushouders	Impact taakstelling op de sociale huurmarkt
Buren	37	0	0%
Culemborg	208	6	3%
Molenlanden	50	1	2%
Tiel	158	7	5%
Vijfheerenlanden	145	5	4%
West Betuwe	159	8	5%
Totaal	757	27	4%

Resultaten taakstelling huisvesten statushouders 2019

Naast het effect van de taakstelling op de woningmarkt is het ook goed om te kijken hoe de taakstelling is gerealiseerd. Aangezien we in 2018 de taakstelling ook niet hebben gerealiseerd (- 67), is de totale opgave voor 2019 fors hoger is, namelijk 67 plus 172 is 239 personen.

De gemeente Culemborg en Buren hebben de doelstelling van 2019 gehaald. De overige gemeenten niet. In de gemeente Molenlanden is de doelstelling niet gehaald, omdat de mutatiegraad te laag was en het vrijkomend aanbod onvoldoende paste bij de gekoppelde huishoudens.

In Tiel en Vijfheerenlanden is de doelstelling niet gehaald omdat er, onder andere, in 2019 weer meer alleenstaanden zijn geplaatst. De achterstand zal naar verwachting worden opgelost door een groot aantal gezinsherenigingen in 2020.

De gemeente West Betuwe heeft een grote achterstand. De achterstand is ontstaan omdat het COA grote gezinnen aan de gemeente heeft gekoppeld die eerst moeten worden gehuisvest. Dit zijn gezinnen van 7 tot 9 personen per huishouden. Voor deze gezinnen heeft KleurrijkWonen geen passende woning. Ook de andere corporaties in de gemeente West Betuwe kunnen geen passende woning leveren. Dit betekent dat de gemeente zelf naar alternatieve oplossingen moet zoeken. Zolang deze gezinnen op de lijst blijven staan, worden nieuwe koppelingen aan de gemeente vooralsnog niet gemaakt.

Gemeente	Restant opgave 2018	Opgave 2019	Totale opgave 2019	Gehuisveste statushouders volgens COA	Stand eind 2019 COA
Buren	14	18	32	33	-1
Culemborg	1	20	21	24	-3
Molenlanden	7	30	37	16	21
Tiel	12	30	42	26	16
Vijfheerenlanden	3	38	41	38	3
West Betuwe	30	36	66	23	43
Totaal	67	172	239	160	79

2.3 Vrije sector huur en verkoop

Verhuur vrije sector

Onze afdeling Klant verzorgt onder de merknaam Stavast+ de verhuur van het aanbod in de vrije sector. Woningen worden via de website van Woongaard aangeboden én via onze eigen website STAVASTplus. In 2019 zijn 79 woningen vanuit bestaand bezit in de vrije sector verhuurd. De gemiddelde leegstand van de vrije sector huurwoningen is in 2019 gelijk gebleven met het jaar ervoor. De vraag naar vrije sector huurwoningen blijft redelijk stabiel. Wel zien we een doelgroep wijziging. Met name woningzoekenden uit Oost-Europa reageren op beschikbare woningen.

Aan- en verkoop Vrije verkoop en Koopgarant

In de onderstaande tabellen is de verdeling per gemeente uiteengezet van de aangekochte en verkochte woningen in vrije verkoop en Koopgarant, zowel qua huurklasse als type bezit. In 2019 zijn er 73 woningen (in 2018: 85) verkocht in de vrije verkoop. Dit is precies conform de verkoopdoelstelling in de begroting. Er zijn vanuit Koopgarant 41 woningen en 4 parkeerplaatsen teruggekocht. Daarnaast heeft voor 1 woning een afkoop op de erfpacht plaatsgevonden. Er zijn 36 woningen opnieuw met Koopgarant verkocht. De overige 5 woningen zijn in vrije verkoop verkocht of teruggedaan naar verhuur. In 2019 zijn er 55 woningen (en 2 parkeerplaatsen) met Koopgarant verkocht, dit is inclusief de 36 teruggekochte Koopgarantwoningen. Hiervan zijn er 19 aan zittende huurders verkocht. Per saldo is de Koopgarantportefeuille van KleurrijkWonen in 2019 gestegen met 10 woningen (en 2 parkeerplaatsen).

Vhe's Vrije verkoop en Koopgarant

Prijsklasse	Buren		Culemborg		Molenlanden		Tiel		Vijfheerenlanden		West Betuwe		Totaal	
	Verkocht	Aangekocht	Verkocht	Aangekocht	Verkocht	Aangekocht	Verkocht	Aangekocht	Verkocht	Aangekocht	Verkocht	Aangekocht	Verkocht	Aangekocht
Goedkope huur (≤ € 424,44)	2		4				8		1		4		19	0
Betaalbare huur (> € 424,44 - ≤ € 720,42)	1		11		5		7		8		10		42	0
Vrije sector huur (> € 720,42)			4		1		2		2		3		12	0
Koopgarant	3		15	16	6	1	3		8	4	20	20	55	41
Nieuwbouw													0	0
Bijzondere woonvorm													0	0
Parkeerplaats			2	3			1				1	1	4	4
Garage							2						2	0
BOG/MOG							1						1	0
Totaal	6	0	36	19	12	1	24	0	19	4	38	21	135	45

Objecttype	Buren		Culemborg		Molenlanden		Tiel		Vijfheerenlanden		West Betuwe		Totaal	
	Verkocht	Aangekocht	Verkocht	Aangekocht	Verkocht	Aangekocht	Verkocht	Aangekocht	Verkocht	Aangekocht	Verkocht	Aangekocht	Verkocht	Aangekocht
Eengezinswoning	6		29	9	12	1	17		18	3	35	19	117	32
Appartement met lift				4					1	1	2	1	3	6
Appartement zonder lift			5	3			3						8	3
Grondgebonden gelijkvloerse woning													0	0
Bijzondere woonvorm													0	0
Parkeerplaats			2	3			1				1	1	4	4
Garage							2						2	0
BOG / MOG							1						1	0
Totaal	6	0	36	19	12	1	24	0	19	4	38	21	135	45

2.4 Kans om te wonen

Ultimo 2019 stonden in de Woongaardregio 66.391 woningzoekenden ingeschreven. Dit is een stijging van 5.736 woningzoekenden ten opzichte van ultimo 2018 (60.655). In onze gemeenten stonden ultimo 2019 29.315 woningzoekenden ingeschreven. Dit is een stijging van ruim 6.500 woningzoekenden. In 2018 waren in heel Woongaard 10.721 woningzoekenden actief op zoek naar een woning. In 2019 is dit opgelopen naar 12.208 actief woningzoekenden. Kijken we naar de gemeenten in ons werkgebied dan waren in 2018 4.164 woningzoekenden actief. Dit is in 2019 opgelopen naar 5.623. De druk op de woningmarkt in de Woongaardregio is hierdoor toegenomen.

In de onderstaande tabel is het aantal woningzoekenden per gemeente opgenomen. Het betreft zowel de actief als de passief woningzoekenden; dus ook degenen die uit voorzorg staan ingeschreven maar niet binnen afzienbare tijd werkelijk willen verhuizen.

Woningzoekenden	Buren	Culemborg	Molenlanden	Tiel	Vijfheeren-landen	West Betuwe	Totaal
Ingeschreven eind 2019	3.071	4.728	3.229	8.738	4.064	5.485	29.315
aantal actief woningzoekend uit gemeente	519	950	653	1.668	891	942	5.623
% actief woningzoekenden:							
* wonend in de gemeente	17%	20%	20%	19%	22%	17%	
* reagerend op een woning binnen gemeente	61%	81%	69%	85%	75%	66%	

Het percentage “wonend in de gemeente” geeft aan hoeveel procent van de ingeschreven woningzoekenden actief op zoek is naar een woning. Het percentage “reagerend op een woning binnen de gemeente” geeft aan hoeveel procent van de actief woningzoekenden een woning zoekt in de eigen gemeente (potentiële blijvers).

Gemiddelde wachttijd in jaren

De gemiddelde wachttijd is het gemiddeld aantal jaren dat een woningzoekende staat ingeschreven bij Woongaard tot de woningzoekende een woning vindt. In de onderstaande tabel is de gemiddelde wachttijd per gemeente opgenomen op basis van het aanbodmodel. Met uitzondering van Molenlanden, is in alle gemeenten de wachttijd toegenomen. De lage mutatiegraad (geen nieuwbouw opleveringen) en de toename van het aantal actief woningzoekende is hier de oorzaak van.

Wachttijd in jaren	Buren	Culemborg	Molenlanden	Tiel	Vijfheeren-landen	West Betuwe
2019 gemiddeld	6,0	6,6	3,6	6,7	5,1	5,3
2018 gemiddeld	5,0	5,4	3,9	3,7	2,6	4,6
2017 gemiddeld	6,5	5,8	5,2	3,5	4,5	3,7

Gemiddelde zoektijd in jaren

De zoektijd is het gemiddeld aantal jaren dat een woningzoekende actief binnen Woongaard zoekt, berekend vanaf de eerste reactie tot op het moment dat de woningzoekende een woning accepteert. Het gaat hierbij uitsluitend om woningen die via de website van Woongaard zijn aangeboden via het aanbodmodel en het lotingmodel, inclusief nieuwbouw. De zoektijd is exclusief alle verhuringen aan urgenten (waaronder statushouders) en personen met een medische indicatie.

De zoektijd is aanmerkelijk lager dan de wachttijd. Woningzoekenden staan vaak eerst een tijd passief ingeschreven, om inschrijfduur (wachttijd) op te bouwen, en gaan daarna pas actief zoeken.

Zoektijd in jaren	Buren	Culemborg	Molenlanden	Tiel	Vijfheeren-landen	West Betuwe
2019 gemiddeld	1,5	1,4	1,1	1,4	1,5	1,2
2018 gemiddeld	1,2	1,1	0,8	0,8	1,3	1,1
2017 gemiddeld	0,7	0,9	0,7	0,5	0,8	1

Woningzoekenden met urgenties

Ingeschreven woningzoekenden die buiten hun eigen verantwoordelijkheid door medische of sociale oorzaken in een noodsituatie verkeren, kunnen urgentieaanvragen zodat zij versneld kunnen verhuizen. Vanaf september 2017 werken we met adviesbureau Enserve. Een aanvraag wordt pas in behandeling genomen als alle gegevens compleet zijn. KleurrijkWonen houdt een intakegesprek en verzamelt alle noodzakelijke gegevens en stuurt deze vervolgens door. Uitzondering hierop zijn Molenlanden en Vijfheerenlanden, daar loopt de urgentieprocedure volledig via de gemeente.

In 2019 zien we een lichte stijging van het aantal ingediende urgentie-aanvragen (55 in 2019, 51 in 2018). Het percentage toegekende urgentie-aanvragen is ook gestegen (76% in 2019, 71% in 2018). De stijging wordt vooral veroorzaakt door duidelijke informatievoorziening

aan de 'voorkant'. Door middel van een beslisboom op de website van KleurrijkWonen kunnen woningzoekenden zien of men in aanmerking komt voor urgentie.

Aanvragen 2019	Totaal	Overname urgentie andere gemeente	Buren	Culemborg	Molenlanden	Tiel	Vijfheeren- landen	West Betuwe
Ingediende aanvragen	55		0	21	5	11	8	10
Afgewezen aanvragen	10		0	4	0	4	0	2
Toegekende aanvragen	42		0	15	5	7	8	7
Nog in behandeling	3		0	2	0	0	0	1
% toegewezen aanvragen	76%	0%	0%	71%	100%	64%	100%	70%

Soort aanvragen 2019	Totaal	Overname urgentie andere gemeente	Buren	Culemborg	Molenlanden	Tiel	Vijfheeren- landen	West Betuwe
Medisch	16		0	5	2	2	3	4
Sociaal	38		0	15	3	9	5	6
Financieel	0		0	0	0	0	0	0
Overig	1		0	1	0	0	0	0
Totaal	55	0	0	21	5	11	8	10

2.5 Voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen

Huurachterstand

Het aantal achterstanden met betrekking tot betaling van de huur, is in 2019 ten opzichte van vorig jaar stabiel gebleven. Het percentage huurachterstand, inclusief 'overige debiteuren' komt in 2019 uit op 1,45%. De totale huurachterstand inclusief 'overige debiteuren' was in 2018 1,5%. De huurachterstand in de meeste gemeenten varieert tussen de 0,9% en 1,5%. Gemeente Tiel is hierop nog steeds een uitzondering en heeft de hoogste huurachterstand (2,6%). Gemeente Tiel heeft relatief veel inwoners die in armoede leven, of op de grens daarvan verkeren. In 2019 is het initiatief genomen om een pilot Betaalbaar Wonen te starten in Tiel. De voorbereiding heeft in 2019 plaatsgevonden. Het project start in februari 2020. Doelstelling van het project is om de huurachterstanden structureel te verlagen en huurders betaalbaar te laten wonen.

In de tabel hieronder is de verdeling van huurachterstanden van onze huurders per gemeente zichtbaar.

2019	Buren	Culemborg	Molenlanden	Tiel	Vijfheerenlanden	West Betuwe	Totaal
Huurachterstand zittende huurders	€ 36.087	€ 136.782	€ 49.636	€ 308.173	€ 163.983	€ 192.525	€ 887.185
Huurachterstand vertrokken huurders	€ 13.928	€ 83.274	€ 38.411	€ 226.467	€ 66.962	€ 140.017	€ 569.059
Totale huurachterstand op 31-12-2019	€ 50.014	€ 220.056	€ 88.047	€ 534.641	€ 230.945	€ 332.543	€ 1.456.245
Percentage bruto jaarhuur op 31-12-2019	1,04%	0,94%	1,10%	2,62%	1,10%	1,47%	1,45%
Bedrag bij deurwaarder op 31-12-2019	€ 31.466	€ 111.239	€ 52.205	€ 351.647	€ 118.768	€ 204.920	€ 870.245
Aantal huisuitzettingen per gemeente	0	1	1	6	1	1	10

Huisuitzetting

Zoals in bovenstaande tabel is aangegeven, zijn er in 2019 10 ontruiming uitgevoerd, waarvan 6 in de gemeente Tiel en 4 in de overige gemeenten. In de gemeente Buren heeft geen enkele ontruiming plaatsgevonden. Het aantal ontruiming is ten opzichte van 2018 gestegen, van 6 naar 10. Dit is exclusief ontruiming in verband met overlast. Dit zijn er 5 en deze worden in paragraaf 2.8 vermeld. In totaal zijn er in 2019 15 ontruiming geweest. We doen er alles aan om een ontruiming te voorkomen. Voorop staat dat de huurder wel aan zijn betalingsverplichtingen moet voldoen. Parallel aan het formele proces van aanzeggingen overleggen we met de huurder (of familie) om tot een voor partijen acceptabele oplossing te komen. Helaas lukt dat niet altijd.

Afboekingen oninbare vorderingen

Het bedrag aan afboekingen van oninbare huur bedraagt ruim € 91.000. Daarnaast is er een bedrag van € 116.000 afgeboekt aan oninbare mutatie-, deurwaarders- en overige kosten. Bedragen die worden afgeboekt betreffen veelal afboekingen van oude dossiers, afboekingen vanwege schuldtrajecten, Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (WSNP) of huurders die vertrokken zijn met een onbekende bestemming.

2.6 Onderhoud aan de woningvoorraad

In 2019 is in totaal € 25,8 miljoen euro uitgegeven aan planmatig en dagelijks onderhoud van de woningen.

Totaal onderhoud 2019	Totaal	Begroot	Besteed
Planmatig onderhoud*	€ 18.423.399	€ 18.817.000	98%
Dagelijks onderhoud	€ 7.553.292	€ 6.762.000	112%
Doorbelaast onderhoud	€ -183.610	€ -100.000	184%
Totaal	€ 25.793.081	€ 25.479.000	101%

* energetische maatregelen zitten hier niet bij. Dit betreft investeringen en geen onderhoud.

Projectmatige uitgaven 2019	Totaal	Begroot	Besteed
Planmatig onderhoud	€ 18.423.399	€ 18.817.000 *	98%
Energetische maatregelen	€ 2.090.056	€ 3.269.000	64%
Totaal	€ 20.091.060	€ 22.086.000	93%

Planmatig onderhoud

De totale uitgaven aan planmatig onderhoudsprojecten is nagenoeg gelijk aan de begroting. Er hebben zich op hoofdlijnen geen grote verschuivingen voorgedaan op de onderliggende activiteiten. Dat wil zeggen dat grotendeels het onderhoud is uitgevoerd dat we hadden voorzien. Wel is er minder budget (circa € 500.000) besteed aan interieurvervangingen dan begroot doordat het proces met de RGS partners eerst is opgetuigd. Op sommige planmatige onderhoudsprojecten is meer budget besteed als gevolg van onvoorziene werkzaamheden. Hier staat tegenover dat er bij mutatie meer interieuruitgaven zijn gedaan (zie bij mutatie-onderhoud).

In 2019 heeft het Resultaat Gericht Samenwerken (RGS) zich verder ontwikkeld tot aan het definitief ondertekenen in december van de RGS overeenkomst voor 6 jaar. In deze overeenkomst zijn met drie onderhoudspartners afspraken gemaakt over het uitvoeren van het planmatig onderhoud exterieur aan ons woningbezit tot en met 2025.

Daarnaast zijn twee partners ook verantwoordelijk voor het uitvoeren van de vraaggestuurde interieurvervangingen in deze periode. Ten opzichte van een traditionele samenwerking onderscheidt RGS zich daarin dat de prestatie (het resultaat) wordt afgesproken, niet meer de exacte uitgeschreven wijze waarop dit moet worden gehaald (bijvoorbeeld op basis van bestek en tekeningen). In 2019 hebben werkgroepen gewerkt aan het maken van afspraken over het bereiken en monitoren van de KPI's³ op het gebied van klanttevredenheid, kosten en kwaliteit. Aan het RGS procesteam en de stuurgroep bestaande uit de verschillende directies werd periodiek gerapporteerd over de richting en voortgang.

Waardering uitgevoerd planmatig onderhoud

Sinds 2019 wordt de kwaliteit van de dienstverlening bij de uitvoering van het onderhoud gemeten via de KlantContactMonitor (KCM). De jaren daarvoor werd deze meting uitgevoerd door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Het gemiddelde algemene tevredenheidscijfer komt in 2019 uit op een 7,0.

67% Van de huurders geeft een zeven of hoger, 47% een acht of hoger. De huurders die tevreden zijn, geven aan dat dit vooral komt door het resultaat van de werkzaamheden, de netheid van werken door de aannemer en de mate waarin de aannemer rekening heeft gehouden

³ KPI: Kritieke Prestatie Indicator. Dit zijn variabelen om prestaties van een onderneming te analyseren

met de huurder. Dit waren dezelfde aspecten die zijn genoemd door de huurders die niet tevreden waren (18%). Voor hen was daarnaast ook het niet halen van de afgesproken planning een belangrijke reden van ontevredenheid.

Energetische maatregelen

In afwachting van de warmtevisies die gemeenten moeten opstellen met betrekking tot het verduurzamen richting 2050 (Co2 neutraal), zijn wij in 2019 terughoudend geweest met het uitrollen van duurzaamheidsmaatregelen. De genoemde visie maakt namelijk uit of er in de toekomst sprake zal zijn van een warmtenet in een wijk of dat er een all electric oplossing moet komen.

De energetische maatregelen die we in 2019 hebben uitgevoerd zijn vooral vanuit het oogpunt van comfort voor de huurder gedaan, zoals het vervangen van enkel glas waar dit nog aanwezig was en het aanbrengen van vloerisolatie waar deze nog ontbrak.

Het budget van € 3.269.000 voor energetische maatregelen was vooraf gebaseerd op het aantal woningen met een slecht energielabel of energie-index waar planmatige onderhoudswerkzaamheden plaatsvonden. In de praktijk bleek echter dat bij veel van deze woningen geen maatregelen nodig waren. Het budget is daarom maar ten dele benut (€ 2.090.056).

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud bestaat uit reparatieverzoeken en mutatieonderhoud.

Dagelijks onderhoud 2019	Totaal	Begroot	Besteed
Reparatie onderhoud	€ 4.161.310	€ 3.710.000	112%
Mutatie onderhoud	€ 3.391.982	€ 3.052.000	111%
Totaal	€ 7.553.292	€ 6.762.000	112%

Reparatie onderhoud

Bij het opstellen van de begroting 2019 is geen rekening gehouden met een forse prijsstijging bij externe aannemers van gemiddeld 15%, die zich in de tweede helft 2018 heeft voorgedaan. Deze sterke prijsstijging was het gevolg van wijziging in vraag en aanbod in de bouw, met daarbij een inhaalslag op de bouwprijzen die jarenlang, in een andere marktsituatie, laag gehouden konden worden. De sterke prijsstijging bij externe aannemers is de belangrijkste oorzaak van de overschrijding van de begroting voor het reparatieonderhoud.

Mutatie onderhoud

De belangrijkste oorzaken van de overschrijding van de begroting voor het mutatieonderhoud, zijn een inhaalslag op interieuronderhoud (badkamer, keuken, toilet), als gevolg van het beperkte interieuronderhoud van de afgelopen jaren. Daarnaast is er een sterke stijging van de asbestsaneringskosten. Ook zijn er vanuit het doorstroombeleid met name oudere eengezinswoningen vrijgekomen, waarbij fors mutatieonderhoud was vereist.

2.7. (Des)investeren in vastgoed

Naast het in stand houden van het woningbezit, investeert KleurrijkWonen ook in een toekomstbestendige woningvoorraad. Om de geformuleerde wensportefeuille te bereiken, zorgen we voor de realisatie van nieuwbouw. Daarnaast wordt onderzocht of we de bestaande woningvoorraad kunnen aanpassen om dit beter geschikt te maken voor onze doelgroepen, zoals verwoord in de wensportefeuille. Te denken valt dan aan het bijplaatsen van een lift bij complexen, het zorggeschikt maken van appartementen of het uitvoeren van renovaties om woningen weer te laten voldoen aan de huidige eisen.

In 2019 zijn de volgende complexen onderzocht en afgerond met een strategiekeuze. Deze wordt in een volgende fase verder uitgewerkt waar van toepassing:

- Beesd, onderzoek aan 25 woningen bestaande voorraad. Deels sloop/nieuwbouw, deels verkopen, deels renoveren
- Culemborg, 84 appartementen zonder lift; Onderzoek is afgerond, doorexpluiten.
- Culemborg, Onderzoek aan 54 woningen. Afgerond doorexpluiten na renovatie.
- Culemborg, Onderzoek aan 31 woningen. Afgerond, locatie wordt verkocht.
- Tiel, Onderzoek aan 16 woningen. Afgerond, doorexpluiten.
- Tiel, Onderzoek aan 2 woningen afgerond. Project doorexpluiten na renovatie
- Tiel, Onderzoek aan 105 appartementen zonder lift. Afgerond doorexpluiten tot de volgende VGM.
- Tricht, onderzoek aan 16 woningen. Onderzoek afgerond, aansturen op sloop/nieuwbouw.

In 2019 zijn de volgende onderzoeken opgestart en lopen door naar 2020:

- Beusichem, Betreft onderzoek verouderde seniorenwoningen. Het onderzoek loopt door naar 2020.
- Geldermalsen, Onderzoek aan 19 woningen. Onderzoek loopt door naar 2020.
- Giessenburg, Onderzoek aan 15 woningen. Onderzoek loopt door naar 2020.
- Herwijnen, Onderzoek aan 46 woningen bestaande voorraad. Onderzoek loopt door naar 2020.
- Leerdam-west, Onderzoek aan 108 woningen. Onderzoek loopt door naar 2020.
- Tiel, Onderzoek aan 104 woningen. Onderzoek loopt door naar 2020.

Nieuwbouwprojecten

In 2019 zijn er geen nieuwbouwprojecten opgeleverd. De projecten hebben vertraging opgelopen door diverse externe omstandigheden. Zoals door vertraging in het afsluiten van NUTS voorzieningen ten behoeve van sloop, door flora & fauna, afstemming met de gemeente en door prijsonderhandelingen met bouwers vanwege de forse bouwkosten. Tot nu toe houden vertragingen geen verband met de stikstof- en PFAS-crisis.

In 2019 zijn de voorbereidingen gestart voor de bouw van woningen die vervolgens in 2020 respectievelijk 2021 worden opgeleverd.

Projecten waarvan in 2019 de voorbereidingen voor de start bouw zijn gestart en die vervolgens in 2020 respectievelijk 2021 worden opgeleverd.		
Leerdam	Rozen/Tulpstraat	Herstructurering door middel van sloop van 58 woningen en nieuwbouw van 36 grondgebonden woningen, prognose start bouw mei 2019. Oplevering in maart 2020.
Leerdam	Broekgraaf (fase 4)	Uitbreiding met 34 appartementen met lift, gestart in april 2019, oplevering gepland voor april 2020.
Leerdam	Broekgraaf (fase 5)	Uitbreiding met 28 appartementen met lift. Start gepland voor oktober 2021, oplevering voorlopig oktober 2021.
Leerdam	Lingeplein	Herstructurering door middel van sloop van 50 woningen en nieuwbouw van 19 eengezinswoningen en 16 grondgebonden woningen. Start sloop gepland voor april 2020, start bouw gepland voor oktober 2020, oplevering gepland voor mei 2021.
Hoornaar	Kruising	Uitbreiding met 4 grondgebonden woningen (levensloopbestendig). Start bouw november 2019, oplevering zomer 2020.
Tiel	Lingedijk	Uitbreiding 28 appartementen met lift. Start bouw staat gepland voor april 2020. Oplevering wordt verwacht eind 2021.
Tiel	Meidoorn/Esdoornstraat	Herstructurering door middel van sloop van 74 woningen en nieuwbouw van 18 eengezinswoningen, 16 grondgebonden en 22 appartementen met lift, totaal 56 woningen. Start sloop oktober 2019, start bouw november 2019, oplevering gepland voor oktober 2020.
Tiel	De Ark	Herstructurering door middel van sloop van diverse opstallen met behoud van de gevel. Realisatie van 16 app en 2 bijzondere woonvormen. Start sloop december 2019, start bouw januari 2020, oplevering eind 2020.
Asperen	Buiten de Poort (fase 2)	Herstructurering door middel van sloop van 26 en de nieuwbouw van 28 appartementen. Sloop plaatsgevonden eind 2018, start bouw juni 2019, oplevering gepland voor juni 2020.
Herwijnen	Nieuwe Steeg	Herstructurering door middel van sloop van 16 woningen en nieuwbouw van 18 grondgebonden woningen. Sloop is inmiddels uitgevoerd, start bouw voorlopig gepland voor sept 2020, oplevering eind 2020, begin 2021.
Culemborg	Parijsch Voorzieningenstrook	Uitbreiding met 16 appartementen met lift en 18 eengezinswoningen woningen. Start bouw gepland voor december 2020, oplevering verwacht december 2021.
Culemborg	Elisabethhof	Herstructurering door middel van sloop van oude Elisabethhof met kamers en voorzieningen en nieuwbouw van 34 appartementen met lift. Sloop in 2019, start bouw september 2020, oplevering gepland voor september 2021
Culemborg	Gelddijk	Herstructurering door middel van sloop van 27 woningen en 37 garages en de nieuwbouw van 16 eengezinswoningen en 13 grondgebonden woningen. De sloop gestart juni 2019, start bouw maart 2020 en oplevering gepland maart 2021.
Buren	Allardhof fase 2	Uitbreiding met 9 woningen. Projectbesluit is in december aangehouden op het onderwerp duurzaamheid. Dit houdt in dat de onderhandelingen met de bouwer vertraging oplopen. Eerst goedkeuring RvB en RvC op projectbesluit. Start bouw gepland voor september 2020, oplevering gepland voor april 2021. De planning is een prognose.
Meteren	Plantage (fase 2)	Uitbreiding met 19 appartementen met lift, 10 grondgebonden en 7 eengezinswoningen woningen, totaal 36. Start bouw medio mei 2020, oplevering gepland voor mei 2021.
Giessenburg	De Groene Wei	Uitbreiding met 36 appartementen met lift. Er vinden gesprekken plaats met de bouwer en de afnemer. Er is nog geen startbesluit. De planning is een prognose. Start bouw gepland voor oktober 2020, oplevering verwacht december 2021.

Overname woonwagenlocaties

Ook in 2019 heeft KleurrijkWonen in het kader van de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Tiel twee woonwagenlocaties overgenomen. Het betreffen 6 huurstandplaatsen en woonwagens.

2.8. Kwaliteit van wijken en buurten

Leefbaarheid heeft alles te maken met de directe woon- en leefomgeving van bewoners, dus met de kwaliteit van de woning en de woonomgeving. Als deze beiden goed zijn, wonen mensen graag in hun woning. KleurrijkWonen investeert als sociale verhuurder dan ook fors in fysieke en sociale leefbaarheid. Fysieke leefbaarheid gaat over tastbare (technische) zaken die de woonomgeving bevorderen en aantrekkelijk maken. Sociale leefbaarheid heeft te maken met het sociale, veilige en prettige karakter van een wijk, buurt of gebouw. Het gaat hierbij om de bevordering van de sociale samenhang, de betrokkenheid, de verantwoordelijkheid en de zelfredzaamheid van bewoners.

KleurrijkWonen streeft met haar partners naar schone, technisch en sociaal veilige wijken. Wij investeren in zaken die ons eigendom betreffen zoals de achterpaden van woningen en de algemene ruimten van appartementencomplexen. Ideeën voor concrete verbeteringen komen tot stand door eigen waarnemingen van de wijkbeheerders tijdens periodieke wijk rondes en door bewoners die de knelpunten in hun eigen woonomgeving met ons delen. Op sociaal gebied houden we ons bezig met de organisatie van koffiecontactmomenten, overleggen met groepen bewoners maar ook met een persoonlijk gesprek in wijk of woning.

Een belangrijke rol is weggelegd voor de zogenaamde Woongoudvrijwilligers. Dit zijn huurders die actief zijn in hun directe woonomgeving en daarmee hun medebewoners helpen. Voorbeelden hiervan zijn gladheidsbestrijding, het fungeren als aanspreekpunt voor andere bewoners of het schoon houden van de bergingsgang. Aan het einde van 2019 waren er bijna 150 vrijwilligers. In de komende jaren hopen we dit aantal verder uit te breiden.

Verder wordt er dagelijks intensief gewerkt om overlastmeldingen op te lossen zodat bewoners in harmonie kunnen (blijven) wonen met hun burens. Om eenvoudige overlast op te lossen wordt een bijzondere vorm van mediation, Buurtbemiddeling, ingeschakeld. Zware overlastzaken worden multidisciplinair opgepakt met gemeente, politie en/of zorgpartijen. Als laatste redmiddel kunnen we de rechter vragen om het huurcontract te ontbinden of een gedragsaanwijzing op te leggen aan de overlastpleger.

Aanpak overlast

In 2019 is het totaal aantal meldingen van overlast licht afgenomen ten opzichte van 2018. Het aantal meldingen lijkt zich daarmee te stabiliseren op een hoog niveau na jaren van sterke stijgingen. Er is geen eenduidige trend waarneembaar in de verdeling van de overlastmeldingen tussen de diverse werk gemeenten.

Gemeente	Via KW 2019	Via BB 2019	Totaal 2019	Totaal 2018	Totaal 2017
Buren	26	5	31	44	22
Culemborg	139	23	162	142	151
Molenlanden	31	5	36	25	17
Tiel	113	25	138	154	133
Vijfheerenlanden	102	12	114	109	80
West Betuwe	128	14	142	173	74
Totaal	539	84	623	647	477

KW = KleurrijkWonen

BB = Buurbemiddeling

De landelijke trend dat overlast een steeds ernstiger en slepender karakter krijgt, wordt ook waargenomen door het team dat zich dagelijks met overlast bezighoudt. Indicatief daarvoor is de daling van het aantal zaken dat middels Buurbemiddeling behandeld kon worden. In 2019 waren dat 84 zaken, een daling van 24% in vergelijking met 2018 toen er 110 relatief eenvoudige overlastzaken via Buurbemiddeling liepen. Verder is duidelijk merkbaar dat omwonenden minder tolerant zijn geworden richting geluidsoverlast en andere overlast gevende activiteiten van burens.

Een andere indicator voor de toename van ernstige overlast wordt gevormd door het aantal ontruiming. Er zijn in 2019 vijf woningen ontruimd op grond van overlast (4) en hennepsteelt (1) In 2018 waren dat er slechts twee. Opmerkelijk is het hoge aantal ontruiming in de gemeente Tiel. Er zijn in 2019 geen ontruiming geweest op basis van woonfraude. Wel is er nog één woning in Leerdam waarvan

KleurrijkWonen op basis van onrechtmatige

bewoning onmiddellijke ontruiming heeft laten vorderen door haar advocaat. De bewoners hebben zich echter in kort geding hiertegen verweerd. De gerechtelijke uitspraak hierover volgt in 2020.

Gemeente	Ontruiming i.v.m. overlast	Ontruiming i.v.m. woonfraude	Totaal ontruiming Wijkbeheer, Overlast en Leefbaarheid
Buren	0	0	0
Culemborg	1	0	1
Molenlanden	0	0	0
Tiel	4	0	4
Vijfheerenlanden	0	0	0
West Betuwe	0	0	0
Totaal	5	0	5

Ongeveer 37% van de totale overlastmeldingen betrof geluidsoverlast. In 2018 was dat 28% van het totaal. 12% van de meldingen had betrekking op problematische woonomstandigheden De overige 50% betreft allerlei minder voorkomende categorieën overlast zoals groenoverlast, onrechtmatige bewoning, bedreiging, stankoverlast, bewonersgedrag, e.d.

Extra aandacht

Veel aandacht en tijd blijft uitgaan naar bijzondere doelgroepen, bijzondere bewoners en aan hun omwonenden. Vaak is er sprake van ingewikkelde problematiek. KleurrijkWonen werkt hiervoor dan ook nauw samen met onze ketenpartners. Bepaalde delen van ons woningbezit worden gekenmerkt door een concentratie van kleine woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens met huurprijzen in de laagste categorie. We constateren dat hier overlastproblematiek zich snel verspreiden en opstapelen waardoor de leefbaarheid sterk in het geding komt. Een voorbeeld hiervan is het Korte Meent/Binnenmolenstraat gebied in Culemborg waar deze ontwikkeling zich al enkele jaren voordoet. In 2019 is daarom een intensieve samenwerking gestart met onze ketenpartners om deze negatieve ontwikkeling te keren.

2.9. Overige producten en diensten

Woongoud

Huurders ontvangen vanaf 2019 niet meer automatisch Woongoudpunten op basis van tijdige huurbetaling en als ze geen overlast veroorzaken. De Woningwet staat niet toe dat we op deze wijze goed huurderschap belonen. Vanaf 1 januari 2019 kan een huurder uitsluitend nog Woongoudpunten verdienen door een prestatie te leveren, die bestaat uit participatie door het verrichten van bepaalde werkzaamheden namens KleurrijkWonen, uit deelname aan een enquête of uit het geven van een advies. Huurders hebben hierdoor een bijdrage geleverd aan ons werk.

Uit eind 2019 beschikten 14.554 huurders over een Woongoudpas. In 2019 is in totaal voor € 31.762 aan Woongoudpunten toegekend. Huurders hebben in 2019 voor € 180.222 aan Woongoudpunten verzilverd bij één van de 96 deelnemende lokale winkeliers. Ook in 2019 was Woongoud voor huurders een belangrijke reden om onze website te bezoeken (opvragen Woongoudpuntensaldo) en deel te nemen aan de Woongoud Community. In deze nieuwe (besloten) online community gaven huurders hun mening over stellingen en adviseerden ons over te voeren woonbeleid.

Digitale balie

Het aantal door klanten aangemaakte persoonlijke accounts op de digitale balie is fors gestegen van 6.682 (december 2018) naar 7.741 (december 2019). Deze stijging komt voort uit een wervingsactie onder huurders en mutaties (nieuwe huurders ontvangen Woongoudpunten als zij een account aanmaken).



Laaggeletterde Taalambassadeurs (zie foto hieronder) hebben de website beoordeeld op navigatie (“vind ik snel de info die ik zoek?”) en op begrijpelijkheid (“begrijp ik wat er staat?”). De aanbevelingen zijn verwerkt. Ook hebben we inmiddels een voorleesfunctie ‘Read Speaker’ beschikbaar én in 2020 worden web-chat en track & tracefuncties toegevoegd.



3. Belanghebbenden

In dit hoofdstuk

- Betrekken van bewonersorganisaties
- Overige samenwerkingsvormen
- Tevredenheidsmeting klanten
- Klachten

Wij vinden het belangrijk om onze belanghebbenden te betrekken bij het beleid en beheer over ons bezit en onze maatschappelijke taak. Periodiek vindt er overleg plaats met de vertegenwoordiging van onze huurders (huurdersorganisaties), de gemeenten binnen ons werkgebied en met collega corporaties.

3.1 Betrekken van bewonersorganisaties

Overleg	Frequentie	Vertegenwoordiger KleurrijkWonen	Belangrijke onderwerpen
Huurdersplatform	4 x per jaar	Directie, Manager Klant en anderen op afroep	Zie onderstaand
Huurdersorganisaties	Varieert	Manager, Teamleiders, medewerkers	Leefbaarheid, betaalbaarheid, Woonruimteverdeling, urgenties, etc.
Bewoners(organisaties)	Varieert	Manager, Teamleiders, medewerkers	Sociaal plan i.v.m. sloop, groot onderhoud, nieuwbouw, leefbaarheid

Onderwerpen die in 2019 met het huurdersplatform zijn besproken:

- Presentatie Vastgoedmarketing m.b.t. vaststelling verkooppoule
- Benchmarkresultaten 2018 met analyse

- Consequenties fusies gemeenten
- Ondernemingsplan: gekwantificeerde doelen
- Huurverhoging 2019
- Duurzaamheidsbeleid
- Aanpassingen Sociaal plan voor bewoners van sloopwoningen
- Jaarverslag inclusief jaarrekening 2018
- Samenstelling Raad van Commissarissen
- Activiteitenoverzichten gemeenten 2020-2024
- KCM (klanttevredenheidsmetingen)
- Nieuwe "Pilot betaalbaarheid"
- Woongoudcommunity, stand van zaken
- Acties in het kader van Speerpunt "Persoonlijk & Dichtbij"
- Planning 2020 vergaderingen Huurdersplatform en RvC
- Status RGS (Resultaat Gericht Samenwerken) in het onderhoud
- Begroting en Jaarplan 2020 op hoofdlijnen
- Huur zonnepanelen 2020
- Regionale en landelijke ontwikkelingen

3.2 Overige samenwerkingsvormen

Gemeente Buren

In 2019 is ambtelijk en bestuurlijk samengewerkt met de gemeente Buren en collega-corporatie Stichting Woningbeheer Betuwe (SWB). Daar waar we overlegden over de prestatieafspraken, zijn ook de twee huurdersvertegenwoordigers betrokken. De meerjarige prestatieafspraken hebben gedurende het jaar als leidraad gediend. Voor 2020 zijn, ondanks het gevallen college in het najaar, nieuwe concrete afspraken gemaakt over onder meer beschikbaarheid, betaalbaarheid en huisvesting van bijzondere doelgroepen. In 2020 gaat de gemeente aan de slag met een nieuwe woonvisie en worden nieuwe meerjarige prestatieafspraken gemaakt.

Gemeente Culemborg

De meerjarige prestatieafspraken kenden in 2019 het eerste jaar van uitvoering. Periodiek worden deze in het bestuurlijk overleg besproken. Twee keer per jaar is de Huurdersbelangenvereniging Culemborg hierbij aanwezig, onder meer om de woningmarktrapportage te bespreken.

Eens per maand vindt ambtelijk overleg plaats. Onderwerpen die tijdens deze overleggen centraal stonden zijn onder andere: betaalbaarheid, bijzondere doelgroepen, schuldhulpverlening, woningmarktmonitor en diverse nieuwbouwprojecten.

Gemeente Molenlanden

In 2019 is de gemeente Molenlanden van start gegaan. Ons woningbezit is geconcentreerd in de voormalig gemeente Giessenlanden. Maar door de fusie werken we nu in Molenlanden samen met de corporaties Beter Wonen, Lek en Waard Wonen en Tablis Wonen. De gemeente is actief geweest met haar samenlevingsprogramma, waarin ook wonen wordt uitgewerkt. Omdat de gemeente in 2020 haar woonvisie gaat maken, hebben de gemeente, huurdersorganisaties en corporaties ervoor gekozen om in 2019 eenvoudige prestatieafspraken te maken. Afspraken die ons uitnodigen tot gerichte samenwerking maar die ook ruimte geven aan het maken van een goede woonvisie. Verder hebben we in 2019 stilgestaan bij een aantal projecten, de ontwikkelingen in de corporatiesector en het huisvesten van vergunninghouders.

Gemeente Vijfheerenlanden

De gemeente Vijfheerenlanden krijgt na de fusie van de voormalige gemeenten Leerdam, Vianen en Zederik per 1 januari 2019 steeds meer vorm. Ook de drie woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen weten elkaar steeds beter te vinden. Op bestuurlijk niveau vindt overleg tussen de corporaties KleurrijkWonen, Fien Wonen en LEKSTEDewonen en de gemeente Vijfheerenlanden plaats. Naast de voortgang en harmonisaties na de fusie zijn het opstellen van een nieuwe woonvisie een onderzoek naar een woonruimteverdeelsysteem gespreksonderwerpen geweest. Maandelijks vindt overleg tussen de drie woningcorporaties plaats. Na het afronden van de woonvisie in 2020 worden nieuwe meerjarige afspraken tussen alle partijen gemaakt.

Gemeente Tiel

In Tiel kijken we terug op een goed 2019. Nadat de gemeente haar woonvisie had opgesteld, hebben we samen met SCW een activiteitenoverzicht opgesteld. Vervolgens hebben we in drie partijenvorm toegewerkt naar prestatieafspraken. Dit was een intensief traject. Zowel de gemeente als de huurdersorganisaties als onze eigen organisatie hebben veel tijd geïnvesteerd in het opzetten van afspraken. Maar tot grote tevredenheid van alle betrokkenen: we verwachten dat de afspraken ons komende jaren daadwerkelijk gaan helpen in ons werk. Verder hebben we stilgestaan bij de bezuinigingen van de gemeente en bij diverse nieuwbouwprojecten.

Gemeente West Betuwe

De voormalige gemeenten Geldermalsen, Neerijnen en Lingewaal zijn per 1 januari 2019 gefuseerd. Het overleg met de nieuwe gemeente West Betuwe stond vooral in het teken van kennismaking, zowel met de Gemeenteraad als met het college van B&W en de ambtelijke organisatie. Daarnaast zijn tijdens de reguliere ambtelijke en bestuurlijke overleggen de projecten, het grondbeleid, de planning over het woningbehoefteonderzoek, de Woonvisie en de prestatieafspraken, het activiteitenoverzicht, de huisvesting van statushouders, duurzaamheid en leefbaarheidsvraagstukken aan de orde geweest.

Overzicht overleggen

Een overzicht van alle overleggen met onze stakeholders zoals huurdersorganisaties, gemeenten, regio's, zorg- en welzijnspartijen en collega corporaties is weergegeven in het volgende overzicht, inclusief de belangrijkste gespreksonderwerpen.

Overleg	Frequentie	Vertegenwoordiger KleurrijkWonen	Belangrijke onderwerpen
Regio's			
Rivierenland	4x per jaar	Directie, adviseurs S&B.	Woningwet, Woonagenda, Regionale bijeenkomsten Wonen, Woonruimteverdeling Betaalbaarheid, Statushouders, WBO en bouwprogramma, Wonen en zorg.
Alblasserwaard / Vijfheerenlanden	4x per jaar	Directie, adviseurs S&B.	Regionale Woonvisie, Betaalbaarheid, Wonen en Zorg, Statushouders, Regionalisering.
Woongaard			
Tafel van 4	10x per jaar	Portefeuillehouder Wonen, Overlast en Leefbaarheid (WOL)	Organisatie Woongaard, diverse onderwerpen woonruimteverdeling
Gemeenten			
Gemeente Buren	4x per jaar	Bestuurlijk overleg: directie en adviseur S&B Ambtelijk overleg: adviseur S&B, anderen op afroep.	Prestatieafspraken, projecten, Woonvisie, Woningmarktmonitor, Vastgoedmarketing, Duurzaamheid en betaalbaar wonen, beschikbaarheid
Gemeente Culemborg	4/5x per jaar	Bestuurlijk overleg: directie, adviseur S&B, programmamanager. Ambtelijk overleg: adviseur S&B en anderen op afroep.	Projecten, aanpak wijken, statushouders, prestatieafspraken, Vastgoedmarketing, Woonvisie, wonen en zorg
Gemeente Molenlanden	2/3x per jaar	Bestuurlijk overleg: directie en adviseur S&B Ambtelijk overleg: adviseur S&B en anderen op afroep	Aanpak Woonvisie en Prestatieafspraken, Regionalisering, Statushouders, Woonwagens, ontwikkelingen Corporaties en Projecten.
Gemeente Tiel	4/5x per jaar	Bestuurlijk overleg: directie en adviseur S&B Ambtelijk overleg: adviseur S&B en anderen op afroep	Projecten, woonvisie, prestatieafspraken, bijzondere doelgroepen, woonwagens
Gemeente Vijfheerenlanden	4x per jaar	Bestuurlijk overleg: directie, adviseur S&B, programmamanager. Ambtelijk overleg: adviseur S&B en anderen op afroep	Prestatieafspraken, leefbaarheid, ondernemingsplan KleurrijkWonen, vastgoedmarketing, duurzaamheid, woningmarktmonitor, projecten, statushouders, fusie gemeenten Leerdam/ Vianen /Zederik, keuze woningmarktregio, woonruimteverdeelsysteem.
Gemeente West Betuwe	4x per jaar	Bestuurlijk overleg VHV: directie, adviseur S&B. Bestuurlijk Overleg Projecten: Directie en programmamanager; Ambtelijk overleg: adviseur S&B en anderen op afroep	Fusie voormalige gemeenten Geldermalsen en Lingewaal, Ondernemingsplan, Woonladder, Proces WBO-Woonvisie-Prestatieafspraken, Activiteitenoverzicht , Statushouders. Leefbaarheid, Woningmarktmonitor. Projectontwikkeling, woningbouwprogramma, bouwlocaties, Skaeve huse
Duurzaamheid			
RES Fruit Delta		Directie en Regisseur Duurzaamheid	
RES Alblasserwaard		Directie en Regisseur Duurzaamheid	
RES U16		Directie en Regisseur Duurzaamheid	

3.3 Tevredenheidsmeting klanten

Tevreden huurders

Wij vinden het belangrijk dat onze dienstverlening kwalitatief goed is en dat onze klanten deze als positief ervaren en waarderen. Ter beoordeling daarvan worden gedurende het jaar onafhankelijke tevredenheidsmetingen uitgevoerd door KCM. De methodiek is vooral gericht op klantbeleving. Door deze aspecten continu te meten, kunnen we snel en adequaat reageren en de dienstverlening aan onze klanten op een optimaal niveau houden.

KleurrijkWonen heeft zich voor 2019 voor alle onderdelen, met uitzondering van Onderhoud, een norm gesteld van een 7,3. De norm voor het Planmatig onderhoud is op een 7,5 gesteld. In 2019 scoren wij, met uitzondering van het onderdeel Onderhoud, op alle onderdelen ruim boven de norm. Huur opzeggen scoort met een 7,9 het hoogst. Voor het onderdeel Onderhoud zijn in 2019 afspraken gemaakt met onze RGS-partners over de realisatie van de norm.

Onderdeel dienstverlening	Score
Klanttevredenheid Contact	7,7
Klanttevredenheid Nieuwe woning	8,1
Klanttevredenheid Huuropzegging	7,9
Klanttevredenheid Reparaties	8,0
Klanttevredenheid Onderhoud	7,0

Aedes-benchmark

KleurrijkWonen heeft in 2019 deelgenomen aan de Aedes-benchmark. In de benchmark worden de belangrijkste prestaties en kosten van corporaties onderling vergelijkbaar gemaakt. De vijf prestatievelden zijn: Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Duurzaamheid, Onderhoud & verbetering en Beschikbaarheid & Betaalbaarheid. De beoordeling van de prestatievelden zijn in letters (ABC's) toegekend. Score A: *de corporatie presteert bovengemiddeld ten opzichte van het sectorgemiddelde*. Score B: *de corporatie presteert gemiddeld ten opzichte van het sectorgemiddelde*. Score C: *de corporatie presteert onder gemiddeld ten opzichte van het sectorgemiddelde*

Het huurdersoordeel over de ervaren dienstverlening is enorm verbeterd en dat heeft geresulteerd in een letter A (2018: B). Op elk onderdeel hebben wij ons verbeterd ten opzichte van 2018 en onze score ligt op alle onderdelen ook ruim boven het landelijk gemiddelde en dat is mooi! Want dat is waar we het uiteindelijk allemaal voor doen: tevreden klanten!



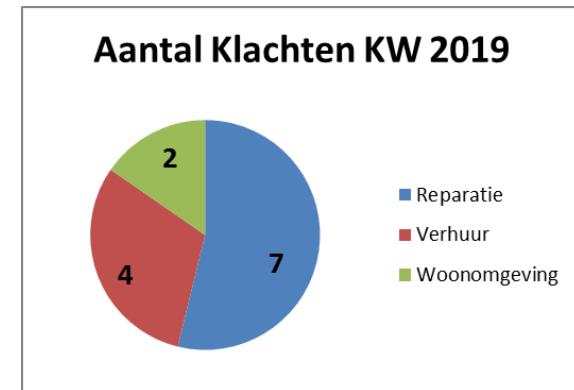
Het prestatieveld Bedrijfslasten krijgt ook dit jaar weer een letter A. De bedrijfslasten zijn opnieuw gedaald als gevolg van het verder optimaliseren van onze bedrijfsvoering. De score op duurzaamheid is weer een A, het resultaat van jarenlange investeringen in energieverbetermaatregelen. De score op Onderhoud & Verbetering krijgt net als vorig jaar een letter B en is in lijn met het beleid van KleurrijkWonen; zeer kritisch kijken naar de onderhoudsuitgaven en meer aansluiten bij natuurlijke onderhoudsmomenten.

Op het prestatieveld Beschikbaarheid en Betaalbaarheid scoren we een letter C. We scoren hoger dan vorig jaar maar dit komt niet tot uitdrukking in een andere letter. Een letter C wil niet zeggen dat we hier onder de maat presteren. Dat is niet het geval. Er zijn goede redenen en lokale situaties die maken dat je goede keuzes maakt, maar die wel anders zijn dan gemiddeld voor de sector. Voor dit Prestatieveld monitoren we vooral of we in de juiste verhouding per huurklassen verhuren. Zonder daarbij uit het oog te verliezen dat wij ook andere indicatoren, zoals slaagkans voor doelgroepen, een rol laten spelen. Onze inspanning op betaalbaarheid vindt ook op andere aspecten plaats. De belangrijkste inspanningen lagen in onze pilot 'tijdelijke vermindering van de betalingsverplichting', het verduurzamen van ons woningbezit en onze beperkte inkomensafhankelijke huurverhoging.

3.4 Klachten

Deze paragraaf geeft informatie over de afhandeling van klachten bij KleurrijkWonen. Klachten worden in principe altijd als eerste door onze eigen organisatie behandeld. Mocht een huurder voor de oplossing van de klacht geen overeenstemming met ons bereiken, dan kan hij of zij zich wenden tot de onafhankelijke klachtencommissie (SWR). Deze regionale klachtencommissie is ingesteld door woningcorporaties die participeren in de Samenwerkende Woningcorporaties Rivierenland.

Het aantal klachten van huurders is in 2019 (13) gedaald in vergelijking met 2018 (24). Het aantal klachten over reparaties is van 3 naar 7 gestegen ten opzichte van 2018. Het totaal aantal uitgevoerde reparatieverzoeken in het hele woningbezit blijft echter zeer gering. Het aandeel klachten over verhuur is ongeveer gelijk gebleven. Het aandeel klachten over de woonomgeving is gehalveerd. Over woningrenovatie en huur betalen kwamen in 2019 geen klachten binnen. In 2018 waren dat er nog enkele.



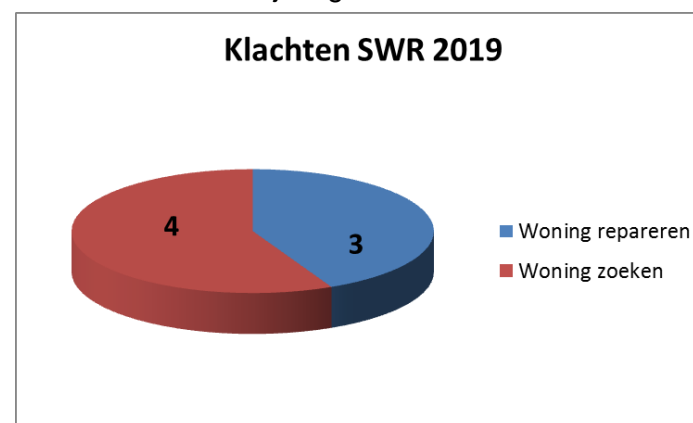
In heel 2019 zijn 42 potentiële klachten/meldingen over onze dienstverlening ontvangen. Na beoordeling hiervan zijn er 13 als werkelijke klacht beoordeeld. In 2018 ontvingen we vanaf april 102 klachten/meldingen waarvan er 24 uiteindelijk als klacht werden bestempeld. Het grote verschil tussen 2019 en 2018 in klachten/meldingen is waarschijnlijk te verklaren door de invoering van de nieuwe werkstroom "Klachten" in het systeem. In een deel van 2018 vertoonde de werkstroom nog kinderziektes. Op de digitale balie is daarom in 2018 een

extra stap ingebouwd om nogmaals aan een klant te vragen of het echt om een klacht gaat of toch over een reparatieverzoek of iets dergelijks. Verder worden de klachten/meldingen sneller gerouteerd naar de betrokken medewerker(s) waardoor er in een vroeg stadium verbeteringsacties ondernomen kan worden waardoor een klacht voorkomen kan worden. In 3 van de 13 gevallen heeft de klager de klacht alsnog voorgelegd aan de klachtencommissie van de SWR (tegenover 11 van de 24 in 2018).

Klachten SWR

In 2019 heeft de SWR 15 klachten van KleurrijkWonen behandeld. Acht zaken betroffen klachten uit 2018 die in 2019 zijn afgehandeld. Deze worden in dit verslag niet behandeld. Zeven zaken hadden betrekking op klachten die in 2019 zijn ingediend. Het betreft drie klachten over reparaties en vier klachten in de categorie “Zoeken”.

De categorie “Zoeken” behoeft enige toelichting. Deze klachten hebben betrekking op de afwijzing van de urgentie (3 maal) en het intrekken van een woningadvertentie (1). Deze klachten zijn niet in de reguliere klachtenprocedure afgehandeld omdat het klachten van woningzoekenden betrof en niet van huurders. Het hoge aantal klagers over de urgentie-aanvraag laat zich verklaren doordat er tijdelijk onjuiste informatie door Enserve (de instantie die voor ons de urgentie-aanvragen verzorgt) verstrekt werd. Hierdoor werd ten onrechte de indruk gewekt dat de SWR-klachtencommissie de aanvraag nog een keer zou beoordelen. De Klachtencommissie bekijkt slechts of de procedure goed is verlopen en de afwijzing duidelijk en volledig is gemotiveerd. Het relatief groot aantal klachten over urgenties en onderhoud zien we ook terug bij de andere corporaties.



In haar jaarrapportage doet de SWR-klachtencommissie onder andere de volgende aanbevelingen:

- Woningadvertenties dienen goed gecheckt te worden voor deze gepubliceerd worden. Het intrekken van een advertentie geeft veel onvrede bij woningzoekenden.
- Het is belangrijk dat de afwijzing van urgentie-aanvragen duidelijk en uitgebreid gemotiveerd wordt.
- De Klachtencommissie beveelt aan dat corporaties het geformuleerde eindstandpunt zo snel mogelijk (blijven) toezenden.

4. Elementen van het gevoerde beleid

In dit hoofdstuk

- Slimme, slanke en flexibele organisatie
- Cultuur en mensen
- Maatschappelijke en operationele resultaten
- Huurprijzen en betaalbaarheid
- Duurzaamheidsopgave

4.1 Slimme, slanke en flexibele organisatie

In ons ondernemingsplan 'Samen voor betaalbaar en prettig wonen' hebben we zes speerpunten geformuleerd. Met deze speerpunten geven we van 2019 tot en met 2022 invulling aan onze missie. Voor ieder speerpunt is een ideaalbeeld bepaald en aan de hand van strategieën bewegen wij ons richting het ideaalbeeld. In paragraaf 4.3 vermelden we de voortgang op deze strategieën. In de afgelopen jaren hebben we hard gewerkt aan de verbetering van de beheersing in de organisatie. Daarvoor zijn nieuwe functies gecreëerd, zijn processen en digitale systemen gestructureerd, is gewerkt aan datakwaliteit en rapportages en is de risicobeheersing stevig vormgegeven. Deze opgave kon alleen slagen dankzij de grote inzet van onze collega's. Tegelijkertijd hebben we de klant niet uit het oog verloren, integendeel! In de Aedes benchmark 2019 'scoren' we een A op het huurdersoordeel en tegelijk een A op de bedrijfslasten. We hebben de bedrijfslasten ten opzichte van andere woningcorporaties beperkt gehouden waarbij we tevens in staat zijn geweest om de tevredenheid van onze huurders op een hoog niveau te houden. Tegelijk beseffen we ons dat verbetering altijd mogelijk is en dat we ervoor moeten werken om dit te behouden.

Dankzij de resultaten die we in de afgelopen jaren hebben bereikt, is er ruimte om de focus van ons werk weer verder te richten op diegene waarom het echt gaat: onze bewoners, onze klant, de woningzoekende, kortgezegd onze volkshuisvestelijke bijdrage binnen de gemeenten waarin wij werken. Vanaf september 2019 zijn we daarom gestart met een onderzoek hoe de ontwikkeling van onze organisatie verder vorm te geven. Speerpunt daarin is het vergroten en versterken van de lokale kennis over huurder en vastgoed. We verwachten begin 2020 hierover een definitief besluit te nemen en vervolgens deze ontwikkeling in gang te zetten.

Naast de organisatieontwikkeling hebben we in 2019 tevens een aantal processen geoptimaliseerd. Zo hebben we bijvoorbeeld bij incasso en verhuur aanvullende software geïmplementeerd om de klantvraag door de organisatie heen goed te kunnen volgen.

Daarnaast hebben we een optimalisatie in ons personeelsadministratie doorgevoerd die leidt tot vermindering van bedrijfslasten en hebben we een nieuwe applicatie geïmplementeerd om de informatievoorziening te verbeteren. Dit zijn slechts enkele voorbeelden hoe we in 2019 gewerkt hebben aan een slimme, slanke en flexibele organisatie.

4.2 Cultuur en mensen

Dit betreft een zestal onderwerpen:

1. Het organiseren van twee cultuursessies voor de organisatie.

In juni heeft een cultuursessie voor leidinggevenden plaatsgevonden. In het thema “Cultuur en leiderschap” zijn de elementen van Dienend Leiderschap weer aan bod gekomen. Een deel theorie werd gecombineerd met praktijkoefeningen.

Op 16 december is een start gemaakt met de tweede cultuursessie: Cultuur en integriteit. De aftrap heeft plaatsgevonden met de groep leidinggevenden. Daarna zijn alle teams ingepland voor een dagdeel integriteit, waarbij middels verschillende stellingen en spelelementen gesproken werd over integer gedrag. Dit vervolg zal in 2020 plaatsvinden.

De interne projectgroep cultuur heeft in 2019 tweemaal een kantinesessie georganiseerd en een aantal houding- en gedragsaspecten uit het MTO (Medewerkers Tevredenheid Onderzoek) belicht en besproken.

2. De opvolging van het MTO

Het MTO is in oktober 2018 afgerond en de uitkomsten zijn eind 2018 besproken met MT en leidinggevenden. Hoofdpunten uit het onderzoek:

- Medewerkers kunnen zich goed vinden in de ambities van KleurrijkWonen en zijn zeer betrokken bij de organisatie;
- Medewerkers ervaren veel zelfstandigheid in het werk;
- De relaties met collega's en directe leiding zijn over het algemeen goed;
- De werkdruk goed in de gaten houden. Werkdruk op zich hoeft niet tot negatieve gevolgen te leiden mits er voldoende energiebronnen zijn. Uit de resultaten blijkt dat er binnen KleurrijkWonen veel energiebronnen beschikbaar zijn.

- Een aantal omgevingsfactoren zowel op kantoor als daarbuiten kan beter.

De leidinggevenden hebben begin 2019 de uitkomsten in hun teams besproken en zo nodig een actieplan opgesteld. Daarnaast is er in 2019 een meting op geluid en klimaat en een periodiek medisch onderzoek uitgevoerd.

3. Het starten van een traject voor een meer passende beoordelingsmethode

Eind 2019 is een voorstel gemaakt om met een projectgroep te gaan onderzoeken welke beoordelingsmethode passender is voor de richting van de organisatie, waarin bijvoorbeeld het thema “eigen verantwoordelijkheid” meer centraal staat. In 2020 wordt hier verder vorm aan gegeven.

4. Het opzetten van een Strategische Personeel Planning (SPP)

In 2019 is met alle leidinggevenden een SPP opgesteld. De volgende thema's staan hierbij centraal:

- KleurrijkWonen profileert zich als aantrekkelijke werkgever
- Bij KleurrijkWonen staat de mens centraal
- KleurrijkWonen is een wendbare organisatie
- Een leven lang leren
- Een positieve werkbeleving

5. Het starten van een vitaliteitstraject

Eind van het jaar is een stagiaire binnen het team HRM gestart. Zij onderzoekt de mogelijkheden om vitaliteit te bevorderen binnen KleurrijkWonen.

6. Gratificatiedoel: Interne stages

Een van de gratificatiedoelen in 2019 was de “interne stage”: het meelopen met een collega van een ander team. Een middel om kennis te vergroten en meer begrip te krijgen voor elkaar. In het totaal heeft 89% van de medewerkers stage gelopen.

4.3 Maatschappelijke en operationele resultaten

In ons ondernemingsplan ‘Samen voor betaalbaar en prettig wonen’ hebben we zes speerpunten met strategieën geformuleerd. In het werkplan 2019 is vastgelegd aan welke strategieën uit het ondernemingsplan we in 2019 werken. Naast de strategieën uit het ondernemingsplan werken we in 2019 aan overige projecten. Deze projecten zijn meestal het gevolg van nieuwe technologische

ontwikkelingen en gewijzigde wet- en regelgeving. In deze paragraaf wordt onze inzet en prestatie op de strategieën en overige projecten in 2019 zichtbaar.



Betaalbaar wonen

“De woonlast beweegt mee met de financiële situatie van onze huurders.”

Gematigde huurverhoging

Ruim 90% van onze huurders kreeg op 1 juli 2019 een gematigde huurverhoging van 1,4 procent (0,2% onder de inflatie). Met deze beperkte huurverhoging ontziet KleurrijkWonen net als in de afgelopen jaren huurders met een laag huishoudinkomen. Hiermee houden wij rekening met de betaalbaarheid van onze woningen voor de laagste inkomens en voor de groep die (wat) meer verdient maar al een hoge huur betaalt.

Pilot Betaalbaar wonen

De uitwerking en voorbereiding van de pilot Betaalbaar Wonen is in het derde tertiaal 2019 afgerond. De pilot start begin 2020. Met deze pilot helpen we huurders met huurachterstand. Onderdeel van de pilot is deelname aan de cursus “Uitkomen met inkomen”, die door een extern bureau wordt verzorgd.

Vroegsignalering

In Tiel loopt het project Vroegsignalering. Het doel van dit project is het voorkomen van betalingsproblemen van onze huurders. Op deze manier kunnen huurders die te maken krijgen met schulden, vroegtijdig hulp inroepen en daarmee worden grote problematische schulden voorkomen. Dit project verloopt goed en wordt in 2020 voortgezet. Ook met de gemeenten Vijfheerenlanden en West Betuwe zijn we hierover in gesprek maar dat heeft in 2019 nog niet geleid tot concrete acties.



Acceptabele kans op wonen

“Woningzoekenden vinden in al onze gemeenten binnen acceptabele tijd een passende woning”

Persoonlijk advies

Klantadviseurs hebben gesprekken gevoerd met woningzoekenden. In een persoonlijk gesprek hebben deze medewerkers advies gegeven hoe deze woningzoekenden sneller een passende woning vinden. Hieruit zijn aandachtspunten gekomen over het gebruiksgemak van het woonruimteverdeelsysteem Woongaard. Bijvoorbeeld over het correct instellen van het zoekersprofiel. De

aandachtspunten zijn gemeld bij de “Tafel van Vier”, het gremium dat Woongaard aanstuurt en dat contacten onderhoudt met de ontwerper en beheerder van het systeem (WoningNet).

Verbeteren woningadvertenties

In het laatste kwartaal van 2019 zijn we gestart met een werkgroep “Optimaliseren woningadvertenties”. Tijdens twee sessies zijn de verbetermogelijkheden geïnterviewd. We starten 2020 met het maken van een verbeterplan.

Reguliere woningzoekenden, versus bijzondere doelgroepen

We zien een stijgende vraag naar het aantal woningen voor bijzondere doelgroepen (woningzoekenden die niet zelfstandig een woning kunnen vinden). Om te zorgen dat er voldoende aanbod blijft voor reguliere woningzoekenden (woningzoekenden die via het woonruimteverdeelsysteem Woongaard een woning zoeken) hebben we met de gemeenten in ons werkgebied afspraken gemaakt over het maximale percentage (20%) van de beschikbare woningen dat we beschikbaar stellen voor bijzondere doelgroepen.

Meer woningen naar de huurklasse tot de 1^{ste} aftoppingsgrens

Vanaf de zomer hebben we een nieuwe verdeling van de vijf huurklassen. We houden vast aan de verdeling 74% van het woningbezit onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen (aftoppingsgrenzen zijn bedoeld voor huishoudens met recht op huurtoeslag) en maximaal 10% in de vrije sector. Maar onder de aftoppingsgrenzen hebben we een verschuiving gemaakt. We hebben veel meer te maken met kleine huishoudens en minder met gezinnen. Daarom bieden we meer woningen aan in de huurklasse tot de 1ste aftoppingsgrens.



Goede woningen en een prettige woonomgeving

“Onze woningen zijn goed onderhouden, duurzaam en bieden wooncomfort in een prettige leefomgeving.”

In 2019 hebben 2 van de 4 projecten vertraging opgelopen door het vertrek van collega’s die als trekker waren benoemd. Het project “Waarborgen veilige en prettige leefomgeving” zal in 2020 een herstart krijgen. Bij de uitwerking van het project “Informeren bewoners over systemen en informeren over energiebesparing”, is geconcludeerd dat het thema energiebesparing wordt meegenomen bij het jaarplan duurzaamheid 2020 en dat het informeren over systemen op dit moment te weinig toegevoegde waarde heeft.

De basiskwaliteit van de woningen is in 2019 gedefinieerd, implementatie start in 2020. Daarmee is bij alle onderhoudssoorten duidelijk aan welke eisen onze woningen (op termijn) moeten voldoen.

De beoogde innovatie met drones verloopt conform planning; de eerste testen zijn positief verlopen. Dit project zijn we samen met een aantal andere woningcorporaties en een gespecialiseerd bedrijf gestart. Voor de uitvoering is dit project sterk afhankelijk van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) in verband met het verkrijgen van vergunningen voor het uitvoeren van de vluchten.

Een tweede innovatie waaraan wordt gewerkt is de ontwikkeling van een buurtwarmtepomp op basis van oppervlaktewater. Het onderzoek richt zich op een mogelijke realisatie in de wijk Voorkoop in Culemborg.



Langer zelfstandig wonen

“Huurders met een zorgvraag wonen zelfstandig in een woning die is afgestemd op hun mogelijkheden.”

Omdat mensen steeds ouder worden en ook steeds langer zelfstandig moeten of willen blijven wonen, onderzoekt KleurrijkWonen samen met huurders en partners wat er nodig is om dit mogelijk te maken. In 2019 hebben we daarom ons beleid wonen & zorg geactualiseerd. Hierbij hebben we ook onze huurders betrokken. In maart hebben wij een algemeen klantpanel over dit onderwerp gehouden met verschillende huurders uit verschillende woningtypen. Daarna vonden in elke gemeente (individuele) klantgesprekken plaats met huurders. Aan hen stelden we onder andere de vraag wat zij denken nodig te hebben om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. Bijvoorbeeld aanpassingen aan de woning zelf, aan de directe omgeving, de aanwezigheid van voorzieningen.

De input vanuit alle gesprekken heeft geleid tot het aanbieden van individuele woningaanpassingen aan huurders om langer zelfstandig te kunnen wonen. Er is een lijst met aanpassingen opgesteld en elke aanpassing is vertaald in een aantal punten. In ons bedrijfsinformatiesysteem is vastgelegd dat huurders voor wie het beleid van toepassing is (ouder dan 70 jaar of een zorgindicatie) punten ontvangen die zij kunnen inwisselen voor aanpassingen. Ook de website is aangepast met een beslisboom om de aanvraag te doen.

In 2019 zijn diverse gesprekken gevoerd met medewerkers Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) van gemeenten. Ons doel is goede afspraken te maken over de afstemming tussen gemeenten en KleurrijkWonen bij WMO aanvragen.



Persoonlijk en dichtbij

“We hebben oog voor de persoonlijke woonsituatie van onze huurders, zijn zichtbaar in de buurt en goed bereikbaar.”

We hebben de diensten van derden (zoals contractpartijen en externe aannemers) gemeten op klanttevredenheid. De scores (en verbeterpunten) hebben we besproken met betrokken partijen.

De zichtbaarheid van de wijkbeheerders in de wijk is verbeterd. De wijkbeheerders hebben hun kantoorwerk verminderd en zijn actiever en zichtbaarder in de wijk aanwezig dan voorheen. Daarbij worden ook andere middelen ingezet die de zichtbaarheid vergroten en wordt planmatig aangegeven waar en wanneer een wijkbeheerder aanwezig is in een bepaald complex of straat. Nieuwe huurders krijgen hun woongoudpas persoonlijk van de wijkbeheerder. Het contractonderhoud wordt met de Klant Contact Monitor (KCM) continu gemeten. De

gemiddelde score over 2019 is 7,8 (doelstelling 7,3). Voor het reparatieonderhoud is de score, inclusief meting van externe aannemers, een 8,0 (doelstelling 7,3).

Daarnaast zijn de volgende acties uitgevoerd:

- Sociale wijkactiviteiten zoals brandpreventie in appartementsgebouwen, spreekuren, buurtfeesten, opruimacties en huurdersbijeenkomsten rond een bepaald thema.
- Directie en manager Klant zijn op bezoek geweest en in gesprek gegaan met klanten.
- Uitingen van KleurrijkWonen zijn opnieuw ingevoerd of verbeterd, zoals het plaatsen van bouwboarden en de belettering van bedrijfsbussen aanpassen.
- In het bewonersblad hebben de wijkbeheerders specifieke aandacht gekregen.



Flexibel en maatwerk

“Wij zijn wendbaar en krachtig genoeg om nieuwe ontwikkelingen snel te implementeren en om de stem van de (toekomstige) huurder te vertalen in ons dagelijks werk.”

De belangrijkste twee strategieën zijn het cultuurtraject en datagedreven werken. In het kader van het cultuurtrajecten hebben we met alle leidinggevendenden en procesmanagers een sessie gehouden die in het teken stond van dienend leiderschap. We hebben dit principe al eerder omarmd en voor een deel van de aanwezigen was dit een herhaling. We hebben gezamenlijk (her)bevestigd dat we deze principes hanteren als basis voor het handelen van leidinggevendenden. Daarnaast zijn we gestart met een traject om integriteit onder de aandacht te brengen. Integriteit is één van onze kernwaarden en om de paar jaar besteden we er extra aandacht aan om dit levend te houden. Eind 2019 heeft de eerste sessie plaatsgevonden, begin 2020 volgen de andere sessies waardoor uiteindelijk alle medewerkers hieraan deelnemen.

Om de bedrijfsvoering goed uit te oefenen, zijn gegevens (data) belangrijk en worden steeds belangrijker voor (sturing van) onze processen, voor interne en externe rapportages en voor een betere en passende dienstverlening aan onze klanten. Met projecten als ‘Data op orde brengen’ en ‘datakwaliteit verbeteren’ hebben we de laatste jaren al flinke stappen gemaakt. Zoals in onze strategie al duidelijk is verwoord verandert de wereld om ons heen snel, nieuwe ontwikkelingen volgen elkaar in een rap tempo op. Een aantal van deze ontwikkelingen beïnvloedt onze kijk op de toekomst.

We gaan daarom op zoek naar nieuwe manieren van werken om onze dienstverlening naar klanten continu te verbeteren en efficiënt te blijven werken. De gegevens die we hebben verzameld en alle data die we nog gaan verzamelen, kunnen ons daarbij helpen. Door op een andere manier naar onze data te kijken, deze onderling te combineren en te analyseren, krijgen we nieuwe informatie. Zo kunnen we

voorspellen welke woning passend is voor de klant, wanneer er iets fout dreigt te gaan of wanneer er onderhoud nodig is. We kunnen processen continu verbeteren, sneller beslissingen nemen en eenvoudiger rapporteren.

In 2019 hebben we in dit kader we een datawarehouse geïmplementeerd en gewerkt aan de kwaliteit van data. Na afronding van de implementatie zijn we aan de slag gegaan met het organiseren van onze informatievoorziening uit dit datawarehouse en het vervangen van onze huidige rapportages. Hiermee zijn we in staat om sneller inzicht te krijgen in de stand van zaken en eerder bij te kunnen sturen.



Overige projecten

Evaluatie ERP-systeem

In 2019 hebben we een evaluatie uitgevoerd op ons huidige ERP⁴-pakket. We zijn tot de conclusie gekomen dat we op zoek gaan naar een ander pakket. In 2020 gaan we de selectie doen, in 2021 volgt implementatie.

Resultaatgericht Samenwerken in het planmatig onderhoud















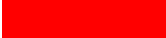
In 2019 is gewerkt aan het opstellen van de definitieve samenwerkingsovereenkomst voor zes jaar tussen KleurrijkWonen en drie partners Wolters Nijhuis BV, Hagemans Vastgoedonderhoud en KnaapenGroep. Op 4 december is de overeenkomst ondertekend. Hierin liggen de afspraken vast met betrekking tot het planmatige onderhoud aan de buitenzijde van de woningen en de interieurvervanging van keuken, douche en toilet. Er zijn KPI's afgesproken over klanttevredenheid, kwaliteit en kosten. En over de wijze van meten en evalueren. Het project is daarmee afgerond en geïmplementeerd.







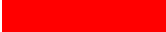
Aandacht voor laaggeletterdheid (Taalakkoord Rivierenland)

In 2019 hebben we aandacht besteed aan laaggeletterdheid en aan begrijpelijke communicatie voor onze klanten. We hebben de website laten beoordelen door laaggeletterde Taalambassadeurs. Ook hebben zij diverse brieven beoordeeld die naar alle huurders gaan (huurverhoging, stook- & servicekosten, ed.). De aanbevelingen van de Taalambassadeurs zijn zoveel mogelijk verwerkt. Verder hebben we filmpjes gemaakt om visueel uitleg te geven over 'moeilijke' onderwerpen, zoals over de eindinspectie. Onze wijkbeheerders en klantadviseurs hebben een praktijkgerichte training gevolgd om laaggeletterdheid te herkennen en daarbij rekening te houden bij onze dienstverlening. Intern zijn diverse Taalambassadeurs benoemd, die proactief meekijken bij bijvoorbeeld brieven aan onze klanten.



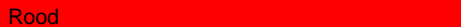
⁴ ERP staat voor Enterprise Resource Planning en betreft een softwareprogramma dat wordt gebruikt ter ondersteuning van de primaire processen binnen het bedrijf.

4.4 Dashboard van onze belangrijkste bedrijfsprestaties

Nr.	Item	Meet-eenheid	Realisatie	Jaarplan 2019	Kleur
Klanttevredenheid					
1	Klanttevredenheid t.a.v. contact		7,7	7,3	
2	Klanttevredenheid t.a.v. woning zoeken			7,3	
3	Klanttevredenheid t.a.v. nieuwe woning		8,1	7,3	
4	Klanttevredenheid t.a.v. huuropzegging		7,9	7,3	
5	Klanttevredenheid t.a.v. reparaties		8	7,3	
6	Klanttevredenheid t.a.v. onderhoud		7	7,5	
Primaire processen					
<i>Verhuur</i>					
7	Afboeking oninbare huur	%	0,46	0,12	
8	Derving a.g.v. leegstand	€ mln	0,85	0,83	
9	Huurachterstand	%	1,46	1,3	
<i>Verkoop</i>					
10	Vrije verkoop woningen	#	73	72	
<i>Dagelijks onderhoud</i>					
11	Reparatieverzoeken via digitale balie	%	36	50	
12	Werkopdrachten in 1 keer afgerond (in RO)	%	88	90	
<i>Leefbaarheid</i>					
13	Huurders met bijzondere inzet leefbaarheid	#	142	130	
<i>Planmatig en Strategisch Onderhoud</i>					
14	Realisatie planmatig onderhoud	€ mln	18,4	18,8	
<i>Nieuwbouw</i>					
15	Realisatie nieuwbouw huur	#	0	41	

Nr.	Item	Meet-eenheid	Realisatie	Jaarplan 2019	Kleur
Organisatie					
16	Ziekteverzuim t/m periode	%	6,9	3	
17	Formatie EP	# FTE	151,2	158,4	
Financieel					
18	Overige bedrijfslasten	€ mln	6,7	7,3	
19	Realisatie kasstroom vrije verkoop	€ mln	13,3	12,5	
20	Realisatie kasstroom investeringen	€ mln	17,4	41,1	
21	Ontwikkeling lening portefeuille DAEB	€ mln	-25,2	9,5	
22	Realisatie operationele kasstroom	€ mln	21,8	18,5	

Kleurstelling financieel dashboard (status)

	: realisatie kent minder dan 5% afwijking in negatieve zin ten opzichte van de doelstelling.
	: realisatie kent een afwijking tussen 5% en 10% in negatieve zin ten opzichte van de doelstelling.
	: realisatie kent meer dan 10% afwijking in negatieve zin ten opzichte van de doelstelling.

Verklaring afwijkingen (kleur rood)

Oninbare huur

De post oninbare huur is fors hoger dan begroot. De post bevat afboekingen van vorderingen en de dotatie aan de voorziening dubieuze debiteuren. Vanaf maart 2019 berekenen we de ouderdom van vorderingen op een andere wijze. Met name bij vertrokken huurders werd in de oude berekeningswijze onvoldoende voorzien. Hierdoor wijkt de totale post oninbare huur af van het jaarplan.

Huurachterstand

De huurachterstand is hoger dan begroot. In de begrote huurachterstand van 1,3% is alleen rekening gehouden met huurdebiteuren. In 2019 zijn de aanmaangroepen huurdebiteuren en overige debiteuren samengevoegd tot één groep. Echter de begrote huurachterstand van 1,3% is hierop niet aangepast. In 2020 is nu wel rekening gehouden met deze samenvoeging en bedraagt het begrote huurachterstand percentage 1,5%.

Reparatieverzoeken via digitale balie

Het percentage reparatieverzoeken dat huurders zelfstandig aanmaakt op de digitale balie is gemiddeld 36%. Maandelijks stijgt dit percentage licht, de doelstelling van 50% was echter te ambitieus en is voor 2020 bijgesteld naar 45%. We gaan in 2020 onderzoeken of we aan kanaalsturing willen gaan doen. Hiermee willen we bereiken dat de klant meer naar de digitale balie gaat om een reparatieverzoek te melden.

Realisatie Nieuwbouw huur

Projecten hebben vertraging opgelopen door diverse externe omstandigheden. Zoals in het afsluiten van NUTS voorzieningen ten behoeve van sloop, door flora & faunawetgeving, afstemming met gemeenten, en door prijsonderhandelingen met bouwers vanwege de forse bouwkosten. De oplevering van de projecten Hoornaar (5 woningen) en Rozen/Tulpstraat Leerdam (36 woningen) schuift daarom door naar 2020. De vertragingen houden tot nu toe geen verband met de stikstof- en PFAS-crisis.

Ziekteverzuim

Het verzuimpercentage is 6,9%, 3,9% hoger dan de norm. De oorzaak is het verzuimpercentage voor lang verzuim (ernstig zieken). Deze oorzaak ligt buiten de invloedssfeer van KleurrijkWonen.

Realisatie kasstroom investeringen

Het aantal gerenoveerde woningen en het aantal woningen waar energieverbetermaatregelen wordt genomen is fors lager uitgekomen dan begroot. De werkzaamheden zijn vertraagd en doorgeschoven naar 2020. De investeringskastroom die ziet op woningverbeteringen komt ultimo 2019 € 8 mln. lager uit dan begroot. Ook de nieuwbouwinvesteringen blijven achter, in totaal is 47% van de begrote € 33,8 mln. uitgegeven in 2019. In 2019 zijn geen woningen opgeleverd, 41 nieuwbouwwoningen waren begroot. Door vertraging van de projecten Elisabethhof (€ 3,6 mln.), Buiten de Poort fase 2 Asperen (€ 3,2 mln.) is minder uitgegeven dan begroot. In de begroting 2020 en verder is rekening gehouden met het doorschuiven van de projecten.

Realisatie operationele kasstroom

De prognose van de operationele kasstroom is hoger dan begroot. Hoewel de onderhoudskosten op begroting uitkomen, zijn nog niet alle onderhoudscrediteuren betaald ultimo 2019. Dit leidt tot een lagere kasstroom op onderhoud van ruim € 900.000. Daarnaast zijn de overige bedrijfskosten € 1,8 mln. lager dan begroot. € 1 mln. hiervan wordt verklaard door het vervallen van de saneringsheffing. De overige € 0,8 mln wordt verklaard door lagere OZB belastingen (€ 0,4 mln.) omdat in de begroting was gerekend met een hogere stijging van de WOZ-waardes en lagere overige kosten (€ 0,4 mln.), waaronder reis- en advieskosten. De verhuurderheffing (€ 600.000) en

leefbaarheidsuitgaven (€ 400.000) zijn lager dan begroot. Daarentegen zijn de uitgaven aan personeel hoger dan begroot (€ 800.000). Tot slot is in 2019 geen vennootschapsbelasting betaald, terwijl die wel was begroot (ruim € 100.000).

4.5 Huurprijzen en betaalbaarheid

Betaalbaarheid is een belangrijke doelstelling van KleurrijkWonen. Met ons huurprijsbeleid, investeringen in energetische maatregelen en onze pilot 'tijdelijke vermindering van de betalingsverplichting' gaven we daar in 2019 actief invulling aan. In 2016 is KleurrijkWonen van start gegaan met een nieuw huurprijsbeleid. Met behulp van eigen onderzoek en Nibudadviezen en rekening houdend met Passend Toewijzen hebben we in 2019 het beleid gewijzigd de tabel we vijf huurprijsklassen ingericht.

Met deze huurklassen verwachten we onze verschillende doelgroepen, zo goed mogelijk aan een betaalbare en passende woning te kunnen helpen. Per huurprijsklasse hebben we een ambitieus percentage benoemd waarvoor we ons, als doelstelling, inzetten om op jaarbasis onze woningen te verhuren. De verdeling in advieshuurprijsklassen ziet er als doelstelling, als volgt uit:

Advieshuurklasse	Beleid 2019	Verdeling woningbezit	Verhuringen 2019
Advieshuur €0,00- €424,44	7%	8%	19,5%
Advieshuur €424,45- €607,46	48%	43%	44,6%
Advieshuur €607,47- €651,03	20%	24%	18,1%
Advieshuur €651,04- €720,42	15%	15%	8,2%
Advieshuur >= €720,43	10%	10%	9,5%

Maandelijks rapporteren we op het resultaat en sturen we de sociale huurklassen, wanneer er een relevant verschil zit tussen het gewenste beleid en het resultaat, tussentijds bij. Bijsturen in verhuurklasse > € 720,43 is lastig door de scheiding DAEB en niet-DAEB.

De daadwerkelijke toewijzing wijkt af van de nieuwe doelstelling. Dit komt met name:

- doordat de nieuwe doelstelling pas in het eerste half jaar geheel is geëffectueerd;
- door het doorstroombeleid. Veel huurders die meedoen aan het doorstroombeleid hebben een erg lage huidige huur. Dit huurbedrag behouden zij in de nieuwe woning, die daarmee veelal in de klasse tot de kwaliteitsgrens valt;
- doordat alle tijdelijke contracten i.v.m. sloop zijn toegevoegd aan de kwaliteitskortingsgrens i.v.m. de lage huur.

Bij de kwaliteitgrens is de afwijking mede het gevolg dat vanaf de herijking 14 woningen zijn verhuurd binnen de kwaliteitgrens, die vanaf juli 2019 anders zijn gecategoriseerd. Deze woningen waren al voor juli 2019 geadverteerd voor deze huurprijs. Als we deze 14 woningen van de 62 die binnen deze huurklasse zijn verhuurd afhalen, dan is het percentage over het totaal 11%. Vanaf juli 2019 zien we bij categorie maximale sociale huurgrens het verschil snel afnemen. De score zit dan reeds op 10%.

Onze invloed is beperkt. De huurklassen zijn vastgelegd in de Vastgoedsturing, maar we zijn afhankelijk van de woningen die leegkomen, of wij de percentages ook gaan halen.

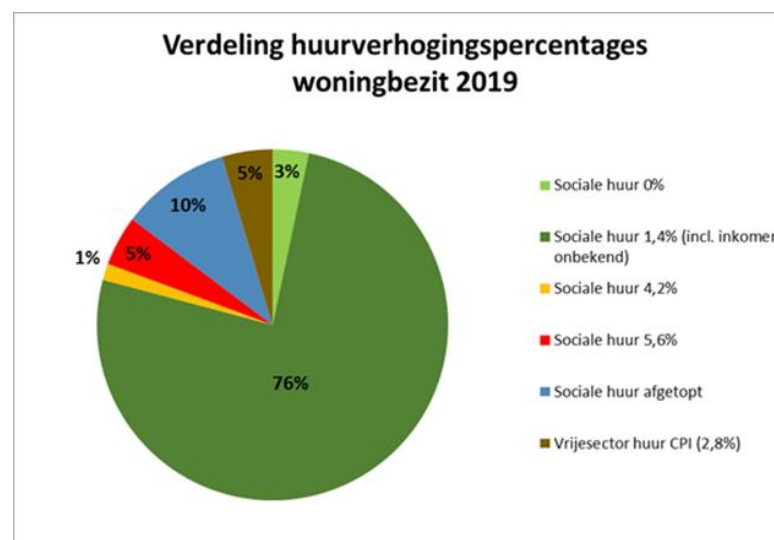
Huurverhoging

Uitgangspunt voor de huurverhoging 2019 vormt de betaalbaarheid voor onze doelgroep. De huurverhoging 2019 is gebaseerd op het bestaande huurbeleid waarbij de betaalbaarheid voor de klant het uitgangspunt vormt. Voor de consistente lijn is er zoveel mogelijk aansluiting gezocht op het gehanteerde beleid uit voorgaande jaren.

De betaalbaarheid voor de huurders met de laagste inkomens vormt voor KleurrijkWonen het uitgangspunt bij de huurverhoging per 1 juli 2019. Het Sociaal huurakkoord 2018 vormt de basis voor het beleid van KleurrijkWonen voor de huurverhoging per 1 juli 2019. De voorgestelde uitgangspunten voor de huurverhoging per 1 juli 2019 zijn, geheel passend binnen het wettelijk kader, hierop gebaseerd en doorgerekend.

In de berekening van de totale huursomstijging wordt het percentage voor huurharmonisatie, zijnde 0,81% (bron: begroting 2019), opgeteld bij het percentage vanuit de reguliere huurverhoging. Hierbij zijn wij uitgegaan van de inflatievolgende huurverhoging minus 0,2% voor de inkomens tot € 42.436,=. We hebben hiervoor gekozen om tegemoet te komen aan de afspraken uit het Sociaal huurakkoord. De extra matiging van de huurverhoging laten wij volledig ten goede komen aan de doelgroep; de inkomensgroep tot € 42.436. Huurders met een huishoudinkomen boven € 42.436 hebben een inkomensafhankelijke huurverhoging gekregen, waarbij we onderscheid hebben gemaakt tussen huurders die al een huurprijs boven de 2^e aftoppingsgrens betalen (zij krijgen 4,2%) en onder deze aftoppingsgrens (zij krijgen 5,6%).

Van alle huurders heeft 79% een huurverhoging van maximaal 1,4 procent ontvangen, 1% een gematigde inkomensafhankelijke huurverhoging van 4,2 procent en 5% de maximale inkomensafhankelijke huurverhoging van



5,6 procent. De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2019 voor de woningen kwam uit op 1,59% (2018: 1,57% en 2017: 0,57%).

De huurders konden via onze website bezwaar maken tegen het huurverhogingsvoorstel. Met behulp van een eenvoudige beslisboom werd het voor de huurders mogelijk direct te zien of het maken van bezwaar zinvol was.

Ook konden huurders via dezelfde beslisboom direct een bezwaar indienen. Er zijn in totaal 36 officiële bezwaren binnengekomen.

Hiervan zijn 23 bezwaren afgewezen en 13 toegekend. Van de 23 afgewezen bezwaarschriften zijn er 2 uiteindelijk als bezwaar doorgestuurd naar de Huurcommissie. De Huurcommissie heeft in beide gevallen KleurrijkWonen in het gelijk gesteld. Het totaal aantal ingediende bezwaren is gehalveerd ten opzichte van 2018.

4.6 Duurzaamheidsopgave

Duurzaamheid is een thema waar we binnen organisatie steeds nadrukkelijker mee te maken krijgen. Sinds het klimaatakkoord van Parijs in 2015 heeft de politiek het onderwerp serieus op de agenda gezet. In 2030 moet in ons land de CO₂ emissie met 49% zijn teruggedrongen en in 2050 zelfs 95%. Om dit te bereiken is een energie- en warmtetransitie noodzakelijk. Daarnaast heeft de overheid grote ambities op het gebied van circulariteit. In 2050 moet onze volledige economie circulair zijn, dus ook de gebouwde omgeving.

De doelstellingen van de overheid op gebied van duurzaamheid hebben grote impact op onze financiële positie en vraagt een grote inspanning van de organisatie. In de komende 30 jaar moeten al onze ruim 14.500 woningen verder verduurzaamd worden om geschikt te maken voor alternatieve verwarmingsbronnen. Immers de gaskraan in Groningen wordt versneld dichtgedraaid. Om dit te bereiken heeft KleurrijkWonen de *routekaart Co₂ neutraal 2050* opgesteld. In deze routekaart is voor elk complex een duurzaamheidsambitie bepaald op basis van de complexstrategie. De routekaart geeft inzicht in de opgave, op basis van de kennis van nu. Omdat de innovaties elkaar in snel tempo opvolgen wordt de routekaart jaarlijks herijkt.

Samen met gemeenten, netbeheerders, collega woningcorporaties en energiecoöperaties werken we nauw samen aan warmtevisies. In deze warmtevisies wordt het beste alternatief voor aardgas bepaald en het moment dat een wijk daadwerkelijk van het aardgas af gaat. Eind 2021 moeten de visies gereed zijn.

In 2019 is nauw samengewerkt met de gemeenten Tiel en Culemborg om te komen tot warmtevisies. Voor de gesprekken met de gemeenten zijn de complex- en wijkstrategieën en de routekaart belangrijke input. De uitkomsten van de visies hebben omgekeerd weer invloed op onze strategieën en routekaart. In 2018 heeft Culemborg drie pilotwijken aangewezen om te komen tot een wijktransitieplan. Uitgangspunt is dat bewoners leidend zijn bij het opstellen van deze plannen. In 2019 is het eerste wijktransitieplan voor de wijk Lanxmeer afgerond. Daarnaast is gestart met het opstellen van een wijktransitieplan voor de wijk Voorkoop.

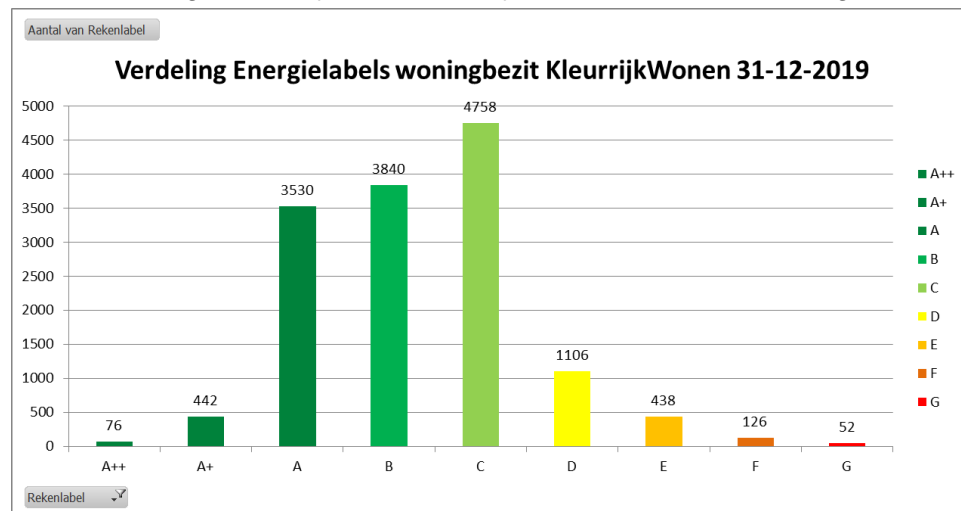
Om tot een betaalbare alternatief voor aardgas te komen heeft KleurrijkWonen in 2019 een verkenning uitgevoerd naar een innovatief idee van een buurtwarmtepomp. Doel is om met zo weinig mogelijk aanpassingen aan de woning en betaalbare woonlasten de woningen

te verwarmen. De uitkomst van de verkenning geeft aanleiding om in 2020 een uitgebreider haalbaarheidsonderzoek uit te voeren en mogelijk een aanvraag in te dienen voor subsidie Proeftuinen Aardgasvrije Wijken (PAW).

Naast de energie- en warmtetransitie is nog een transitie aan de gang, namelijk de transitie van een lineaire naar een circulaire economie. In 2030 moet 50% van de materialen gemaakt zijn van hernieuwbare grondstoffen of zijn hergebruikt. En in 2050 zelfs alles. Dit vergt een andere manier van bouwen en onderhouden. In 2019 zijn we gestart met het formuleren van onze eigen ambities en doelstellingen op dit thema. Begin 2020 zal dit worden afgerond. In 2019 hebben we ook samen met 2 andere woningcorporaties een 'bio-based' huurwoning ontworpen. De gebruikte grondstoffen voor de woning zijn volledig hernieuwbaar en hebben een zeer beperkte milieu-impact. De realisatie van dit concept zal op korte termijn plaatsvinden.

In 2019 is de Co2 uitstoot van onze eigen bedrijfsvoering in kaart gebracht. Op basis van de uitkomsten zijn meerdere voorstellen gedaan en goedgekeurd om de uitstoot naar beneden te brengen. Zo is onder andere besloten om twee benzine auto's te vervangen door elektrische auto's, afval te gaan scheiden en energiezuinige led-armaturen te installeren. De uitvoering vindt plaats in 2020.

Op 1-1-2019 is de Regisseur Duurzaamheid gestart. De Regisseur is verantwoordelijk voor het aansturen van het interne Kernteam Duurzaamheid en is samen met de collega's uit dat kernteam verantwoordelijk voor de realisatie van het duurzaamheidsbeleidsplan. Daarnaast regisseert hij vanuit KleurrijkWonen de transitie met gemeenten, provincies en collega-corporaties in ons werkgebied.



In 2019 zijn bij 301 woningen energieverbetermaatregelen uitgevoerd. De werkzaamheden varieerden van het isoleren van gevels, vloeren en daken tot het plaatsen van isolerende beglazing. Door deze maatregelen is het gasverbruik van deze woningen verlaagd en het wooncomfort verhoogd. Van 91 woningen verbetert de Energie Index (EI) tot maximaal 1,40 (Energielabel B). De andere 210 woningen hadden al een EI van maximaal 1,40. De forse investeringen hebben er toe geleid dat KleurrijkWonen eind 2019 een gemiddelde EI van 1,38 heeft voor haar woningbezit. Daarmee voldoen we nu al aan de sectorafspraken om eind 2021 een gemiddelde EI van 1,40 (Energielabel B) te hebben.

5. Financiën

In dit hoofdstuk

- Financieel Beleid
- Financiële kengetallen
- Jaarrekening 2019

5.1 Financieel beleid

Financiële positie

Door de stijging van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie stijgt het eigen vermogen in 2019 naar € 1.505 miljoen (2018: € 1.341 miljoen). De stijging van de marktwaarde bedraagt 7,6% en wordt voor een groot gedeelte veroorzaakt door een daling in de disconteringsvoet en de wijziging van de methode voor het toe te rekenen onderhoud. Voor een verdere toelichting hierop wordt verwezen naar de toelichting op de marktwaarde in de balans. De solvabiliteit marktwaarde (verhouding eigen vermogen ten opzichte van het totaal vermogen) komt in 2019 uit op 69,1% (2018: 66,3%). De positieve ontwikkeling van de solvabiliteit wordt veroorzaakt door een toename van het eigen vermogen in combinatie met een daling van de schuldpositie aan kredietinstellingen.

In 2018 is het begrip beleidswaarde geïntroduceerd in de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van KleurrijkWonen en beoogt inzicht te geven in de verdiepcapaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van dat beleid. In het beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) worden financiële kengetallen uitgerekend met beleidswaarde. De solvabiliteit beleidswaarde komt in 2019 uit op 32,9% (2018: 31,6%). 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. Deze eisen vertalen zich in parameters voor de financiële bedrijfsvoering.

KleurrijkWonen voldoet aan de normen bij de financiële ratio's van WSW en de beoordeling van de 24 business risk vragen is positief uitgevallen. De prognose laat een stabiele operationele kasstroom zien.

Operationeel resultaat

Het resultaat voor belasting volgens de winst- en verliesrekening is € 164,3 miljoen positief (2018: € 193,2 miljoen positief). Na verrekening van de waardemutaties, zoals hieronder weergegeven, bedraagt over het verslagjaar 2019 het operationele resultaat € 25,9 miljoen positief (2018:

€ 23,5 miljoen positief). Doordat geen saneringsheffing is geheven in 2019 (€ 1 mln.), minder rente is betaald op langlopende schulden door aflossingen op de leningportefeuille (€ 1,2 mln.) en ruim € 0,5 mln. aan STEP subsidie is ontvangen is het operationeel resultaat hoger dan in 2018. Daar tegenover staan de lagere verkoopopbrengsten bestaand bezit, doordat in 2019 12 woningen minder zijn verkocht dan in 2018.

<i>Bedragen x € 1.000.000</i>	Realisatie 2019	Realisatie 2018	Vershil
Resultaat voor belastingen	164,3	193,2	-28,9
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille in exploitatie	149,0	172,6	-23,6
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille in ontwikkeling	-10,6	-2,9	-7,7
Operationeel resultaat	25,9	23,5	2,4

De stijging van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is in 2019 (€ 149,0) lager dan in 2018 (€ 172,6). Het negatieve resultaat van € 10,6 miljoen van de waardeveranderingen vastgoedportefeuille in ontwikkeling wordt veroorzaakt door de onrendabele top bij de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen.

Treasury, financiering en leningen

Het treasurybeheer is ondergebracht bij afdeling Bedrijf. Ontwikkelingen op de geld- en kapitaalmarkt worden actief gevolgd, zodat direct ingespeeld kan worden op gewijzigde omstandigheden welke een gevolg voor onze bedrijfsvoering kunnen hebben. Alle relevante ontwikkelingen worden besproken in de Treasurycommissie. In deze commissie hebben zitting: een adviseur Planning & Control speciaal

belast met financiering en treasury, de manager Bedrijf en extern deskundigen van Thésor. De RvB woont de vergaderingen ook bij, maar neemt geen deel in de commissie. De treasurycommissie heeft in 2019 vier keer vergaderd.

Financiële instrumenten

Stichting KleurrijkWonen maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Stichting KleurrijkWonen met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. De marktwaarde van de derivaten is per 31 december 2019: € 25.452.272 negatief (31 december 2018: € 18.697.317 negatief).

Doelstellingen risicobeheer

In het treasurystatuut van Stichting KleurrijkWonen staan de kaders benoemd over het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in een aanvullende toelichting op het treasurystatuut.

Binnen het Treasurystatuut van Stichting KleurrijkWonen dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne Treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing er van tot een positie van de totale leningen-/beleggingsportefeuille leidt welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

Financiële derivaten worden initieel niet in de balans verwerkt en gewaardeerd. Stichting KleurrijkWonen bezit alleen interestswaps. De financiële effecten van dergelijke instrumenten worden verantwoord bij afloop van het contract, of bij de effectuering van de ingedekte positie, vanwege het toepassen van kostprijs-hedge-accounting.

Hedge-strategie

De hedge-strategie is het risico van wijzigingen in de rente afdekken met derivaten.

Type hedge

Kostprijs-hedge-accounting op basis van individuele leningen. Kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast op basis van de aansluiting van de kritische kenmerken van de instrumenten met de financieringen. Deze kenmerken zijn terug te vinden in de originele contracten.

Afgedekte positie

Stichting KleurrijkWonen dekt de variabiliteit in kasstromen voortvloeiende uit toekomstige rentebetalingen gerelateerd aan huidige leningen af. Hierbij worden de kasstromen van de rentebetalingen van de afgesloten leningen afgedekt.

Hedge-instrumenten

Stichting KleurrijkWonen maakt gebruik van rentederivaten om toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van huidige leningen af te dekken. Deze derivaten zijn toegelicht in de toelichting balans onder de post leningen. Het betreft een effectieve hedge.

Accounting

Het hedging-instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Hedge-ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Financiële risico's

De belangrijkste financiële risico's waaraan Stichting KleurrijkWonen onderhevig is, zijn het marktrisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van Stichting KleurrijkWonen is erop gericht om op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktwisselkoersen en markttrentes te volgen. Stichting KleurrijkWonen maakt gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen. KleurrijkWonen neemt met financiële derivaten geen speculatieve posities in.

5.2 Toelichting vermogen

Waarderingswijze van het bezit

De balans van KleurrijkWonen wordt voor een belangrijk deel bepaald door de waardering van het bezit. Voor dit bezit, op de balans vermeld als 'Vastgoed in exploitatie', zijn verschillende waarderingswijzen mogelijk.

Marktwaaarde

De waarde van het vastgoed in exploitatie zoals gepresenteerd in de balans, is gebaseerd op marktwaaarde in verhuurde staat. In opdracht van het ministerie is een waarderingshandboek opgesteld dat woningcorporaties dienen te volgen bij het bepalen van de marktwaaarde in verhuurde staat. In deze waarderingsberekening wordt de huur bij mutatie opgetrokken naar markthuurlaag en wordt gebruik gemaakt van een commerciële norm voor de onderhoud- en verhuurkosten. KleurrijkWonen heeft gebruik gemaakt van de basisversie uit het waarderingshandboek voor het waarderen van woningen en parkeergelegenheden. Voor BOG/MOG/ZORG is gebruik gemaakt van de full versie. Zo ontstaat de marktwaaarde, deze is voor KleurrijkWonen € 1.989 miljoen ultimo 2019 (2018: € 1.849 miljoen).

Beleidswaarde

Deze wijze van waardebeoordeling is een modelmatige waardebeoordeling op basis van een voorgeschreven systematiek en uitgangspunten, in werkelijkheid hanteert KleurrijkWonen ander beleid. Dit komt tot uitdrukking in de beleidswaarde. Bij de berekening van de beleidswaarde

wordt uitgegaan van de marktwaarde in verhuurde staat en wordt in een aantal stappen de beleidswaarde verkregen. Deze stappen zijn hieronder beschreven.

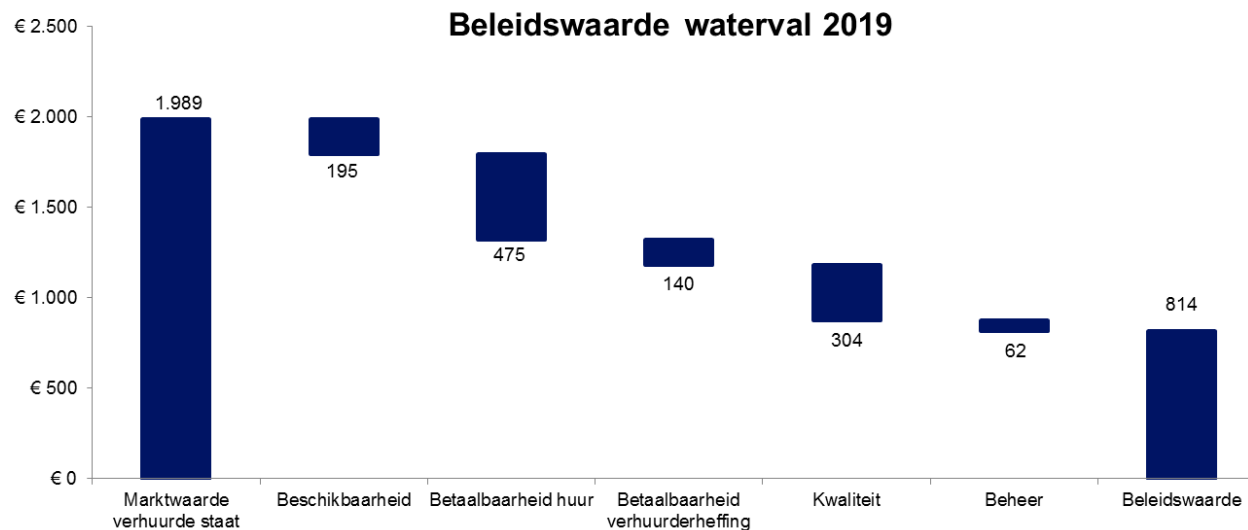
Stap 1: Voor de gehele portefeuille wordt uitgegaan van een doorexploteer-scenario

Stap 2: In de 2^e stap wordt de markthuur vervangen door de streefhuur (ook wel: beleidshuur)

Stap 3: Vervolgens wordt de onderhoudsnorm zoals in de markt gehanteerd vervangen door de onderhoudsnorm van KleurrijkWonen

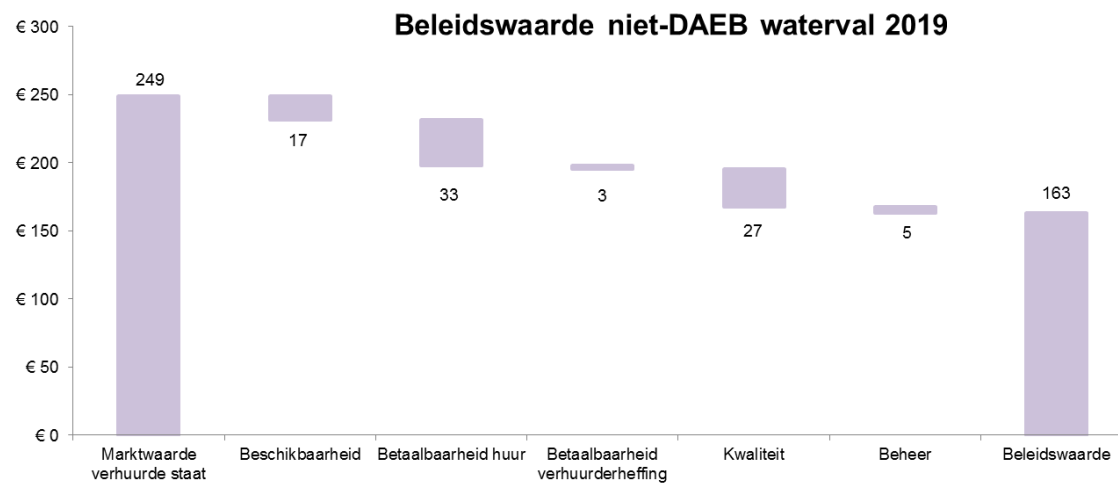
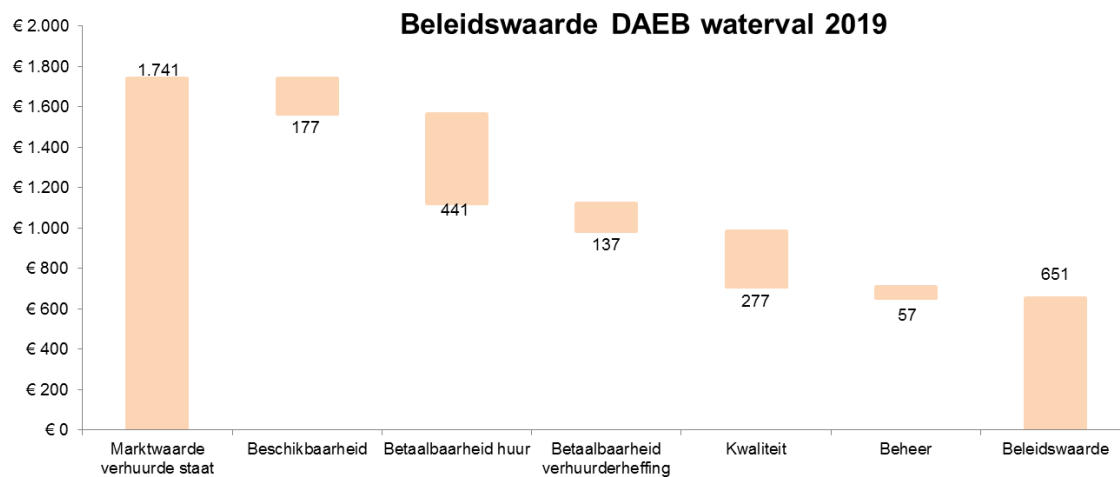
Stap 4: In de laatste stap wordt de beheernorm vanuit de marktwaardeberekening gecorrigeerd voor het kostenpeil van KleurrijkWonen

In onderstaande grafiek is het effect van deze stappen weergegeven. Daarbij is de tweede stap gesplitst in de betaalbaarheid (de afslag die plaatsvindt als gevolg van het inrekenen van de streefhuur) en het inrekenen van de verhuurderheffing.



Op de totale portefeuille vindt in totaal een afslag plaats van ongeveer 59% om van de marktwaarde verhuurde staat te komen tot de beleidswaarde.

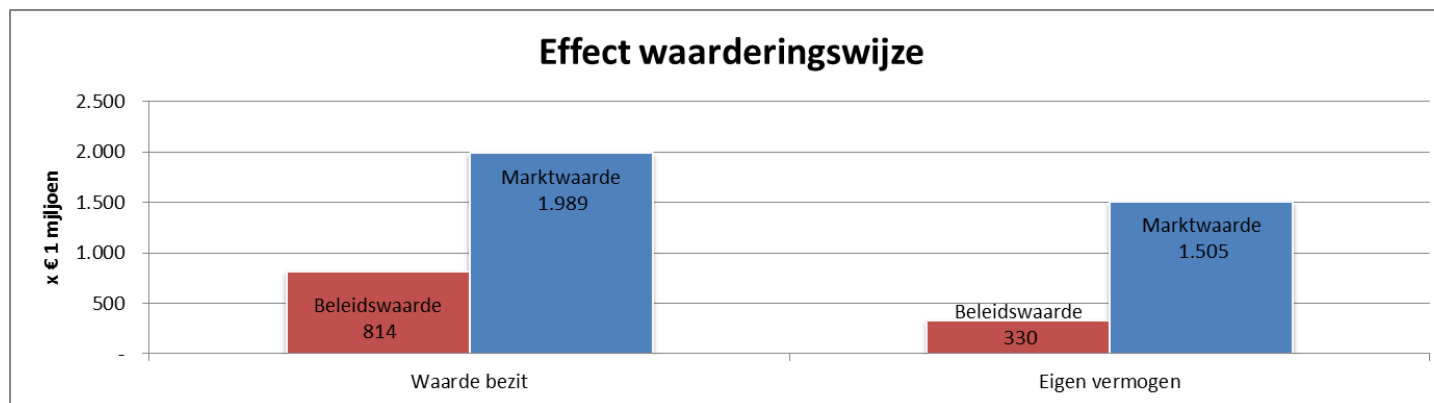
De berekening van de beleidswaarde is voor DAEB en niet-DAEB apart gepresenteerd in onderstaande grafieken.



Op de DAEB-portefeuille vindt in totaal een afslag plaats van ongeveer 63% om van de marktwaarde verhuurde staat te komen tot de beleidswaarde. Op de niet-DAEB portefeuille is deze afslag aanzienlijk beperkter, ongeveer 35%. De afslag voor de verhuurderheffing is bij de niet-DAEB portefeuille nihil. Deze belasting speelt geen rol bij huren boven de huurtoeslaggrens.

Effect waardering op het eigen vermogen

De wijze van waarden heeft een grote impact op het eigen vermogen van KleurrijkWonen. We lichten dit toe met behulp van de onderstaande grafiek.



In de balans wordt uitgegaan van de marktwaarde in verhuurde staat, dit is voorgeschreven voor woningcorporaties. Het in de balans gepresenteerde eigen vermogen is € 1.505 miljoen. Deze waarde kan helpen in vergelijking van de prestaties van KleurrijkWonen met andere woningcorporaties en met commerciële beleggers.

Indien het bezit wordt gewaardeerd op basis van de beleidswaarde, bedraagt het eigen vermogen € 330 miljoen. Deze waarde is minder goed vergelijkbaar met commerciële beleggers maar sluit beter aan bij de werkelijke inkomsten en uitgaven. Zo hebben de verschillende waardebegrippen een verschillende toepassing. Elke woningcorporatie, zo ook KleurrijkWonen, heeft de verschillende waarderingen nodig om de financiële positie te kunnen bepalen. Echter, dit vermogen is niet liquide, het is grotendeels geïnvesteerd in het vastgoed.

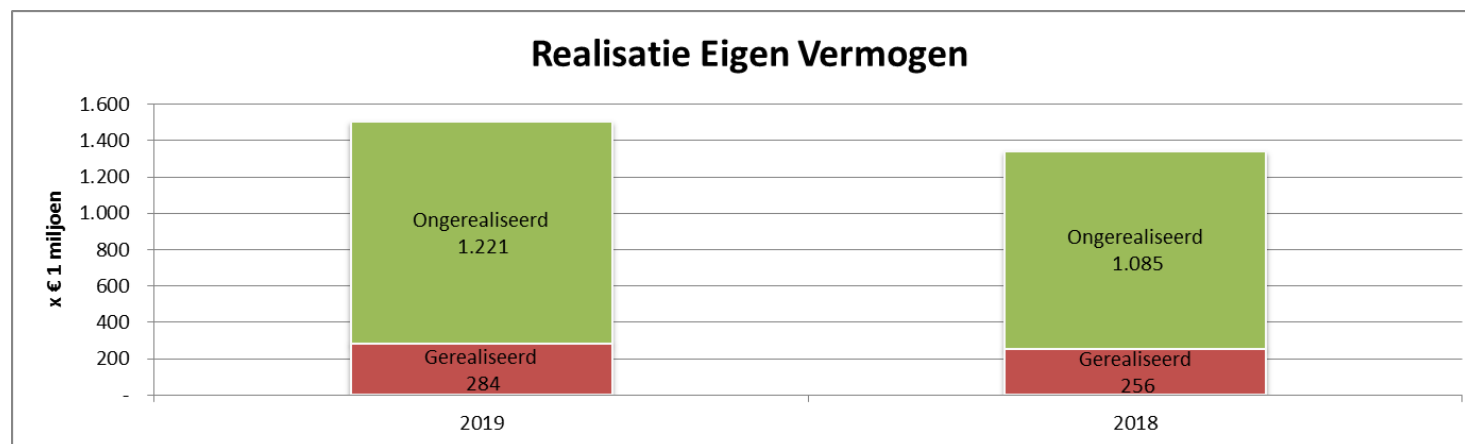
Eigen vermogen

Het eigen vermogen zoals gepresenteerd in de balans bedraagt € 1.505 miljoen (2018: € 1.341 miljoen). In de jaarrekening is de waardering de marktwaarde in verhuurde staat. Indien die marktwaarde hoger is dan de historische kostprijs (de prijs die KleurrijkWonen

er ooit voor betaald heeft), dan leidt dit tot een positieve herwaardering. Indien de marktwaarde lager is, dan is er sprake van een negatieve herwaardering.

De waarde van de activa op basis van historische kostprijs is € 845 miljoen. Dit is lager dan de marktwaarde van € 1.989 miljoen. Per saldo leidt dit tot een positieve herwaardering. Echter, de marktwaarde is een momentopname. Indien de marktwaarde daalt, leidt dit tot een negatieve herwaardering en daarmee tot een lager eigen vermogen.

Het positieve verschil tussen de marktwaarde en de historische kostprijs wordt gereserveerd in de herwaarderingsreserve van het eigen vermogen. Het belangrijkste deel van het eigen vermogen is daarmee 'ongerealiseerd'. Dit resultaat als gevolg van de waardering op de marktwaarde wordt pas gerealiseerd als de woning niet meer in bezit is bij KleurrijkWonen. Bijvoorbeeld als de woning verkocht of gesloopt wordt, dan wordt het resultaat 'gerealiseerd'. Bij een toekomstige waardeinstijging of –daling zal dit resultaat niet meer wijzigen, de woning is immers verkocht. Deze onderverdeling in een gerealiseerd deel en een ongerealiseerd deel geeft derhalve een indicatie hoe gevoelig het eigen vermogen is voor marktschommelingen. In de onderstaande grafiek wordt dit weergegeven.



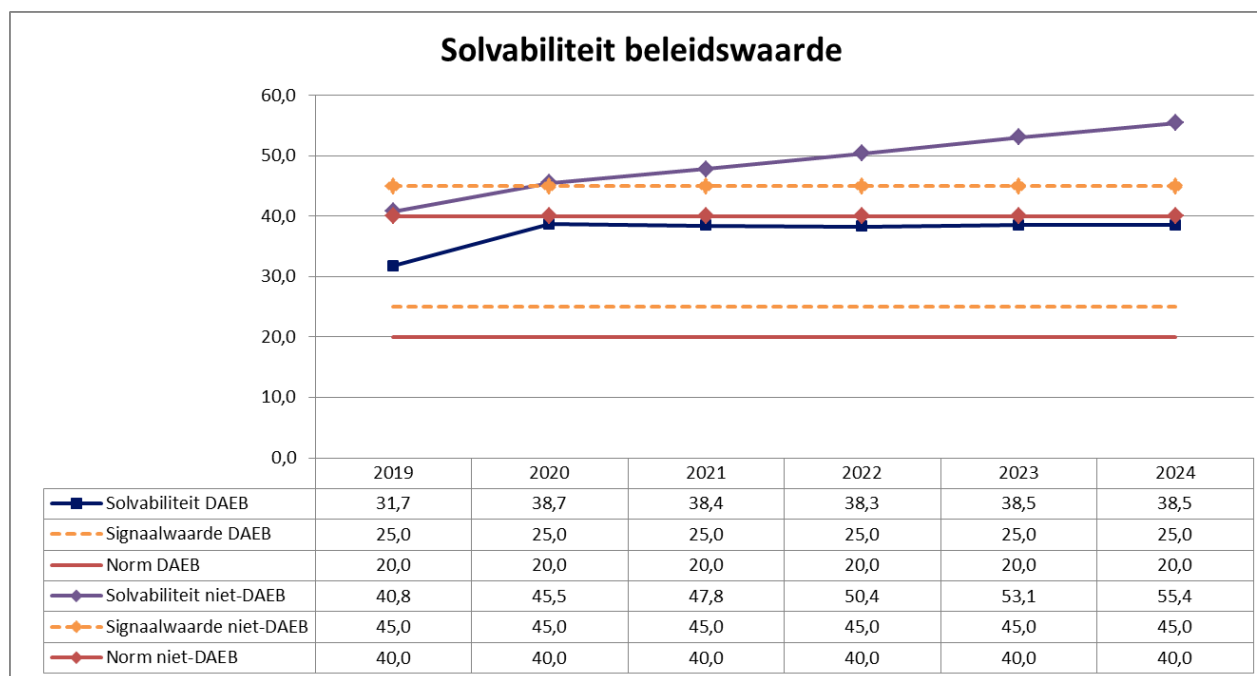
5.3 Financiële kengetallen

Aw en WSW hebben eind 2017 een convenant gesloten waarin men werkt aan een nieuw, gezamenlijk beoordelingskader. In 2018 is dit beoordelingskader gepubliceerd en vanaf 2019 beoordelen Aw en WSW de corporaties volgens het nieuwe beoordelingskader. In dit hoofdstuk wordt uitgegaan van het thans geldende kader.

Voor een aantal kengetallen wordt een interne signaalwaarde gehanteerd die hoger is dan de norm in het beoordelingskader. De interne signaalwaarde zorgt ervoor dat tijdig bijgestuurd. Hieronder staat een toelichting per kengetal zoals het beoordelingskader hanteert. De meerjarenontwikkeling is overgenomen vanuit de meerjarenbegroting 2020-2024.

Solvabiliteit

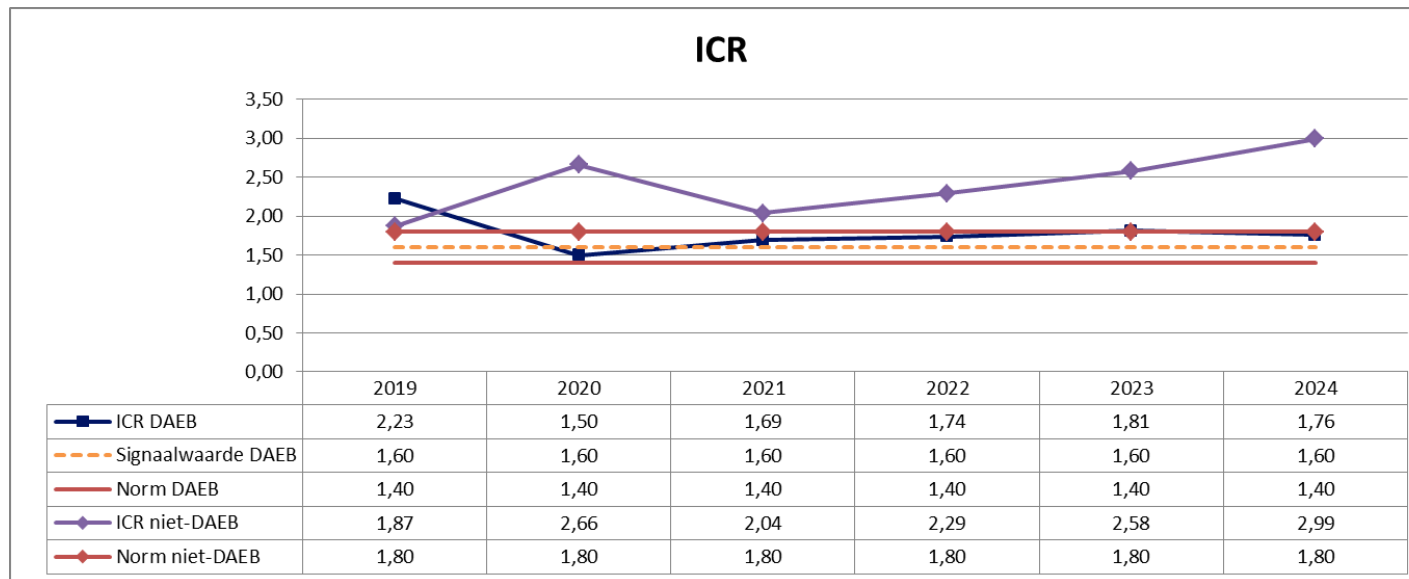
Solvabiliteit is de verhouding van het eigen vermogen ten opzichte van het balanstotaal. De solvabiliteit op beleidswaarde wordt bepaald door het eigen vermogen en het balanstotaal te verlagen met het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde. Het WSW hanteert een norm van 20% voor de solvabiliteit (gebaseerd op beleidswaarde) van de DAEB-portefeuille en 40% voor de niet-DAEB-portefeuille. KleurrijkWonen voldoet in beide takken aan de norm. De solvabiliteit van de niet-DAEB tak komt, evenals vorig jaar, dichtbij de norm van 40%. Langjarig zien we echter een positieve ontwikkeling van dit kengetal. We monitoren de ontwikkelingen in de niet-DAEB tak.



Interest Coverage Ratio

In hoeverre KleurrijkWonen in staat is om aan haar renteverplichtingen te voldoen wordt vastgesteld door de interest coverage ratio (ICR). Dit wordt berekend door de operationele kasstroom exclusief rente te delen door de betaalde en ontvangen rente.

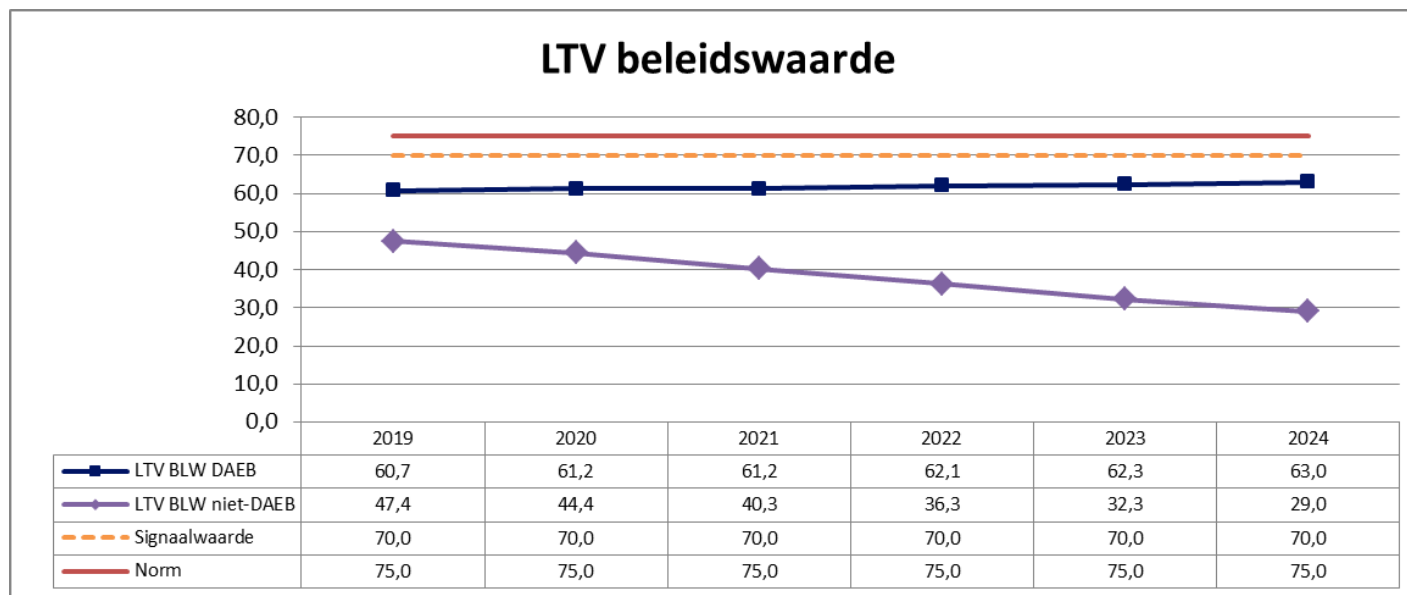
Voor financiers is de ICR een belangrijke indicatie van een financieel gezonde exploitatie van huurwoningen. De norm van het WSW is dat de ICR groter moet zijn dan 1,4 voor de DAEB-portefeuille en 1,8 voor de niet-DAEB portefeuille. In onderstaande grafiek is te zien dat KleurrijkWonen hieraan blijft voldoen. De ICR op de DAEB-portefeuille overschrijdt in 2020 de signaalwaarde van 1,6; zoals te zien in de grafiek is dit eenmalig; dit als gevolg van de verwachte uitgave aan vennootschapsbelasting in dat jaar.



Loan to value

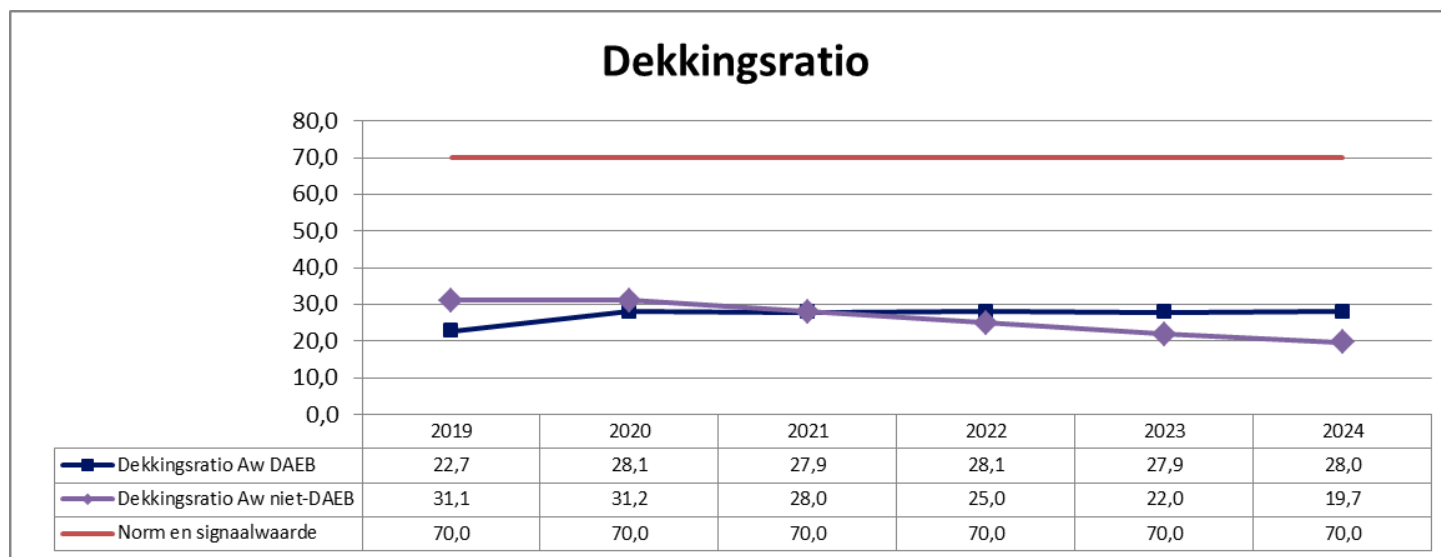
De loan to value (beleidswaarde) geeft aan in hoeverre KleurrijkWonen op lange termijn voldoende operationele kasstromen genereert ten opzichte van haar schuldpositie. Dit wordt berekend door het vreemd vermogen uit te drukken als percentage van de beleidswaarde.

De norm van het WSW is dat de LTV op basis van de beleidswaarde minder moet zijn dan 75% (zowel DAEB als niet-DAEB). Aan deze eis wordt ruimschoots voldaan. In alle jaren wordt eveneens voldaan aan de signaalwaarde van 70%.



Dekkingsratio

De dekkingsratio wordt berekend door de nominale leningportefeuille te delen door de marktwaarde verhuurde staat van het bezit en geeft aan in hoeverre het onderpand op marktwaarde voldoende is om de schuldpositie af te lossen. De norm is voor de DAEB en de niet-DAEB portefeuille gelijk: 70%. In de grafiek is te zien dat zowel de DAEB als de niet-DAEB portefeuille ruimschoots onder deze norm blijven.



Bijlage kengetallen

Jaarrekening * € 1.000	Totaal		
	KleurrijkWonen	DAEB	Niet-DAEB
Marktwaaarde (MW)	€ 1.989.394	€ 1.740.566	€ 248.828
Beleidswaarde (BLW)	€ 841.187	€ 651.261	€ 162.926
Eigen vermogen MW	€ 1.504.888	€ 1.504.888	€ 178.086
Totaal vermogen MW	€ 2.178.196	€ 2.128.974	€ 311.714
Eigen vermogen BLW	€ 329.681	€ 329.681	€ 92.184
Totaal vermogen BLW	€ 1.002.989	€ 1.039.669	€ 225.812
Operationele kasstroom	€ 21.815	€ 19.170	€ 2.643
Rente	€ 18.674	€ 15.627	€ 3.047
Langlopende vordering/schuld aan groepsmaatschappijen	-	€ 77.288	-€ 77.288
Langlopende schuld aan overheid en kredietinstellingen	-€ 472.671	-€ 472.671	-
Lang vreemd vermogen	€ 472.671	€ 395.383	€ 77.288

6. Risico's en onzekerheden

In dit hoofdstuk

- Organisatie risicomanagement binnen KW
- Voornaamste risicofactoren

KleurrijkWonen vervult een maatschappelijke opdracht. Om die opdracht optimaal te realiseren is goed governance en adequaat risicomanagement essentieel. Het is daarom ook één van de vijf principes uit de Governancecode. Een gestructureerde en consistente aanpak voor het inzichtelijk hebben en beheersen van risico's en onzekerheden is belangrijk om maximaal onze doelen te kunnen realiseren en te voldoen aan de verwachtingen van onze stakeholders. Prestatiemanagement en risicomanagement gaan immers hand in hand. In deze risicoparagraaf wordt een selectie en weergave gegeven van de belangrijkste (significante) risico's en onzekerheden die de doelrealisatie van KleurrijkWonen (negatief) kunnen beïnvloeden, zonder hierbij een uitputtend te willen zijn.

Onzekerheden ontstaan als gevolg van het geheel of gedeeltelijk ontbreken van informatie over, inzicht in of kennis van een gebeurtenis, de gevolgen daarvan, of de waarschijnlijkheid dat een gebeurtenis zich voordoet. Risico's zijn de effecten van onzekerheden op het behalen van doelstellingen.

6.1 Organisatie risicomanagement binnen KleurrijkWonen

KleurrijkWonen heeft de grondslag van haar risicomanagement uitgebreid vastgelegd in haar AOIC-beleid (Administratieve Organisatie en Interne Controle). Om de samenhang van risicosignalering, borging en monitoring in op alle organisatieniveaus te organiseren, zijn er drie uitgangspunten geformuleerd bij de inrichting van het risicomanagement:

- 3- lines- of- defence
- In Control Framework
- Positieve assurance

3-lines-of-defence

De organisatie heeft als koers om het continu verbeteren in haar procesorganisatie te verweven. Het risicomanagement maakt daar ook onderdeel van uit door continue mogelijke risico's te signaleren, identificeren en hierop adequaat te reageren.

De verantwoordelijkheid voor de beheersing van risico's is op verschillende niveaus belegd. Door te werken met drie verdedigingslijnes optimaliseert KleurrijkWonen het systeem van interne beheersing. De risico's worden hiermee op verschillende niveaus gemonitord.

De eerste verdedigingslijn betreft de medewerkers die samen met de leidinggevenden in de primaire processen de risico's beheersen. De tweede lijn wordt gevormd door de procesmanagers die de eerste lijn ondersteunen. Zij monitoren de risico's en opvolging van de geformuleerde maatregelen, maar ook kijken ze naar mogelijke procesverbeteringen. De derde lijn is het team Audit & Control (A&C). Zij toetst objectief de opzet, bestaan en werking van het In Control Framework. Als verbeterpunten geconstateerd worden, worden deze teruggekoppeld aan de 2^e lijn. Risicobeheersing is daarmee volledig ingebed in de bedrijfsvoering van KleurrijkWonen.



In Control Framework (ICF)

Om invulling te geven aan het proces van risicomanagement, heeft KleurrijkWonen een zogenaamd In Control Framework opgesteld. Dit ICF heeft veel overeenkomsten met het zgn. Management Control Framework van Aedes.

Binnen het ICF is geborgd dat:

- Voor alle primaire processen zoals vastgesteld in het proceshuis, jaarlijks risicoanalyses gemaakt en vastgelegd worden;
- Risico identificatie, -normering en –prioriteit op een gestructureerde werkwijze en volgens een vaste methode plaatsvindt;
- De risicobereidheid eenduidig en helder inzichtelijk is per proces zodat het MT daarover op een onderbouwde wijze kan beslissen;
- Opvolging van de maatregelen en acties om gesignaleerde risico's te beheersen, af te wenden, voorkomen of mitigeren consequent en eenduidig plaatsvindt;
- Samenhang tussen risico, risicobereidheid, maatregelen en opvolging c.q. monitoring te borgen;
- Verantwoording over de (status) risico's en beheersmaatregelen per tertiaal aan de directie/het bestuur plaatsvindt via het In control Statement dat per proces wordt afgegeven.

Op deze manier houdt KleurrijkWonen grip op de beoogde risico's en kan zij tijdig bijsturen indien daar aanleiding voor zou zijn.

Risico identificatie en –normering

Het proces van risico-identificatie is binnen KleurrijkWonen vastgelegd in het proces “Risico analyse (FMEA)”. Daarin staat de precieze aanpak beschreven die ook gevolgd is door alle procesmanagers. Om eenduidigheid en vergelijkbaarheid te waarborgen in de normering van risico's, wordt gebruik gemaakt van een standaard normentabel zoals KW die in 2018 heeft vastgesteld. De kans * impact resulteert in een zgn. bruto-risico (wat zou het effect zijn als KW geen beheersmaatregelen treft). De kans * impact * detectie resulteert in het Risico Prioriteit Nummer (RPN). Hierbij wordt de mate waarin beheersmaatregelen te detecteren zijn meegewogen. De RPN wordt per risico berekend en daarmee kan voor een specifiek proces een risicoprioritering worden gemaakt. Dat is de basis voor het voorstel voor risicobereidheid van een proces waar het MT over beslist.

Risicobereidheid

Er is binnen KleurrijkWonen geen algemene uitspraak over de mate waarin risico's al dan niet acceptabel zijn en welke grenzen worden gehanteerd. Ook niet of het laten van activiteiten in algemene zin de voorkeur heeft boven het treffen van meer of intensievere maatregelen. Het feit dat KleurrijkWonen wel expliciet haar organisatie heeft ingericht naar de 3-lines-of-defence, een ICF heeft opgesteld en positieve assurance (zie verderop) als uitgangspunt neemt maakt duidelijk dat zij het maximale doet om haar risico's optimaal te beheersen. Het is vooralsnog dan ook een bewuste keuze geweest om de risicobereidheid per proces afzonderlijk te beoordelen, om zo ook de proces specifieke kenmerken mee te kunnen wegen.

Per proces heeft het MT haar risico's en bijbehorende risicobereidheid per proces vastgesteld naar aanleiding van een voorstel van de betreffende procesmanager, dit gebeurt jaarlijks en is daarmee steeds actueel. Als sprake is van een gemiddeld of hoog risico, worden aanvullende acties geformuleerd voor optimale beheersing van het betreffende risico. Dit naast reeds geïmplementeerde beheersmaatregelen. Om de beheersing van de betreffende risico's continue te kunnen monitoren, is de FMEA onderdeel van de In control Statement van de procesmanagers.

Positieve assurance is uitgangspunt

KleurrijkWonen wenst uit te gaan van positieve assurance betreffende de opzet, bestaan en werking van haar stelsel van Administratieve Organisatie en Interne Controle (AOIC) en risicobeheersing. Het gaat dan om een positieve conclusie van de mate van beheersing van de risico's (in processen).

Concreet betekent dit dat drie keer per jaar (per tertiaal) de opzet, bestaan en werking van de belangrijkste interne beheersingsdoelstellingen worden vastgesteld. De interne controlemaatregelen worden getoetst door de procesmanages als 2^e lijns verantwoordelijken voor het betreffende proces. De resultaten van de controles worden geanalyseerd voor impact op de interne beheersingsdoelstellingen en worden gerapporteerd aan de Raad van Bestuur via een zogenaamd In Control Statement (ICS). Het bestuur stelt een integrale bestuursverklaring op voor de Auditcommissie van de RvC waarin de conclusie voor dat tertiaal wordt verwoord en onderbouwd.

6.2 Voornaamste risicofactoren

Per proces worden jaarlijks de risico-inventarisaties herijkt. Hieruit volgt een lijst met de belangrijkste Interne Beheersdoelstellingen, die als basis dienen voor de risicoverantwoording per tertiaal. Niet voor ieder proces zijn in 2019 IB's vastgesteld, desondanks vinden er wel periodieke metingen en controles plaats die gericht zijn op de proceskwaliteit. Voor 2019 is de volgende lijst met Interne Beheersdoelstellingen voor 2019 vastgesteld.

Nr	Proces	Interne Beheersdoelstellingen 2019
1	Planning & Control	De begroting is volledig, wordt bewaakt en nagekomen.
2	Planning & Control	De fiscaliteit wordt bewaakt en nagekomen.
3	Planning & Control	Externe verslagleggingseisen worden bewaakt en nagekomen.
4	Planning & Control	Treasury wordt bewaakt en nagekomen.
5	Planning & Control	Fraudemaatregelen wordt bewaakt en nagekomen.
6	Nieuwbouw & SOP	KleurrijkWonen levert een betrouwbare liquiditeitsprognose voor de investeringsprojecten
7	Nieuwbouw & SOP	KleurrijkWonen levert een realistische financiële voortgangsrapportage voor de investeringsprojecten
8	Planmatig onderhoud	De Meerjaren Onderhouds Begroting is de basis voor de onderhoudsprojecten
9	Verhuur	Verhuur vindt plaats conform EU staatsteunregeling, het Passend toewijzen en het opgestelde huurbeleid
10	Verhuur	Aantal verhuurbare eenheden en volledigheid van opbrengsten wordt bewaakt, inclusief leegstand
11	Verkoop	Alle verkooptransacties zijn geautoriseerd conform Verkoopbeleid en Koopgarantregeling
12	Inkoop	Alle inkopen worden geautoriseerd conform het procuratie- en mandateringsreglement
13	Inkoop	Alle inkopen worden gerealiseerd conform het Inkoop- en aanbestedingsbeleid van KleurrijkWonen, waarbij afwijkingen vooraf door de RvB worden goedgekeurd
14	Inkoop	Leveringen worden voorzien van een bewijsstuk, de prestatieverklaring, urenstaat, pakbon of iets dergelijks

Voor de processen Bestuur & Management, Dagelijks onderhoud, Leefbaarheid, HRM en I&A zijn geen IB's in 2019 vastgesteld.

6.2.1. Strategische risico's 2019

Begin 2019 heeft de herijking van de strategische risico's plaatsgevonden en zijn de volgende risicogebieden benoemd en uitgewerkt ter optimale beheersing en monitoring in 2019. Hierbij zijn ook de strategische doelen van KW vanuit het ondernemingsplan meegenomen, echter op een meer abstract c.q. algemeen niveau onder 'Governance & Organisatie – a. Doelrealisatie'. In de onderliggende processen (met name Verhuur) is wel een koppeling gemaakt met de ondernemingsplandoelen zoals betaalbaarheid en beschikbaarheid. Deze zijn overigens niet als IB aangemerkt maar allemaal als proceskwaliteit en worden op basis daarvan gemonitord. De verantwoording per tertiaal via zgn. In control Statements richt zich sec op de IB's, de beheersing en voortgang van de proceskwaliteit wordt via een separaat controleplan verantwoord en besproken in de bila's tussen de procesmanagers en de directie.

Bij de herijking 2019 lag de focus vooral op de volgende risicocategorieën met daarbij behorende risicospecificaties:

1. Compliance

= *het risico dat KW niet aan vigerende wet- en regelgeving voldoet en daardoor niet als compliant wordt beoordeeld.*

- Externe wet- en regelgeving
- Interne regelgeving en beleid

2. Financieel

= *het risico dat de financiële continuïteit / levensvatbaarheid van KW onvoldoende gewaarborgd is en KW op korte en lange termijn niet in staat is haar bezit in stand te houden en haar maatschappelijke opgave uit te voeren.*

- Financiële positie
- Financierbaarheid van activiteiten

3. Ambitie

= *het risico dat de (financiële) sturing, beheersing en verantwoording van KW niet effectief is en daarmee haar doelrealisatie in gevaar komt.*

- Governance & organisatie
- Fraude
- Bedrijfsmodel (vastgoedmarketing)
- Belanghouders

Op de volgende pagina is een schematisch overzicht opgenomen van de uitwerking van de risico inventarisatie inclusief een toelichting op de mogelijke faalwijze, bestaande maatregelen om die risico's te beheersen en geformuleerde aanvullende acties. Per kwartaal is steeds via de In Control Statement gerapporteerd over de status van de aanvullende acties. Ook was dit altijd onderwerp van gesprek bij het periodiek overleg tussen de procesmanager en het bestuur van KleurrijkWonen.

Risicogebieden	Potentiele faalwijze	Bestaande maatregelen	RPN
Governance & Organisatie			
Het risico dat de (financiële) sturing, beheersing en verantwoording van KW niet effectief is			
a. Doelrealisatie	Teveel (tegelijk) ambities en daarvoor onvoldoende capaciteit of overmatige werkdruk om al het werk gedaan te krijgen. Doelrealisatie loopt daarmee gevaar.	<ul style="list-style-type: none"> - De jaarplannen en -doelen zijn afgeleid van het Ondernemingsplan 2019-2022 - De doelrealisatie wordt maandelijks gemeten en per tertiaal in een rapportage verantwoord - Jaarlijks uitgewerkte doelen in beleids- en P&C cyclus - Projectgericht werken (PPM) ingericht waarbij toetsingscriteria rekening houden met klantwensen - (Jaarlijkse) meting behalen doelen ondernemingsplan - Informatievoorziening op orde middels structuur in rapportage, kpi's 	60
	De doelen van KW zijn onvoldoende helder en geborgd waardoor projecten en werkzaamheden niet perse bijdragen aan maximale doelrealisatie voor de organisatie.	<ul style="list-style-type: none"> - Helder communiceren van jaarplan- en afdelingsdoelen - Invoering Continue Verbeteren als de manier van werken binnen KleurrijkWonen 	60
b. Organisatie in control	<ul style="list-style-type: none"> - Risicomangement niet op orde - Geen grip op bedrijfsvoering en daaruit voortvloeiende risico's - Onvoldoende voorspel- en betrouwbaarheid van data waardoor besluiten op grond van verkeerde of onvolledige informatie wordt genomen 	<ul style="list-style-type: none"> - KleurrijkWonen heeft haar In Control Framework (ICF) opgezet en ingericht en werkt conform. - Inrichten van procesorganisatie (3-lines of defense) - Opstellen van FMEA's per proces - Rapporteren via In Control Statements per proces per tertiaal - Maandelijks monitoren processen in 1:1 tussen Bestuur en procesmanagers - Invoeren Data Advies Commissie (DAC) 	42
	Geen draagvlak voor procesgericht werken en hieruit voortvloeiende bevindingen en verbetervoorstellen	<ul style="list-style-type: none"> - Periodiek overleg tussen 1e en 2e lijn over processen incl. verbetermogelijkheden - Resultaten van procesgericht werken breed in de organisatie delen - WHY blijven herhalen 	42
c. Legitimatie en reputatie (integriteit)	De regelgeving zorgt voor een sterke kaderbepaling van het corporatiebeleid en vraagt om goede beheersing. Dit resulteert in minder vrijheid om het corporatiebeleid vorm en inhoud te geven (bv. huurbeleid, asbest, leefbaarheid e.d.)	<ul style="list-style-type: none"> - Informeren van stakeholders over speelveld (incl. ontwikkelingen daarbinnen) en effecten op mogelijkheden voor de corporatie. Vooral via bestuurlijke overleggen en Huurdersplatform. - M.b.t. datalek; juiste processen en procedures, verantwoordelijke functionarissen aanstellen, testen of het werkt etc. 	72
d. Fraude	Er wordt fraude gesignaleerd c.q. geconstateerd in de organisatie, bv. omdat er geen strikte controle op naleving op wet- en regelgeving (intern en extern) is.	<ul style="list-style-type: none"> - Frauderisicobeleid opgesteld met veelheid aan beheersmaatregelen (harde en zachte aspecten) - Frauderisico's verwerken in FMEA's van alle processen - Fraudebeheersingsbeleid en -proces opgesteld - Integriteitscode opgesteld - Vertrouwenspersoon intern en extern (Arbo) aangesteld - Crisiscommunicatie ingericht; dilemmatrainingen MT gegeven 	72
Bedrijfsmodel (VGM)			
Het risico dat de beleidsvoornemens en –realisatie van KW niet duidelijk zijn met een (negatief) effect ervan op de financiële continuïteit			
	Er is geen (actuele) portefeuillestrategie	<ul style="list-style-type: none"> - Jaarlijks vindt een update van de VGM plaats, iedere vier/vijf jaar een grootschalige herijking. In 2018 is de grootschalige herijking geweest waar in 2019 gericht aan kan worden gewerkt. - Iedere investering wordt voorafgaande aan besluitvorming getoetst aan de veranderopgave VGM en financiële haalbaarheid 	32
	Proces van totstandkoming van de portefeuille strategie (VGM) voldoet niet aan vereisten Aw/WSW	<ul style="list-style-type: none"> - Het VGM-proces wordt al jaren vorm en inhoud gegeven conform de beleidsachtbaan (RIGO). 	40

Risicogebieden	Potentiele faalwijze	Bestaande maatregelen	RPN
Financiële continuïteit (vermogen / liquiditeit)	Het risico dat de financiële continuïteit / levensvatbaarheid van KW onvoldoende gewaarborgd is en KW op korte en lange termijn niet in staat is haar bezit in stand te houden en haar maatschappelijke opgave uit te voeren.		
a. Financiële positie	KleurrijkWonen voldoet niet aan de basisbeoordeling van de vier belangrijkste ratio's voor de financiële positie (ICR, LTV, solvabiliteit en dekkingsratio)	- Rapporteren over stand financiële normen in Q-rapportage - Begroting en MJB doorrekenen o.b.v. parameters WSW	60
b. Financierbaarheid van activiteiten	Als gevolg van toenemende financiële verplichtingen a.g.v. marktrisico's (kostenstijging nieuwbouw/onderhoud) en/of achterblijven inkomsten uit verhuur/verkoop, kan de veranderopgave niet (geheel) gefinancierd en dus niet (geheel) gerealiseerd worden.	- Stakeholders bewust meenemen bij totstandkoming bieding prestatieafspraken per gemeente - Ruimte (financieel en in capaciteit) inbouwen in jaarbegroting en MJB (begrotingsproces) - Monitoren voortgang jaarbegroting - Opstellen scenario's bij de begroting	56
Wet- en regelgeving	Het risico dat KW niet aan vigerende wet- en regelgeving voldoet en daardoor niet als compliant wordt beoordeeld.		
a. Extern	KleurrijkWonen voldoet niet aan externe wet- en regelgeving (incl. Woningwet)	- Compliancekaart met totaaloverzicht relevante wet- en regelgeving - Onderwerp van gesprek tussen 1e en 2e lijn	96
	Overheidsbeleid is dusdanig grillig en impactvol dat KleurrijkWonen er geen invulling aan kan/wil geven	- Volgen van overheidsbeleid en ontwikkelingen hierin - Anticiperen op effect van voorgenomen maatregelen middels bespreekbaar maken / agenderen in MT incl. eventuele te nemen maatregelen	96
b. Intern	KleurrijkWonen ziet niet toe op actualiteit en naleving van interne reglementen en beleid	- Onafhankelijke toets op interne reglementen door A&C (eind 2017) - AOIC-beleid opgesteld - Richtlijn Rechten en Rollen opgesteld - Mandateringsregeling opgesteld	98
Belanghouders			
a. Betrekken bij beleidsformulering	- Kloof tussen corporatie en klant wordt groter, waardoor op te stellen beleid maar ook te realiseren producten en diensten onvoldoende aansluiten op de daadwerkelijke klantbehoeften.	- Cultuurprogramma waarin klant centraal staat m.b.v. klantreizen - Periodiek en actief in gesprek met belanghouders over ambities, doelen, overwegingen, prioriteiten en resultaten (bv. Huurdersplatform, BOV gemeenten, regionale overleggen)	42
b. Imagoschade in relatie tot frauderisico's, cyberrisico's, datalek	Onvoldoende signalering en beheersing van incidenten op het gebied van fraude, privacy en I&A	- Zie 'fraude' - Privacy officier en -team aangesteld die actief toezien op privacy en relevante beheersingsmaatregelen - Beperking mogelijkheden tot dataverzending	98

6.2.2. Operationele risico's

De operationele risico's in de processen zijn per proces nader uitgewerkt in een FMEA waarbij net als bij de strategische risico's is gefocust op risico's met betrekking tot compliance, financieel en ambitie. Daarnaast zijn uiteraard proces specifieke risico's opgenomen. Alle risico's zijn genormeerd, geprioriteerd en worden ondervangen door beheersmaatregelen, eerstelijns controle(s) en aanvullende interne controles. Daarnaast worden door team Audit & Control audits uitgevoerd op basis van het auditjaarplan. In 2019 waren dat:

- Dagelijks onderhoud – prestatie management - Waar ligt ontwikkelpotentie in het sturen op reparatie- en mutatieonderhoud?;
- Informatie & Automatisering - beoordeling General IT Controls en volwassenheid;

- Leefbaarheid – prestatie management – Bereiken we onze doelen?;
- Procesbeheersing verhuur BOG/MOG – procesbeheersing onderzocht van doelrealisatie, risico's en kwaliteit van informatievoorziening;
- Contractonderhoud & RGS – beoordeling totstandkoming RGS contract en professionalisering van het contractonderhoud.

6.2.3. Financiële risico's

De financiële risico's specifiek gericht op de financiële positie en de financierbaarheid van activiteiten, zijn op hoofdlijnen in de strategische risico inventarisatie opgenomen (zie hierboven). De uitwerking hiervan is opgenomen in hoofdstuk 5. Financiën, volledigheidshalve wordt daar naar verwezen.

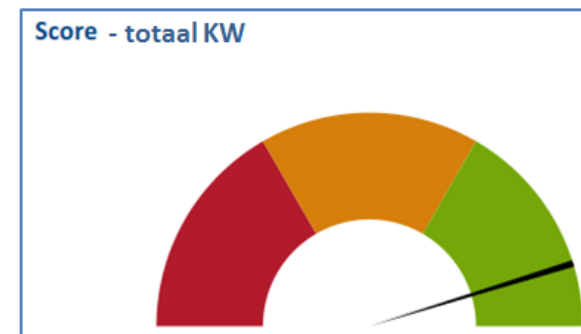
6.2.4. Voldoen aan wet- en regelgeving

In oktober 2018 heeft KleurrijkWonen een compliance scan laten uitvoeren door Finance Ideas. Daarbij zijn acht deelonderwerpen objectief beoordeeld op basis van aangeleverde data door KW. Het gaat om de onderwerpen Werkdomein, Stakeholdersparticipatie, Implementatie marktwaarde, Scheidingsvoorstel, Inrichting administratie, Governance, Financieel reglement en Uitwerken statuten en reglementen.

Het eindoordeel van Finance Ideas was dat KleurrijkWonen in totaal 'zeer goed scoort op de compliance scan'. De deelgebieden Inrichting administratie (5), Governance (6) en Financieel reglement (7) hebben in deze scan een maximale beoordeling en geen aandachtspunten. De overige deelgebieden hebben enkele aandachtspunten die zijn opgepakt in 2019/2020.

Als het gaat om de navolging van intern beleid en reglementen per proces, is de toetsing hiervan onderdeel van de periodieke audits van team Audit & Control. Een overall onafhankelijke toets op de werking en naleving van intern beleid uitgevoerd is uitgevoerd in 2017. De resultaten daarvan waren positief en zijn daarom weer voor 2021 geagendeerd.

Ter voorbereiding op de OOB-status voor woningcorporaties met meer dan 5.000 verhuureenheden per 1 januari 2020, heeft KleurrijkWonen ook in haar risico-inventarisatie hiermee rekening gehouden. Overigens is KW ter voorbereiding al bij de interim controle in 2018 gecontroleerd alsof zij een OOB-status had. Daaruit bleek dat KW al aan de gestelde eisen voldeed.



6.2.5. Voorgaand bestuursverslag

In het verslagjaar 2018 is actief ingezet op beheersing en monitoring van (verhoogde) risico's binnen KleurrijkWonen. Daarbij is vooral gefocust op de risicogebieden compliance, financieel en fraude. Ambitie is ook meegenomen maar heeft voor de herijking van de risico's een andere prioriteit gekregen. De inhoudelijke toelichting en resultaten staan beschreven onder 6.2.4.

6.3. Risico- en Toekomstparagraaf

De coronacrisis

Begin 2020 werd de wereld opgeschrikt door de uitbraak van het virus Covid-19. Deze uitbraak kreeg in de loop van maart ook Nederland steeds meer in haar greep. De door de overheid genomen maatregelen hadden ook veel effect op het werk van KleurrijkWonen. In deze paragraaf willen we een korte toelichting geven op deze effecten.

In de loop van maart werd duidelijk dat ook bij KleurrijkWonen een andere manier van werken noodzakelijk was om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en andere partners te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. Binnen KleurrijkWonen heeft het crisisteam de coördinatie van de veranderingen op zich genomen. Het MT heeft zitting in dit team, naast diverse andere collega's. Dankzij de vergevorderde automatisering binnen de organisatie kon snel worden afgeschaald in het aantal personen dat op kantoor kwam werken. Vanaf maandag 30 maart 2020 is het kantoor geheel gesloten en bijna alle medewerkers thuis. Onze bedrijfsprocessen zijn aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Binnen het crisisteam worden nieuwe richtlijnen en ontwikkeling continu gemonitord.

Tot en met heden kan KleurrijkWonen haar dagelijkse activiteiten, namelijk het verhuren van betaalbare woningen aan mensen die hierin zelf niet kunnen voorzien, regulier voortzetten rekening houdend met de maatregelen die noodzakelijk zijn om de verspreiding van het coronavirus te beperken.

De coronacrisis zal naar de toekomst toe ook impact hebben op KleurrijkWonen. Bijvoorbeeld ten aanzien van ons investeringsprogramma waarbij we ook sterk afhankelijk zijn van anderen zoals bouwers, gemeenten en in het geval van renovatie ook onze huurders. Op het moment van schrijven is nog onduidelijk wat de impact precies zal zijn. De huidige inschatting is dat dit voor KleurrijkWonen niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen. Daarnaast is er ook voor ons sprake van omstandigheden die negatieve invloed zullen hebben op de realisatie van onze doelstellingen. Op dit moment hebben we vooral aandacht voor crisismanagement en is het nog te vroeg voor een gedetailleerde impactanalyse.

Consequenties van de coronacrisis

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 huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid, het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast en de financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

De directe gevolgen van deze situatie zijn eind maart voor KleurrijkWonen als volgt:

- Het is reëel te verwachten dat de huurachterstanden zullen toenemen. We gaan coulant om met huurders die financieel zijn getroffen door deze crisis;

- Vertraging in het opnieuw verhuren van woningen en wijziging in de procedures. Woningopnames bij mutatie zijn tijdelijk afgeschaft en ook bij nieuwe verhuringen wordt het persoonlijk contact tot een minimum beperkt. Er worden opzeggingen door zittende huurders ingetrokken / uitgesteld, wat leidt tot problemen bij doorverhuur;
- Uitloop van werkzaamheden in onderhoud; spoedreparaties en onderhoud waarbij geen huurder aanwezig is gaan door. Inpandige werkzaamheden in bewoonde woningen zijn gestopt;
- Uitloop van werkzaamheden in nieuwbouw wegens materiaalproblemen en ziek / weggelopen personeel.
- Hoewel zoveel mogelijk (digitaal) wordt doorgewerkt, is het onvermijdelijk dat achterstanden ontstaan bij bijv. de ontwikkeling van onderhouds- en nieuwbouwprojecten, verhuringen, etc.;
- In de begroting is rekening gehouden met de verkoop van 101 woningen. Afhankelijk van de duur van de crisis, verwachten we in 2020 tot ca 70 verkopen te komen;
- Wanneer we ervanuit gaan dat de crisis na de zomervakantie is afgelopen, zal er wellicht extra inhuur van personeel nodig zijn om de opgelopen achterstanden zoveel mogelijk weer in te lopen.

De financiële consequenties van de coronacrisis voor KleurrijkWonen zijn op dit moment nog niet in kaart te brengen. De kasstromen in 2020 zullen positief beïnvloed worden door het uitstellen van onderhoud en nieuwbouw maar negatief door minder te realiseren verkopen, een toename van huurachterstanden en extra inhuur van extern personeel. De verwachting is dat de effecten van de vertraging van bouwprojecten groter zijn dan de effecten van de extra huurachterstanden, minder verkopen en inhuur. Daardoor zal de financieringsbehoefte in 2020 per saldo naar verwachting lager zijn dan begroot.

De uitbraak van het coronavirus kwalificeert zich als gebeurtenis na balansdatum. De effecten voor ons zijn hierboven toegelicht. Hoe balanswaarden zich zullen ontwikkelen is nog niet aan te geven. De invloed van de crisis op de financiële markten en de woningmarkt ultimo 2020 is op dit moment niet in te schatten. Op dit moment zijn wij financieel gezond en kunnen we tegenvallers opvangen. De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

Stikstof- en PFAS-crisis

Toekomstige nieuwbouwprojecten kunnen vertraging oplopen door de strengere wetgeving op de Stikstofdepositie. Daar waar de ontwikkellocaties tegen een Natura2000 gebied aan liggen, is de kans op vertraging groot of worden we gedwongen tot andere planvorming (bijvoorbeeld Broekgraaf Leerdam). Daar waar een situatie van PFAS zich voordoet kan dit leiden tot vertraging in ontwikkel- en bouwtijd door extra onderzoek in grondlaboratoria en wachttijden bij de gronddepots. De stikstof- en PFAS-crisis vragen een grotere investering in de nieuwbouw. Hetgeen weer kan leiden tot vertraging in of zelfs uitstel van de interne besluitvormingsprocessen bij KleurrijkWonen.

7. Governance

In dit hoofdstuk

- Taakverdeling/nevenactiviteiten en PE-punten RvB
- Specifieke gedragcodes

7.1 Taakverdeling Raad van Bestuur/nevenactiviteiten/PE-punten

KleurrijkWonen heeft een tweehoofdige Raad van Bestuur: Jaap van Dam en Tjapko van Dalen. De taken en bevoegdheden van het bestuur zijn vastgelegd in de statuten. Deze zijn verder uitgewerkt in een reglement voor de Raad van Bestuur. Ook is een profiel voor de Raad van Bestuur vastgesteld.

Taak en werkwijze

Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie, wat onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

- de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie;
- de strategie;
- de financiering;
- het beleid;
- de resultatenontwikkeling;
- het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie.

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Het bestuur richt zich bij de vervulling van haar taak op het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de woningcorporatie betrokkenen af. Het bestuur verschaft de Raad van Commissarissen tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad van Commissarissen.

Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan en bespreekt de interne risicobeheersing- en controlesystemen met de Raad van Commissarissen. Periodiek verstrekt zij een In Control Statement aan de Raad van Commissarissen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in artikel 9 en 10 van de statuten omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het Reglement van de Raad van Bestuur.

Een aantal materiële besluiten van de bestuurder, waaronder het doen van verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen boven een limiet van € 3 miljoen, is op basis van de statuten onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Raad van



Principe	Aandachtsgebied	Naam
Richten	Sociaaleconomische wijkaanpak	Jaap van Dam
	Klantbenadering	Jaap van Dam
	Vastgoedstrategie	Tjapko van Dalen
	Financiële strategie	Tjapko van Dalen en Jaap van Dam
Inrichten	Aansturing organisatie	Jaap van Dam
	Organisatieontwikkeling	Jaap van Dam
	Organisatiecultuur	Jaap van Dam
Verrichten	Financieel presteren	Tjapko van Dalen
	Maatschappelijk presteren	Tjapko van Dalen
	Vastgoedontwikkeling	Tjapko van Dalen

Commissarissen. De Raad van Bestuur werkt op basis van collegiaal bestuur en zorgt voor een goede onderlinge vervangbaarheid. Er is niet voor een strakke portefeuillevreemdeling binnen het bestuur gekozen, maar wel voor een benoeming van aandachtsgebieden op basis van het principe; 'richten, inrichten en verrichten'.

Deze (matrix)verdeling werkt in de praktijk goed, doordat zij bijdraagt aan een gebalanceerde afweging van beleidsbeslissingen vanwege de toename van de checks en balances op bestuurlijk niveau.

Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties bestuur

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen KleurrijkWonen en de bestuurders wordt vermeden. De statuten en de arbeids-overeenkomsten met de Raad van Bestuur bevatten een uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. Hierin is tevens de handelswijze in geval van belangenverstrengeling geregeld. In 2019 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen zoals bedoeld in principe II.3 van de Governancecode.

Naam	Functie	Geboortedatum	In functie sinds	Nevenfuncties
Dhr. J. van Dam (Jaap)	directeur-bestuurder	20-6-1959	1-4-2003	
Dhr. T.J. van Dalen (Tjapko)	directeur-bestuurder	1-5-1963	1-7-1998	Lid RvT Attent Zorg en Behandeling, De Steeg

In de Governancecode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten dienen te behalen. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder. De bestuurders van KleurrijkWonen hebben het volgende aantal PE-punten in de jaren 2017-2019 behaald.

Naam	2019	2018	2017	Totaal
Dhr. J. van Dam (Jaap)	31	60	35	126
Dhr. T.J. van Dalen (Tjapko)	56,5	32	33	121,5

Overleg

Regelmatig is overleg geweest tussen bestuurders en ondernemingsraad. Daarbij is aandacht besteed aan de vorderingen van de preventie van werkdruk en ziekteverzuim. Ook wordt uitgebreid stilgestaan bij de toekomstige ontwikkelingen die van belang zijn voor de organisatie en strategische personeelsplanning.

7.2. Specifieke gedragscodes

KleurrijkWonen werkt vrijwillig volgens de Aedescode en verplicht volgens de Governancecode. Mede op basis van deze codes hebben de Raad van Commissarissen Toezicht en de Raad van Bestuur gezamenlijk hun visie op bestuur en toezicht opgesteld. Op onze website is informatie beschikbaar over de naleving van deze gedragscode.

VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

In dit hoofdstuk

- Toezicht
- Naleving Governancecode
- Zelfevaluatie
- Actuele thema's
- Samenstelling en deskundigheid
- Werkgeversrol RvC
- Audit- en remuneratiecommissie

Toezicht

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op de Raad van bestuur (RvB), op de algemene gang van zaken bij de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen. De RvC staat de RvB met raad ter zijde en geeft vorm en inhoud aan de werkgeversrol van de RvB.

De Raad van Commissarissen houdt onder andere toezicht op:

- Het behalen van de doelstellingen van de corporatie.
- Het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven.
- De ondernemingsstrategie en de risico's, verbonden aan de activiteiten van de corporatie.
- De opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen.

- Het kwaliteitsbeleid.
- De kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording.
- Het financieel verslaggevingsproces.
- De naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

Dit toezicht geldt ook voor de (met de corporatie) verbonden ondernemingen. In het bijzonder gaat het hier om toezicht op risicomanagement en de interne beheersing van verbindingen.

Bevoegdheden

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in de statuten van KleurrijkWonen omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad van Commissarissen. Zowel de statuten als het reglement staan op de website.

Publieke verantwoording

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop hij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in 2019. Als toezicht- en toetsingskader voor het uitoefenen van haar taken hanteert de Raad van Commissarissen:

- Actuele wet en regelgeving.
- De Governance- en Aedes-code.
- De statuten van de stichting en de gelieerde rechtspersonen.
- De reglementen van de RvC en de RvB.
- De reglementen van de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie van de RvC.
- Het Treasurystatuut van de stichting.
- Het reglement financieel beleid en beheer.
- Het investeringsstatuut.
- Het ondernemingsplan.
- Het jaarplan en de begroting.
- De managementletter van de accountant.
- Het oordeel van de Aw en het WSW.
- Concrete (kwalitatieve) normen voor financiële continuïteit.
- Afspraken met externe belanghebbenden.



De Raad van Commissarissen heeft dit toezichtkader in 2019 gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van de corporatiedoelstellingen.

Ambitie 2019-2022

In februari 2019 hebben we een nieuw ondernemingsplan voor de periode 2019-2022 vastgesteld, met als missie:

“KleurrijkWonen zorgt voor goede, betaalbare woningen en draagt bij aan een prettige leefomgeving. De lokale maatschappelijke behoeften kleuren onze keuzes. Wij zetten ons met passie in, vooral voor mensen met een lager inkomen..”

Uit bijeenkomsten en gesprekken met huurders, samenwerkingspartners én collega’s kwamen zes speerpunten naar voren, die de focus in ons werk voor de komende jaren bepalen.

Wat doen we? KleurrijkWonen gaat voor:

- Betaalbaar wonen.
- Goede woningen en een prettige leefomgeving .
- Langer zelfstandig wonen.
- Kans op wonen.

En hoe doen we dit?

- Persoonlijk en dichtbij.
- Flexibel en maatwerk.

In hoofdstuk 4.3 van dit jaarverslag is hier nader op in gegaan.

We volgen de voortgang en realisatie van deze speerpunten met een gestructureerde en periodieke Planning & Control-cyclus.

Taak en werkwijze

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, heeft de Raad van Commissarissen zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur laten informeren over:

- De (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen.
- Relevante externe ontwikkelingen.
- De wensen en behoeften van belanghebbenden.

Daarnaast heeft het team Audit & Control een jaarlijks overleg met de Auditcommissie, waarbij de Raad van Bestuur niet aanwezig is.



De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar het volgende ondernomen om zich op de hoogte te houden van wat er speelt in het speelveld van de corporatie:

- Overleg met bestuur
- Overleg met externe accountant
- Overleg met huurdersplatform
- Overleg met ondernemingsraad
- Overleg met het team Audit & Control
- Overleg met stakeholders
- Volgen van diverse seminars
- Lezen van literatuur van Aedes en de VTW
- Het bijwonen van thematische presentaties van verschillende managers, medewerkers en externen
- Het kritisch volgen van berichten en commentaren in de pers.

Bijeenkomsten

Reguliere vergaderingen en Heidag

De Raad van Commissarissen heeft in 2019 vijfmaal regulier vergaderd. Daarnaast heeft de raad in oktober een Heidag met Raad van Bestuur gehouden, gewijd aan verdieping op het thema 'Betaalbaarheid' en relevante regionale ontwikkelingen.

Huurdersplatform

In maart 2019 heeft een delegatie van de Raad van Commissarissen vergaderd met het Huurdersplatform. In deze overleggen is stilgestaan bij de vele landelijke ontwikkelingen en de effecten daarvan op de volkshuisvesting in de regio, de inhoud van het nieuwe ondernemingsplan en de samenwerking met KleurrijkWonen. Daarnaast hebben de huurderscommissarissen, mevrouw Vermeulen en de heer Hol, al dan niet gezamenlijk tweemaal een vergadering van het Huurdersplatform bijgewoond.

Ondernemingsraad

In maart heeft de Raad eveneens overleg gevoerd met de Ondernemingsraad. Daarbij is met name ingegaan op de actualiteiten binnen KleurrijkWonen.

Besluiten

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar de volgende besluiten genomen of goedkeuring gegeven aan besluiten van de Raad van Bestuur:

- WNT – en bestuurskostenverantwoording
- Bezoldiging RvC 2019 en 2020
- Herijking investeringsstatuut
- Wijziging procedure besluitvorming investeringsprojecten
- Diverse projectbesluiten m.b.t. nieuwbouw en aanpassingen gebouwen
- Goedkeuring Jaarrekening/-verslag 2018
- Activiteitenoverzicht gemeenten
- Beoordeling RvB 2018
- Beoordelingscriteria en beloning RvB 2019
- Jaarplan en – begroting 2020
- Treasurystatuut en - jaarplan 2020
- Opdracht accountant o.b.v. auditplan
- Auditplan team Audit&Control 2019
- Ondernemingsplan 2019-2022
- Beëindiging participatie CV Uithof
- Proces werving en benoeming nieuwe leden RvC.

In de besluitvorming heeft de Raad van Commissarissen bijzondere aandacht besteed aan de risico's en de meerjarige financiële gevolgen voor de kasstromen en het vermogen. In de financiële doorrekening van de begroting en de jaarrekening werken we met een risicoanalyse voor de ontwikkeling van de kasstroom en het vermogen voor de komende jaren. Daarmee bieden we inzicht in diverse scenario's, waaronder een worst case scenario'.

De naleving van de Governancecode

De Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen handelen vanuit de principes van de Governancecode Woningcorporaties. Voor de meeste bepalingen van deze code geldt het 'pas toe'-principe. In een enkel geval geldt het 'pas toe of leg uit '- principe.

In 2017 heeft het team Audit & Control een audit uitgevoerd op de toepassing van deze code door KleurrijkWonen. Hier kwamen twee actiepunten uit naar voren.

Zo heeft de Raad van Commissarissen in februari 2018 zijn visie op bestuur en toezicht vastgesteld. Deze visie is te vinden op de website van KleurrijkWonen. In de visie wordt ingegaan op de taak- en rolverdeling tussen Raad van Commissarissen en Raad van Bestuur. Het werk van beide raden is gericht op het behalen van zichtbaar maatschappelijk resultaat binnen de lokale en/ regionale context én binnen de kaders van de Woningwet en andere relevante wetgeving. Een gezonde bedrijfsvoering en een lerende organisatie zijn daarbij een voorwaarde, evenals een goed functionerend formeel en informeel netwerk. Het nieuwe ondernemingsplan geeft onze focus aan, bij de invulling van onze maatschappelijke opdracht. Dit ondernemingsplan is samen met maatschappelijke partners opgesteld.

Bij het tweede actiepunt ‘Opnemen van financiële doelstellingen in het ondernemingsplan’; hebben we er bewust voor gekozen om ook in dit ondernemingsplan 2019-2022 *geen* specifieke financiële doelen op te nemen. Financiële gezondheid is voor ons namelijk een randvoorwaarde. Daarom stellen we jaarlijks een meerjarenbegroting op, die we toetsen aan financiële normen. Ten opzichte van het door Aw en WSW vastgestelde beoordelingskader hanteren we een aantal interne signaalwaarden. Zo bewaken we dat we deze normen niet overschrijden. Op onze meerjarenbegroting voeren we tevens een gevoeligheidsanalyse uit om extra zekerheid te verkrijgen over onze financiële gezondheid.

Zelfevaluatie

Op 6 december 2019 is er onder externe begeleiding een zelfevaluatie uitgevoerd. Voorafgaand aan deze bijeenkomst hebben alle leden van de Raad van Commissarissen en de Raad van Bestuur een vragenlijst ingevuld en een gesprek gevoerd met de externe begeleiders.

De zelfevaluatie 2019 is uitgevoerd langs zes thema’s:

1. Overleg: structuur (inclusief commissies), inhoud, frequentie, voorbereiding, verslaglegging, effectiviteit, opvolging
2. Rollen RvC: toezichthouder, klankbord, werkgever
3. Samenwerking met de bestuurders en de laag daaronder
4. Relatie van RvC met interne en externe stakeholders
5. ‘Boardroom Dynamics’
6. Functioneren voorzitter RvC

Tevens zijn de verbeterpunten betrokken die een jaar eerder zijn geformuleerd in de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen. Bij de evaluatie kwamen de volgende verbeterpunten aan de orde:

- Scherp in beeld brengen en houden van de (SMART) strategische doelen, met name op gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid.

- Invulling geven aan het thema "betrokken en dichtbij" en de gevolgen voor de omgang met onze stakeholders, de organisatieontwikkeling en toekomstgerichte IT.
- Meer tijd nemen voor werkbezoeken bij partners en projecten zodat er meer inzicht en gevoel ontstaat bij wat we doen.
- Meer contacten met MT en met stakeholders.
- Zo snel mogelijk de nieuwe leden laten landen en een team vormen in de nieuwe samenstelling, waardoor ook het vertrek van de voorzitter eind 2020 goed kan worden opgevangen.
- Snel beslissen door wie de voorzitter wordt opgevolgd.
- Betrokkenheid met de regio's versterken.

Actuele thema's

De Raad van Commissarissen reserveert in haar agenda ruimte om actuele volkshuisvestelijke thema's uit te diepen. Betrokken medewerk(st)ers verzorgen hierover presentaties en nemen regelmatig deel aan het overleg. In 2019 waren dit onder meer de thema's : risicomanagement, ondernemingsplan, keuze ERP, contractvorming met RGS-partners, kosten- en kwaliteitsontwikkeling nieuwbouwprojecten en de ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid.

De RvC heeft onze ambitie en de ondernemingsdoelstellingen meegenomen bij de besluitvorming over investeringen van (nieuwbouw)projecten en de beoordeling van de Raad van Bestuur. De tertiaalrapportages zijn zodanig opgebouwd dat de verantwoording aansluit op de bedrijfsdoelen. De opbouw van zowel het bestuursverslag als de begroting sluit aan bij de opbouw van het nieuwe ondernemingsplan. Op deze wijze kunnen we de voortgang en realisatie van de ondernemingsdoelstellingen volgen. Tevens worden de diverse volkshuisvestelijke doelstellingen verder uitgediept in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen.

Gespreksonderwerpen

In de vergaderingen zijn de volgende gespreksonderwerpen aan de orde geweest:

- Correspondentie Autoriteit woningcorporaties en WSW
- Opleidingsplan Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen
- Audit rapportages team Audit & Control
- Fiscaliteiten
- Implementatie AVG
- Rapportage klachtencommissie
- Actualisatie fraude risicoscan
- Risicomanagement; jaarlijkse herijking strategische risico's
- Terugkoppeling Remuneratiecommissie functioneringsgesprek Raad van Bestuur

- Tertiaalrapportages 2019
- In control statements Raad van Bestuur
- Decharges projecten
- Evaluatie accountant
- Aedes Benchmark 2018
- Rapportage integriteit

Misverstand

Op 27 november 2019 hebben we de Oordeelsbrief rechtmatigheid 2018 van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) ontvangen. KleurrijkWonen zou een specifieke wettelijke bepaling niet hebben nageleefd, namelijk het niet maken van prestatieafspraken met alle gemeenten. Dit bleek gebaseerd op een misverstand. Op 23 december heeft KleurrijkWonen dan ook per mail van de Aw bericht ontvangen dat onze toelichting voldoende was om een interventie achterwege te laten.

Onafhankelijkheid

De Raad van Commissarissen waakt ervoor dat de leden van de Raad naar zijn oordeel in formele zin onafhankelijk zijn, in het licht van de Governancecode Woningcorporaties. De Raad van Commissarissen concludeert dat alle leden in het verslagjaar aan deze criteria hebben voldaan en hun taak onafhankelijk hebben uitgeoefend.

De Raad van Commissarissen heeft een gedragscode voor haar eigen leden en een gedragscode voor de leden van de Raad van Bestuur vastgesteld. In deze gedragscodes zijn de bepalingen over onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen vastgelegd. Tevens heeft de Raad een 'Regeling Melding Onregelmatigheden' vastgesteld. Ieder lid van de Raad van Commissarissen heeft de gedragscode onderschreven.

In 2019 is er geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen, waarbij leden van de Raad van Commissarissen en of de Raad van Bestuur betrokken waren. Geen van de leden van de Raad van Commissarissen of de Raad van Bestuur vervult een nevenfunctie, die onverenigbaar is met het lidmaatschap van die Raad. In 2019 is binnen de organisatie geen gebruik gemaakt van de 'Regeling Melding Onregelmatigheden'.

Samenstelling en deskundigheid

De Raad van Commissarissen van KleurrijkWonen bestaat ultimo 2019 uit vijf personen. De samenstelling van de Raad van Commissarissen, met de honoraria, deskundigheidsprofiel, relevante nevenfuncties en het rooster van aftreden is opgenomen in het volgende overzicht.

De honoraria van de leden van de RvC passen binnen de normen van de Wet normering topinkomens (WNT) en de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

Naam	Geboorteaar	Functie en vergoeding (excl. BTW)	Deskundigheidsprofiel	Beroep	Relevante nevenfuncties	Datum benoeming	Einde van 4 jaarstermijn	Uiterste datum van aftreden	Herbenoeming mogelijk
Dhr. D.J. Hol (Dick)	1957	Voorzitter € 21.100,-	Financiën, volkshuisvesting	Hogeschooldocent Academie Financieel Management Avans Hogeschool 's-Hertogenbosch	-Lid RvC en voorzitter auditcommissie Jutphaas Wonen	1-1-2013 31-12-2016	1-1-2017	31-12-2020	Nee
Dhr. J. de Leeuw (Jeroen)	1960	Lid € 14.050,-	Financiën, governance	Zelfstandig adviseur Governance, Managementinformatie en Sturen	-Voorzitter RvC en lid remuneratiecommissie St. Bo-Ex '91 -Lid RvC en lid auditcommissie BrabantWonen -Lid Raad van Advies Bachelor Financial Services management NCOI -Lid Raad van Advies Landelijk Overleg Opleidingen Finance & Control -Lid Financiële Commissie KNMV	6-3-2017	5-3-2021	5-3-2025	Ja
Dhr. C.H.J. van der Luijt RA (Kees)	1964	Lid € 14.050,-	Financiën, governance	Managing Partner NexyZ (Consultancy, Interim Management en Corporate Finance)	-Voorzitter RvC en lid remuneratiecommissie Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl -Financieel directeur SILS Groep - Lid RvC Wonen Limburg	6-3-2017	5-3-2021	5-3-2025	Ja
Mw. I.M.P.H.M. Vermeulen (Inge)	1970	Lid € 14.050,-	Volkshuisvesting	Directeur Patijnenburg BV	-Lid RvC Woonpartners Midden-Holland -Voorzitter RvT MEE Rotterdam-Rijnmond -Voorzitter Greenport Food&Flower Xperience	28-4-2017	27-4-2021	27-4-2025	Ja
Dhr. H.F. Vos (Henk)	1963	Vicevoorzitter € 14.050,-	Vastgoed	Zelfstandig ondernemer	-Lid RvC Area Wonen te Uden/Veghel -Manager Huisvesting Pro Persona -Directeur Universitair Vastgoed Bedrijf Radboud Universiteit	1-3-2013 28-2-2017	1-3-2017	28-2-2020	Nee

In 2019 is de heer Johan Westland als stagiair verbonden geweest aan de Raad van Commissarissen van KleurrijkWonen.

Alle leden hebben voldaan aan de deskundigheidseisen door het behalen van de PE- punten. In onderstaand overzicht de behaalde PE- punten in 2019.

Jaar	2019	2018	2017	Totaal
Dhr. D.J. Hol (Dick)	5	14	4	23
Dhr. J. de Leeuw (Jeroen)	42	55	34	131
Dhr. C.H.J. van der Luijt (Kees)	43	31	41	115
Mw. I.M.P.H.M. Vermeulen (Inge)	21	14	15	50
Dhr. H.F. Vos (Henk)	10	18	0	28

De Raad van Commissarissen werkt met een profielschets, die is gerelateerd aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten. Hierin staan de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de Raad van Commissarissen beschreven. De profielschetsen staan op de website van KleurrijkWonen. Per 31 december 2019 is mevrouw Vermeulen tussentijds afgetreden en per 1 maart 2020 treedt de heer Vos af in verband met het bereiken van de maximale zittingstermijn. Ultimo 2019 is de procedure voor de werving van twee nieuwe leden afgerond. Naar verwachting zal de definitieve aanstelling van mevrouw Van der Vegt en de heer Moesbergen in maart 2020 plaatsvinden, na ontvangst van de zienswijze van de Aw.

Werkgeversrol Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van de RvB. Om de werkgeversrol goed in te vullen, heeft de RvC uit haar midden een Remuneratiecommissie samengesteld.

In 2019 is de samenstelling van de Raad van Bestuur niet gewijzigd.

De Raad van Commissarissen heeft eind 2008 het bezoldigingsbeleid en de arbeidsvoorwaarden van de Raad van bestuur opnieuw vastgesteld. Dit is vastgelegd in de besluitvorming van de Raad van Commissarissen. De bezoldiging van de Raad van Bestuur is conform de WNT. De bezoldigingstabel is te vinden in de jaarrekening op pagina 162.

De Raad van Bestuur maakt sinds 2017 geen gebruik meer van de WNT- overgangsregeling. Contracten met de Raad van Bestuur zijn aangegaan voor onbepaalde tijd. Voor de huidige leden van de Raad van Bestuur geldt een opzegtermijn van vier (bij opzegging door werkgever) dan wel twee (bij opzegging door werknemer) maanden.

Aan de Raad van Bestuur is een pensioen toegezegd op basis van de CAO regeling. De pensioenkosten worden conform de CAO gefinancierd. De overige arbeidsvoorwaarden zijn gebaseerd op de CAO Woondiensten en de bedrijfseigen regelingen. In 2019 zijn er geen wijzigingen in de arbeidsvoorwaarden van de Raad van Bestuur aangebracht.

De Raad van Commissarissen heeft in de vergadering van december het functioneren van de Raad van Bestuur besproken, op voorzet van de Remuneratiecommissie. De Raad van Commissarissen heeft vastgesteld dat de Raad van Bestuur goed functioneert.

Audit- en remuneratiecommissie

Met ingang van 1 januari 2017 is de instelling van een Auditcommissie verplicht op basis van de Woningwet. De Raad van Commissarissen heeft dan ook besloten om per die datum een Auditcommissie in te stellen. Het reglement van de commissie is te vinden op de website van KleurrijkWonen.

De Auditcommissie bestaat uit de heer Van der Luijt (voorzitter) en de heer Vos (lid). In 2019 is de Auditcommissie vier keer in een reguliere vergadering bijeen geweest. In deze vergaderingen is de bespreking binnen de Raad van Commissarissen voorbereid over de volgende onderwerpen:

- Diverse audits en auditplannen
- Jaarrekening 2018
- Financiële aspecten van de tertiaalrapportage
- Managementletter 2019
- Beoordeling accountant
- Treasury- en investeringsstatuut
- Begroting 2020
- In control statements van de Raad van Bestuur
- Frauderisicoanalyse
- Fiscaliteiten en selectie fiscalist
- AVG
- Informatiseringsbeleid.



Er is, net als in 2018, voor gekozen om de accountantscontrole 2019 uit te voeren als ware KleurrijkWonen al een OOB-organisatie. Zo is KleurrijkWonen al voorbereid, wanneer de wettelijke controle vanaf 2020 verplicht wordt. Over 2019 heeft deze wijze van controle, net als over 2018, geleid tot de verstrekking van een positieve controleverklaring.

Daarnaast heeft de Auditcommissie, in afwezigheid van de Raad van Bestuur, gesproken met de accountant en het team Audit & Control. Hieruit zijn geen bijzondere bevindingen naar voren gekomen.

Per 2017 is er tevens een Remuneratiecommissie ingesteld. Het reglement van de Remuneratiecommissie is door de Raad van Commissarissen in haar vergadering van februari 2017 vastgesteld en is eveneens te vinden op de website.

De Remuneratiecommissie bestaat uit de heer De Leeuw (voorzitter) en de heer Hol (lid) en is in 2019 twee keer in een reguliere vergadering bijeen geweest. In deze vergaderingen is de bespreking binnen de Raad van Commissarissen voorbereid met betrekking tot de volgende onderwerpen:

- De beoordeling van de Raad van Bestuur over 2019.
- De bezoldiging van de Raad van Bestuur over 2020.
- De beoordeling en declaratie van de bestuurskosten.
- De beoordelingscriteria en de wijze van beoordeling van de Raad van Bestuur over 2019.

Tiel, 24 april 2020

Raad van Commissarissen KleurrijkWonen

Dick Hol
Jeroen de Leeuw
Kees van der Luijt
Annerieke van der Vegt
Bart Moesbergen

Een door de Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen getekend exemplaar van de jaarrekening 2019, een gewaarmerkt exemplaar door Deloitte Accountants B.V. en de controleverklaring jaarrekening 2019, die is voorzien van de originele handtekening van de accountant, liggen ter inzage op het kantoor van Stichting KleurrijkWonen te Tiel.



Inhoudsopgave

JAARREKENING	90
1 Balans per 31 december 2019	93
2 Winst- en verliesrekening over 2019	95
3 Kasstroomoverzicht (directe methode)	97
4 Toelichting op de balans, winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht	99
4.1 Algemeen	99
4.1.1 Activiteiten	99
4.1.2 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	99
4.1.3 Stelselwijzigingen	100
4.1.4 Schattingen	101
4.1.5 Presentatiewijzigingen	101
4.1.6 Financiële instrumenten	102
4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	103
1. Vastgoedbeleggingen	103
2. Materiële vaste activa	106
3. Financiële vaste activa	106
4. Voorraden	107
5. Vorderingen	107
6. Liquide middelen	107
7. Eigen vermogen	107
8. Voorzieningen	108
9. Langlopende schulden	109
10. Kortlopende schulden	110
4.3 Grondslagen voor de resultaatbepaling	111
11. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	111
12. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	112
13. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	112
14. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	112
15. Nettoresultaat overige activiteiten	112
16. Overige organisatiekosten	113
17. Leefbaarheid	113
18. Financiële baten en lasten	113
19. Belastingen	113
20. Resultaat uit deelnemingen	113
21. Toerekening baten en lasten	114
4.4 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	115
4.5 Scheiding DAEB en niet-DAEB	116
4.6 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans	118
1. Vastgoedbeleggingen	118
2. Materiële vaste activa	128
3. Financiële vaste activa	129
4. Voorraden	132
5. Vorderingen	133
6. Liquide middelen	134
7. Eigen vermogen	135
8. Voorzieningen	137
9. Langlopende schulden	140
10. Kortlopende schulden	143
4.7 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	147
4.8 Gebeurtenissen na balansdatum	149
4.9 Toelichting op onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening	150
11. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	150
12. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	153
13. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	154

14. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	155
15. Netto resultaat overige activiteiten.....	156
16. Overige organisatiekosten.....	156
17. Kosten omtrent leefbaarheid.....	157
18. Financiële baten en lasten.....	158
19. Belastingen.....	159
20. Resultaat uit deelnemingen.....	160
21 Toerekening baten en lasten.....	161
Verantwoording bezoldiging topfunctionarissen.....	162
Verantwoording honoraria accountantsorganisatie.....	165
DAEB en niet-DAEB gegevens.....	166
Balans DAEB per 31 december 2019.....	166
Balans Niet-DAEB per 31 december 2019.....	168
Winst- en verliesrekening DAEB over 2019.....	170
Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2019.....	172
Kasstroomoverzicht (directe methode) DAEB over 2019.....	174
Kasstroomoverzicht (directe methode) niet-DAEB over 2019.....	176
5 Ondertekening van de jaarrekening.....	178
OVERIGE GEGEVENS.....	179
6 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat.....	180
7 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	181

1 Balans per 31 december 2019

(na resultaatbestemming) in euro's x 1.000

	<u>Ref.</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Activa			
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	1.740.566	1.624.102
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2	248.828	224.835
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	149.922	138.460
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	11.965	495
		2.151.281	1.987.892
Materiële vaste activa	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	1.239	1.411
		1.239	1.411
Financiële vaste activa	3		
Andere deelnemingen	3.1	6	1.306
Latente belastingvorderingen	3.2	6.382	5.816
Leningen u/g	3.3	802	901
		7.190	8.023
TOTAAL VAN DE VASTE ACTIVA		2.159.710	1.997.326
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1	2.009	5.129
Overige voorraden	4.2	3.885	3.870
		5.894	8.999
Vorderingen	5		
Huurdebiteuren	5.1	866	1.096
Overige vorderingen	5.2	3.582	3.697
Overlopende activa	5.3	273	418
		4.721	5.211
Liquide middelen	6	7.871	12.472
TOTAAL VAN DE VLOTTENDE ACTIVA		18.486	26.682
TOTAAL ACTIVA		2.178.196	2.024.008

(na resultaatbestemming) in euro's x 1.000

	<u>Ref.</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Passiva			
EIGEN VERMOGEN	7		
Herwaarderingsreserves	7.1	1.221.381	1.085.272
Overige reserves	7.2	283.507	255.618
		<u>1.504.888</u>	<u>1.340.890</u>
VOORZIENINGEN	8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	13.231	10.642
Overige voorzieningen	8.2	773	915
		<u>14.004</u>	<u>11.557</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN	9		
Schulden aan overheid	9.1	10.911	11.664
Schulden aan kredietinstellingen	9.2	461.760	481.038
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3	145.184	135.508
Overige schulden	9.4	155	158
		<u>618.010</u>	<u>628.368</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN	10		
Schulden aan overheid	10.1	753	735
Schulden aan kredietinstellingen	10.2	19.279	24.474
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.3	7.349	3.971
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	10.4	3.053	2.501
Overige schulden	10.5	32	416
Overlopende passiva	10.6	10.828	11.096
		<u>41.294</u>	<u>43.193</u>
TOTAAL PASSIVA		<u>2.178.196</u>	<u>2.024.008</u>

2 Winst- en verliesrekening over 2019

in euro's x 1.000

	<u>Ref.</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	11		
Huuropbrengsten	11.1	99.121	98.562
Opbrengsten servicecontracten	11.2	3.064	2.651
Lasten servicecontracten	11.3	-3.045	-2.393
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	11.4	-7.670	-7.676
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.5	-31.603	-30.237
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.6	-18.180	-18.888
		<u>41.687</u>	<u>42.019</u>
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	12		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	12.1	0	2.117
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	12.2	591	-1.239
Toegerekende organisatiekosten	12.3	0	-1
		<u>591</u>	<u>877</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	13		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		13.523	15.915
Toegerekende organisatiekosten		-970	-1.033
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-9.120	-10.681
		<u>3.433</u>	<u>4.201</u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.1	-10.632	-2.955
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.2	146.995	170.398
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	14.3	2.019	2.102
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	14.4	0	19
		<u>138.382</u>	<u>169.564</u>
Netto resultaat overige activiteiten	15		
Opbrengst overige activiteiten	15.1	1.026	372
Kosten overige activiteiten	15.2	-173	-601
		<u>853</u>	<u>-229</u>
Overige organisatiekosten	16	-88	-1.165
Kosten omtrent leefbaarheid	17	-2.256	-2.568

	<u>Ref.</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Financiële baten en lasten	18		
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	18.1	9	-25
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	18.2	-23	17
Rentelasten en soortgelijke kosten	18.3	-18.311	-19.484
		<u>-18.325</u>	<u>-19.492</u>
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		164.277	193.207
Belastingen	19	-279	-2.482
Resultaat uit deelnemingen	20	0	39
RESULTAAT NA BELASTINGEN		<u>163.998</u>	<u>190.764</u>

3 Kasstroomoverzicht (directe methode)

in euro's x 1.000

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	99.368	98.949
Vergoedingen	2.638	2.704
Overige bedrijfsontvangsten	1.184	489
	103.190	102.142
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-12.382	-11.854
Onderhoudsuitgaven	-24.356	-19.614
Overige bedrijfsuitgaven	-13.021	-17.114
Betaalde interest	-18.674	-20.112
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	-1.067
Verhuurderheffing	-12.323	-12.541
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-620	-778
	-81.376	-83.080
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	21.814	19.062

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	18.478	19.818
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	3.568	3.795
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	2.117
Verkoopontvangsten grond	0	21
	<u>22.046</u>	<u>25.751</u>
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-15.931	-8.294
Verbeteruitgaven	-1.491	-991
Aankoop	-1.740	-614
Nieuwbouw verkoop	0	-75
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-5.065	-8.748
Investerings overig	-376	-70
	<u>-24.603</u>	<u>-18.792</u>
FVA		
Ontvangsten verbindingen	1.300	39
Ontvangsten overig	94	37
Uitgaven overig	-4	-5
	<u>1.390</u>	<u>71</u>
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	<u>-1.167</u>	<u>7.029</u>
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	10.000	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-35.248	-30.052
Aflossing ongeborgde leningen		0
	<u>-25.248</u>	<u>-30.052</u>
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	<u>-25.248</u>	<u>-30.052</u>
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	<u>-4.601</u>	<u>-3.961</u>
Liquide middelen per 1/1	12.472	16.433
Liquide middelen per 31/12	7.871	12.472
	<u>-4.601</u>	<u>-3.961</u>

4 Toelichting op de balans, winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht

4.1 Algemeen

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

4.1.1 Activiteiten

De activiteiten van Stichting KleurrijkWonen, statutair en feitelijk gevestigd aan de Laan van Westroijen 6 te Tiel, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 40156630, zijn erop gericht mensen met een inkomen tot circa € 40.000, te huisvesten in vitale wijken en steden. Stichting KleurrijkWonen heeft de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". Zij heeft specifieke toelating in de regio Woongaard en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

4.1.2 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Stichting KleurrijkWonen is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) 2015. In de Woningwet wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

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

4.1.3 Stelselwijzigingen

Latente belastingvorderingen inzake verwachte verkopen

In het boekjaar 2018 heeft Stichting KleurrijkWonen bij de bepaling van de latentie op het vastgoed in exploitatie rekening gehouden met de verwachte realisatie van het verschil tussen commerciële en fiscale waardering op korte termijn als gevolg van verkopen. Hiervoor is ultimo 2018 een latentie gevormd van respectievelijk € 2.249.000. Aan Richtlijn voor de Jaarverslaggeving (RJ) 272.405 is de bepaling toegevoegd dat indien het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende actief of passief geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaats zal vinden, rekening dient te worden gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Deze nieuwe bepaling heeft voor Stichting KleurrijkWonen tot gevolg dat de latentie voor verkopen naar nihil tendeert doordat het zeer waarschijnlijk is dat Stichting KleurrijkWonen positieve boekresultaten 'doorschuift' in de boekwaarde van nieuw ontwikkeld en/of aangekocht bezit door toepassing van een fiscale faciliteit (herinvesteringsreserve). Voor dit nieuwe vastgoed heeft Stichting KleurrijkWonen het voornemen dit blijvend te exploiteren tot het einde van de levensduur, waarna sloop en vervangende nieuwbouw plaatsvindt.

De cyclus van sloop aan het einde van de levensduur en het plegen van vervangende nieuwbouw op dezelfde grond, gebaseerd op het op balansdatum bestaande bedrijfsmodel van Stichting KleurrijkWonen, doet zich in continuïteit voor. Hierdoor ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt waardoor bij waardering tegen contante waarde de latentie naar nihil tendeert.

Conform RJ 140 is het effect van de aangepaste Richtlijn verwerkt als stelselwijziging en zijn de gepresenteerde cijfers over het ter vergelijking opgenomen boekjaar herzien. Onderstaand is het effect van deze aanpassing op vermogen en resultaat toegelicht:

	31-12-2018 zoals eerder gerapporteerd	Effect stelselwijziging	31-12-2018 herzien
Eigen vermogen	1341.859	-/- 969	1.340.890
Latente belastingvordering	6.785	-/- 969	5.816
Belastingen (W&V)	- 3.762	+ 1.280	- 2.482
Resultaat (W&V)	189.484	+ 1.280	190.764

4.1.4 Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed betreft de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Stichting KleurrijkWonen.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waarde peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

4.1.5 Presentatiewijzigingen

De verkoopresultaten vastgoed verkocht onder voorwaarden ad € 140.000 zijn in de vergelijkende cijfers 2018 geherrubriceerd van het "Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille" naar de "niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden" conform handreikingen.

In de vergelijkende cijfers "Huurdebiteuren" is het saldo van de dotaties en van de onttrekkingen met respectievelijk -104K en 104K aangepast. De boekwaarde per 31 december 2018 is ongewijzigd.

De vergelijkende cijfers "overige lasten verhuur en beheeractiviteiten" zijn gewijzigd van € 813.000 naar € 1.045.000. De verschuiving van € 233.000 wordt veroorzaakt door een andere rubricering van het eigen risico op schades in enig jaar. Deze kosten beschouwen wij niet als onderhoudslasten en derhalve hebben wij de presentatie van deze kosten gewijzigd. Door deze verschuiving wijzigen ook de vergelijkende cijfers "doorberekende onderhoudslasten" van € 344.000 naar € 152.000.

De vergelijkende cijfers "overig onderhoud" zijn gewijzigd van € 424.000 naar € 0. Deze onderhoudslasten maken deel uit van de niet-cyclische onderhoudslasten. De vergelijkende cijfers van het niet-cyclisch onderhoud zijn derhalve gewijzigd van € 7.248.000 naar € 7.016.000.

In overeenstemming met de "Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties - Verslagjaar 2019" heeft in de presentatie van de "overige directe operationele lasten bezit" een verschuiving plaatsgevonden van € 1.066.000 naar € 0 met betrekking tot de "sectorspecifieke heffingen onafhankelijke van het resultaat". Daarnaast heeft ook een verschuiving plaatsgevonden binnen de post "overige directe operationele lasten exploitatie vastgoedportefeuille" van 99.000 met betrekking tot de bijdrage aan de Autoriteit Woningcorporaties. Deze bedragen zijn in de vergelijkende cijfers 2018 van de jaarrekening 2019 gepresenteerd onder de "overige organisatiekosten".

4.1.6 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden) als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de ‘Financiële instrumenten’ in de toelichting op de balans.

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de ‘Grondslagen voor de waardering van activa en passiva’.

KleurrijkWonen maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past KleurrijkWonen met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. KleurrijkWonen past hedge accounting toe op basis van generieke documentatie.

Financiële derivaten (voornamelijk interestswaps) worden initieel niet in de balans verwerkt en gewaardeerd. Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Op iedere balansdatum wordt bepaald of er een indicatie is voor ineffectiviteit door de kritische kenmerken van het hedge-instrument te vergelijken met de kritische kenmerken van de afgedekte positie. In het geval dat de kritische kenmerken van het hedge-instrument en de kritische kenmerken van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijs-hedge een ineffectief deel bevat. In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedgerelatie. Ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien en voor zover uit de kwantitatieve ineffectiviteitsmeting (cumulatief) een verlies blijkt.

4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs.

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

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen, tenzij er sprake is van verlieslatende contracten.

1. Vastgoedbeleggingen

1.1 DAEB-vastgoed in exploitatie en 1.2 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

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

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld in de bijlage 3 van het BTIV aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woongelegenheden met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Overgeheveld bezit in een door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel is onder de post Niet-DAEB-vastgoed gepresenteerd.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Het DAEB- en het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het BTIV vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de RTIV plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Stichting KleurrijkWonen hanteert de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' voor de woon- en de parkeergelegenheden' en de fullversie voor de woonwagens, het commercieel vastgoed, het maatschappelijk vastgoed en het intramuraal zorgvastgoed. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

Voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

Bij toepassing van de basisversie is volgens het waarderingshandboek sprake van een aannemelijke marktwaarde op portefeulleniveau. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald, waardoor bij de basis versie een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

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

Bij de waardering van de woon- en parkeergelegenheden is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van de onroerende zaken in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

Beleidswaarde

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

1. Er wordt alleen uitgegaan van het doorexploiteerscenario. Dit houdt in dat geen rekening wordt gehouden met een uitpondscenario en geen rekening wordt gehouden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Er wordt een intern bepaalde streefhuur ingerekend in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Stichting KleurrijkWonen bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Stichting KleurrijkWonen hanteert in haar beleid verschillende advieshuurklassen en geen streefhuurbeleid. Omgerekend is de gemiddelde streefhuur van de woningen bedraagt 73,72% van de maximaal redelijke huur.
3. Er worden toekomstige onderhoudslasten ingerekend, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Stichting KleurrijkWonen en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoed in plaats van onderhoudsnormen in de markt. KleurrijkWonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

- De langjarige onderhoudscyclus van het vastgoed is gebaseerd op instandhouding.
 - De definitie van het beleidsonderhoud is gelijk aan de definitie die wordt toegepast in de functionele winst-en-verliesrekening.
 - De meerjarenonderhoudsbegroting van KleurrijkWonen bevat geen elementen die als achterstallig onderhoud kunnen worden aangemerkt.
 - De beleidsnorm voor onderhoud bevat kosten voor technisch beheer
4. Er worden toekomstige verhuur- en beheerslasten conform het beleid van KleurrijkWonen ingerekend in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Stichting KleurrijkWonen. KleurrijkWonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
- Het beheer vanuit het eigen beleid is gedefinieerd op basis van het totaal van de posten 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' exclusief de verhuurderheffing.
 - De beheernorm is bepaald met inachtneming van de meerjarenbegroting van KleurrijkWonen.
 - In de langjarige, toekomstige beheernorm zijn geen incidentele lasten opgenomen;
 - De beleidsnorm voor beheer bevat kosten voor administratief beheer.

De beleidswaarde van het commercieel vastgoed, het maatschappelijk vastgoed en het intramuraal zorgvastgoed is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Stichting KleurrijkWonen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde

	Ultimo 2019	Ultimo 2018
Streefhuur van ..% van de maximaal redelijke huur	73,72%	76,52%
Onderhoudsnorm per kostenfactor	€ 2.259	€ 2.134
Beheerlasten per kostenfactor	€ 923	€ 903
Discontovoet	6,55%	6,80%

Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die kwalificeren 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.

1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

2. Materiële vaste activa

2.1 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 gebruiksduur 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.

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

3. Financiële vaste activa

3.1 Andere deelnemingen

De niet-geconsolideerde deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Stichting KleurrijkWonen.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Stichting KleurrijkWonen geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

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

3.2 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente, en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor KleurrijkWonen gemiddelde rente voor langlopende leningen (2019: 3,59%, 2018: 3,62%) onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (2019: 21,7%, 2018: 25%-20,5%). De rente voor de contante waarde berekening is $78,3\% \times 3,59\% = 2,81\%$. (2018: $2,72\%-2,88\%$).

3.3 Leningen u/g

De verstrekte leningen (uitgeleend geld) in het kader van de startersrenteregeling (SRR) worden gewaardeerd tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

4. Voorraden

4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor de verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet in exploitatie is en is aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed. 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.

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

4.2 Overige voorraden

De overige voorraden bestaan uit grondposities welke niet in ontwikkeling zijn. Grondposities worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de grondposities.

5. Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. 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.

6. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

7. Eigen vermogen

7.1 Herwaarderingsreserves

Stichting KleurrijkWonen vormt een herwaarderingsreserve voor waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan.

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische

kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

7.2 Overige reserves

In het boekjaar 2019 (en 2018) zijn geen rechtstreekse mutaties verwerkt in het eigen vermogen van KleurrijkWonen. De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de vaststelling door de Raad van Commissarissen van Stichting KleurrijkWonen reeds in de jaarrekening verwerkt.

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”.

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie 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 complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

8.2 Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

KleurrijkWonen onderkent de volgende overige voorzieningen:

‘Verzilverd wonen’

Hieronder is opgenomen de contractuele verplichting uit hoofde van de aangekochte woningen in het kader van de regeling ‘verzilverd wonen’. De verplichting bestaat uit het levenslange huurrecht van de bewoner alsmede de hier aan gekoppelde onderhoudsverplichting.

De verplichting is opgenomen tegen nominale waarde zijnde het verschil tussen de aankoopprijs bij vrije verkoop en de betaalde aankoopprijs. De vrijval vindt overeenkomstig de voorgerecalculeerde exploitatie plaats, tot de jongste bewoner 85 jaar wordt.

Jubilea

Voor uitbetaling van jubilea-uitkering aan personeel is een voorziening getroffen. De mate

van langlopendheid van deze voorziening wordt bepaald door de arbeidsduur van onze medewerkers. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met de blijfkans. Doordat KleurrijkWonen een gespreid personeelsbestand heeft, heeft deze voorziening een langlopend karakter.

Vertrekregelingen

Hieronder is opgenomen de contractuele verplichting uit hoofde van de overeengekomen (vrijwillige) uitdiensttredingen. De verplichting is opgenomen tegen nominale waarde.

Woongoudpunten

De gespaarde Woongoudpunten kunnen op ieder moment worden opgenomen. Van de gespaarde woongoudpunten wordt naar verwachting 75% (2018: 75%) opgenomen, waardoor de opbouw van de voorziening hierop is gebaseerd. De voorziening heeft een langlopend karakter.

Pensioenverplichting

Stichting KleurrijkWonen heeft een pensioenregeling bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of, en zo ja welke, verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Stichting KleurrijkWonen en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijds waarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die de actuele marktrente weergeeft.

Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen te lasten resp. te gunste van de winst- en verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Stichting KleurrijkWonen beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Stichting KleurrijkWonen, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2019 (en 2018) waren er voor de groep geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

9. Langlopende schulden

9.1 Schulden o/g overheid en 9.2 Schulden o/g kredietinstellingen

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

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

9.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Stichting KleurrijkWonen heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd.

9.4 Overige schulden

De overige langlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De overige langlopende schulden hebben betrekking op schulden aan derden in het kader van 'verzilverd wonen' en waarborgsommen.

10. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde indien deze lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

4.3 Grondslagen voor de resultaatbepaling

11. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

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 jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximumpercentage 1,6%. De opbrengsten uit hoofde van de huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze debiteuren zijn onder deze post verantwoord.

11.2 en 11.3 Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en bewoners 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 de daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Voor zover er sprake is van verrekening, vindt deze verrekening jaarlijks plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen.

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 gedacht worden aan:

- Lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- Kosten Klant Contact Centrum.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “21 Toerekening baten en lasten”.

11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten den overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder “21 Toerekening baten en lasten”.

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen lasten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als 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 rechten en verplichtingen’.

11.6 Overige direct operationele lasten exploitatie vastgoedportefeuille

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. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die veroorzaakt door het feit dat de corporatie vastgoed heeft.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “21 Toerekening baten en lasten”.

12. Netto resultaat 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 gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

14. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille worden gevormd door:

- De waardevermindering die is ontstaan door aangepaste juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- De terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten / marktwaarde;
- Afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- Afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

14.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructureringen).

14.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

14.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

15 Nettoresultaat overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of het verkopen van vastgoed. Voorbeeld van overige activiteiten zijn onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden en incidentele opbrengsten.

16. Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek zoals is toegelicht onder “21 Toerekening baten en lasten”. De overige organisatiekosten betreffen niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

17. Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte lasten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in eigendom van de corporatie zijn de gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.

18. Financiële baten en lasten

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

19. Belastingen

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

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

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

20. Resultaat uit deelnemingen

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

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

21. Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele winst- en verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van werknemers. De overige organisatielasten en afschrijvingslasten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren die gelijk is aan de verdeling van de personeelslasten.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek die hierboven is toegelicht.

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 door middel van de systematiek die hierboven is toegelicht.

Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf “8.2 Overige voorzieningen - voorziening pensioenen”. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek die hierboven is toegelicht.

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek die hierboven is toegelicht. De overige organisatiekosten betreffen niet-object gebonden kosten en algemene organisatie kosten.

4.4 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn 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.

4.5 Scheiding DAEB en niet-DAEB

Stichting KleurrijkWonen past de administratieve scheiding toe. In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen:

- Balans DAEB per 31 december 2019
- Balans Niet-DAEB per 31 december 2019
- Winst- en verliesrekening DAEB over 2019
- Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2019
- Kasstroomoverzicht DAEB over 2019
- Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2019

Balans

Balansposten die door hun directe relatie met DAEB of niet-DAEB activiteiten kunnen worden vastgesteld, worden direct verdeeld naar de juiste tak. Dit zijn:

- Alle posten onder "Vastgoedbeleggingen"
- Andere deelnemingen
- Leningen u/g
- Alle posten onder "Voorraden"
- Huurdebiteuren
- Overige vorderingen
- Voorzieningen onrendabele investeringen
- Alle posten onder "Langlopende schulden"
- Kortlopende schulden aan overheid
- Kortlopende schulden aan kredietinstellingen
- Overige schulden
- Overlopende passiva

Daar waar geen directe relatie met de DAEB of niet-DAEB activiteiten kan worden vastgesteld, worden de posten verdeeld aan de hand van de bij de begroting 2020 vastgestelde verdeelsleutel. Dit zijn de posten:

- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
- Latente belastingvorderingen
- Overlopende activa
- Overige voorzieningen
- Schulden aan leveranciers en handelskredieten

De verdeelsleutel is bepaald door het gewogen gemiddelde van het bezit in eenheden te verdelen tussen DAEB en niet-DAEB. Voor 2019 is deze verdeling vastgesteld op 89% DAEB-bezit en 11% niet-DAEB bezit (2018: 89% DAEB, 11% niet-DAEB). Voor 2020 is de verdeling opnieuw bepaald op 89% voor DAEB en 11% voor niet-DAEB.

De liquide middelen van beide takken zijn resultante van de beginsaldi en de kasstromen over het boekjaar en is daarbij conform de in deze rubriek genoemde uitgangspunten verdeeld over beide takken.

Het eigen vermogen van beide takken is de resultante van de beginsaldi en het resultaat na belastingen over het boekjaar en is daarbij conform de in deze rubriek genoemde uitgangspunten aan de beide takken toegerekend naar de herwaarderingsreserves en de overige reserves.

Winst- en verliesrekening

Voor de posten in de winst- en verliesrekening geldt hetzelfde uitgangspunt als bij de balansposten; daar waar een directe relatie met de activiteit is, worden de opbrengsten en kosten verdeeld naar de juiste tak.

Voor de winst- en verliesrekening worden de volgende posten direct toegerekend:

- Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille
- Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling
- Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille
- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille
- Netto resultaat overige activiteiten
- Overige organisatiekosten
- Kosten omtrent leefbaarheid
- Financiële baten en lasten
- Resultaat uit deelnemingen

De overige bedrijfsuitgaven, personeelsuitgaven (beiden in de toegerekende baten en lasten) en belastingen worden op basis van de verdeelsleutel van 89% voor DAEB activiteiten en 11% voor niet-DAEB activiteiten verantwoord.

Kasstroomoverzicht

Ook voor het kasstroomoverzicht is het uitgangspunt dat daar waar een directe relatie met de activiteit is, worden de inkomsten en uitgaven verdeeld naar de juiste tak.

De volgende posten worden in het kasstroomoverzicht direct toegerekend:

- Alle posten onder de "ontvangsten"
- Onderhoudsuitgaven
- Betaalde interest
- Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat
- Verhuurderheffing
- Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden
- Alle posten onder "Investeringsactiviteiten"
- Alle posten onder "Financieringsactiviteiten"

De betalingen aan werknemers en overige bedrijfsuitgaven worden op basis van de verdeelsleutel van 89% voor DAEB activiteiten en 11% voor niet-DAEB activiteiten verantwoord in het kasstroomoverzicht.

4.6 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

in euro's x 1.000

1. Vastgoedbeleggingen

1.1 en 1.2 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het verloop van het (totale) vastgoed in exploitatie is als volgt:

	1.1 DAEB- vastgoed in exploitatie	1.2 Niet- DAEB- vastgoed in exploitatie
<i>Stand per 1 januari 2019</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	737.106	111.360
Cumulatieve herwaarderingen	886.996	113.475
<i>Boekwaarde per 1 januari 2019</i>	<u>1.624.102</u>	<u>224.835</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings – initiële verkrijgingen	1.107	886
Investerings - oplevering nieuwbouw	0	0
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	1.844	290
Overboekingen naar voorraden	-4.308	-1.445
Desinvesteringen verkopen	-3.449	-329
Desinvesteringen sloop	-1.134	0
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	-6.966	6.966
Aanpassing marktwaarde	129.370	17.625
<i>Totaal mutaties 2019</i>	<u>116.464</u>	<u>23.994</u>
<i>Stand per 31-12-2019</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	713.941	130.564
Cumulatieve herwaarderingen	1.026.625	118.265
<i>Boekwaarde per 31 december 2019</i>	<u>1.740.566</u>	<u>248.828</u>

Per 31 december 2019 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 1.144.889.915 (31 december 2018: € 1.000.471.000). Deze heeft voor € 1.026.625.273 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 118.264.642 op het niet-DAEB-vastgoed.

Marktwaaarde

Onroerende zaken in exploitatie, zowel DAEB en niet-DAEB, zijn gewaardeerd tegen de marktwaaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde'. Dit handboek is als bijlage opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd voor de waarderungen van de woon- en parkeergelegenheden. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

De waardering van het zorg, maatschappelijk en commercieel bedrijfsonroerendgoed alsmede de woonwagenlocaties is bepaald aan de hand van de full-versie van het handboek. Hierdoor is het mogelijk om op specifieke onderdelen af te wijken van het waarderingshandboek en is het noodzakelijk om de waardering te laten toetsen door een taxateur.

De disconteringsvoet voor de woongelegenheden is afhankelijk van opslagen gerelateerd aan o.a. het type, bouwjaar, corpogebied en scenario. Onderstaand is daarom de laagste en hoogste ingerekende disconteringsvoet opgenomen. Deze is berekend conform de basisversie van het handboek modelmatig waarden 2019.

	minimaal	maximaal
Woongelegenheden	5,96%	7,36%

De onderstaande disconteringsvoet is gehanteerd voor de verschillende categorieën onroerende zaken. De disconteringsvoet wordt nader toegelicht bij de toelichting op de vrijheidsgraden. Onderstaande disconteringsvoet geeft slechts de disconteringsvoet weer gehanteerd in de basisversie.

	Risicovrije rentevoet	Vastgoed sector specifieke opslag
Parkeergelegenheden	0,26%	5,70%

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB als niet-DAEB onroerende zaken. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaaarde zijn op basis van bovenstaande uitgangspunten bepaald.

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de voorgeschreven parameters in de basisversie van het waarderingshandboek. Hierop wordt ten aanzien van de woon- en parkeergelegenheden dan ook niet van afgeweken.

Hieronder staan de parameters toegelicht welke specifiek op de regio's betrekking hebben waarin Stichting KleurrijkWonen bezit heeft.

Leegwaardestijging

	2019	2020	2021	2022 en verder
Gelderland	7,00%	4,50%	2,00%	2,00%
Utrecht (provincie)	6,80%	4,40%	2,00%	2,00%
Zuid Holland	7,00%	4,50%	2,00%	2,00%

Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)

	2019	2020	2021	2022 en verder
Buren	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Culemborg	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Molenlanden	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
Tiel	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Vijfheerenlanden	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
West Betuwe	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Zaltbommel	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd voor het zorg, maatschappelijk en commercieel bedrijfsonroerendgoed en woonwagen locaties. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden.

Toelichting vrijheidsgraden full-versie zorg, maatschappelijk en commercieel bedrijfsonroerendgoed:

Vrijheidsgraden	Veronderstelling	Waarderingscomplex
Disconteringsvoet	10,01% - 12,00%	100105060, 102020502
	12,01% - 14,00%	100100800, 100304838
	4,01% - 6,00%	100100880, 100100930, 100101140, 100103015, 100201872, 100204321, 102010301, 102019623, 103000703
	6,01% - 8,00%	100100600, 100100900, 100100920, 100100990, 100103012, 100105050, 100201973, 100202141, 100204331, 100300602, 100305730, 101003201, 101010003, 101010703, 101011451, 101011461, 101027303, 102010302, 102019621, 102019723, 102040191, 103005801
	8,01% - 10,00%	100304835, 101003401, 101006601, 101006901, 101008701, 101010001, 101010701, 103001402
Exit Yield	> 16,01%	100100880, 100202141, 100304835, 100304838, 100305730
	10,01% - 12,00%	100100900, 100100920, 100100930, 100103015, 100105050, 101003201, 101010001, 101010703, 101011461, 102010302, 102019621, 102019723, 102020502, 102040191, 103001402, 103005801
	12,01% - 14,00%	100100800, 100204321, 101003401, 101006901, 101008701, 101010701, 101027303
	14,01% - 16,00%	100105060, 101006601, 102019623

	6,01% - 8,00%	100100600, 100201872, 100204331, 101010003, 103000703
	8,01% - 10,00%	100100990, 100101140, 100103012, 100201973, 100300602, 101011451, 102010301
Onderhoud	0,00 - 2,00	101011461, 102010301, 102010302, 102019621
	12,01 - 14,00	100100900, 100105050, 100202141
	2,01 - 4,00	100300602, 101003201, 101010001, 101010701, 101011451, 102040191, 103005801
	4,01 - 6,00	101003401, 101006901, 101008701, 102020502, 103001402
	6,01 - 8,00	100100800
	8,01 - 10,00	100100600, 100100880, 100100920, 100100930, 100100990, 100101140, 100103012, 100103015, 100105060, 100201872, 100201973, 100204321, 100204331, 100304835, 100304838, 100305730, 101006601, 101010003, 101010703, 101027303, 102019623, 102019723, 103000703
Markthuur	56	100204331
	82	100105060
	82	100100600
	90	100305730
	95	102019623
	100	101006901
	108	100100990
	108	102019723
	109	101010703
	114	101010003
	114	100201973
	115	102040191
	115	100204321
	120	204014502
	120	100101140
	120	100304835
	128	100100930
	132	100100920
	133	100105050
	137	100103015
	140	100100880
142	100103012	
144	103000703	
149	100304838	
168	101027303	
180	100202141	
192	100100900	
	Niet van toepassing	Overige complexen
Leegwaarde (stijging)	Geen aanpassing	Alle complexen
Technische splitsingskosten	Geen aanpassing	Alle complexen
Mutatie- en verkoopkans	Geen aanpassing	Alle complexen
Bijzondere uitgangspunten	Geen aanpassing	Alle complexen
Erfpacht	Geen aanpassing	Alle complexen
Schematische vrijheid	Ja	Zie onderstaand
	Nee	Overige complexen

Toelichting vrijheidsgraden woonwag en sloopcomplexen:

Vrijheidsgraden	Veronderstelling	Waarderingscomplex
Disconteringsvoet	4,01% - 6,00%	100204016
	6,01% - 8,00%	100201950, 100201953, 100203002, 100300080, 100300090, 100300630, 100300660
	8,01% - 10,00%	100300095, 100300640, 100300650
Exit Yield	> 16,01%	100201950, 100201953
	4,01% - 6,00%	100204016
	6,01% - 8,00%	100203002, 100300080, 100300090
	8,01% - 10,00%	100300095, 100300630, 100300640, 100300650, 100300660
Onderhoud	0,00 - 2,00	101011461, 102010301, 102010302, 102019621
	12,01 - 14,00	100100900, 100105050, 100202141
	2,01 - 4,00	100300602, 101003201, 101010001, 101010701, 101011451, 102040191, 103005801
	4,01 - 6,00	101003401, 101006901, 101008701, 102020502, 103001402
	6,01 - 8,00	100100800
	8,01 - 10,00	100100600, 100100880, 100100920, 100100930, 100100990, 100101140, 100103012, 100103015, 100105060, 100201872, 100201973, 100204321, 100204331, 100304835, 100304838, 100305730, 101006601, 101010003, 101010703, 101027303, 102019623, 102019723, 103000703
Leegwaarde	57.291	100203002
	62.723	100204016
	48.924	100300080
	49.983	100300090
	42.490	100300095
	38.543	100300630
	42.215	100300640
	41.411	100300650
	41.427	100300660
Geen aanpassing	100201950, 100201953	
Markthuur	338	100203002
	257	100204016
	390	100300080
	345	100300090
	306	100300095
	290	100300630
	325	100300640
	325	100300650
	288	100300660
	Niet van toepassing	100201950, 100201953
Leegwaardestijging	Geen aanpassing	Alle complexen
Technische splitsingskosten	Geen aanpassing	Alle complexen
Mutatie- en verkoopkans	Geen aanpassing	Alle complexen
Bijzondere uitgangspunten	Geen aanpassing	Alle complexen
Erfpacht	Geen aanpassing	Alle complexen
Schematische vrijheid	Ja	100201950, 100201953
	Nee	Overige complexen

Inschakeling taxateur

In 2017 is het zorg, maatschappelijk en commercieel bedrijfsnonroerendgoed en zijn de woonwagenlocaties allemaal volledig getaxeerd, in 2018 en 2019 is voor bijna de gehele portefeuille een hertaxatie uitgevoerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In 2019 zijn twee woonwagenlocaties aangekocht, deze locaties zijn volledig getaxeerd. Daarnaast is één zorgcomplex wederom volledig getaxeerd, hierbij heeft de taxateur het pand tevens van binnen gezien. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisversie zijn onderbouwd en vastgelegd, zijn in bezit van Stichting KleurrijkWonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Ontwikkeling waarde onroerende zaken in exploitatie

De waarde van de onroerende zaken in exploitatie (DAEB en niet-DAEB) stijgt in 2019 met € 140 miljoen naar € 1.989 miljoen per 31 december 2019 (31 december 2018: € 1.849 miljoen). Deze stijging wordt veroorzaakt door een samenstel van factoren, de belangrijkste hiervan zijn methodische wijzigingen in het handboek en de software, aanpassing van de disconteringsvoet, de leegwaardestijging en overige objectgegevens zoals de mutatiegraad en WOZ waarde. Onderstaand is een verloopoverzicht op portefeuilleniveau opgenomen waarbij de grootste effecten op de marktwaarde worden gepresenteerd.

Parameter of factor	Effect op de marktwaarde
Methodische wijzigingen handboek en software	86
Disconteringsvoet	84
WOZ waarde	39
Contractuur en leegstand objectgegevens	13
Belastingen en verzekeringen	10
Mutatie overige objectgegevens	1
Mutatiekans	-38
Aanpassing inschatting leegwaardestijging	-28
Parameteraanpassingen a.g.v. validatie handboek	-17
Voorraad mutaties	-9
Mutatie overige parameters	-1
Totaal	140

Bedragen * € 1.000.000

Herclassificatie

In 2019 zijn 3 woningen geherclassificeerd van de niet-DAEB tak naar DAEB tak. Één woning bleek bij mutatie in punten te zijn gedaald en mocht daarmee niet meer in de niet-DAEB tak worden verhuurd. Twee woningen zijn naar de DAEB tak overgeheveld om de sociale huurvoorraad te vergroten.

Daarnaast is bedrijfsnonroerendgoed geherclassificeerd van de DAEB tak naar de niet-DAEB tak waaruit bij voortschrijdend inzicht blijkt dat de huurder een niet-DAEB activiteit uitvoert. Ook heeft KleurrijkWonen een zorghotel geherclassificeerd van de DAEB tak naar de niet-DAEB tak na uitvoerig overleg met de Autoriteit woningcorporaties.

Deze herclassificaties hebben geen effect op het vermogen en resultaat.

Vastgoed met bestemming verkoop

In de huidige huurvoorraad van KleurrijkWonen zijn ruim 1.000 woningen bestemd voor verkoop bij mutatie.

KleurrijkWonen verwacht in 2020 ongeveer 70 woningen te verkopen. De verwachte opbrengstwaarde van deze verkopen bedraagt € 12 miljoen, de verwachte boekwaarde € 8 miljoen.

Bezwaaring

Het vastgoed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor tegenover Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die 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.

Verzekering

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. Het bezit van KleurrijkWonen is verzekerd voor de herbouwwaarde.

WOZ-waarde

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 13.669 (2018: 13.755) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed zijn 2.343 (2018: 2.355) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recent WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 2.498 miljoen (2018: € 2.359 miljoen).

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Stichting KleurrijkWonen is 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. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Daarom wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting KleurrijkWonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van het commercieel vastgoed, het maatschappelijk vastgoed en het intramuraal zorgvastgoed is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2019 € 727.169.000 (2018: € 731.635.000).

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2019 € 169.913.000 (2018: € 152.032.000).

De berekening van de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

	<u>DAEB- vastgoed</u>	<u>Niet-DAEB- vastgoed</u>
Marktwaarde verhuurde staat per 31 december 2019	1.740.566	248.828
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-177.256	-17.495
Betaalbaarheid (huren)	-578.296	-36.308
Kwaliteit (onderhoud)	-276.644	-27.418
Beheer (beheerskosten)	-57.109	-4.681
Beleidswaarde per 31 december 2019	<u>651.261</u>	<u>162.926</u>

	DAEB- vastgoed	Niet-DAEB- vastgoed
Marktwaaarde verhuurde staat per 31 december 2018	1.624.102	224.835
Beschikbaarheid (doorexpluiteren)	-226.315	-24.630
Betaalbaarheid (huren)	-469.295	-28.035
Kwaliteit (onderhoud)	-163.595	-18.260
Beheer (beheerskosten)	-33.262	-1.878
Beleidswaarde per 31 december 2018	731.635	152.032

De afslag op de marktwaaarde met betrekking tot onderhoud is berekend op basis van de langjarige, toekomstige onderhoudsnorm van KleurrijkWonen. Bij het bepalen van onze meerjarenonderhoudsnormen zijn de definities voor onderhoud en beheer toegepast zoals opgenomen in de wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 d.d. 25 september 2019.

Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 64.772.000 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger*	€ 50.533.000 hoger
Lasten onderhoud <u>en</u> beheer per jaar	€ 100 hoger / kostenfactor	€ 74.429.000 lager

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in de komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

*Ons huurbeleid laat het niet in alle gevallen toe om € 25 hogere huur te realiseren bij mutatie.

1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Stand per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	124.029	123.924
Cumulatieve herwaarderingen	14.431	3.537
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>138.460</u>	<u>127.461</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	8.476	8.132
Desinvesterings	-6.220	-8.027
Herwaarderingen	9.205	10.894
<i>Totaal mutaties</i>	<u>11.461</u>	<u>10.999</u>
<i>Stand per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	126.285	124.029
Cumulatieve herwaarderingen	23.636	14.431
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>149.922</u>	<u>138.460</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Aantal eenheden 1 januari	999	1.002
Verkopen boekjaar	57	65
Terugkopen boekjaar	-45	-68
Toename a.g.v. toevoeging parkeergelegenheden	0	0
Aantal eenheden 31 december	<u>1.011</u>	<u>999</u>

Bij de contracten gebaseerd op het "Koopgarant"-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 10% en 35%. Daarnaast heeft KleurrijkWonen een terugkoopverplichting. Het aandeel van KleurrijkWonen in de waardeontwikkeling varieert tussen 15% en 50%.

De leegwaardeontwikkeling in het handboek modelmatig waardering marktwaarde 2019 is als uitgangspunt gehanteerd voor de bepaling van de actuele waarde. De waardeontwikkeling bedraagt over 2019 voor de woningen in Zuid-Holland 7,0% (2018: 10,7%), voor woningen in Gelderland 7,0% (8,6% in 2018) en voor woningen in Utrecht 6,8% (2018: 8,6%).

1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het verloop van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is als volgt:

	2019	2018
<i>Stand per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	495	12.848
Cumulatieve herwaarderingen	0	0
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>495</u>	<u>12.848</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	10.332	4.456
Subsidies	-203	0
Overboekingen van/naar in exploitatie	1.134	-17.728
Overboekingen naar voorraad onroerende zaken bestemd voor verkoop	0	-661
Terugnemingen van voorzieningen	0	1.619
Herwaarderingen	207	-39
<i>Totaal mutaties</i>	<u>11.470</u>	<u>-12.353</u>
<i>Stand per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	11.758	495
Cumulatieve herwaarderingen	207	0
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>11.965</u>	<u>495</u>

In totaal bedraagt de investering in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie € 18.219.000 (2018: € 23.194.000). Hiervan is € 7.887.000 (2018: € 18.738.000) onttrokken aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructurering.

2. Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van de activa ten dienste van de exploitatie is als volgt:

	Gebouwen en huisvesting	Inventaris	Vervoer- middelen	Automa- tisering	Leveringen en diensten	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2019</i>						
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.305	297	935	2.591	104	5.231
Cumulatieve afschrijvingen	-390	-295	-631	-2.404	-101	-3.820
<i>Boekwaarde per 1 januari 2019</i>	<u>915</u>	<u>2</u>	<u>304</u>	<u>187</u>	<u>3</u>	<u>1.411</u>
<i>Mutaties</i>						
Investerings	0	0	87	144	0	231
Desinvesteringen - aanschafwaarde	0	0	-252	-333	-93	-679
Desinvesteringen - cum. afschrijvingen	0	0	214	333	93	640
Afschrijvingen (correctie voorgaande jaren)	0	0	0	0	0	0
Afschrijvingen (regulier)	-130	-2	-67	-164	-2	-365
<i>Totaal mutaties 2019</i>	<u>-130</u>	<u>-2</u>	<u>-18</u>	<u>-20</u>	<u>-2</u>	<u>-172</u>
<i>Stand per 31 december 2019</i>						
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.305	297	770	2.402	11	4.785
Cumulatieve afschrijvingen	-520	-297	-484	-2.235	-10	-3.546
<i>Boekwaarde per 31 december 2019</i>	<u>785</u>	<u>0</u>	<u>286</u>	<u>167</u>	<u>1</u>	<u>1.239</u>
Afschrijvingssystematiek	Lineair	Lineair	Lineair	Lineair	Lineair	
Afschrijvingstermijn (in jaren)	10	10	5-10	3-5	5-15	

3. Financiële vaste activa

3.1 Andere deelnemingen

De opbouw van de waarde van de deelnemingen is als volgt:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Uithof III C.V.	0	1.300
Woningnet N.V.	6	6
Waarde deelnemingen	<u>6</u>	<u>1.306</u>

Uithof III C.V. te Utrecht

Op 4 november 2004 is de commanditaire vennootschap onder de naam Uithof III te Utrecht opgericht. Het doel van de vennootschap is om zonder winsttoogmerk binnen de wettelijke kaders van het destijds geldende Besluit Beheer Sociale Huursector het voor rekening van de vennoten ontwikkelen, financieren en exploiteren van het studentenhuisvestingscomplex genaamd de Uithof III en gelegen in de Uithof te Utrecht.

Stichting KleurrijkWonen heeft per 1 april 2019 haar belang verkocht tegen de nominale waarde. Ultimo 2018 was het belang 5,27% en de nominale waarde van € 1.300.000.

Het verloop van deze deelneming is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Boekwaarde per 1 januari	1.300	1.300
Verkopen	-1.300	0
Boekwaarde per 31 december	<u>0</u>	<u>1.300</u>

Woningnet N.V. te Weesp

De vennootschap heeft ten doel het deelnemen in, financieren van en het voeren van de directie of administratie van ondernemingen die zich vooral bezig houden met de ondersteuning van verhuur- en verkoopactiviteiten van Toegelaten Instellingen krachtens de Woningwet en het verlenen van diensten plus het verstrekken van adviezen aan andere ondernemingen.

KleurrijkWonen heeft per 31 december 2019 een belang van 0,54% met een totale nominale waarde van € 6.514 (31 december 2018: 0,54% een totale nominale waarde van € 6.514). Door dit geringe belang is sprake van een laag risicoprofiel.

Het verloop van deze deelneming is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Boekwaarde per 1 januari	6	6
Aandeel in het resultaat	0	0
Boekwaarde per 31 december	<u>6</u>	<u>6</u>

3.2 Latente belastingvorderingen

De opbouw van de waarde van de latente belastingvorderingen is als volgt:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Fiscale afschrijvingspotentieel	5.414	4.800
Agio/disagio van de leningenportefeuille	968	1.016
Waarde latente belastingvorderingen	<u>6.382</u>	<u>5.816</u>

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen zijn als volgt samengesteld:

* € 1	Vershil fiscale en commerciële jaarrekening	Latentie tegen nominale waarde	Latentie tegen contante waarde	Gemiddelde looptijd
Vastgoed bestemd voor doorexplotatie	€ 14.205.000	€ 3.082.000	nihil	nvt
Vastgoed bestemd voor verkoop	€ -2.786.000	€ -605.000	nihil	nvt
Fiscale afschrijvingspotentieel	€ 27.073.000	€ 5.875.000	€ 5.414.000	3 jaar
Agio/disagio leningportefeuille	€ 5.727.000	€ 1.253.000	€ 968.000	37 jaar

Algemeen

Verwacht wordt dat van dit bedrag per 31 december 2019 € 1.833.000 (31 december 2018: € 1.322.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt per 31 december 2019 € 7.127.000 (31 december 2018: € 6.376.000). De gemiddelde looptijd van de latente belastingvorderingen bedraagt 8 jaar.

Het totaalbedrag van de tijdelijk verschillen tussen de fiscale waardering van activa en verplichtingen en de waardering in deze jaarrekening bedraagt € 44.181.000. Hiervan is € 11.381.000 niet in de waardering van de latente belastingvordering opgenomen.

Vastgoed bestemd voor doorexplotatie en verkoop

Voor tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering is geen latente belastingvordering in de balans opgenomen.

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie en het vastgoed dat is bestemd voor verkoop is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

Het verloop van de latentie belastingvorderingen is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	6.785	11.164
Effect stelselwijziging	-969	-2.249
Boekwaarde per 1 januari	<u>5.816</u>	<u>8.915</u>
Fiscale afschrijvingspotentieel	566	-3.099
Waarde latente belastingvordering(en)	<u><u>6.382</u></u>	<u><u>5.816</u></u>

3.3 Leningen u/g

De opbouw van de leningen (uitgeleend geld) is als volgt:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Startersrenteregelingen	<u>802</u>	<u>901</u>
Boekwaarde leningen u/g	<u>802</u>	<u>901</u>

Startersrenteregelingen

Koopstarters van een woning van KleurrijkWonen werd de mogelijkheid geboden onder voorwaarde gebruik te maken van de startersrenteregeling (SRR). Met de SRR schoot Social Finance N.V. 10 jaar lang 20 procent van de hypotheekrente voor. KleurrijkWonen verstrekte deze voorschotten als lening aan Social Finance N.V. Per 1 juli 2016 is Social Finance N.V. gestopt met het aanbieden van hypotheekleningen met startersrenteregeling. De huidige leningen zijn gehandhaafd.

In verband met onzekerheid welke leningen bij eventuele verkoop worden afgelost, kan niet worden aangegeven welk deel van de lening in 2019 zal vervallen.

In totaal zijn er nog 72 lopende leningen met een gemiddelde rente van 3,85% (minimaal 2,00%, maximaal 4,90%). Van deze leningen heeft de jongste een looptijd van 27 jaar en de oudste van 23 jaar, er van uitgaande dat er geen tussentijdse aflossingen plaatsvinden.

Het verloop van deze leningen aan Social Finance N.V. is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo per 1 januari	901	984
Nieuw verstrekte leningen	0	0
Aflossingen	-108	-58
Overige mutaties	<u>9</u>	<u>-25</u>
Saldo per 31 december	<u>802</u>	<u>901</u>

4. Voorraden

4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Vervaardigingsprijs	2.009	5.129
Af: voorziening voor verwachte verliezen	<u>0</u>	<u>0</u>
Waarde vastgoed bestemd voor verkoop	<u>2.009</u>	<u>5.129</u>

In totaal zijn er per ultimo 2019 16 eenheden (2018: 40) verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop. De verwachting is dat ze allemaal in het volgende boekjaar worden verkocht.

Het verloop van de voorraad is als volgt:

	<u>2019 €</u>	<u>aantallen</u>	<u>2018 €</u>	<u>aantallen</u>
Stand per 1 januari	5.129	40	6.051	53
Bij: Aankopen vanuit koopgarant	4.595	35	8.080	64
Bij: Leeg vanuit vastgoed in exploitatie	5.752	46	6.621	65
Af: Verkopen (vrij en VoV)	-13.970	-105	-15.534	-142
Waardeveranderingen	<u>503</u>		<u>-89</u>	
Stand per 31 december	<u>2.009</u>	<u>16</u>	<u>5.129</u>	<u>40</u>

4.2 Overige voorraden

De opbouw van de overige voorraden is als volgt:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Voorraad grond	3.885	3.870
Saldo overige voorraden	<u>3.885</u>	<u>3.870</u>

Voorraad grond

De opbouw van de voorraad gronden is als volgt:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Cumulatieve aanschafwaarde	6.929	7.137
Cumulatieve waardevermindering	<u>-3.044</u>	<u>-3.267</u>
Waarde voorraad gronden	<u>3.885</u>	<u>3.870</u>

De historische kostprijs van de grond waarop is afgewaardeerd bedraagt € 6.929.000. Gedurende het boekjaar is voor een bedrag van € 15.000 van een eerdere afwaardering van voorraden teruggenomen doordat het vastgoed is getaxeerd tegen een bedrag hoger dan de eerder geschatte netto-opbrengstwaarde. Dit bedrag is als opbrengst verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

5. Vorderingen

5.1 Huurdebiteuren

De opbouw van de waarde van de huurdebiteuren is als volgt:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Nominale waarde	1.535	1.506
Af: voorziening oninbaarheid	-669	-410
Waarde huurdebiteuren	<u>866</u>	<u>1.096</u>

De huurachterstand huurdebiteuren per eind 2019 is 1,6% van de nettojaarhuur (2018:1,5%)

Voorziening oninbaarheid

Het verloop van de voorziening oninbaarheid is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Boekwaarde per 1 januari	-410	-318
Dotaties	-466	-295
Onttrekkingen	207	203
Boekwaarde per 31 december	<u>-669</u>	<u>-410</u>

De dotatie aan de voorziening oninbaar is fors hoger dan in 2018. Vanaf 2019 wordt bij het bepalen van de voorziening gerekend met de ouderdom per vordering. Tot en met 2018 werd de ouderdom berekend door de huurschuld per debiteur af te zetten tegen de maandelijkse huur, waardoor met name bij vertrokken huurders onvoldoende werd voorzien.

5.2 Overige vorderingen

De opbouw van de waarde van de overige vorderingen is als volgt:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Te vorderen bedragen	3.582	3.307
Overige vorderingen opgeleverde werken	0	390
Totaal overige vorderingen	<u>3.582</u>	<u>3.697</u>

5.3 Overlopende activa

De opbouw van de waarde van de overlopende activa is als volgt:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Vooruitbetaalde lasten	166	240
Te ontvangen baten	0	5
Overige overlopende activa	107	173
Totaal overlopende activa	<u>273</u>	<u>418</u>

6. Liquide middelen

De opbouw van de liquide middelen is als volgt:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Spaarrekeningen en deposito's	2.400	2.400
Betaalrekeningen	5.382	9.985
Kas	0	0
Overige liquide middelen	89	87
Saldo liquide middelen	<u>7.871</u>	<u>12.472</u>

De liquide middelen zijn direct vrij opneembaar.

Er is met de BNG een rekening courant faciliteit overeengekomen. De faciliteit bedraagt € 7.500.000. Hiervoor zijn geen zekerheden verstrekt. Per balansdatum is geen gebruik gemaakt van deze faciliteit.

7. Eigen vermogen

Resultaat boekjaar

In de statuten van KleurrijkWonen is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de resultaatbestemming.

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat voor een deel toe te voegen aan de overige reserves en voor een deel toe te voegen aan de herwaarderingsreserves. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

De jaarrekening 2018 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 26 april 2019. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Stand per 1 januari	0	0
Resultaat boekjaar	163.998	190.764
Resultaatverdeling	<u>-163.998</u>	<u>-190.764</u>
Stand per 31 december	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

De resultaatverdeling is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ten gunste van / ten laste van overige reserves	20.649	16.722
Ten gunste van / ten laste van herwaarderingsreserve	<u>143.349</u>	<u>174.042</u>
Resultaatverdeling	<u><u>163.998</u></u>	<u><u>190.764</u></u>

7.1 Herwaarderingsreserves

De opbouw van de herwaarderingsreserves is als volgt:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2019</u>
DAEB vastgoed in exploitatie	1.063.160	949.112
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	134.976	120.921
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	23.245	15.239
Saldo herwaarderingsreserve	<u><u>1.221.381</u></u>	<u><u>1.085.272</u></u>

Het verloop van de herwaarderingsreserves 2019 is als volgt:

	<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>	<i>Niet- DAEB vastgoed in exploitatie</i>	<i>Onroeren de zaken verkocht onder voorwaar- den</i>	<i>Totaal</i>
Stand per 1 januari	949.112	120.921	15.239	1.085.272
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	119.799	14.905	8.645	143.349
Realisatie uit hoofde van verkoop	-5.445	-1.067	-639	-7.151
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0	0	0
Herclassificatie / herkwalificatie	-217	217	0	0
Overige mutaties	-89	0	0	-89
Stand per 31 december	<u><u>1.063.160</u></u>	<u><u>134.976</u></u>	<u><u>23.245</u></u>	<u><u>1.221.381</u></u>

Het verloop van de herwaarderingsreserves 2018 is als volgt:

	<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>	<i>Niet- DAEB vastgoed in exploitatie</i>	<i>Onroeren de zaken verkocht onder voorwaar- den</i>	<i>Totaal</i>
Stand per 1 januari	815.791	105.184	7.271	928.246
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	148.219	17.437	8.386	174.042
Realisatie uit hoofde van verkoop	-4.242	-1.273	-418	-5.933
Realisatie uit hoofde van sloop	-10.656	-427	0	-11.083
Herclassificatie / herkwalificatie	0	0	0	0
Overige mutaties	0	0	0	0
Stand per 31 december	949.112	120.921	15.239	1.085.272

Eigen vermogen op basis van beleidswaarde

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 1.068 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting KleurrijkWonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexwijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkelingen 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 markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

7.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Stand per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	256.587	224.129
Effect stelselwijziging	-969	-2.249
Stand per 1 januari	<u>255.618</u>	<u>221.880</u>
Resultaatverdeling	20.649	16.722
Mutatie t.g.v herwaarderingsreserve	7.240	17.016
Stand per 31 december	<u>283.507</u>	<u>255.618</u>

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Boekwaarde per 1 januari	10.642	22.944
Dotaties	13.091	7.633
Terugnemingen ORT	-2.604	-1.197
Onttrekkingen	-7.886	-18.738
Vrijval	-12	0
Boekwaarde per 31 december	<u>13.231</u>	<u>10.642</u>

De opbouw van de voorziening is als volgt:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Laan van Crayestein en Rodenburg nieuwbouw	3.169	0
Leerdam, Lingeplein / Ruijterstraat	2.546	1.891
Plantage 2, Meteren	1.738	0
Lingedijk, Tiel	1.088	0
Elisabethhof,	877	0
Palissadeflats, Leerdam	742	0
Nieuwe Steeg, Herwijnen	709	0
Culemborg, Gelddijk	707	2.110
Tiel, De Ark	626	1.144
Culemborg, CV Parijsch	552	1.436
Allardhof fase 2, Buren	477	112
Tiel, Meidoornstraat / Esdoornstraat	0	2.015
Buiten de Poort, Asperen	0	1.134
Broekgraaf, Leerdam	0	718
Rozen-/Tulpstraat, Leerdam	0	82
Saldo voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	<u>13.231</u>	<u>10.642</u>

De voorziening is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 2.077.000 (2018: € 0,-) binnen een jaar wordt gerealiseerd. Er wordt verwacht dat de gehele voorziening wordt gerealiseerd binnen vijf jaar.

8.2 Overige voorzieningen

De opbouw van de overige voorzieningen is als volgt:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
'Verzilverd wonen'	57	62
Jubilea	95	92
Vertrekregelingen	123	190
Woongoudpunten	498	571
Saldo overige voorzieningen	<u>773</u>	<u>915</u>

'Verzilverd wonen'

Het verloop van de voorziening 'Verzilverd wonen' is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Boekwaarde per 1 januari	62	67
Dotaties	0	0
Onttrekkingen	-5	0
Vrijval	0	-5
Boekwaarde per 31 december	<u>57</u>	<u>62</u>

De voorziening 'Verzilverd wonen' is getroffen voor 1 woning (2018: 1 woning). De voorziening is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van circa € 5.000 (2018: € 5.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van circa € 25.000 (2018: € 25.000) binnen vijf jaar.

Jubilea

Het verloop van de voorziening voor jubilea-uitkeringen is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Boekwaarde per 1 januari	92	90
Dotaties	18	25
Onttrekkingen	-15	-23
Vrijval	0	0
Boekwaarde per 31 december	<u>95</u>	<u>92</u>

De voorziening is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van circa € 26.000 (2018: € 15.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd en het overige deel binnen vijf jaar.

Vertrekregelingen

Het verloop van de voorziening vertrekregelingen is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Boekwaarde per 1 januari	190	321
Dotaties	0	0
Onttrekkingen	-67	-131
Vrijval	0	0
Boekwaarde per 31 december	<u>123</u>	<u>190</u>

De voorziening is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van circa € 51.000 binnen een jaar wordt gerealiseerd (2018: € 69.000) en een bedrag van circa € 118.000 binnen vijf jaar (2018: € 181.000).

Woongoudpunten

Het verloop van de voorziening voor woongoudpunten is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Boekwaarde per 1 januari	571	541
Dotaties	64	254
Onttrekkingen	-137	-224
Vrijval	0	0
Boekwaarde per 31 december	<u>498</u>	<u>571</u>

De voorziening is overwegend langlopend van aard. Vanwege de wijziging in de Woongoudregeling, zal de voorziening komende jaren minder worden.

Voorziening voor pensioenen

Ultimo 2019 zijn evenals ultimo 2018 geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst- en verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2019 € 1.336.800 (2018: € 1.290.000).

De pensioenregeling van Stichting KleurrijkWonen wordt onder het Nederlandse pensioenstelsel gefinancierd door afdrachten aan een bedrijfstakpensioenfonds. Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld in de collectieve arbeidsovereenkomst waaronder Stichting KleurrijkWonen valt.

De opbouw van de pensioenaanspraken wordt steeds in het desbetreffende kalenderjaar afgefinancierd door middel van (ten minste) kostendekkende premiebetalingen. De pensioenregeling is een middelloonregeling met – voor zowel actieve als inactieve deelnemers (slapers en gepensioneerden) – voorwaardelijke toeslagverlening. De toeslagverlening is afhankelijk van het beleggingsrendement.

De jaarlijkse opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 1,875% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus franchise van € 14.770. Het pensioengevend salaris is gemaximeerd op € 107.593.

De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt ten minste 17,19% en maximaal 17,19% van het pensioengevend salaris. De hoogte van de premie wordt jaarlijks vastgesteld door het bestuur van het bedrijfstakpensioenfonds op basis van de dekkingsgraad en verwachte rendementen.

De beleidsdekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2019 volgens opgave van het fonds 110,7% (2018: 115,9%). Op basis van het uitvoeringsreglement heeft de groep bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies. Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,1% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0% is er wel sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2020 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

9. Langlopende schulden

9.1 Schulden aan overheid

Het verloop van de van overheden ontvangen leningen is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo per 1 januari	12.399	13.722
Nieuw aangetrokken leningen	0	0
Aflossingen	<u>-735</u>	<u>-1.323</u>
Saldo per 31 december	11.664	12.399
Kortlopend deel	<u>-753</u>	<u>-735</u>
Saldo langlopend per 31 december	<u>10.911</u>	<u>11.664</u>

Het kortlopende deel van de leningen is verantwoord onder de kortlopende schulden.

9.2 Schulden aan kredietinstellingen

Het verloop van de van kredietinstellingen ontvangen leningen is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo per 1 januari	505.512	534.194
Nieuw aangetrokken leningen	10.000	0
Aflossingen	<u>-34.473</u>	<u>-28.682</u>
Saldo per 31 decembersch	481.039	505.512
Kortlopend deel	<u>-19.279</u>	<u>-24.474</u>
Saldo langlopend per 31 december	<u>461.760</u>	<u>481.038</u>

Het kortlopende deel van de leningen is verantwoord onder de kortlopende schulden.

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant zijn gemaakt tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde van de lopende leningen bedraagt per 31 december 2019 € 761 miljoen (31 december 2018: € 718 miljoen). De marktwaarde is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor.

Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Per ultimo 2019 is er in totaal voor een schuldrestant van € 481 miljoen (€ 506 miljoen) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voor een schuldrestant van € 12 miljoen (2018: € 12 miljoen) zijn er garanties door overheden verstrekt.

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2019 heeft Stichting KleurrijkWonen een obligoverplichting tegenover WSW ten bedrage van € 18.892 (2018: € 20.151) uit hoofde van de door WSW verstrekte borgstelling.

Hieronder is de leningen- en derivatenportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage, renteherzieningsperiode en naar de resterende looptijd (in miljoenen euro's):

Rentepercentages	€ mln	Renteherzieningsperiode	€ mln	Resterende looptijd	€ mln
Roll over	22,0	van 1 tot 3 maanden	2,0	< 1 jaar (kortlopend)	14,7
0% - 1%	-13,5	van 6 maanden tot 1 jaar	14,4	van 1 tot 5 jaar	70,5
1% - 2%	75,2	van 1 tot 5 jaar	104,3	van 5 tot 10 jaar	35,6
2% - 3%	57,2	van 5 tot 10 jaar	62,9	van 10 tot 15 jaar	49,1
3% - 4%	142,6	> 10 jaar	309,1	van 15 tot 20 jaar	85,2
4% - 5%	198,7			> 20 jaar	237,6
> 5%	10,5				

De financiële risico's zoals rente-, krediet-, liquiditeit- en kasstroomrisico's zijn opgenomen onder te financiële instrumenten.

9.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Het verloop van deze terugkoopverplichtingen is als volgt:

	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	135.508	126.750
Verkopen	8.475	8.133
Terugkopen	-6.099	-7.989
Waardeveranderingen	7.300	8.614
Boekwaarde per 31 december	145.184	135.508

Bij de contracten gebaseerd op het "Koopgarant"-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 10% en 35%. Daarnaast heeft KleurrijkWonen een terugkoopverplichting. Het aandeel van KleurrijkWonen in de waardeontwikkeling varieert tussen 15% en 50%.

De leegwaardeontwikkeling in het handboek modelmatig waardering marktwaarde 2019 is als uitgangspunt gehanteerd voor de bepaling van de actuele waarde. De waardeontwikkeling bedraagt over 2019 voor de woningen in Zuid-Holland 7,0% (2018: 10,7%), voor woningen in Gelderland 7,0% (8,6% in 2018) en voor woningen in Utrecht 6,8% (2018: 8,6%).

9.4 Overige schulden

De opbouw van de overige schulden is als volgt:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
'Verzilverd wonen'	0	4
Waarborgsommen	<u>155</u>	<u>154</u>
Saldo overige schulden	<u>155</u>	<u>158</u>

10. Kortlopende schulden

10.1 Schulden aan overheid

De opbouw van de kortlopende schulden aan overheid is als volgt:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Aflosverplichting langlopende schulden	<u>753</u>	<u>735</u>

10.2 Schulden aan kredietinstellingen

De opbouw van de kortlopende schulden aan kredietinstellingen is als volgt:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Aflosverplichting langlopende schulden	<u>19.279</u>	<u>24.474</u>

10.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

De opbouw van de schulden aan leveranciers en handelskredieten is als volgt:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Waarde schulden aan leveranciers en handelskredieten	<u>7.349</u>	<u>3.971</u>

10.4 Schulden ter zake belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

De opbouw van de te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen is als volgt:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Omzetbelasting	1.313	1.311
Vennootschapsbelasting	1.148	303
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	592	587
Pensioenen	0	300
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>3.053</u>	<u>2.501</u>

Alle pensioenpremies 2019 zijn in 2019 betaald.

10.5 Overige schulden

De opbouw van de overige kortlopende schulden is als volgt:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Nog te ontvangen facturen opgeleverde projecten	30	430
Af te rekenen stook- en servicekosten	0	-14
Nog te betalen lasten	0	0
Overige kortlopende schulden	2	0
Totaal overige kortlopende schulden	<u>32</u>	<u>416</u>

10.6 Overlopende passiva

De opbouw van de overlopende passiva is als volgt:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Niet-ervallen rente	9.089	9.454
Vooruit ontvangen posten	905	749
Nog op te nemen verlofuren	353	356
Nog te betalen kosten	481	537
Totaal overlopende passiva	<u><u>10.828</u></u>	<u><u>11.096</u></u>

Financiële instrumenten

Stichting KleurrijkWonen maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Stichting KleurrijkWonen met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. De marktwaarde van de derivaten is per 31 december 2019: € 25.452.272 negatief (31 december 2018: € 18.697.317 negatief).

Doelstellingen risicobeheer

In het treasury-statuut van Stichting KleurrijkWonen staan de kaders benoemd over het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in een aanvullende toelichting op het treasury-statuut.

Binnen het Treasury-statuut van Stichting KleurrijkWonen dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne Treasury-statuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing er van tot een positie van de totale leningen-/beleggingsportefeuille leidt welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

Financiële derivaten worden initieel niet in de balans verwerkt en gewaardeerd. Stichting KleurrijkWonen bezit alleen interestswaps. De financiële effecten van dergelijke instrumenten worden verantwoord bij afloop van het contract, of bij de effectuering van de ingedekte positie, vanwege het toepassen van kostprijs-hedge-accounting.

Hedge-strategie

De hedge-strategie is het risico van wijzigingen in de rente afdekken met derivaten.

Type hedge

Kostprijs-hedge-accounting op basis van individuele leningen. Kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast op basis van de aansluiting van de kritische kenmerken van de instrumenten met de financieringen. Deze kenmerken zijn terug te vinden in de originele contracten.

Afgedekte positie

Stichting KleurrijkWonen dekt de variabiliteit in kasstromen voortvloeiende uit toekomstige rentebetalingen gerelateerd aan huidige leningen af. Hierbij worden de kasstromen van de rentebetalingen van de afgesloten leningen afgedekt.

Hedge-instrumenten

Stichting KleurrijkWonen maakt gebruik van rentederivaten om toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van huidige leningen af te dekken. Deze derivaten zijn toegelicht in de toelichting balans onder de post leningen. Het betreft een effectieve hedge.

Accounting

Het hedging-instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken

rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Hedge-ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Financiële risico's

De belangrijkste financiële risico's waaraan Stichting KleurrijkWonen onderhevig is, zijn het marktrisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van Stichting KleurrijkWonen is erop gericht om op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktswisselkoersen en markttrentes te volgen. Stichting KleurrijkWonen maakt gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen. KleurrijkWonen neemt met financiële derivaten geen speculatieve posities in.

Marktrisico: Stichting KleurrijkWonen beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Renterisico: Stichting KleurrijkWonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (voornamelijk onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt KleurrijkWonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt KleurrijkWonen risico's over de marktwaarde.

Kredietrisico: Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het Treasurystatuut van Stichting KleurrijkWonen. Op de lopende derivaten is geen overeenkomst gesloten om tot wederzijdse verrekening van de marktwaarden te komen om het tegenpartijrisico bij het gebruik van derivaten te beperken. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te ontvangen rente op derivaten en de eventueel te storten margin door de financiële instellingen.

Liquiditeitsrisico: Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Stichting KleurrijkWonen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. KleurrijkWonen heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Naast het aantrekken van langlopende leningen, zijn kasgeld- en rekening-courant faciliteiten beschikbaar.

Marktwaardes

De marktwaardes zijn berekend op basis van de Eonia-curve van 31 december 11:59 uur en zijn inclusief de opgelopen rente.

1^e Interest Rate Swap (IRS)0000552

De marktwaarde van de payer Interest Rate Swap is per 31 december 2019 € 12.361.446 negatief (31 december 2018: € 9.107.607 negatief). KleurrijkWonen betaalt een vaste rente van 4,59500% en ontvangt 6-maands euribor-reuters +16bp van de tegenpartij. De nominale waarde betreft € 10.000.000. De overeenkomst eindigt op 2 april 2052.

2^e Interest Rate Swap (IRS)0000553

De marktwaarde van de payer Interest Rate Swap is per 31 december 2019 € 13.090.826 negatief (31 december 2018 € 9.590.250 negatief). KleurrijkWonen betaalt een vaste rente van 4,59500% en ontvangt 6-maands euribor-reuters -2bp van de tegenpartij. De nominale waarde betreft € 10.000.000. De overeenkomst eindigt op 2 januari 2054.

Aan het einde van het verslagjaar heeft KleurrijkWonen de volgende derivaten:

<i>Tegenpartij en dealcode</i>	<i>Hoofdsom x € 1.000</i>	<i>Start datum</i>	<i>Eind datum</i>	<i>Vaste rente</i>	<i>Variabele rente</i>
BNG IRS0000552	10.000	2-4-2009	2-4-2052	4,60%	6m EUR
BNG IRS0000553	10.000	2-1-2009	2-1-2054	4,60%	6m EUR

De opbouw van de marktwaarde van de derivaten is als volgt:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
IRS0000552	-12.361	-9.107
IRS0000553	-13.091	-9.590
Marktwaarde derivaten	<u>-25.452</u>	<u>-18.697</u>

4.7 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Terugkoopverplichting Burgemeester Meesplein Leerdam

Eind 2009 heeft Volksbelang Vianen (thans Lekstede Wonen) een tweetal projecten in Leerdam overgenomen van Stichting KleurrijkWonen. Eind 2016 zijn de onroerende zaken aan de Raadsliedenbuurt teruggekocht. Voor de onroerende zaken aan het Burgemeester Meesplein heeft Stichting KleurrijkWonen vanaf 2019 de verplichting om het onroerend goed binnen twee jaar terug te kopen. De terugkoop zal eind 2020 plaats gaan vinden. Het betreft de aankoop van 24 onzelfstandige, 16 zelfstandige woonvormen, 6 ontmoetingsruimten, 3 BOG, 4 MOG en 10 parkeerplaatsen voor een begroot bedrag van € 8,5 miljoen.

Bezwarend

Voor borging van de benodigde financiering verlangt het WSW onder meer onderpand. Daartoe dient de positieve hypotheekverklaring die bij elke borging wordt verstrekt. Sinds 2014 beschikt WSW over een volmacht. Deze volmacht maakt het mogelijk de zekerheden van het WSW te vestigen op het onderpand, zijnde de hypotheek op alle registergoederen en pandrecht op alle rechten en vorderingen voortvloeiende uit huur- of pachtovereenkomsten en voortvloeiende uit alle verzekeringen ter verzekering van de registergoederen.

Investerings en onderhoud

KleurrijkWonen is verplichtingen aangaande ten behoeve van investeringen in vastgoedbeleggingen. De hoogte van de verplichting bedraagt per 31 december 2019 € 29.749.000 (31 december 2018: € 7.935.000).

Voor (planmatig) onderhoud en energieverbeterende maatregelen heeft KleurrijkWonen een overeenkomst getekend met de RGS partners dat zij gedurende 6 jaar (2020-2025) het planmatig onderhoud exterieur voor ons uitvoeren en de vraaggestuurde interieurveranderingen.

Daarbij gaan we uit van een gemiddelde van 1/7^e van ons woningbezit per jaar (circa 2.200 woningen per jaar, verdeeld over drie partners). KleurrijkWonen heeft geen afspraken gemaakt over een financiële verplichting.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de cao woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft recht, afhankelijk van indiensttreding, op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. De hoogte van dit budget bedraagt per 31 december 2019 € 476.000 (31 december 2018: € 456.000).

Meerjarige financiële verplichtingen

Huur Laan van Westroijen 6

In 2015 heeft KleurrijkWonen een huurovereenkomst gesloten voor het kantoorpand aan de Laan van Westroijen (gedeeltelijk) te Tiel. Dit huurcontract is ingegaan op 1 juli 2015 en eindigt per 31 december 2025 met de mogelijkheid tot verlenging voor 5 jaren. In de huurovereenkomst is een huurprijs afgesproken van € 155.000 per jaar plus een voorschot leveringen en diensten op jaarbasis van € 71.400. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd, voor het eerst per juli 2016. De indexering vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijnsindexcijfer volgens de consumentenindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006 =100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De huur over 2019 bedroeg € 161.500 (2018: € 158.500). De huur over 2020 bedraagt € 163.750 excl. de indexering per 1 juli 2020.

Datahousing en -hosting

In 2015 heeft KleurrijkWonen een dienstverleningsovereenkomst met Unified Solutions gesloten op het gebied van de housing en hosting van diverse software applicaties en het gebruik van kantoorautomatiseringssoftware. Dit contract is ingegaan op 1 januari 2015 en heeft een looptijd van 4 jaar. In 2018 is het contract met 1 jaar verlengd voor € 152.500 inclusief BTW. In 2019 is het contract nogmaals verlengd met 1 jaar voor € 145.000.

Leasecontract kopieerapparaat

Met BNP Paribas Leasing Solutions heeft KleurrijkWonen met ingang van 1 januari 2020 een overeenkomst gesloten t/m 31 december 2025. De lasten bedragen voor 2020 € 3.785.

Bedrijfsinformatiesysteem Itris ViewPoint

In 2015 heeft KleurrijkWonen een dienstverleningsovereenkomst gesloten op het gebied van de Application Service Provider (ASP) van Itris ViewPoint. Dit contract is ingegaan op 1 maart 2015 en heeft een looptijd van 6 jaar. De licentielasten bestaan uit een vast deel en een deel dat jaarlijks wordt vastgesteld op basis van het aantal verhuurbare eenheden. De lasten van de jaarlijkse licenties waren in 2019 € 583.000 (2018: € 555.000) inclusief BTW. De lasten voor 2020 bedragen € 590.000 inclusief BTW. Het contract is middels een addendum verlengd en eindigt op 31 december 2021.

Beheer WKO installaties

In 2014 heeft KleurrijkWonen een beheerovereenkomst gesloten op het gebied van beheer en exploitatie van duurzame energiecentrales. Dit contract is ingegaan op 1 januari 2015 voor de duur van 5 jaar met de mogelijkheid tot verlenging met tweemaal 5 jaar. In 2019 is van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en is het contract verlengd met een periode van 5 jaar. De lasten van het beheer waren in 2019 € 64.000 (2018: € 62.000) inclusief BTW. De lasten voor 2020 bedragen € 54.200.

Onderhoud klimaatinstallaties

In 2013 heeft KleurrijkWonen een onderhoudsovereenkomst gesloten op het gebied van periodiek en storingsonderhoud aan klimaatinstallaties (cv-installaties individueel en collectief, zonnepanelen, boilers/geisers, etc.). Dit contract is ingegaan op 1 januari 2014 en heeft een looptijd van 6 jaar. Het contract is in 2019 voor 1 jaar verlengd tot 31 december 2020. De lasten worden jaarlijks vastgesteld op basis van het aantal installaties. De lasten van het onderhoud waren in 2019 € 996.100 (2018: € 981.000) inclusief BTW.

4.8 Gebeurtenissen na balansdatum

De uitbraak van het coronavirus kwalificeert als gebeurtenis na balansdatum die geen nadere informatie geeft over de situatie per 31 december 2019.

In maart 2020 is de impact van de COVID-19 op Nederland en de rest van de wereld ingrijpend geworden. Ook bij KleurrijkWonen was een ander manier van werken noodzakelijk om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en partners te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. Onze bedrijfsprocessen zijn aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Binnen het crisisteam van KleurrijkWonen worden nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen continu gemonitord.

Naar onze inschatting zijn de economische gevolgen voor KleurrijkWonen voor zover het zich nu laat aanzien beperkt van omvang. Op dit moment is het te vroeg voor een gedetailleerde impactanalyse te maken. Wel achten wij de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening passend. Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand. De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid, waardoor naar verwachting geen sprake is van significante omzetsdaling. Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast en de financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers. Zo nodig kan getemporiseerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwaring van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om te krimpen in flexibele kosten. Op de meerjarenbegroting is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd, waarbij KleurrijkWonen blijft voldoen aan de ratio's van het gezamenlijke beoordelingskader.

Gezien 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 KleurrijkWonen. Op basis van onze inschatting van de mogelijke gevolgen en de uitkomsten van de gevoeligheidsanalyse, concluderen we dat we geen twijfels hebben omtrent de continuïteitsveronderstelling.

4.9 Toelichting op onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening

in euro's x 1.000

11. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

11.1 Huuropbrengsten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	87.354	86.469
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	854	1.090
	<u>88.208</u>	<u>87.559</u>
Af: huurderving wegens leegstand	-730	-543
Af: huurderving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	-407	-267
Saldo huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>87.071</u>	<u>86.749</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	11.362	11.239
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	871	751
	<u>12.233</u>	<u>11.990</u>
Huurderving wegens leegstand	-124	-150
Huurderving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	-59	-27
Saldo huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>12.050</u>	<u>11.813</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>99.121</u>	<u>98.562</u>

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar is 1,6%.

11.2 Opbrengsten servicecontracten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Opbrengsten overige goederen, leveringen en diensten	2.904	2.928
Bij/af: te verrekenen met huurders	196	-269
Af: opbrengstderving wegens leegstand en oninbaarheid	-36	-8
Saldo opbrengsten servicecontracten	<u>3.064</u>	<u>2.651</u>

11.3 Lasten servicecontracten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lasten overige goederen, leveringen en diensten	-3.044	-2.392
Toegerekende afschrijving	-1	-1
Saldo servicecontracten	<u>-3.045</u>	<u>-2.393</u>

11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.124	-1.046
Toegerekende personeelskosten	-5.027	-4.977
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.367	-1.321
Toegerekende afschrijvingen	-152	-332
Saldo verhuur- en beheeractiviteiten	<u>-7.670</u>	<u>-7.676</u>

11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Onderhoudslasten (niet-cyclisch)	-7.370	-7.015
Onderhoudslasten (cyclisch)	-18.424	-17.981
Saldo onderhoudslasten	-25.794	-24.996
Toegerekende personeelslasten	-4.275	-3.690
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.381	-1.240
Toegerekende afschrijvingslasten	-153	-311
Saldo onderhoudsactiviteiten	<u>-31.603</u>	<u>-30.237</u>

Onderhoudslasten

De totale onderhoudslasten zijn als volgt te specificeren:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Planmatig onderhoud	-18.424	-17.981
Mutatieonderhoud	-3.392	-3.186
Klachtenonderhoud	-4.162	-3.982
Overig onderhoud	0	0
Doorberekend onderhoud	184	153
Saldo onderhoudslasten	<u>-25.794</u>	<u>-24.996</u>

De vergelijkende cijfers zijn aangepast omdat de met brand- en stormschade samenhangende baten en lasten zijn verschoven van de Onderhoudslasten naar de Overige exploitatiekosten.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Planmatig onderhoud	-16.371	-16.207
Mutatieonderhoud	-3.108	-2.888
Klachtenonderhoud	-3.735	-3.554
Overig onderhoud	0	0
Doorberekend onderhoud	164	136
Saldo onderhoudslasten	<u>-23.050</u>	<u>-22.513</u>

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Planmatig onderhoud	-2.053	-1.774
Mutatieonderhoud	-284	-298
Klachtenonderhoud	-427	-428
Doorberekend onderhoud	20	17
Saldo onderhoudslasten	<u><u>-2.744</u></u>	<u><u>-2.483</u></u>

11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Verhuurderheffing	-12.322	-12.541
Onroerendzaakbelasting	-5.189	-5.429
Verzekeringen	-392	-384
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-277	-534
Toegerekende personeelslasten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten	0	0
Toegerekende afschrijvingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u><u>-18.180</u></u>	<u><u>-18.888</u></u>

12. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

12.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Opbrengst verkopen projecten	0	2.117
Bij/Af: resultaatneming op projecten		0
Saldo opbrengst verkoop vastgoed in ontwikkeling	<u><u>0</u></u>	<u><u>2.117</u></u>

12.2 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u><u>591</u></u>	<u><u>-1.239</u></u>

Bij het opstellen van de decharge van het project Achter de Poort, blijkt de grondexploitatie lager te zijn dan voorcalculatorisch is bepaald. Dit leidt in 2019 tot lagere lasten.

12.3 Toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Toegerekende personeelskosten	0	-1
Toegerekende overige organisatiekosten	0	0
Toegerekende afschrijvingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u><u>0</u></u>	<u><u>-1</u></u>

13. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	10.200	10.487
Af: direct toerekenbare kosten	-112	-145
Af: boekwaarde	-6.653	-6.748
Af: toegerekende organisatiekosten	-738	-742
Saldo opbrengst DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>2.697</u>	<u>2.852</u>
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	3.323	5.428
Af: direct toerekenbare kosten	-29	-56
Af: boekwaarde	-2.467	-3.933
Af: toegerekende organisatiekosten	-91	-90
Saldo opbrengst niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>736</u>	<u>1.349</u>

14. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Dotatie voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-13.091	-11.496
Terugname voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2.616	8.581
Vrijval voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
Terugname afwaardering grondposities	14	
Afgeboekte projectlasten	-171	-40
Saldo overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>-10.632</u>	<u>-2.955</u>

14.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

DAEB-vastgoed in exploitatie

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Toename marktwaarde	129.370	150.866
Afname marktwaarde	0	0
Saldo niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille in exploitatie	<u>129.370</u>	<u>150.866</u>

Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Toename marktwaarde	17.625	19.532
Afname marktwaarde	0	0
Saldo niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille in exploitatie	<u>17.625</u>	<u>19.532</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille in exploitatie wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

14.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Toename marktwaarde	9.205	10.894
Afname marktwaarde	0	0
Waardeveranderingen desinvesteringen	114	-178
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen	-7.300	-8.614
Saldo niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u>2.019</u>	<u>2.102</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

14.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Waardevermindering	0	19
Terugname waardevermindering	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	<u>0</u>	<u>19</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop wordt verwezen naar de toelichting op de voorraden.

15. Netto resultaat overige activiteiten

15.1 Opbrengst overige activiteiten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Beheerdiensten	763	275
Overige bedrijfsopbrengsten	263	97
Saldo opbrengst overige activiteiten	<u>1.026</u>	<u>372</u>

15.2 Kosten overige activiteiten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Toegerekende personeelskosten	-136	-462
Toegerekende overige organisatiekosten	-34	-111
Toegerekende afschrijvingen	-3	-28
Diverse bedrijfskosten	0	0
Saldo kosten overige activiteiten	<u>-173</u>	<u>-601</u>

16. Overige organisatiekosten

De opbouw van het saldo is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	0	-1.066
Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties	<u>-88</u>	<u>-99</u>
Saldo opbrengst overige activiteiten	<u>-88</u>	<u>-1.165</u>

De sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat (saneringsheffing) is in 2019 niet geheven.

17. Kosten omtrent leefbaarheid

De opbouw van het saldo is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	-593	-878
Leefbaarheid (cyclisch)	0	0
Saldo leefbaarheid	<u>-593</u>	<u>-878</u>
Toegerekende personeelslasten	-1.299	-1.298
Toegerekende overige organisatielasten	-328	-313
Toegerekende afschrijvingslasten	<u>-36</u>	<u>-79</u>
Saldo leefbaarheid	<u>-2.256</u>	<u>-2.568</u>

18. Financiële baten en lasten

18.1 Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	<u>9</u>	<u>-25</u>

18.2 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Rentebaten rekening-courant en deposito's	0	0
Overige rentebaten	<u>-23</u>	<u>17</u>
Saldo rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u><u>-23</u></u>	<u><u>17</u></u>

18.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Rentelasten leningen o/g	-18.139	-19.318
Rentelasten rekening-courant	-72	-60
Overige rentelasten	<u>-100</u>	<u>-106</u>
Saldo rentelasten en soortgelijke lasten	<u><u>-18.311</u></u>	<u><u>-19.484</u></u>

19. Belastingen

De opbouw van het saldo is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Vennootschapsbelasting 2016	0	678
Vennootschapsbelasting 2017	0	241
Vennootschapsbelasting 2018	303	-303
Vennootschapsbelasting 2019	-1.148	0
Mutatie latente belastingvordering(en)	<u>566</u>	<u>-3.098</u>
Saldo	<u><u>-279</u></u>	<u><u>-2.482</u></u>

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

In het boekjaar 2019 zijn de aangifte 2016 en 2017 ingediend bij de belastingdienst en is de aangifte 2018 voorbereid. Uit de voorbereide aangifte 2018 komt een (fors) lager belastbaar bedrag (verlies) dan aanvankelijk in de fiscale positie bij de jaarrekening 2018 is berekend. Dit wordt vooral veroorzaakt door een hoger verkoopverlies van projecten in ontwikkeling. Hierdoor neemt het verrekenbare verlies toe en valt de last over 2018 vrij.

De effectieve belastingdruk is 0,2% (2018: 1,3%) en kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	164.277	193.207
Af:		
Correctie niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-149.023	-172.519
Correctie opbrengst verkopen	-4.712	-6.759
Correctie afschrijvingen	-3.536	-6.254
Correctie rentelasten i.v.m. fiscale toerekening aan grondposities	-304	-764
Bij:		
Overige waardeveranderingen o.b.v. fiscaal resultaat projecten	9.436	-3.319
Renteaftrekbeperring (ATAD)	6.132	0
Correctie rentebaten i.v.m. fiscale toerekening rente aan grondposities	190	500
Correctie onderhoud fiscaal als verbetering	948	586
Correctie niet aftrekbare saneringsheffing	0	1.067
Resultaat deelnemingen	0	39
Mutatie compensabel verlies	<u>-19.002</u>	<u>-4.532</u>
Belastbaar bedrag	<u><u>4.639</u></u>	<u><u>1.252</u></u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Belastingbedrag 19% resp. 20% (over € 200.000)	38	40
Belastingbedrag 25% (over € 4.438.778 resp. € 1.051.942)	1.110	263
Saldo vennootschapsbelasting verslagjaar	<u><u>1.148</u></u>	<u><u>303</u></u>

20. Resultaat uit deelnemingen

De opbouw van het saldo is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Uithof III C.V.	<u>0</u>	<u>39</u>
Saldo resultaat uit deelnemingen	<u>0</u>	<u>39</u>

21 Toerekening baten en lasten

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gebouwen en huisvesting	130	130
Inventaris	2	30
Vervoermiddelen	67	106
Automatisering	162	523
Leveringen en diensten	2	2
Saldo afschrijvingen	<u>363</u>	<u>791</u>

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lonen en salarissen	8.736	8.621
Sociale lasten	1.440	1.421
Pensioenlasten	1.337	1.290
Saldo lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	<u>11.513</u>	<u>11.332</u>

Het gemiddeld aantal bij KleurrijkWonen werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis (FTE) en uitgesplitst naar afdeling bedroeg:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bestuur en strategische staf	11,0	11,0
Afdeling klant	86,6	85,2
Afdeling ontwikkeling	21,2	23,3
Afdeling bedrijf	32,0	32,8
Totaal aantal FTE's	<u>150,8</u>	<u>152,3</u>

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Overige organisatiekosten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Huisvestingskosten	354	321
Bestuurskosten	155	101
Vervoerskosten	139	178
Inventaris	18	17
Automatiseringskosten	1.634	1.471
Advieskosten	422	339
Kantoorkosten	219	231
Administratiekosten	343	355
Overige organisatiekosten	-11	127
Saldo organisatiekosten	<u>3.273</u>	<u>3.140</u>

Verantwoording bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

T.J. van Dalen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	directeur- bestuurder	directeur- bestuurder
Duur	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Omvang	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris? (Fictieve) dienstbetrekking?	Nee Ja	Nee Ja
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning	156.714	148.020
Belastbare onkostenvergoeding	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	<u>21.921</u>	<u>20.988</u>
Totaal bezoldiging	<u><u>178.635</u></u>	<u><u>169.007</u></u>
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	183.000	176.000
Motivering overschrijding	nvt	nvt

J. van Dam

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	directeur- bestuurder	directeur- bestuurder
Duur	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Omvang	0,8889	0,8889
Gewezen topfunctionaris? (Fictieve) dienstbetrekking?	Nee Ja	Nee Ja
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning	137.826	132.395
Belastbare onkostenvergoeding	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	<u>19.463</u>	<u>18.631</u>
Totaal bezoldiging	<u><u>157.289</u></u>	<u><u>151.026</u></u>
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	162.669	156.446
Motivering overschrijding	nvt	nvt

Toezichthoudende topfunctionarissen

D.J. Hol

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	Voorzitter RvC	Voorzitter RvC
Duur	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>	<u>21.100</u>	<u>20.250</u>
VTW bindende beroepsregels matiging	21.100	20.250
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	27.450	26.400

J. de Leeuw

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	Lid RvC	Lid RvC
Duur	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>	<u>14.050</u>	<u>13.500</u>
VTW bindende beroepsregels matiging	14.050	13.500
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	18.300	17.600

C.H.J. van der Luijt

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	Lid RvC	Lid RvC
Duur	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>	<u>14.050</u>	<u>13.500</u>
VTW bindende beroepsregels matiging	14.050	13.500
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	18.300	17.600

I.M.P.H.M. Vermeulen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	Lid RvC	Lid RvC
Duur	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>	<u>14.050</u>	<u>13.500</u>
VTW bindende beroepsregels matiging	14.050	13.500
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	18.300	17.600

H.F. Vos

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	Lid RvC	Lid RvC
Duur	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>	<u>14.050</u>	<u>13.500</u>
VTW bindende beroepsregels matiging	14.050	13.500
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	18.300	17.600

Verantwoording honoraria accountantsorganisatie

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant (Deloitte) en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, bestaan uit de in 2019 ontvangen facturen en zijn als volgt:

Deloitte Accountants B.V.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Controle van de jaarrekening	106	160
Andere controleopdrachten	12	0
Fiscale adviesdiensten	85	62
Andere niet-controlediensten	<u>0</u>	<u>8</u>
Saldo honoraria accountantsorganisaties	<u>203</u>	<u>230</u>

In totaal wordt € 12.000 aan advieskosten voor projectontwikkeling geactiveerd en komt j niet ten laste van het resultaat 2019.

DAEB en niet-DAEB gegevens

Balans DAEB per 31 december 2019

(na voorgestelde resultaatbestemming) in euro's x 1.000

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Activa		
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.740.566	1.624.102
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	100.819	91.898
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.965	495
	<u>1.853.350</u>	<u>1.716.495</u>
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.102	1.256
	<u>1.102</u>	<u>1.256</u>
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	178.082	156.042
Vorderingen op groepsmaatschappijen	77.288	80.674
Andere deelnemingen	0	1.300
Latente belastingvorderingen	5.680	5.177
Lening u/g	705	901
	<u>261.755</u>	<u>244.094</u>
TOTAAL VAN DE VASTE ACTIVA	2.116.207	1.961.845
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.459	3.707
Overige voorraden	250	250
	<u>1.709</u>	<u>3.957</u>
Vorderingen		
Huurdebiteuren	796	939
Vorderingen op groepsmaatschappijen	7.149	6.609
Overige vorderingen	1.238	1.273
Overlopende activa	243	389
	<u>9.426</u>	<u>9.210</u>
Liquide middelen	1.632	2.220
TOTAAL VAN DE VLOTTENDE ACTIVA	12.767	15.387
TOTAAL ACTIVA	<u>2.128.974</u>	<u>1.977.232</u>

(na voorgestelde resultaatbestemming) in euro's x 1.000

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Passiva		
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserves	1.221.381	1.085.272
Overige reserves	283.507	255.618
	<u>1.504.888</u>	<u>1.340.890</u>
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	13.231	10.642
Overige voorzieningen	694	821
	<u>13.925</u>	<u>11.463</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	10.911	11.664
Schulden aan kredietinstellingen	461.760	481.038
Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	97.292	89.712
Overige schulden	117	120
	<u>570.080</u>	<u>582.534</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	753	735
Schulden aan kredietinstellingen	19.279	24.474
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6.684	3.579
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	2.717	2.226
Overige schulden	32	411
Overlopende passiva	10.616	10.920
	<u>40.081</u>	<u>42.345</u>
TOTAAL PASSIVA	<u><u>2.128.974</u></u>	<u><u>1.977.232</u></u>

Balans Niet-DAEB per 31 december 2019

(na voorgestelde resultaatbestemming) in euro's x 1.000

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Activa		
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	248.828	224.835
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	49.103	46.562
	<u>297.931</u>	<u>271.397</u>
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	136	155
	<u>136</u>	<u>155</u>
Financiële vaste activa		
Andere deelnemingen	7	6
Latente belastingvorderingen	702	640
Leningen u/g	97	0
	<u>806</u>	<u>646</u>
TOTAAL VAN DE VASTE ACTIVA	298.873	272.198
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	550	1.422
Overige voorraden	3.635	3.620
	<u>4.185</u>	<u>5.042</u>
Vorderingen		
Huurdebiteuren	70	157
Overige vorderingen	2.344	2.424
Overlopende activa	30	29
	<u>2.444</u>	<u>2.610</u>
Liquide middelen	6.239	10.252
TOTAAL VAN DE VLOTTENDE ACTIVA	12.981	17.904
TOTAAL ACTIVA	<u>311.741</u>	<u>290.102</u>

(na voorgestelde resultaatbestemming) in euro's x 1.000

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Passiva		
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserves	142.871	126.208
Overige reserves	35.215	29.834
	<u>178.086</u>	<u>156.042</u>
VOORZIENINGEN		
Overige voorzieningen	79	94
	<u>79</u>	<u>94</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Terugkoopverplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	47.892	45.796
Schulden aan groepsmaatschappijen	77.288	80.674
Overige schulden	38	38
	<u>125.218</u>	<u>126.508</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	665	392
Schulden aan groepsmaatschappijen	7.149	6.609
Schulden ter zake belastingen, premies sociale verzekeringen en belastingen	336	275
Overige schulden	0	5
Overlopende passiva	208	177
	<u>8.358</u>	<u>7.458</u>
TOTAAL PASSIVA	<u>311.741</u>	<u>290.102</u>

Winst- en verliesrekening DAEB over 2019

in euro's x 1.000

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	87.071	86.749
Opbrengsten servicecontracten	2.796	2.438
Lasten servicecontracten	-2.784	-2.197
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-6.627	-6.731
Lasten onderhoudsactiviteiten	-28.213	-27.161
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-16.513	-17.116
	<u>35.730</u>	<u>35.982</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.200	10.487
Toegerekende organisatiekosten	-738	-742
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.765	-6.893
	<u>2.697</u>	<u>2.852</u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.646	-2.955
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	129.370	150.866
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.611	1.681
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	-89
	<u>120.335</u>	<u>149.503</u>
Netto resultaat overige activiteiten		
Opbrengst overige activiteiten	964	338
Kosten overige activiteiten	-154	-535
	<u>810</u>	<u>-197</u>
Overige organisatiekosten	-78	-1.037
Kosten omtrent leefbaarheid	-2.024	-2.296
Financiële baten en lasten		
Wijzigingen in waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	-3	-22
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.047	3.047
Rentelasten en soortgelijke kosten	-18.311	-19.484
	<u>-15.267</u>	<u>-16.459</u>
RESULTAAT VOOR BELASTING	142.204	168.348

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
RESULTAAT VOOR BELASTING	142.205	168.348
Belastingen	-248	-2.209
Resultaat uit deelnemingen	<u>22.042</u>	<u>24.625</u>
RESULTAAT NA BELASTING	<u>163.998</u>	<u>190.764</u>

Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2019

in euro's x 1.000

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	12.050	11.813
Opbrengsten servicecontracten	268	213
Lasten servicecontracten	-261	-196
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.043	-945
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.390	-3.076
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-1.667	-1.772
	<u>5.957</u>	<u>6.037</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.323	5.428
Toegerekende organisatiekosten	-91	-90
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.496	-3.989
	<u>736</u>	<u>1.349</u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.625	19.532
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	406	421
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	108
	<u>18.045</u>	<u>20.061</u>
Netto resultaat overige activiteiten		
Opbrengst overige activiteiten	62	34
Kosten overige activiteiten	-19	-66
	<u>43</u>	<u>-32</u>
Overige organisatiekosten	-10	-128
Kosten omtrent leefbaarheid	-232	-272
Financiële baten en lasten		
Wijzigingen in waarde van financiële vaste activa en van de effecten die behoren tot de vlottende activa	12	-3
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-23	17
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.047	-3.047
	<u>-3.058</u>	<u>-3.033</u>
RESULTAAT VOOR BELASTING	22.073	24.859

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
RESULTAAT VOOR BELASTING	22.073	24.859
Belastingen	-31	-273
Resultaat uit deelnemingen	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAAT NA BELASTING	<u>22.042</u>	<u>24.586</u>

Kasstroomoverzicht (directe methode) DAEB over 2019

in euro's x 1.000

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	87.100	87.100
Vergoedingen	2.441	2.503
Overige bedrijfsontvangsten	1.169	482
Ontvangen interest	3.047	3.047
	93.757	93.132
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-11.020	-10.550
Onderhoudsuitgaven	-21.677	-17.573
Overige bedrijfsuitgaven	-11.328	-15.465
Betaalde interest	-18.674	-20.121
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	-950
Verhuurderheffing	-11.317	-11.474
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-571	-712
	-74.587	-76.845
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	19.170	16.287
INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	21.904	13.264
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	2.006	1.350
	23.910	14.614
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-15.931	-8.294
Verbeteruitgaven	-1.457	-967
Aankoop	-1.333	-614
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.898	-5.184
Investerings overig	-376	-70
	-21.995	-15.129

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	39
Ontvangsten overig	51	32
Verstreken interne lening	3.527	
Uitgaven overig	-4	-4
	<u>3.574</u>	<u>67</u>
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	5.488	-448
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	10.000	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	-35.248	-30.052
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0
	<u>-25.248</u>	<u>-30.052</u>
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-25.248	-30.052
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	-589	-14.213
Liquide middelen per 1/1	2.220	16.433
Liquide middelen per 31/12	1.631	2.220
	<u>-589</u>	<u>-14.213</u>

Kasstroomoverzicht (directe methode) niet-DAEB over 2019

in euro's x 1.000

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	12.268	11.849
Vergoedingen	196	202
Overige bedrijfsontvangsten	14	7
Ontvangen interest	0	16
	<u>12.478</u>	<u>12.074</u>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-1.362	-1.304
Onderhoudsuitgaven	-2.679	-2.041
Overige bedrijfsuitgaven	-1.692	-1.649
Betaalde interest	-3.047	-3.054
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	-117
Verhuurderheffing	-1.005	-1.067
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-50	-66
	<u>-9.835</u>	<u>-9.298</u>
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	2.643	2.776
INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	6.055	6.553
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	1.562	2.445
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	2.117
Verkoopontvangsten grond	0	21
	<u>7.617</u>	<u>11.136</u>
Vastgoedbeleggingen en uitgaande kasstroom		
Verbeteruitgaven	-34	-25
Nieuwbouw verkoop	0	-75
Aankoop	-9.888	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.167	-3.564
	<u>-12.089</u>	<u>-3.664</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
FVA		
Ontvangsten verbindingen	1.300	5
Ontvangsten overig	43	-1
	<u>1.343</u>	<u>4</u>
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-3.129	7.476
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		

Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	0	0
Aflossingen ongeborgde leningen	-3.527	0
	<hr/>	<hr/>
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-3.527	0
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	-4.013	10.252
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Liquide middelen per 1/1	10.252	0
Liquide middelen per 31/12	6.239	10.252
	<hr/>	<hr/>
	-4.013	10.252
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

5 Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Raad van Bestuur:

Tiel, 24 april 2020

was getekend:

T.J. van Dalen

Directeur-bestuurder

J. van Dam

Directeur-bestuurder

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

Tiel, 24 april 2020

was getekend:

D.J. Hol

Voorzitter

J. de Leeuw

Lid

C.H.J. van der Luijt

Lid

A.H. van der Vegt

Lid

B.G.M. Moesbergen

Lid



6 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van KleurrijkWonen is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat.

7 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Deloitte Accountants B.V.
Meander 551
6825 MD Arnhem
Postbus 30265
6803 AG Arnhem
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9777
www.deloitte.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting KleurrijkWonen

VERKLARING OVER DE IN DE JAARSTUKKEN OPGENOMEN JAARREKENING 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting KleurrijkWonen te Tiel gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting KleurrijkWonen 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.
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 KleurrijkWonen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, 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 impact van COVID-19

Het coronavirus heeft ook invloed op Stichting KleurrijkWonen. In de toelichting op pagina 149 in de jaarrekening heeft het bestuur de huidige impact en haar plannen om met deze gebeurtenissen of omstandigheden om te gaan toegelicht. Ook geven zij aan dat het op dit moment voor hen niet goed mogelijk is om in te schatten wat de invloed van het coronavirus is op de financiële prestaties en gezondheid van Stichting KleurrijkWonen.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24362853. Deloitte Accountants B.V. is a Netherlands affiliate of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 102 tot en met 104. Hier staat beschreven dat Stichting KleurrijkWonen 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 (verslagjaar 2019) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden 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.

Materialiteit

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.

In dat kader hebben wij twee materialiteiten vastgesteld: één materialiteit voor de controle van de vastgoed gerelateerde jaarrekeningposten en één materialiteit voor de overige jaarrekeningposten.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor vastgoedgerelateerde posten bepaald op € 29,5 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 2% van het eigen vermogen. Voor de overige jaarrekeningposten hebben wij de materialiteit bepaald op € 2,95 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van de huuropbrengsten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens de controle geconstateerde afwijkingen voor vastgoed gerelateerde jaarrekeningposten boven € 1,475 miljoen rapporteren en voor overige jaarrekeningposten geconstateerde afwijkingen boven € 147.500 rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of WNT-redenen relevant zijn.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze aangelegenheden ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

KleurrijkWonen waardeert het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat conform de basis-versie van het waarderingshandboek. De toepassing van het waarderingshandboek zoals voorgeschreven leidt tot een modelmatige bepaling van de marktwaarde. Voor het BOG, ZOG en MOG bezit hanteert KleurrijkWonen de 'full'-versie van het waarderingshandboek. Middels toepassing van zogenaamde 'vrijheidsgraden' wordt een daadwerkelijke 'full'-marktwaarde per complex berekend. Bij de bepaling van de waardering voor de 'full'-versie heeft KleurrijkWonen een externe taxateur ingeschakeld. Een deel van dit bezit (6%, 3 van de 52 complexen) is door de externe taxateur getaxeerd, voor het overige deel heeft de taxateur een markttechnische update uitgevoerd. De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is eind 2019, op basis van de uitgangspunten uit het waarderingshandboek en de vastgoeddata bepaald op € 2,0 miljard (2018: € 1,85 miljard).

In de waardering van het vastgoed in exploitatie zijn belangrijke schattingen begrepen. De daarbij gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten zijn van significante invloed op de in de jaarrekening opgenomen posities. De door KleurrijkWonen gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen zijn toegelicht in de jaarrekening. KleurrijkWonen heeft in haar jaarrekening expliciet de inherente onzekerheid toegelicht die van toepassing is bij de bepaling van de marktwaarde van vastgoed.

In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening getoetst op de aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de inputdata (zoals huurprijzen en oppervlaktegegevens) getoetst, hebben wij de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en hebben wij de marktconformiteit van de waarderingresultaten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Bij deze controle is gebleken dat de mutatiegraad niet juist berekend was als gevolg van onjuiste interpretatie van de verwerking van verkopen in de mutatiegraad. Deze onjuistheid is gecorrigeerd in de jaarrekening 2019.

Uit onze controle blijkt dat – na aanpassing van de mutatiegraad – de bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde veronderstellingen en waarderingmethodiek aanvaardbaar zijn. Daarnaast zijn uit onze deelwaarnemingen geen bijzonderheden gebleken.

Kernpunt 2: de waardering en verantwoording van de projecten en de voorzieningen onrendabele investeringen

In de jaarrekening zijn voorzieningen opgenomen voor het onrendabele deel van de investeringen in vastgoed vanaf het moment dat de feitelijke verplichting ten aanzien van deze investeringen is ontstaan. De verantwoording en waardering van deze voorzieningen zijn gebaseerd op schattingen van het management omtrent enerzijds de noodzakelijke kosten en anderzijds de toekomstige waarde van het te ontwikkelen of te verbeteren bezit. De voorziening onrendabele investeringen bedraagt ultimo € 13,2 miljoen (2018: € 10,6 miljoen).

In onze controle hebben wij aandacht besteed aan de betrouwbaarheid van de beide elementen van deze inschatting. Ten aanzien van de ingeschatte kosten hebben wij aansluiting gemaakt met door de raad van commissarissen vastgestelde projectbesluiten en hieraan ten grondslag liggende interne kostenberekeningen. De betrouwbaarheid van deze kostenberekeningen is door ons geëvalueerd aan de hand van de tot op heden gerealiseerde kosten alsmede gesloten overeenkomsten met derden.

Ten aanzien van de waarde van het te ontwikkelen bezit hebben we vastgesteld dat de door het management gehanteerde inputgegevens in overeenstemming zijn met de kenmerken van het nieuw te ontwikkelen bezit en door de raad van commissarissen vastgestelde projectbesluiten. Tevens hebben wij geëvalueerd in hoeverre de gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek passend zijn.

Om de kwaliteit van het schattings-proces van KleurrijkWonen te evalueren, zijn wij tevens nagegaan hoe de gerealiseerde kosten en opbrengsten zich verhouden tot eerdere schattingen door het management van KleurrijkWonen.

Bij de controle van de voorziening onrendabele investeringen zijn geen bijzonderheden geconstateerd.

Kernpunt 3: de verantwoording van de fiscale positie vennootschapsbelasting

Ter bepaling van de fiscale positie in de jaarrekening, maakt KleurrijkWonen een inschatting van het belastbaar bedrag en de te waarden verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering van activa en passiva. De actieve belastinglatenties bedragen ultimo 2019 € 6,4 miljoen (2018: € 6,7 miljoen voor stelselwijziging en € 5,8 miljoen na verwerking stelselwijziging).

Bij de schatting van de vennootschapsbelasting worden aannames gedaan, omdat van bepaalde onderwerpen nog niet definitief bekend is welk standpunt de Belastingdienst hierover zal innemen.

Wij hebben de fiscale positie en de aanvaardbaarheid van de ingenomen standpunten ter bepaling daarvan mede met behulp van een door ons ingeschakelde deskundige op fiscaal gebied gecontroleerd.

In de jaarrekening 2019 is een stelselwijziging verwerkt in de latentie inzake verwachte verkopen, vanwege een aanpassing in de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving (RJ) 272. Deze aanpassing gecombineerd met uw vastgoedstrategie die gebaseerd is op het uitgangspunt dat positieve boekresultaten/kasstromen uit verkopen ingezet worden voor de ontwikkeling van bezit, heeft de latentie inzake verwachte verkopen een oneindig karakter en daarmee niet tot afwikkeling komen. Aangezien dit een stelselwijziging betreft, is deze aanpassing eveneens verwerkt in de vergelijkende cijfers over 2018. In de jaarrekening 2019 is de wijziging in de regelgeving juist verwerkt.

Bij de controle van de belastinglatenties zijn geen bijzonderheden geconstateerd.

VERKLARING OVER DE IN DE JAARSTUKKEN OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvatten de jaarstukken andere informatie, die bestaat uit:

- Het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag en het 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 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit 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.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

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

De raad van 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 de raad van bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de raad van 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 de raad van 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 de raad van bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de raad van bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De raad van bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede 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 fouten of fraude 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 de raad van bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de raad van 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.
- 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.

Amhem, 24 april 2020

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.C. van de Lagemaat-van Roekel RA

Kleurrijk  Wonen