



JAARVERSLAG

'20

'VOOR MENSEN, DOOR MENSEN'



JAARVERSLAG 2020

BESTUURSVERSLAG

1.	VOORWOORD	3
2.	GOVERNANCE EN ORGANISATIE	4
2.1	Organisatiegegevens.....	4
2.2	Bestuur, management en toezicht	4
2.3	Sturing van de organisatie	7
3.	VOLKSHUISVESTELIJKE PRESTATIES	10
3.1	Gevarieerde woonoplossingen.....	10
3.2	Dienstverlening met verschil	20
3.3	Samen duurzaam	22
3.4	Schakel voor samenleven.....	24
3.5	Midden in de samenleving	27
3.6	Onze interne opgave: toegerust voor de toekomst.....	30
4.	FINANCIEEL VERANTWOORD	35
4.1	Beleid	35
4.2	Marktwaaarde en beleidswaaarde	36
4.3	Resultaat	37
4.4	Kasstroom	39
4.5	Vermogenspositie.....	41
4.6	Toekomstige ontwikkeling.....	41
4.7	Risicomanagement	43
5.	VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	49
5.1	Voorwoord	49
5.2	Toezichtskader raad van commissarissen	50
5.3	Verslag vanuit toezichthoudende rol	50
5.4	Verslag vanuit werkgeversrol.....	55
5.5	Over de RvC.....	58
5.6	Overleg en vergadering van de RVC	62
5.7	Tot slot.....	64

JAARREKENING

6.	JAARREKENING	65
6.1	Balans per 31 december 2020 na resultaatbestemming	65
6.2	Winst-en-verliesrekening over 2020.....	67
6.3	Kasstroomoverzicht 2020 (directe methode).....	68
6.4	Toelichting op de jaarrekening	70
6.5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	72
6.6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	79
6.7	Grondslagen kasstroomoverzicht.....	83
6.8	Toelichting op de posten van de balans.....	84
6.9	Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verlies- rekening.....	105
6.10	Toelichting op het kasstroomoverzicht	115
6.11	Overige toelichtingen	116
6.12	Balans, resultatenrekening, kasstroomoverzicht DAEB en niet- DAEB	119
6.13	Ondertekening van de jaarrekening	131

OVERIGE GEGEVENS

7.	OVERIGE GEGEVENS	132
7.1	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	132
	Bijlage 1: Organigram	140

1. VOORWOORD

Voor u ligt het Jaarverslag 2020 van Woonveste. In dit jaarverslag geven we inzicht in onze inzet en activiteiten in 2020. We leggen verantwoording af over onze volkshuisvestelijke prestaties en (financiële) resultaten.

In 2020 hadden we te maken met zeer uitzonderlijke omstandigheden als gevolg van de coronapandemie. Het had grote impact voor onze huurders, medewerkers en partners met wie we werken en het had invloed op onze prestaties. In de huurincasso zagen we het aantal betalingsregelingen en huurachterstanden toenemen en dat beeld zet zich in 2021 door. We leveren maatwerk en denken mee in oplossingen. In de communicatie met bewoners in onze grootonderhoud- en verduurzamingsprojecten was het bijvoorbeeld niet mogelijk grotere groepen uit te nodigen voor voorlichting of een vergadering. Individuele gesprekken aan de keukentafel voeren was ook lastig. Dit had effect op onze projecten die in 2020 zijn gestart. Het binnenonderhoud op individueel verzoek van huurders of in onze planmatige aanpak hebben we deels moeten uitstellen. Uitstel betekent echter geen afstel en we hopen in de tweede helft van 2021 veel uitgestelde activiteiten op te kunnen pakken.

Gelukkig hebben we ook zaken geleerd en nieuwe inzichten opgedaan. We zijn een organisatie met creativiteit, veerkracht en positivisme en pakken zaken aan als omstandigheden erom vragen. We hebben veel aandacht gehad voor onze kwetsbare huurders en kregen daarvoor ook waardering. We zagen dat onze huurders onze dilemma's en overwegingen begrepen. We waren in staat vanuit kantoor, thuis of in de wijk ons werk te doen. We zoeken verbinding met onze huurders en onderling als collega's en namen daarin goede initiatieven. Mooie lessen die we vast gaan houden. Maar toch...

We verlangen weer naar de vrijheden die we hadden, naar het toevallige contact in de wijk of op kantoor en naar het zonder mitsen en maren kunnen verrichten van onze werkzaamheden.

Terugkijkend op 2020 kunnen we, gezien de omstandigheden, tevreden zijn over de bereikte resultaten en de wijze waarop we, werkendeweg, zaken hebben aangepakt.

Ik bedank, mede namens alle medewerkers, onze actieve huurders en wijkbewoners, gemeenten, huurdersvereniging en overige belanghouders en partners voor hun bijdrage en inzet in 2020. Onze medewerkers mogen, net als ik, trots zijn op wat we in 2020 hebben gepresteerd.

Juni 2021

Eric van den Einden
Directeur-bestuurder

2. GOVERNANCE EN ORGANISATIE

2.1 ORGANISATIEGEGEVENS

Stichting Woonveste is een toegelaten instelling en heeft als doel werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Woonveste is gevestigd in Drunen, Afrikalaan 92, 5152 MD en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 18115545.

Het statutair werkgebied van de stichting omvat de woningmarktregio Noordoost-Brabant. Woonveste exploiteert in 2020 ruim 6.700 verhuurobjecten in de gemeenten Heusden, Haaren, Sint-Michielsgestel en 's-Hertogenbosch. Per 1 januari 2021 is de gemeente Haaren opgeheven en hebben we verhuureenheden in de gemeente Vught (woonkern Helvoirt), gemeente Boxtel (woonkern Esch) en gemeente Oisterwijk (woonkern Haaren).

Stichting Woonveste participeerde in 2020 in tien verenigingen van eigenaren van een appartementencomplex. Woonveste kent geen nevenstructuur.

2.2 BESTUUR, MANAGEMENT EN TOEZICHT

Het bestuur van Woonveste werd in 2020 uitgeoefend door de heer drs. ing. E.W.T. van den Einden. Het bestuur is eindverantwoordelijk voor alle activiteiten van de organisatie; de bevoegdheden zijn vastgelegd in een reglement.

De raad van commissarissen van Woonveste is ultimo 2020 als volgt samengesteld:

De heer ing. L.W. Greven	voorzitter
De heer dr. A.L.J.M. Luijten	voorgedragen door de huurders, vicevoorzitter
Mevrouw C.J.A. Broks MM	
De heer mr. J.C.F.M. Leijs	
Mevrouw mr. W.L.P. van Rooij	voorgedragen door de huurders.

De raad ziet toe op het handelen van het bestuur; de bevoegdheden zijn vastgelegd in een reglement.

Woonveste handelt conform de uitgangspunten van de governancecode voor woningcorporaties. Ultimo 2020 voldoet Woonveste aan de onderdelen van deze code. De in de code benoemde documenten zijn voor iedereen inzichtelijk via www.woonveste.nl.

Woonveste heeft in het jaar 2020 haar middelen uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting. Er hebben geen transacties plaatsgehad waarbij tegenstrijdige belangen van het bestuurslid of leden van de raad van commissarissen speelden. Deloitte heeft de verenigbaarheid tussen het bestuursverslag en de jaarrekening vastgesteld en de jaarrekening gecontroleerd. Daarover is een goedkeurende verklaring gegeven.

Bestuursbesluiten 2020

De plannen voor 2020 zijn in december 2019 vastgelegd in het jaarplan.

Door het bestuur werd gehandeld binnen de contouren van het jaarplan. Aanvullende besluiten betroffen:

- het vaststellen van het jaarplan 2021 en het treasuryjaarplan 2021;
- het vaststellen van het jaarverslag, het bestuursverslag en de jaarrekening over 2019;
- het vaststellen van de drie tertiaalrapportages, de risicobeoordeling 2020 en het huurverhogingsbeleid 2020;
- het vaststellen van de dVi voor 1 juli 2020 en de dPi voor 15 december 2020;
- het vaststellen van het gewijzigd investeringsstatuut;
- het vaststellen van de kadernotitie jaarplan 2021;
- het vaststellen van het geactualiseerde aanbestedingsbeleid;
- het vaststellen van de geactualiseerde bevoegdhedenregeling;
- het vaststellen van het CO₂-koersplan 2020-2050;
- het vaststellen van de volkshuisvestelijke biedingen en daarvan afgeleide prestatieafspraken 2020 met gemeenten Boxtel, Haaren, Heusden en Oisterwijk en de Huurdersvereniging Heusden;
- het vaststellen van de duurzaamheidsvisie 2020-2024;
- het vaststellen van de startnotities van het nieuwbouwproject Geerpark Tot Morgen fase 2B in Vlijmen en van de grootonderhoudsprojecten Bernhard- en Christinastraat in Oudheusden, Leharstraat in Drunen en Meester Driessenstraat e.o. in Vlijmen;
- het vaststellen van de investeringsvoorstellen van de nieuwbouwprojecten Geerpark Tot Morgen fase 2B en Jacob van Lennepstraat in Vlijmen en de Von Suppéstraat in Drunen en van de grootonderhoudsprojecten Bernhard- en Christinastraat en Irenestraat e.o. in Oudheusden en de Gounodlaan in Vlijmen;
- het vaststellen van de evaluatiedocumenten van de nieuwbouwprojecten Van Houtplein en Geerpark Goede Morgen fase 1 en fase 2 in Vlijmen;
- het afsluiten van het convenant vroegsignalering schulden in samenwerking met de gemeente Heusden;
- het vaststellen van tijdelijke maatregelen in verband met het coronavirus (de uitgangspunten voor werken 'volgens het nieuwe normaal') en de aanpassing van de vergoeding voor woon-werkverkeer en de toekenning van een vergoeding voor internetabonnementskosten;
- het vaststellen van het geactualiseerde agressieprotocol;
- het instemmen met de samenwerkingsovereenkomst Weer Thuis regio Hart van Brabant;
- het vaststellen van de visie Langer en beter thuis wonen voor ouderen in de gemeente Heusden;
- goedkeuring te geven aan de projectopdracht voor het bouwen van tijdelijke woningen voor doelgroep spoedzoekers in Vlijmen.

Het bestuur woonde zes keer de vergadering van de raad van commissarissen bij. Aan de orde kwamen alle onderwerpen waarvoor de goedkeuring van de raad noodzakelijk is, waaronder de herziene governancecode 2020, jaarplan, treasuryjaarplan, jaarverslag (bestuursverslag en jaarrekening), startnotities en investeringsvoorstellen van nieuwbouw- en grootonderhoudsprojecten, geactualiseerd investeringsstatuut, aanbestedingsbeleid, bevoegdhedenregeling, huurbeleid, de praktische uitwerking toezichtsvisie en toezichtskader en de volkshuisvestelijke bieding aan de gemeenten en de daarvan afgeleide prestatieafspraken. Daarnaast waren er twee speciale themabijeenkomsten samen met RvC- en MT-leden over o.a. de rol en zienswijze van het WSW, het beoordelen van investeringen vanuit een nieuw perspectief, het CO₂-koersplan, de visie op duurzaamheid, het huurbeleid, de ontwikkelingen van het nieuwbouwprogramma en de financiële doorrekeningen op (middel)langere termijn. Verder was er het jaarlijks gesprek met de RvC en de Huurdersvereniging Heusden.

Alle tertiaalrapportages van de organisatie werden in de reguliere bijeenkomsten besproken. De RvC is op de hoogte gesteld van alle bestuursbesluiten en alle –in de ogen van de bestuurder– relevante informatie.

In november kwamen de RvC-auditcommissie en de treasurycommissie in gezamenlijkheid bijeen voor de behandeling van het treasuryjaarplan. De samenwerking tussen bestuur en raad van commissarissen was constructief en vond plaats in lijn met de governancecode.

Management

Het management van Woonveste bestond ultimo 2020 uit:

De heer E.W.T. van den Einden	statutair directeur, bestuurder
Mevrouw F. den Breejen	manager afdeling Wonen
De heer H.P.A. Roodnat	manager afdeling Vastgoed & Duurzaamheid
De heer D.C.L.N. van Eijck	manager afdeling Bedrijfsvoering

Het management vergaderde in beginsel tweewekelijks. Bij de bespreking van verschillende onderdelen hebben de verantwoordelijke medewerkers zaken in het MT nader toegelicht. Aan de orde kwamen alle strategische en uitvoeringsgerichte actuele managementzaken. In een aantal gevallen leidde de besluitvorming tot een aanvullend besluit door de directeur-bestuurder.

In de governancecode voor woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in driejaarlijkse periodes 108 PE-punten dienen te behalen. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder. De heer Van den Einden heeft in 2020 56 PE-punten behaald.

Coronavirus

In maart 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Inmiddels zijn we ruim 1 jaar verder en worden we nog steeds geconfronteerd met het virus en de maatschappelijke gevolgen.

Vanaf maart 2020 zijn we grotendeels thuis gaan werken. Rond de zomer werden de maatregelen versoepeld en hebben wij ook onze werkzaamheden weer opgeschaald. Helaas zijn echter na de zomer de maatregelen en ook onze werkwijzen weer aangescherpt. In het voorjaar van 2021, is deze situatie nog steeds van kracht. We hebben als organisatie veel veerkracht getoond in 2020, maar zien nu ook wel, net als in de hele samenleving, dat de rek er wat uit dreigt te geraken. Dat geldt zowel voor onze medewerkers als voor een deel van onze (kwetsbare) huurders. We blijven daar alert op.

We hebben in 2020 een position paper geschreven waarin we de te verwachten impact op de activiteiten en bedrijfsvoering van Woonveste hebben ingeschat. De inschatting was dat dit voor Woonveste niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen. Dit is nu nog onze opvatting. Wel zijn huurders gedupeerd geraakt en zullen we via maatwerk zoveel mogelijk ondersteuning bieden. Werkzaamheden en activiteiten die zijn uitgesteld hopen we zoveel mogelijk weer in (naar verwachting) het najaar van 2021 te gaan oppakken. Belangrijke risico's die we in 2020 hebben ingeschat, te weten uitval van medewerkers, vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud en langere leegstand van verhuurde eenheden zijn allemaal wel bewaarheid.

Onze analyse in 2020 dat we een gezond en stabiel bedrijfsmodel hebben blijkt juist te zijn vanwege de volgende redenen:

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid. We hebben de jaarlijkse huurverhoging in juli 2020 uitgesteld tot oktober 2020 om onze huurders enige lucht te geven midden in de coronacrisis.
- Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast. We hebben noodgedwongen ook wel onze onderhouds- en investeringsuitgaven getemporeerd, met name in het planmatig (binnen)onderhoud.
- De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers. Dit jaarverslag levert het inzicht op dat dit ook zo blijft.

2.3 STURING VAN DE ORGANISATIE

Planning & Control

Een heldere planning-en-controlcyclus krijgt binnen Woonveste nadrukkelijk aandacht om op de juiste wijze (bij)sturing te kunnen geven aan de financiële processen. Het vertrekpunt voor de financiële planning-en-controlcyclus vormt het ondernemingsplan. De beleidsvoornemens en de *going-concern* activiteiten worden vertaald in een jaarplan en een financiële begroting. Dit moet passen binnen het vastgestelde beleid (o.a. op de gebieden van financiën, fiscaliteiten, onderhoud en nieuwbouw van woningen). Het bewaken van de uitvoering van de activiteiten vindt plaats door de tertiaalinformatie. Hiermee kan worden vastgesteld of Woonveste *in control* is. Het kan ook leiden tot bijstelling van de activiteiten en/of processen, dan wel het heroverwegen en zo nodig aanpassen van het voorgenomen beleid.

Woonveste stuurt financieel op basis van haar kasstromen. Het financieel beleid is vastgelegd. Het strategisch voorraadbeleid (portefeuilleplan) wordt periodiek geactualiseerd. In 2021 zal het nieuwe portefeuilleplan voor de periode 2021-2030 worden vastgesteld.

Het bedrijfsinformatiesysteem functioneerde op een voldoende wijze voor de basisprocessen van de organisatie. De implementatie eind 2019 van het nieuw primair systeem, Viewpoint van Itris, heeft in 2020 impact gehad op onze werkzaamheden. Er is veel aandacht geweest voor training en ervaring opdoen met het nieuwe systeem. In 2020 zijn nog enkele aanvullende modules geïmplementeerd. Het systeem biedt een meer geïntegreerde oplossing en zorgt voor efficiënter werken en kostenreductie op lange termijn. Wij hebben bewust gekozen voor standaardisering van het systeem en de daaraan gekoppelde processen op basis van het 'best practice'-principe.

Op het gebied van risicomanagement heeft de jaarlijkse actualisatie weer plaatsgevonden. Belangrijke risico's waarmee Woonveste geconfronteerd zou kunnen worden zijn beschreven en mogelijke maatregelen worden aangegeven. Minimaal eenmaal per jaar –zo ook in 2020– worden de risico's beoordeeld en besproken door het MT en vervolgens door de controller en directeur-bestuurder ter kennis gebracht aan de raad van commissarissen.

Het overheidsbeleid is een relevant risico voor Woonveste. Zo belasten de verhuurderheffing, vennootschapsbelasting en ATAD-maatregelen de financiële positie van Woonveste sterk. De nieuwbouwriscico's zijn beperkt en beheersbaar. De risico's als gevolg van nieuwbouw krijgen bijzondere aandacht in de managementinformatie, waarbij een stevige (financiële) vinger aan de pols wordt gehouden. De financiële risico's rond de gebiedsontwikkeling van de nieuwbouwwijk Geerpark zijn in beeld en beheersbaar. Er zijn geen aanwijzingen dat de integriteit van medewerkers op dit moment een risico is. In 2019 zijn de integriteitsnota en klokkenluidersregeling geactualiseerd en we hebben daar in 2020 ook verder aandacht aan besteed.

Uit het financieel meerjarenperspectief –dat voortdurend wordt geactualiseerd– blijkt, dat Woonveste haar nieuwbouw, onderhoud en energetische verbeteringen aankan, zonder een deel van haar voorraad te moeten verkopen. Verkoop is wel beperkt aan de orde, maar dan vanuit de doelstelling om de sociale voorraad te vernieuwen.

Woonveste kan –in het geval dat zich onverwachte en ingrijpende situaties aandienen– haar financiële situatie beïnvloeden door minder nieuwbouw te plegen, meer woningen te verkopen, dan wel huren extra te verhogen en onderhoudsuitgaven structureel te beperken.

Woonveste bouwt uitsluitend voor de sociale doelgroep. Om ook op de wat langere termijn financieel gezond te blijven, beoordelen we mogelijke nieuwbouwprojecten kritisch en wegen af waar onze middelen het beste maatschappelijk renderen.

Het Waarborgfonds heeft Woonveste voor de periode 2020 t/m 2022 een passend borgingsplafond ter beschikking gesteld voor het aantrekken van geborgde leningen.

Ondernemingsplan

In het visitatierapport (2019) spreekt de visitatiecommissie over een corporatie die goed en gedegen presteert vanuit een duidelijke visie en daarop gebaseerde beleidskeuzes. De basis deugt, zogezegd. Woonveste doet wat verwacht mag worden, en heeft volgens de commissie alles in huis om nog beter te worden. Door zich nog meer te verbinden: met elkaar en met huurders, partners en de samenleving.

Op basis van de uitkomsten van de visitatie hebben we voor de periode 2020 tot en met 2024 een nieuw ondernemingsplan opgesteld waarin de koers voor de komende jaren is vastgelegd en we onze missie, visie en kernwaarden opnieuw hebben vastgesteld.

Onze missie: waar staan wij voor?

'Wij werken samen aan een betaalbaar en duurzaam (t)huis voor iedereen die -om wat voor reden dan ook- onze ondersteuning nodig heeft bij het vinden van een geschikte woning.'

- Samen: (in verbinding) met elkaar, met huurders en met partners.
- Betaalbaar: het bieden van een betaalbaar huis is ons bestaansrecht als corporatie; dat was zo, dat is zo en dat blijft zo.
- Duurzaam: het gaat voor ons vanzelfsprekend over een CO₂-neutrale woningvoorraad en bedrijfsvoering en over het beperken van de milieubelasting in brede zin, als onderdeel van onze (maatschappelijke) rol. Maar duurzaam gaat verder; ook duurzame woonoplossingen en verbindingen horen daarbij.
- (T)huis: wij bouwen en exploiteren voldoende en goede huizen, maar willen tegelijkertijd ons steentje bijdragen aan een thuis voor onze huurders. Dat gaat verder dan een huis en vraagt ook om een prettige woonomgeving en een gevoel van welkom.
- Ondersteuning: wij richten ons op mensen die anders niet aan bod komen op de vrije woningmarkt.

Onze doelgroep: voor wie zijn wij er?

In onze missie staat: 'Woonveste is er voor iedereen die -om wat voor reden dan ook- onze ondersteuning nodig heeft bij het vinden van een geschikte woning.' Wie dat precies zijn, kan variëren in de tijd. Dit is afhankelijk van onder meer landelijk beleid, het economisch getij, de lokale woningmarkt en de rol van andere partijen. Belangrijk daarbij is de vraag of mensen een alternatief hebben. Voor wie dat nodig heeft, zetten wij graag een stapje extra; binnen onze mogelijkheden en zo lang als nodig.

Belangrijke hoofdthema's zijn:

- Betaalbaarheid van de sociale woningen voor huurders met een beperkt inkomen. Door beperking van de aanvangshuren van nieuwbouwwoningen en van de jaarlijkse huurverhoging en door het treffen van energetische maatregelen, probeert Woonveste de woonlasten van haar huurders te stabiliseren. Echter, de overheidsheffingen (verhuurderheffing en belastingen) met betrekking tot een sociale huurwoning vormen een substantieel deel van de maandhuurprijs.
- Beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Met de gemeente Heusden zijn afspraken gemaakt over het toevoegen van voldoende nieuwe sociale huurwoningen. Met name in Drunen dienen daarvoor nieuwe locaties beschikbaar te komen.

Onze visie op de opgave: waar wij voor gaan

'WELKOM bij Woonveste'.

Samen en bevlogen maken wij duurzaam (het) verschil in de kernen waar wij actief zijn. Empathisch, proactief, duidelijk en in verbinding met onze omgeving spelen wij in op woonvragen van nu en de toekomst. Alert op situaties die net iets anders van ons vragen dan we gewend zijn. Op weg naar een samenleving, waarin een ieder zich redt en zich thuis voelt.

Onze kernopgaves

Onze visie vertaalt zich de komende jaren naar vijf kernopgaves. Het zijn de vijf maatschappelijke thema's waarop we een veranderopgave hebben. Ze vormen de inhoudsopgave van dit ondernemingsplan en kennen elk een aantal onderliggende ambities met bijbehorende keuzes. De veranderopgave van Woonveste betekent tot slot iets voor wat we binnen te doen hebben: onze interne ontwikkelopgave. Dat is het zesde thema van ons ondernemingsplan. De vijf thema's staan niet voor niets in deze volgorde. De volgorde zegt ten eerste iets over de mate van prioriteit en ook over de omvang van de veranderopgave.

Gevarieerde woonoplossingen	Dienstverlening met verschil	Samen duurzaam	Schakel voor samenleven	Midden in de samenleving
Betaalbare woonlasten	Tevreden bewoners	CO ₂ -neutraal in 2050	Veilige en leefbare woonomgeving	Versterking participatie(-structuur)
Wonen met kwaliteit	Persoonlijke dienstverlening	Woonveste duurzaam	Vitale wijken: sociale draaglast en draagkracht in balans	Ondersteuning eigenaarschap huurders
Genoeg woonoplossingen	Verskil maken waar nodig	Bewustwording huurders	Sociale en fysieke opgave verbonden	Maatschappelijke legitimatie
Variatie aan woonoplossingen (met zorg)	Er op tijd bij zijn		Samenwerken in een sluitend partnernetwerk	
INTERNE OPGAVE: Toegerust voor de toekomst				
<ul style="list-style-type: none">• Werken vanuit een heldere, gezamenlijke koers• We maken het verschil• Blijvend ontwikkelen: een leven lang leren• Bruggen bouwen: binnen en buiten• Randvoorwaarde: de basis op orde				

In hoofdstuk 3 worden onze volkshuisvestelijke activiteiten, prestaties en resultaten aan de hand van onze zes kernopgaves nader toegelicht.

3. VOLKSHUISVESTELIJKE PRESTATIES

In dit hoofdstuk lichten we de volkshuisvestelijke prestaties van Woonveste toe, we behandelen deze aan de hand van de zes thema's/opgaves die we hebben benoemd in ons ondernemingsplan 2020-2024 : 'Samen duurzaam (het) verschil maken'.

3.1 GEVARIEERDE WOONOPLOSSINGEN

3.1.1 Betaalbare woonlasten

Betaalbaarheidsanalyse en huurbeleid

In samenwerking met gemeente Heusden is een betaalbaarheidsanalyse uitgevoerd onder de huurders in het werkgebied van Woonveste. Woonlasten, bestedingsruimte van verschillende doelgroepen en betaalrisico's zijn in beeld gebracht. Deze uitkomsten zijn benut als cijfermatige onderbouwing voor het te actualiseren huurbeleid. Het nieuwe huurbeleid is in afstemming met Huurdersvereniging Heusden tot stand gekomen. Hiermee heeft tevens het begrip betaalbaarheid uitwerking gekregen, dat ook als fundament dient voor de overige beleidsterreinen. Het huurbeleid is in 2021 geïmplementeerd.

Huurverhoging, huurderving en huurachterstand

Jaarlijkse huurverhogingen en huursom

Vanwege de coronacrisis besloten we in het voorjaar om de huurverhoging van alle woningen, garages en bedrijfsruimtes eenmalig uit te stellen naar 1 oktober.

De huurprijs van de woningen is in oktober met maximaal 2,6% verhoogd, het inflatiepercentage. Daarbij werd de huurprijs afgetopt op de streefhuur. We hebben geen inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd.

	Woningen met een gereguleerd contract		Woningen met een geliberaliseerd contract		Garages
	Actuele huurprijs >= streefhuur	Actuele huurprijs < streefhuur	Actuele huurprijs >= streefhuur	Actuele huurprijs < streefhuur	
Inkomen n.v.t.	0%	0% - 2,6%	0,0%	0% - 2,6%	5%

We hebben huurders actief geattendeerd op de afspraken over specifiek maatwerk uit het Sociaal Huurakkoord. Ruim 60 huurders dienden vervolgens een verzoek in voor huurbevriezing of huurverlaging, waarvan er ongeveer 40 zijn toegewezen.

Er zijn 5 bezwaarschriften ingediend naar aanleiding van de huurverhoging. Alle bezwaren zijn afgewezen omdat ze niet gegrond waren.

De maximale huursomstijging voor woningcorporaties was in 2020 2,6% (inflatie 1 december 2018 tot 1 december 2019). Dit is exclusief huurharmonisatie en huurverhogingen wegens woningverbetering.

De totale huursomstijging van Woonveste over 2020 bedroeg 1,8%. Woonveste is daarmee ook dit jaar ruim binnen de ruimte van de huursomstijging gebleven.

Huurverhoging bij mutatie

Als een woning vrijkomt bij mutatie wordt de huurprijs aangepast naar de streefhuur. Door passend toewijzen komt het ook voor dat huren verlaagd worden.

Huurderving

De huurderiving (in een percentage van de huren en vergoedingen) als gevolg van leegstand is 0,42% (2019: 0,37%). Dit is iets gestegen als gevolg van een hoger percentage aan mutaties met grootschalige en langdurige werkzaamheden en als gevolg van het tijdelijk leeg laten staan van aanleunwoningen en appartementen in zorgcentra, toen de zorgcentra in het voorjaar vanwege corona gesloten waren.

In 2020 is 22% van de vrijgekomen woningen binnen veertien dagen verhuurd, ten opzichte van 72% in 2019. Voornamelijk de grootschalige mutatiewerkzaamheden en gedwongen leegstand vanwege gesloten zorgcentra zorgden voor dit grote verschil.

Huurachterstand

Het percentage huurachterstand ten opzichte van de jaarhuur is gestegen. Voor zittende huurders is deze toegenomen van 0,28% aan het einde van 2019 naar 0,53% aan het einde van dit jaar. Reden is de hulpvraag van huurders die in verband met het coronavirus in financiële problemen zijn gekomen. We hebben in de communicatie naar onze huurders aangegeven dat zij bij betalingsproblemen met ons contact op kunnen nemen, om samen te kijken naar oplossingen. Dit betekent dat we meer betalingsregelingen afspreken en waar nodig maatwerk leveren.

Ontruiming

Er zijn 13 ontruiming aangezegd (2019: 14). Hiervan zijn er 2 daadwerkelijk uitgevoerd (2019: 3). Voordat tot ontruiming wordt overgegaan zijn er al vele acties ondernomen naar de betrokken huurder, onder andere door Woonveste en de deurwaarder. Woonveste werkt steeds intensiever samen met de gemeente, maatschappelijk werk en de Kredietbank om zo vroeg mogelijk de huurder te ondersteunen en grote achterstanden te voorkomen. Afgelopen jaar hebben we meer betalingsafspraken gemaakt en huurders zo goed mogelijk geholpen in deze moeilijkere tijden. Ontruiming vanwege huurachterstand proberen we zoveel mogelijk te voorkomen. Bij de 2 ontruiming die uiteindelijk zijn doorgegaan, speelden meer zaken mee dan huurachterstand.

3.1.2 Wonen met kwaliteit

Onderhoud van woningen

De kernactiviteiten van onderhoud hebben als doel om in een kwalitatief goede woningvoorraad te voorzien. De uitdaging hierbij is om het onderhoud op een klantgerichte, efficiënte, effectieve en kostenbewuste manier uit te voeren. Om de kwaliteit van het bestaande woningbestand op het gewenste niveau te houden, voert Woonveste jaarlijks het nodige dagelijks-, contract- en planmatig onderhoud uit.

Onderhoud en verbeteringen (bedragen x € 1.000)	2020	2019
<i>Dagelijks onderhoud</i>	4.210	3.530
Kosten mutatieonderhoud	2.540	1.864
Kosten reparatieonderhoud	1.670	1.666
<i>planmatig onderhoud</i>	2.458	4.320
Kosten regulier planmatig onderhoud	2.318	4.079
Kosten individueel planmatig onderhoud (IPO)	140	241
<i>Contractonderhoud</i>	2.071	1784
<i>Totaal Onderhoud</i>	8.739	9.634
Investeringen in energetische kwaliteit	5.963	128
Overige verbeteringen bestaand bezit	729	275
<i>Totaal Investeringen</i>	6.692	403

Reparatieonderhoud

Het budget reparatieonderhoud voor 2020 bedroeg € 1,56 miljoen. We gaven ongeveer € 1,7 miljoen uit. De kosten van het reparatieonderhoud liggen daarmee bijna 10% hoger dan begroot, maar wel op hetzelfde niveau als de totale kosten van 2019. Dit heeft enerzijds te maken met een beperkte wijziging in de allocatie van de kostencategorieën. Anderzijds zien we dat de laatste jaren meer bijzondere reparaties worden uitgevoerd, als gevolg van de ouderdom van woningen.

Mutatieonderhoud

Bij iedere mutatie wordt gekeken wat de strategie van de woning is. Vervolgens wordt de woning beoordeeld op de technische staat, inrichting conform beleid en verhuurbaarheid. Indien noodzakelijk worden gebreken hersteld en wordt binnenonderhoud uitgevoerd om de woning op de gewenste basiskwaliteit te krijgen.

Het aantal huuropzeggingen ligt in lijn met wat we vooraf voor 2020 hadden ingeschat. De totale kosten van het mutatieonderhoud zijn hoger dan was begroot.

In 2020 gaven we in ruim een kwart van de mutaties meer dan € 10.000,- uit. In 2018 lag dit percentage op 12%. Oorzaken van de hogere mutatiekosten:

- *Er is bij mutatie meer grootschalig binnenonderhoud uitgevoerd dan in het verleden*
Bij veel woningen waren bij mutatie grootschalige werkzaamheden nodig om de woningen weer op basiskwaliteit te krijgen. Dit heeft o.a. te maken met de coronapandemie, waardoor meer woningen vrijkwamen die tientallen jaren door dezelfde huurders waren bewoond. Een klein deel van deze huurders overleed aan de gevolgen van corona. Anderen stroomden in de zomer, toen de verpleeghuizen weer open gingen, door naar een van de vrijgekomen appartementen in verpleeghuizen of aangrenzende zorgwoningen.
- *Een deel van de kosten werd in het verleden op een andere manier geboekt*
In de loop van 2019 is besloten om het vervangen van keukens/badkamers en toiletten bij woningen die in de jaren ervoor of erna planmatig aan de beurt waren, te gaan boeken op mutatieonderhoud. In het verleden werd dit op planmatig onderhoud of IPO geboekt.

Regulier planmatig onderhoud

Regulier planmatig onderhoud is een van de grootste jaarlijkse kostenposten van Woonveste. Hierbij worden activiteiten uitgevoerd zoals schilderwerk, het vervangen van kozijnen, voegwerk en dakgoten en complexgewijs binnenonderhoud (douche, toilet, keuken).

In 2020 heeft corona ervoor gezorgd dat we werkzaamheden afgeschaald en weer opgeschaald hebben, afhankelijk van de mogelijkheden die er waren. Het gevolg hiervan is geweest dat we een aantal werkzaamheden niet uit hebben kunnen laten voeren in 2020. Er is ruim € 4,5 miljoen begroot en we hebben net iets meer dan de helft (ruim € 2,3 miljoen) uitgeven. De belangrijkste afwijkingen zitten in de binneninrichting (keukens, badkamers en toiletten), kozijnvervanging en schilderwerk.

Individueel Planmatig Onderhoud (IPO)

Indien klanten in het verleden niet hebben deelgenomen aan het geplande binnenonderhoud, kunnen zij na 5 jaar hiervoor alsnog in aanmerking komen. In 2020 zijn we gestart met het binnenonderhoud op basis van beoordelingen in 2020. Dat betekent dat we in 2020 een dubbel aantal woningen voor binnenonderhoud zouden hebben, de ene helft op basis van de beoordelingen in 2019 en de andere helft op basis van de beoordelingen in 2020. Deze keuze en de intrede van corona hebben gezorgd voor extra werkdruk in het tweede gedeelte van 2020.

Contractonderhoud

Het contractenbeheer is erop gericht om kortcyclisch regulier onderhoud samen te voegen. Bij het intreden van corona is het contractonderhoud in de woningen teruggebracht naar het noodzakelijke onderhoud. In tegenstelling tot het planmatig onderhoud is al het contractonderhoud wel uitgevoerd in 2020.

Investeringsen

De investeringen in energetische kwaliteit worden behandeld in het hoofdstuk “samen duurzaam”. De overige investeringen in 2020 betroffen onder andere investeringen in basisuitrusting op verzoek van huurders, veiligheid en langer thuis. Bij investeren in basisuitrusting is voornamelijk het plaatsen van isolerend glas tijdens een schilderbeurt aangeboden aan bewoners. Bij investeren in veiligheid zijn rookmelders geplaatst.

Asset management

2020 is het tweede jaar van het 3-jarige implementatieplan asset management (AM). Er is een breed woonbelevingsonderzoek uitgevoerd onder huurders. Per complex is o.a. het oordeel van de huurder over het complex en de woonomgeving bepaald. Daarnaast is software geïmplementeerd ter ondersteuning van het asset management in de relatie tot sturing op de portefeuilledoelstellingen en het maken van scenario's. Verder is de indeling naar technisch complex herijkt. Dit vormt de basis voor nieuw te vormen AM-complexen in 2021 om efficiënt te kunnen sturen op complexniveau. In 2020 hebben ook de eerste complexsessies plaatsgevonden waarbij vanuit integraal perspectief de strategie voor een complex is bepaald. De uitkomsten van de complexsessies vormen input voor het volgende begrotingsjaar. AM is opgenomen in de uitwerking van de planning-en-controlcyclus.

3.1.3 Genoeg woonoplossingen

De vraag naar woningen is groot. We hebben afgelopen jaar gezien dat de druk op de woningmarkt, net als elders in het land, oploopt. Jaarlijks komt een klein deel van ons bezit vrij en wordt opnieuw verhuurd. Ook hebben we een nieuwbouwprogramma dat bijdraagt aan een betere match tussen vraag en aanbod. Daarbij is het uitgangspunt dat er voldoende woningen beschikbaar zijn in de verschillende huurprijsegmenten en voor de verschillende doelgroepen.

Nieuwe verhuringen

Er zijn in 2020 330 DAEB-woningen en 41 niet-DAEB-woningen verhuurd. Dit waren 336 bestaande huurwoningen en 35 nieuwbouwwoningen. In 2019 hadden we zo'n 100 nieuwe verhuringen meer, wat geheel is toe te schrijven aan het grote aantal nieuwbouwwoningen dat jaar.

De mutatiegraad bedroeg 6,3% (2019: 6,5%). 70 garages zijn opgezegd en opnieuw verhuurd.

WoonService Regionaal

Sinds oktober 2019 adverteren we vrijgekomen huurwoningen, nieuwbouwwoningen en garages via WoonService Regionaal, samen met andere woningcorporaties in diverse gemeenten in Noordoost-Brabant. Een van de redenen om aansluiting te onderzoeken was dat, ook door gemeenten, steeds nadrukkelijker regionale samenwerking wordt gezocht op het gebied van wonen en woningmarkt. Voor een regionale aanpak van woonvraagstukken is een regionaal woonruimteverdeelsysteem een voordeel.

Eind 2020 hebben we een analyse gedaan van de woonruimteverdeling na 1 jaar aansluiting bij WoonService Regionaal. Conclusie was dat er duidelijk sprake is van een regionale woningmarkt en van grote druk op de woningmarkt als geheel. Aansluiting bij WoonService Regionaal biedt woningzoekenden uit Heusden en Haaren meer mogelijkheden. Zij maken daar ook gebruik van. Anderzijds versterkt aansluiting bij WoonService Regionaal op dit moment de druk op bepaalde delen in de gemeente Heusden.

Woningzoekenden gaan door de druk waarschijnlijk actiever op zoek naar een oplossing voor hun woonvraagstuk, en accepteren eerder een andere kern wanneer daar de benodigde inschrijfduur korter is. We monitoren actief of er de komende jaren een nieuw evenwicht komt ten aanzien van de verhuisstromen en blijven de ontwikkelingen nauw volgen.

In 2021 bekijken we bij de herijking van ons portefeuilleplan op welke manier we kunnen inspelen op de druk op de woningmarkt.

Verhuringen	2020	2019
Bron: Viewpoint		
Aantal huuropzeggingen	358	347
Mutatiegraad afgelopen 12 maanden	6,3%	6,5%
Aantal verhuurde nieuwbouweenheden	35	152
Percentage passend toegewezen	98,1%	99,0%
Percentage verhuurde sociale woningen aan primaire doelgroep; inkomenstoetsing	99,1%	100,0%
DAEB-woningen		
Bron: WoonServiceRegionaal		
Verhuurde woningen	330	447
Populariteitsgraad	77	53
Aanbiedingsgraad	2,6	-
Niet-DAEB-woningen		
Bron: WoonServiceRegionaal		
Verhuurde woningen	41	40
Populariteitsgraad	33	33
Aanbiedingsgraad	3,1	-

Woonruimteverdeling: aanbodmodel en bemiddelingen

We verhuurden onze woningen via het aanbodmodel waarin degene met de langst opgebouwde inschrijfduur als eerste een woning of garage krijgt aangeboden. Daarnaast zijn ongeveer 60 woningen bemiddeld.

Populariteitsgraad en aanbiedingsgraad geadverteerde woningen

Er kwamen gemiddeld 77 reacties op een geadverteerde sociale huurwoning. Het toegenomen aantal reacties ten opzichte van de periode voor aansluiting bij WoonService Regionaal was ook verwacht: er zijn meer woningzoekenden die kunnen reageren op de woningen, en woningzoekenden mogen op tien woningen per keer reageren in plaats van op twee woningen (zoals bij Woonveste voor aansluiting bij WoonService Regionaal). Een woning is gemiddeld 2,6 keer aangeboden voordat deze geaccepteerd werd (2019: 2.7).

De gemiddelde inschrijfduur van nieuwe huurders is ruim 9 jaar. We adverteren nog te kort via WoonService Regionaal om iets te kunnen zeggen over de gemiddelde zoektijd van de nieuwe huurders.

Directe bemiddelingen: vergunninghouders

Jaarlijks krijgen gemeenten van het Rijk een taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders opgelegd. In de uitvoering van deze taakstelling maken de gemeenten Haaren en Heusden afspraken met Woonveste over het beschikbaar stellen en verhuren van woningen. We hebben in 2020 15 woningen toegewezen aan vergunninghouders. Dit is meer dan in 2019. In het derde tertiaal is in beide gemeenten een inhaalslag geweest om de taakstelling te kunnen behalen. Dit is op een paar personen na gelukt.

Met VluchtelingenWerk in Haaren en Heusden wordt nauw samengewerkt om de huisvesting van vergunninghouders op een passende wijze te laten plaatsvinden.

Een van de twee woningen die verhuurd werden voor kamerverhuur aan alleenstaande vergunninghouders jonger dan 23 jaar is dit jaar regulier verhuurd. Dit is besloten in overleg met de netwerkpartners. De andere woning wordt nog wel kamergewijs verhuurd.

Directe bemiddelingen: urgenten

15 woningen zijn toegewezen aan woningzoekenden met een urgentieverklaring. Het aantal urgentieaanvragen en -toekenningen is toegenomen ten opzichte van 2019 en de jaren daarvoor, terwijl de urgentiereglementen niet zijn aangepast.

Directe bemiddelingen: overig

De overige bemiddelingen gaan bijvoorbeeld om afspraken met zorgorganisaties c.q. gemeenten over het huisvesten van cliënten of kandidaten van Van Neynsel voor de Grevelingen.

Inkomenstoets staatssteunregeling

Corporaties zijn verplicht om minimaal 80% van de woningen toe te wijzen aan de doelgroep met een belastbaar inkomen tot € 38.035,-. 10% mag worden toegewezen aan de doelgroep met een belastbaar inkomen tot € 42.436,- en 10% is gereserveerd voor hogere inkomens en uitzonderingen, zoals herstructurering, zorg of calamiteiten. In 2020 voldeed Woonveste aan de gestelde normen.

Passend toewijzen

Conform de Woningwet moet minimaal 95% van de huurtoeslaggerechtigden bij nieuwe verhuur een woning toegewezen krijgen onder de eerste of tweede aftoppingsgrens van de huurtoeslag. In 2020 is 98,1% van de woningen passend toegewezen en daarmee is voldaan aan de wetgeving.

Nieuwbouw

Woonveste vernieuwt haar woningvoorraad door middel van het ontwikkelen en bouwen van woningen. Het kwaliteitsprogramma nieuwbouw is in 2018 vastgesteld en wordt gehanteerd voor alle projecten die starten. Het technische gedeelte van het kwaliteitsprogramma nieuwbouw is ieder jaar geactualiseerd aan de hand van ontwikkelingen. Alle nieuwe woningen voldoen aan de eisen van de energieprestatievergoeding. In 2020 zijn alle 35 geprognosticeerde nieuwbouwwoningen opgeleverd en in gebruik genomen. Van het begrote bedrag van € 6,8 miljoen is in 2020 € 2,9 miljoen uitgegeven. De oorzaak hiervan zit in vertraging van de projecten die in ontwikkeling zijn.

In 2020 hebben we opgeleverd:

- De Gorsen, Elshout: 10 woningen
- Parklaan, Vlijmen: 10 woningen
- Geerpark 1c, Goede Morgen, Vlijmen: 15 woningen

In 2020 hebben we in ontwikkeling:

- Jacob van Lennepstraat, Vlijmen: 15 woningen
- Von Suppéstraat, Drunen: 20 woningen
- Geerpark 2b, Tot Morgen fase 1, Vlijmen: 28 woningen

Gemeente Heusden

Gebiedsontwikkeling Geerpark – Vlijmen

In de gebiedsontwikkeling Geerpark is ruimte voor totaal 800 woningen. Alle sociale huurwoningen in Geerpark worden nul-op-de-meter en voldoen aan de eisen van de wetgeving energieprestatievergoeding. De bewoners betalen naast de huur een energieprestatievergoeding (EPV).

In deelgebied 1 heeft Woonveste 153 sociale huurwoningen gerealiseerd. De overige woningen zijn door Geerpark BV of eigenbouwers gerealiseerd.

In deelgebied 2 gaat Woonveste totaal 82 sociale huurwoningen realiseren. De overige woningen worden ook in deze fase door Geerpark BV of als eigenbouwer gerealiseerd.

Deelgebied 3 wordt door derden ontwikkeld.

Goede Morgen 1c – Vlijmen

De bouw van de 15 sociale huurwoningen in Goede Morgen 1c is in 2019 opgestart.

In maart 2020 zijn de woningen opgeleverd en aansluitend in de verhuur genomen.

Tot Morgen 2b (fase 1 en fase 2) – Vlijmen

De voorbereiding van de 28 sociale huurwoningen Tot Morgen fase 1 is afgerond en onze aannemer is inmiddels gestart met de uitvoering van de werkzaamheden. Op Geerpark in Tot Morgen fase 2 is er ruimte voor 11 sociale huurwoningen waarvan het voorbereidingstraject is opgestart.

Parklaan – Vlijmen

De 10 woningen aan de Parklaan in Vlijmen zijn begin 2020 opgeleverd en in de verhuur genomen.

De Gorsen – Elshout

De 10 'rug-aan-rugwoningen' aan De Gorsen in Elshout zijn in 2020 opgeleverd en in de verhuur genomen.

Von Suppéstraat – Drunen

De voorbereiding van 20 woningen aan de Von Suppéstraat in Drunen is afgerond en het investeringsvoorstel is vastgesteld. De afronding van de overeenkomst met de aannemer en de bouwvoorbereiding zijn in volle gang.

Het ontwerp is kortgesloten met de SeniorenRaad Gemeente Heusden (SRGH) en naar aanleiding van hun advies zijn aanpassingen doorgevoerd.

Jacob van Lennepstraat – Vlijmen

De voorbereiding van de 15 woningen aan de Jacob van Lennepstraat is afgerond en het investeringsvoorstel is vastgesteld. De afronding van de overeenkomst met de aannemer en de bouwvoorbereiding zijn in volle gang. Het ontwerp is kortgesloten met de SRGH en na aanleiding van hun advies zijn nog enkele aanpassingen doorgevoerd.



Nieuwe locaties

Nieuwe locaties voor de bouw van sociale huurwoningen worden onderzocht op haalbaarheid. Samen met de gemeente Heusden zijn mogelijke locaties in beeld gebracht. Hieruit zijn meerdere kansrijke locaties benoemd waar we ons nu op focussen. Het is de verwachting dat hieruit in 2021 een of meerdere concrete nieuwbouwprojecten gaan ontstaan.

Gemeente Oisterwijk, kern Haaren

Beekdal – Haaren

In het plan Beekdal in de kern Haaren binnen de gemeente Oisterwijk zijn 7 sociale huurwoningen opgenomen. Dit plan is een gemengd plan waar de helft van de locatie door een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)-initiatief ingevuld gaat worden en de andere helft door sociale huurwoningen.

Nieuwe woonoplossingen voor mensen met haast

We hebben in het ondernemingsplan beschreven dat we, naast de reguliere vraag naar huurwoningen, ook aandacht willen hebben voor woningzoekenden zonder urgentieverklaring maar met haast. Naast onze 'reguliere' nieuwbouw hebben we daarom een verkenning uitgevoerd naar de mogelijkheden voor het realiseren van tijdelijke huisvesting. De uitkomsten van onze verkenning hebben geleid tot een mogelijke locatie in Vlijmen waar maximaal 19 eenheden geplaatst kunnen worden.

Verkoop

In het Portefeuilleplan 2018-2027 is een verkoopvijver van 185 woningen opgenomen. De verkoopdoelstelling is om in 10 jaar circa 100 woningen te verkopen. Verkoop vindt plaats na opzegging van de woning of aan de zittende huurder. Woningen worden verkocht conform de uitgangspunten van het verkoopbeleid.

Er zijn in 2020 10 woningen verkocht. De verkoopprijs lag gemiddeld op € 222.000,-. Er zijn 8 woningen verkocht bij mutatie en 2 woningen aan zittende huurders. Gemiddeld zijn de woningen voor 107% van de WOZ-waarde verkocht.

Er zijn geen koopgarantwoningen teruggekocht dit jaar.

Verhuureenheden

Op de peildatum 31 december 2020 heeft Woonveste 6.741 verhuureenheden in eigendom. In onderstaande tabel is de verdeling in DAEB- en niet-DAEB-eenheden opgenomen, waarbij is aangesloten bij de typeringen volgens de marktwaardeberekening.

Aantal verhuureenheden	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Woningen	4.729	793	4.696	800
Parkeergelegenheden	0	826	0	826
BOG, MOG, ZOG	389	4	392	4
Totaal	5.118	1.623	5.088	1.630

BOG, MOG, ZOG staat voor bedrijfsonroerendgoed, maatschappelijk onroerendgoed en zorg-onroerendgoed (intramuraal zorg-eenheden).

Het bezit is als volgt verdeeld over de gemeenten:

Aantal verhuureenheden	Heusden	Haaren	's-Hertogenbosch	Sint-Michielsgestel
Woningen	4.707	714	101	0
Parkeergelegenheden	808	18	0	0
BOG, MOG, ZOG	283	21	68	21
Totaal	5.798	753	169	21

Woningen

In 2020 is de voorraad toegenomen met 35 nieuwbouwwoningen (15 woningen uit het project Goede Morgen II in Vlijmen, 10 woningen uit het project De Gorsen in Elshout en 10 woningen uit het project Parklaan in Vlijmen). Er zijn 10 woningen verkocht en er zijn 3 eenheden samengevoegd tot 1 'nieuwe' eenheid. Daarnaast heeft er een aantal herkwalificeringen plaatsgevonden, van zorgeenheden naar woningen maar ook van woningen naar zorgeenheden.

De woningen zijn tevens ingedeeld in huurcategorieën. Onderstaand een overzicht hiervan:

Aantal verhuureenheden per huurcategorie	Heusden	Haaren	's-Hertogenbosch	Totaal
Goedkoop	337	55	0	392
Plafond 1e aftoppingsgrens	1.538	281	97	1.916
Tussengrens	730	83	4	817
Plafond 2e aftoppingsgrens	696	88	0	784
Plafond huurtoeslaggrens	1.063	162	0	1.225
Vrije sector	343	45	0	388
Totaal	4.707	714	101	5.522

Overige verhuureenheden

Woonveste exploiteert 376 zorgeenheden aan zorgorganisaties. Daarnaast heeft Woonveste 826 parkeergelegenheden (garages en parkeerplaatsen) in bezit. Het bedrijfsonroerendgoed omvat 4 eenheden en betreft onder andere een huisartsenpraktijk. Het maatschappelijk vastgoed betreft onder andere de MFA Caleidoscoop in Vlijmen, ontmoetingsruimtes ten behoeve van zorgwoningen, wijkwinkel en buurtcentra. Dit zijn totaal 13 eenheden.

3.1.4 Meer variatie aan woonoplossingen (met zorg)

Wonen met zorg of begeleiding

Mensen met een zorg- en begeleidingsbehoefte hebben soms andere woonoplossingen nodig. In 2020 hebben we met de gemeente Heusden en enkele zorgpartijen afspraken gemaakt over het beschikbaar stellen van maximaal 10 woningen voor uitstroom en doorstroom van cliënten. Daarbij hebben we ook het proces van intake en toewijzing in kaart gebracht. Waar nodig benutten we bij woningtoewijzing de mogelijkheden om aanvullende afspraken op te nemen in het huurcontract. Woont men er eenmaal, dan zorgen we ervoor dat we regelmatig met elkaar evalueren hoe het gaat.

De afspraken worden in 2021 voortgezet, in afwachting van regionale afspraken over de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang in Hart van Brabant.

In 2020 is een eerste stap gezet in de regionale afspraken. Dit is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst 'Weer thuis' regio Hart van Brabant.

Langer zelfstandig thuis wonen

Mensen leven langer en door de veranderingen in de zorg blijven zij ook langer zelfstandig wonen. We zien dat er voor deze doelgroep meer variatie aan oplossingen en ondersteuning nodig is. Niet iedereen kan of wil verhuizen naar een seniorenwoning.

Als Wmo-aanpassingen in de woning nodig zijn, dan zorgen we, in opdracht van de gemeente, voor realisatie. In 2020 was er 1 (2019: 0) woningaanpassing vanuit de gemeente Haaren en waren er 34 (2019: 46) woningaanpassingen vanuit de gemeente Heusden.

Los van de Wmo-aanpassingen, die via de gemeente gaan en vaak wat grotere ingrepen behelzen, kunnen kleine simpelere aanpassingen helpen om de woning langer geschikt te houden. We hebben daarom in 2020 een onderzoek gedaan hoe Woonveste vraaggestuurd, via kleine aanpassingen in de woning, langer zelfstandig thuis wonen kan ondersteunen. Dit wordt in 2021 verder uitgewerkt en geïmplementeerd.

3.2 DIENSTVERLENING MET VERSCHIL

3.2.1 Tevreden huurders

We streven naar een goede dienstverlening, waarin we huurders tijdig en adequaat te woord staan en helpen op een manier die bij hen past.

Het KWH Huurlabel is een instrument dat de organisatie ondersteunt bij het op peil houden en verbeteren van de kwaliteit van dienstverlening op basis van het oordeel van de klant. Tevens is het KWH Huurlabel een middel om de prestaties op het gebied van de kwaliteit van dienstverlening te laten zien aan onze belanghouders en deze te spiegelen aan andere corporaties. Woonveste is lid van KWH en wordt continu gemeten op diverse onderdelen.

In 2020 zijn de volgende onderdelen gemeten:

Labelonderdelen KWH	2020	2019
Algemene dienstverlening	7,5	7,5
Woning zoeken	7,6	8,0
Nieuwe woning	7,7	7,9
Reparaties	7,7	7,9
Onderhoud	7,4	8,2
Huur opzeggen	8,2	7,8
Gemiddeld	7,7	7,9

We hebben het KWH-keurmerk behouden, met goede cijfers. Enkele cijfers zijn iets gedaald ten opzichte van 2019, waar het cijfer voor onderhoud het meest is gedaald. Dit kan te maken hebben met de coronacrisis en daarmee samenhangende maatregelen. We weten dat 'weten waar men aan toe is' een belangrijke factor is voor de tevredenheid. Deze zekerheid geven was in 2020 moeilijk. We hebben de dienstverlening moeten aanpassen, bijvoorbeeld door een periode alleen nog spoedeisende reparatieverzoeken uit te voeren en konden niet vertellen wanneer we andere reparatieverzoeken weer zouden oppakken. In de zomer hebben we de achterstand van reparaties van maart, april en mei opgepakt en in het derde tertiaal moesten we wederom terug naar enkel de noodzakelijke reparaties.

Eind 2020 is het huurdersoordeel vanuit de Aedes benchmark bekend geworden. We scoren op of boven het landelijk gemiddelde.

	Woonveste score 2020	Gemiddelde sector 2019	Letter 2020	Woonveste score 2019
Prestatieveld Huurdersoordeel			B	
Nieuwe huurders	7,7	7,7	B	7,9
Huurders met reparatieverzoek	7,7	7,7	B	7,8
Vertrokken huurders	7,9	7,5	A	7,5

Klachtenadviescommissie

Er zijn 36 klachten geregistreerd (2019: 42). Over elke klacht vindt terugkoppeling plaats naar de klager. Ook intern wordt gekeken welke mogelijke verbeterpunten er zijn naar aanleiding van de klacht. De klachten gaan over uiteenlopende onderwerpen, bijvoorbeeld 'zich niet serieus genomen voelen' tot enkele klachten over de staat van de woning.

Er zijn geen klachten bij de gezamenlijke (regionale) klachtencommissie binnengekomen.

3.2.2 Persoonlijke dienstverlening

Een van de doelstellingen uit ons ondernemingsplan is om meer ruimte te maken voor individuele situaties van mensen. Dit willen we o.a. doen door het gros van onze huurders goed digitaal te helpen, zodat er tijd is voor een meer persoonlijke benadering waar dat past.

Door de coronacrisis kwamen onze voornemens op dit gebied in een wat ander daglicht te staan. We versnelden op een aantal punten, gedwongen door het thuiswerken, de digitale dienstverlening. De persoonlijke benadering, in de vorm van huisbezoeken of ontmoeting op kantoor en in de wijk, was minder goed mogelijk. Een aantal voornemens uit het jaarplan, zoals huisbezoeken bij nieuwe huurders, stelden we daarom een jaar uit.

Onze medewerkers Klantenservice werkten hard om vanuit huis alle huurders en woningzoekenden te woord te staan. Daarnaast zochten we binnen de coronarichtlijnen wat wel mogelijk was, bijvoorbeeld door als nazorg bij een project bewoners buiten te ontmoeten en zo hun vragen te beantwoorden in plaats van in de woning.

Belang van communicatie in tijden van onzekerheid

In 2020 stond de communicatie –uiteraard- in het teken van corona. Actuele informatievoorziening was van essentieel belang in deze tijd vol onzekerheid. Op basis van een crisiscommunicatieplan hebben we diverse kanalen ingezet om onze doelgroepen te informeren over de consequenties van de pandemie voor onze dienstverlening. De informatie over onze coronamaatregelen combineerden we met empathische woorden om mensen te steunen en ze te laten weten dat we er voor hen zijn. Zo waren we op afstand toch dichtbij. Telefonisch en online waren we –vanuit huis- gewoon bereikbaar. Een speciale coronapagina op de website en Facebook zorgde voor actuele informatie, Woonvenster voor achtergrondinformatie.

We hebben huurders een e-mailbericht gestuurd met onze maatregelen en we hebben een advertorial in lokale kranten geplaatst om ook huurders zonder e-mailadres te bereiken.

3.2.3 Verschil maken waar nodig

Verschil maken waar nodig betekent dat we voor bepaalde situaties afwijken van het standaardbeleid, om zo een passende oplossing te vinden. Door corona en de bijbehorende maatregelen weken dit jaar veel situaties af van de standaard. Al bij de start van de coronacrisis spraken we af om mee te denken met huurders die door de coronacrisis in problemen dreigden te komen. Dit deden we bijvoorbeeld door ruimere betalingsafspraken bij betaalproblemen, en in specifieke situaties meer tijd te geven bij een verhuizing.

3.2.4 Er op tijd bij zijn

Er komen meer mensen met een zorgvraag, een complexe achtergrond of onvoldoende zelfredzaamheid in een sociale huurwoning te wonen. Bij deze kwetsbare huurders kunnen zich achter de voordeur problemen manifesteren zoals verwaarlozing, vervuiling en eenzaamheid. We spannen ons in om zichtbaar te zijn in de wijken en achter de voordeur te komen, om zo problemen tijdig te signaleren.

Om signalen eerder en beter te herkennen is voor medewerkers met klantcontact in 2020 een training georganiseerd rond het herkennen van en omgaan met mensen met verward gedrag.

3.3 SAMEN DUURZAAM

Onze opgave is samen van een duurzaam huis naar een duurzaam thuis. Wij hebben om dit te bereiken drie speerpunten benoemd. CO₂-neutraal in 2050, Woonveste duurzaam en Bewustwording huurders. We leveren een actieve bijdrage aan initiatieven van corporaties die actief zijn in de regio om in dit verband volkshuisvestelijke thema's af te stemmen en waar mogelijk samen te werken. In 2021 worden de transitievisies warmte door de gemeentes vastgesteld. We hebben actief deelgenomen aan de ontwikkeling van de regionale energie- en klimaatstrategie (REKS) en leveren een actieve bijdrage in het opstellen van deze transitievisies warmte. In Heusden is er het bewonersinitiatief "Energiek Heusden". Met deze bewonerscoöperatie werken we waar mogelijk samen en ondersteunen ze. Ook mogelijke initiatieven in de wijken volgen wij, zoals het initiatief tot een mogelijk warmtenet in de wijk Vliedberg in Vlijmen.

Energielabels

Inmiddels is er duidelijkheid over de NTA8800 (nieuwe methode om labels te berekenen) waar we per 1 januari 2021 aan voldoen. De software hiervoor is beschikbaar en wordt begin 2021 geïmplementeerd. De woningvoorraad van Woonveste scoort eind 2020 gemiddeld een energie-index van 1,46 (label C). Door de toevoeging van de nieuwbouw aan onze voorraad en door ingrepen in de bestaande voorraad, zal deze gemiddelde energie-index eind 2021 naar verwachting onder de 1,40 uitkomen. Daarmee wordt de doelstelling 'gemiddeld label B' gehaald voor alle woningen, met uitzondering van de woningen die gelabeld zijn voor verkoop, sloop of labelverbetering binnen 5 jaar.

3.3.1 CO₂-neutraal in 2050

Om de doelstelling CO₂-neutraal in 2050 te bereiken hebben wij een CO₂-koersplan opgesteld. Dit CO₂-koersplan is een hulpmiddel om nader inzicht te krijgen in de vastgoedverduurzamingsopgave door middel van maatregelpakketten en in het aantal stappen waarin het vastgoed wordt aangepakt. Daarnaast geeft het ook inzicht in de CO₂-uitstootreductie, de benodigde investeringen om dat te halen en een handelingsperspectief op korte termijn als uitkomst.

Bij het maken en vullen van het CO₂-koersplan is er gebruik gemaakt van externe deskundigheid op het gebied van CO₂-reductie en interne deskundigen met kennis van ons eigen woningbezit. Er is een brede betrokkenheid geweest vanuit de verschillende afdelingen en in meerdere intensieve sessies met een samenstelling afhankelijk van het onderwerp is het CO₂-koersplan tot stand kunnen komen. Op deze wijze is er een gelijkwaardig kennisniveau en draagvlak ontstaan over de aanpak en de benaderingswijze van de maatregelpakketten. Alle complexen zijn (globaal) ingepland, waarin de bestaande planning van Woonveste is meegenomen. Na uitvoering van de maatregelen wordt een nieuw energielabel vastgesteld (volgens NTA8800) en monitoren we zo de behaalde CO₂-reductie. Door deze aanpak is het CO₂-koersplan gebaseerd op de meest actuele en beschikbare data, de best passende keuzes bij onze voorraad en de situatie waarin Woonveste zich bevindt. Er is een keuze gemaakt om eerst de warmtevraag te reduceren door het isoleren van onze woningen. Deze eerste stap zorgt wel voor een energielabelverbetering, maar slechts voor een beperkte CO₂-reductie. De echte CO₂-reductie wordt behaald bij de tweede stap: het vervangen van de installaties van de woningen door CO₂-neutrale installaties. Totaal gaan we tot en met 2050 zo'n 8 miljoen per jaar investeren in CO₂-reductie.

3.3.2 Woonveste duurzaam

Woonveste heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan en investeert volop in energiezuinige woningen.

In het kader van 'practice what you preach' hebben we in 2020 een geschikte tool geselecteerd die we hiervoor in gaan zetten: de milieubarometer. In 2021 starten we met het meten van onze eigen CO₂-footprint als organisatie. Vervolgens gaan we werken aan het verlagen van onze CO₂-uitstoot door een duurzaam kantoor(gebruik) en een duurzame bedrijfsvoering.

3.3.3 Bewustwording huurders

Energiebesparing is niet alleen met techniek op te lossen. Er is ook gedragsverandering nodig. We hebben ervoor gekozen om nadrukkelijk in te zetten op instructie en voorlichting over energiebesparend gedrag via diverse kanalen en actief goede resultaten te delen. We willen aansluiten op de communicatie van de gemeentelijke transitievisie warmte, waardoor hier in 2020 nog niet veel zichtbaar is geweest.

3.3.4 Toekomstbestendige duurzame voorraad

Complexen met het label 'doorexploiteren' worden aangepakt op het moment waarop groot-schalig dak- en gevelonderhoud gepland staat; het 'natuurlijk moment' voor een energetische ingreep. De isolatie-ingrepen bij al deze projecten betreffen met name de daken en de gevels (inclusief de kozijnen). Naast het isoleren wordt ook de ventilatie verbeterd. In 2020 zijn dat onderstaande complexen:

Gounodlaan

Na de zomervakantie is gestart met de uitvoering van de werkzaamheden aan de 32 woningen. De aanpak zal ervoor zorgen dat het energielabel stijgt naar label A. Het grootste gedeelte van de werkzaamheden is in 2020 afgerond. Begin 2021 zijn de dakwerkzaamheden opgestart die binnenkort afgerond worden. Na oplevering zal het definitieve energielabel conform de nieuwe methode bepaald worden.

Irenestraat

Onze aannemer is na de zomer gestart met de uitvoering van de werkzaamheden aan de 49 sociale huurwoningen in Oudheusden. Alle buitenwerkzaamheden zijn afgerond waardoor het energielabel van de woningen naar verwachting is gestegen naar label A. De definitieve energielabels volgens de nieuwe methode worden nu vastgesteld. Helaas is het door corona niet mogelijk geweest om bij 30 woningen de binnenwerkzaamheden op te starten. Wanneer het uitvoeren van de binnenwerkzaamheden veilig kan gebeuren, gaan we deze werkzaamheden in overleg met de bewoners opstarten.

Bernhardstraat

Rond de zomer van 2020 is opdracht verstrekt aan onze aannemer om de 10 sociale huurwoningen in Oudheusden te verduurzamen naar energie label A. Het project is in 2020 opgestart en afgerond.

Leharstraat

In maart 2020 zijn we gestart met de voorbereiding van het project van de 56 woningen in Drunen. In oktober en november bezochten wij coronaproof de bewoners van de 56 woningen om kennis te maken, de stand van zaken toe te lichten en op te halen wat bewoners van hun woning en woonomgeving vinden. 12 bewoners gaven tijdens deze gesprekken aan dat zij mee willen praten over de uitwerking van de plannen; hieruit is de meedenkgroep gevormd. Begin 2021 zal besluitvorming plaatsvinden, de uitvoering kan dan na het broedseizoen in 2021 starten. Dit is ons eerste project waar er een huurverhoging gevraagd zal worden conform het sociaal huurakkoord.

Mr. Driessenstraat e.o. (Vliedberg)

Samen met huurders heeft Woonveste onderzoek gedaan naar wat de beste toekomst is voor de woningen en de huidige en toekomstige bewoners van de Meester Driessenstraat, Konijnenbergstraat, Pastoor Smoldersstraat en Parklaan in Vlijmen. Er is besloten om twee plannen uit te werken. Voor de 106 woningen in de Parklaan, Konijnenbergstraat en Meester Driessenstraat is het de planning om groot onderhoud uit te voeren. Denk hierbij aan het vervangen van kozijnen en dak, het verbeteren van de isolatie en ventilatie in de woning en, indien nodig, het vervangen van keukens, douche en toilet. We willen als tweede plan de 22 woningen aan de Pastoor Smoldersstraat slopen, zodat we op deze plek circa 36 woningen kunnen bouwen voor senioren. Dit bericht is in november persoonlijk aan de bewoners overhandigd. In de Pastoor Smoldersstraat 7 kunnen bewoners terecht met al hun vragen en voor een praatje over mogelijke zorgen. Hier kunnen we buurtbewoners de komende jaren ontmoeten. In de directe nabijheid van deze woningen heeft de gemeente Woonveste de mogelijkheid geboden om een plan te maken voor de bouwlocatie aan de Hoogstraat. Wij zijn voornemens deze woningen te realiseren voordat de woningen aan de Pastoor Smoldersstraat gesloopt gaan worden.

3.4 SCHAKEL VOOR SAMENLEVEN

3.4.1 Een veilige en leefbare woonomgeving

Een omgeving waarin huurders prettig kunnen wonen is voor bewoners én Woonveste van belang. Een prettige buurt kent minder overlast of andere problemen en leidt tot een betere verhuurbaarheid en vastgoedwaarde van de woningen.

We zijn zichtbaar aanwezig in de wijk en buurt. Door er zelf letterlijk te zijn, maar ook via onze partners en via een gerichtere inzet van communicatiemiddelen. Daarom zijn onze woonconsultanten, wijkregisseurs en de buurtbeheerders actief in de buurten waar Woonveste bezit heeft. Samen vormen zij het team Wijken.

In de uitvoering werkt Woonveste samen met bewoners en/of belanghouders en samenwerkingspartners in de wijk. Diverse activiteiten zijn in afstemming met de bewoners, belanghouders en samenwerkingspartners (onder andere gemeenten, politie en ContourdeTjern) voorbereid en uitgevoerd. Om de veiligheid in wijken te verbeteren wordt samengewerkt met bewoners, buurtpreventie, politie en brandweer.

We richten ons onder andere op het stimuleren en faciliteren van bewonersinitiatieven tot verbetering van de woonomgeving. In het organiseren van activiteiten heeft Woonveste een faciliterende en adviserende rol en brengt zij bewoners in contact met andere partijen.

De wijken Oudheusden, Venne-Oost in Drunen en Vliedberg in Vlijmen vragen specifieke aandacht waarvoor actieve inzet en betrokkenheid nodig is.

Op het gebied van schoon, heel en veilig zijn onder meer de volgende activiteiten uitgevoerd:

- Faciliteren van de uitleenservice voor tuingereedschap in Drunen, Oudheusden, Vliedberg en aan actieve huurders in overige wijken. Deze dienstverlening wordt ingezet om verbetering van het tuinonderhoud en een schone woonomgeving te stimuleren.
- Overleg, deelname aan bijeenkomsten en activiteiten van Buurt Bestuurt in Oudheusden, Venne-Oost, Geerpark en Vliedberg (op verzoek).
- World Cleanup Day: De grootste wereldwijde opruimactie van het jaar. Ook in Oudheusden en Vlijmen staken vrijwilligers en Woonvestecollega's hun handen uit de mouwen om zoveel mogelijk zwerfafval op te ruimen.

- Samen met gemeente en politie ondersteunen en faciliteren van de actieve buurtpreventieteams.
- Met onze Buurtwag en zijn we op enkele locaties in gesprek gegaan met bewoners onder het motto 'BijBuurten' om de leefbaarheid in de buurt te bespreken.

In 2020 waren we allemaal noodgedwongen meer thuis vanwege de coronalockdown. Dit leidde tot meer ergernissen en meldingen van huurders die overlast hadden van bure n.

We gaven ca. € 162.000,- uit aan leefbaarheidsactiviteiten. De uitgaven waren in lijn met de begroting. Wel hebben we een deel van het budget aan andere zaken uitgegeven dan we vooraf hadden verwacht. Vanwege corona hebben we niet al onze voornemens in onze wijken kunnen uitvoeren. Daarvoor in de plaats hebben we juist andere activiteiten gedaan in een aantal (woonzorg)complexen, en bijvoorbeeld meer kosten gemaakt voor extra opschonen en schoonmaak in en rond onze complexen.

Activiteiten in de wijken & kernen in coronatijd

Voor een deel van onze huurders betekende de coronatijd minder bezoek en minder mogelijkheden om anderen te ontmoeten. Daarom deden we gedurende het jaar diverse activiteiten in de wijken om onze huurders een hart onder de riem te steken, vaak in samenwerking met onze netwerkpartners:

- In het voorjaar belden medewerkers van Woonveste een aantal van onze huurders op voor een praatje.
- We gingen met onze Buurtwag en verzoekplaatjes draaien bij een aantal seniorencomplexen. Een groot succes, met een hoop swingende mensen, ieder op het eigen balkon of voor de eigen voordeur.
- Op initiatief van Buurt Bestuurt Oudheusden bezochten we met onze netwerkpartners in Oudheusden veel adressen voor een gesprekje op gepaste afstand en om mensen te vertellen over de actie Heusden Helpt.
- Tijdens Koningsdag - Woningsdag organiseerde Buurt Bestuurt Oudheusden samen met ons een rondrit door het dorp, met mobiele dorps-dj Theo van de Wiel.
- Tijdens Koningsdag - Woningsdag brachten we oranje tompouces bij bewoners van aanleunwoningen in drie zorgcomplexen, en we hadden natuurlijk ook tompouces voor de aanwezige zorgmedewerkers.
- Tijdens de eerste lockdown zijn in de gemeente Heusden vrijwilligers langs de deur gegaan met verse maaltijden. Dit project 'Maizena' is een initiatief van Woonveste, Buurt Bestuurt op de Vliedberg, Buurt Bestuurt Oudheusden en BIJEEN. Een groep vrijwilligers verpakte en bereidde samen de maaltijden.
- Bibliotheek Heusden, BIJEEN en Woonveste streven ernaar een groep van 25 inwoners van de gemeente Heusden met uiterst beperkte digitale vaardigheden te leren beeldbellen via WhatsApp.
- Op 24 december kwamen, op initiatief van buurtsportcoaches van stichting De Schroef, kerstmannen langs bij vijf van onze wooncomplexen om samen met senioren de feestdagen gezellig te beginnen met muziek en bewegen vanaf het balkon.

Buurtcultuurfonds

Woonveste heeft een eigen Buurtcultuurfonds dat door het Prins Bernhard Cultuurfonds wordt beheerd. Woonveste houdt de zeggenschap over de uitgaven van het Buurtcultuurfonds. Er worden geen stortingen meer in dit fonds gedaan. In 2020 zijn er geen activiteiten vanuit dit fonds gedaan.

3.4.2 Vitale wijken: sociale draaglast en draagkracht in balans

We streven naar een gezamenlijke leefbaarheidsaanpak in alle kernen en wijken waar wij actief zijn, zodat al onze huurders er prettig kunnen (samen)wonen. Daarom werkten we in 2020 met netwerkpartners in Heusden aan een gezamenlijke wijkfoto. Gemeentebreed wordt binnen de leefbaarheidsoverleggen (WVO) afgestemd hoe de wijkfoto te gebruiken.

In de kernen Vlijmen, Drunen en Oudheusden is een wijkwinkel gevestigd. Woonveste houdt hier wekelijks spreekuur en ook andere maatschappelijke organisaties (politie, BIJEEN en de Huurdersvereniging Heusden) zijn hier actief. De samenwerking in de wijkwinkel leidt tot het snel uitwisselen van informatie en het oppakken van signalen. Vanuit de wijkwinkel worden gezamenlijke activiteiten geïnitieerd en Woonveste participeert waar nodig.

In de wijkwinkels kunnen bewoners ook terecht met vragen over wonen, werken, welzijn, veiligheid en zorg en voor juridisch advies. Vanwege de coronacrisis waren de wijkwinkels een deel van 2020 gesloten. We probeerden zaken zo goed mogelijk digitaal of telefonisch op te pakken. Gelukkig konden de meeste overleggen met onze samenwerkingspartners wel doorgaan, in digitale vorm.

Droomsessie Oudheusden

Op uitnodiging van de gemeente kwam in twee zittingen een groot aantal partijen samen voor 'droomsessies' over de huisvesting van de maatschappelijke voorzieningen in Oudheusden. Wij dachten, net als de scholen, kinderopvang, bibliotheek, beleidsmedewerkers van de gemeente, Buurt Bestuurt, het Pieck en de sociale partners mee over de huisvestingswensen.

3.4.3 Verbinding van de sociale en fysieke opgaven

We verbinden aan de voorkant de sociale en fysieke deskundigheid binnen onze organisatie, zodat we voorgenomen investeringen beoordelen en wegen vanuit een integraal perspectief. Dit doen we onder meer via het assetmanagement, waar sociaal en fysiek beide meegewogen worden, bij het bepalen van een strategie voor een complex. En werken projectleiders, wijkregisseurs en woonconsulenten nauw samen in een projectteam bij verduurzamingsprojecten, waardoor ook de sociale opgaven direct worden meegenomen bij het maken van een plan.

3.4.4 Samenwerken in een sluitend partnernetwerk

Woonveste neemt in de gemeenten Haaren en Heusden deel aan een sociaal netwerkoverleg. Het overleg is ervoor bedoeld elkaar te informeren over multiprobleemhuishoudens en om, in gevallen waar dat nodig en mogelijk is, tot een gezamenlijke aanpak te komen om zo effectief mogelijk te kunnen werken. De contacten met de netwerkpartners zijn, ondanks het op afstand en digitaal werken, goed verlopen.

In de gemeente Haaren en Heusden zijn wijkteams actief in het sociaal domein. Met deze teams zijn afspraken gemaakt over het signaleren, het bemiddelen en de samenwerking in de aanpak van knelpunten.

Samen met de gemeente Heusden bekostigt Woonveste buurtbemiddeling. Doel is om mensen die een conflict hebben zelf tot oplossingen en/of afspraken te laten komen. Een team van vrijwilligers is opgeleid als buurtbemiddelaar en helpt hen bij het aangaan van een gesprek met elkaar. Woonveste ondersteunt de inzet van buurtbemiddeling en begeleiding van de vrijwilligers, omdat het bewoners aanzet om zelf verantwoordelijkheid te nemen.

In 2020 verwezen we in Heusden 52 huurders door naar buurtbemiddeling. Dit leidde tot 37 succesvolle bemiddelingen. In 6 gevallen is geen oplossing gevonden, omdat een van de partijen bemiddeling weigerde en de overige 9 situaties zijn terugverwezen omdat contactlegging onmogelijk was of ongeschikt was.

In Haaren is voor huurders 10 keer buurtbemiddeling ingezet, 5 bemiddelingen zijn succesvol afgerond en 5 bemiddelingen zijn nog in behandeling.

3.5 MIDDEN IN DE SAMENLEVING

We willen huurders en partners op meer manieren en vroegtijdig verbinden door met ze in gesprek te gaan en hen mee te laten praten over ons doen en laten. Op verschillende niveaus wordt gewerkt aan het eerder betrekken van mensen en daarmee zetten we ons in om meningen en ideeën van buiten naar binnen te halen.

3.5.1 Versterking participatie(structuur)

Huurdersvereniging Heusden

We hebben een betrokken Huurdersvereniging Heusden (HVH) en betrekken ook andere belanghebbenden zoals gemeenten en maatschappelijke partners bij te maken keuzes en activiteiten.

We hebben gewerkt aan het versterken van de rol en positie van de HVH door haar vroegtijdig te informeren over strategische zaken en bijeenkomsten in de wijk. Met de HVH is informeel overleg gevoerd over beleidszaken en het versterken van formele en informele huurdersparticipatie. In 2020 is de samenstelling van het HVH-bestuur uitgebreid.

In 2020 heeft het bestuurlijk overleg met de HVH twee keer plaatsgevonden. We hebben met elkaar gesproken over onderwerpen als de jaarlijkse huurverhoging 2020, activiteitenplannen en jaarverslag van de HVH en Woonveste, de impact van corona en de toekomstvisie voor omgeving Pastoor Smoldersstraat. Ook is de HVH geïnformeerd over het CO₂-koersplan 2020-2050 en over ontwikkelingen in wonen en zorg; langer en beter zelfstandig wonen ouderen in Heusden, actieprogramma 'Weer thuis' in regio Hart van Brabant.

Over de jaarlijkse huurverhoging 2020, het huurbeleid en daarmee samenhangend een wijziging in het toewijzingsbeleid is advies gevraagd aan de HVH en over deze beleidszaken heeft de HVH een positief advies gegeven.

Door de beperkende coronamaatregelen heeft de HVH in overleg met Woonveste besloten haar Algemene Ledenvergadering niet door te laten gaan.

Het woonbelevingsonderzoek biedt aanknopingspunten om op een andere manier de stem van de huurder voor het voetlicht te brengen. In de kernen Esch, Haaren en Helvoirt is een eerste verkenning gedaan. We zijn in overleg met de HVH over hoe deze participatievorm kan aansluiten bij haar organisatiestructuur. Door corona is het lastig om met elkaar in gesprek te gaan en zijn geplande activiteiten doorgeschoven naar 2021.

De HVH ontvangt een financiële bijdrage van Woonveste en legt hierover jaarlijks verantwoording af voor wat betreft haar ondernomen activiteiten en gedane uitgaven. Deze verantwoording is tevens de basis voor de afspraken voor de begroting van het jaar erop.

Met de klachtenbemiddelingsteams van de HVH wordt op formele en informele wijze overleg gevoerd.

Bewonerscommissies en actieve vrijwilligers

Met actieve huurders en bewonerscommissies (11) zijn contacten onderhouden. Dit jaar zijn enkele overleggen gevoerd met bewonerscommissies over de woning en het wonen in de wijk. Diverse bewonerscommissies ontvangen een financiële bijdrage van Woonveste om daarmee communicatiekosten te dekken en activiteiten op te zetten. Jaarlijks wordt verantwoording afgelegd over de bestedingen.

Bedankmoment Woonveste-vrijwilligers

Elk jaar staan we stil bij de inzet van vele Woonveste-vrijwilligers in de wijk. We organiseren dan een gezellige bijeenkomst en bedanken hen voor hun inzet. Vanwege corona lukte dat dit jaar niet. Toch vinden we het wel belangrijk om wat te doen voor al die actieve bewoners die vele vrije uren steken in schoon, heel en veilig wonen. Daarom hebben verschillende Woonvestecollega's zowel in september als december een attentie afgegeven bij deze actieve bewoners. We belden bij iedereen aan zodat we de attentie persoonlijk konden overhandigen.

Participatie en activiteiten tijdens planmatig onderhoudsprojecten

Tijdens de uitvoering van, vaak ingrijpend, planmatig binnen- en/of buitenonderhoud zet Woonveste activiteiten in om bewoners te informeren en te begeleiden. In 2020 speelde dit bij de projecten in Oudheusden, de Gounodlaan in Vlijmen, de Meester Driessenstraat e.o. in Vlijmen en de Leharstraat e.o. in Drunen:

- *Opruimdagen*
We organiseerden in Oudheusden en Vlijmen opruimdagen, om ruimte in de woning te maken voor de werklieden om goed te kunnen werken. Met afvalcontainers in de straat biedt Woonveste bewoners de gelegenheid om eenvoudig en gratis oude spullen af te voeren. De acties werden zeer gewaardeerd en waren succesvol.
- *Model/rustwoningen*
In Oudheusden maakten we gebruik van een modelwoning. We nodigden bewoners per huishouden uit de standaardopstelling van keuken, toilet en badkamer te komen bekijken en de kleuren 'in het echt' te zien. Nadat bewoners hun keuzes hadden gemaakt is de modelwoning ingericht als huiskamer. Door de coronamaatregelen hebben we besloten nog een woning in te richten als rustwoning. De woningen hebben wifi en er is koffie en thee. In de rustwoningen is ook douchgelegenheden.
- *Bewonerscomité Oudheusden*
Na een oproep in de nieuwsbrief meldden zich negen bewoners om deel te nemen aan een bewonerscomité. Zij vertegenwoordigen de bewoners in de wijk tijdens de uitvoering van het planmatig onderhoud en bespreken vragen en/of signalen met Woonveste.
- *Webinar en klankbordgroep Gounodlaan*
Bij het project in de Gounodlaan namen vier bewoners deel aan de klankbordgroep. Vanwege de coronamaatregelen hebben we een aantal keren op afstand en met gebruik van videobellen met hen overlegd. Een informatiebijeenkomst op locatie was niet mogelijk. Daarom organiseerden we een online informatiebijeenkomst voor alle bewoners. Voor ons het eerste webinar. Mensen zonder internet informeerden we op een andere manier.
- *Meedenkgroep bewoners Leharstraat e.o.*
In oktober en november bezochten wij de bewoners van de 56 woningen in de Leharstraat e.o. waar we in 2021 onderhoud en energetische verbeteringen uitvoeren. Doel was om kennis te maken, de stand van zaken toe te lichten en op te halen wat bewoners van hun woning en woonomgeving vinden. Vervolgens werd een meedenkgroep van 7 bewoners gevormd.
- *Toekomst woningen Meester Driessenstraat e.o.*
Samen met een klankbordgroep van bewoners hebben we onderzoek gedaan naar de beste toekomst van de woningen in de Meester Driessenstraat, Konijnenbergstraat, Pastoor Smoldersstraat en Parklaan in Vlijmen, voor huidige en toekomstige bewoners. Alle andere huurders konden via enquêtes hun input leveren. Ook de Huurdersvereniging Heusden en Buurt Bestuurt zijn betrokken.

3.5.2 Ondersteuning eigenaarschap

Diverse huurders voeren op vrijwillige basis werkzaamheden in en rondom de woningen en appartementencomplexen uit. Deze groepen zijn gefaciliteerd met middelen zodat ze de werkzaamheden ten uitvoer kunnen brengen.

Groene Buurtwand

In Geerpark Vlijmen, deelgebied Goede Morgen, is tegen de kop van een van de huurwoningen een 'groene buurtwand' onthuld. De wand is een mooi voorbeeld van de goede samenwerking en betrokkenheid in Geerpark en staat symbool voor de sociale duurzaamheid. Het idee voor de 'groene wand' ontstond tijdens een brainstorm met Buurt Bestuurt Geerpark. Naast groen vind je op de wand ook verschillende accessoires, zoals insectenhôtels en vogelkastjes. Buurt Bestuurt en de bewoonster van de woning met de wand gaan het verticale groen gezamenlijk onderhouden.

3.5.3 Maatschappelijke legitimatie

We hebben met gemeente Heusden overleg over volkshuisvestelijke zaken en maatschappelijke ontwikkelingen. Het overleg over woningmarktontwikkelingen en de huisvesting van bijzondere doelgroepen is dit jaar geïntensiveerd. Ook met andere samenwerkingspartners zoals O3 en Schakelring (per 1 januari 2021: Mijzo) is regelmatig overleg geweest over actuele ontwikkelingen en activiteiten op het gebied van wonen en samenleven.

Met bestuurders volkshuisvesting van gemeenten Boxtel, Oisterwijk en Vught hebben we kennismakingsgesprekken gehad waarin we toelichting hebben gegeven op onze strategische visie op maatschappelijke opgaven en de rol en positie zoals Woonveste die ziet in deze gemeenten.

Prestatieafspraken

Het maken van de Prestatieafspraken 2021 had dit jaar een bijzonder karakter doordat gemeente Haaren per 1 januari 2021 is opgeheven. Zij had het maken van prestatieafspraken overgedragen aan de toekomstige gemeenten Boxtel, Oisterwijk en Vught. We hebben in deze gemeenten samenwerking gezocht met corporaties en huurdersorganisaties.

In gemeente Heusden zijn de prestatieafspraken met de gemeente en HVH voorbereid en opgesteld. Gemeente Heusden heeft in 2021 haar woonvisie geactualiseerd en deze is richtinggevend geweest voor de Prestatieafspraken 2021.

In alle gemeenten zijn de prestatieafspraken in goed overleg en een prettige samenwerking tot stand gekomen.

Onderzoek Wonen en zorg

Zorgorganisatie Schakelring (per 1 januari 2021: Mijzo), gemeente Heusden en Woonveste hebben een gezamenlijke visie en aanpak opgesteld in de opgave 'langer zelfstandig thuis wonen ouderen in Heusden'. De uitgangspunten van deze visie zijn in verkorte vorm opgenomen in de woonvisie van gemeente Heusden.

Actieprogramma 'Weer thuis' in Hart van Brabant

In de regio Hart van Brabant werken gemeenten, zorgaanbieders en wooncorporaties samen aan een zachte landing in de samenleving van de decentralisatie beschermd wonen. De opgave betreft het zorgen voor huisvesting voor en ondersteuning van mensen met een zorgvraag. In 2020 is de samenwerkingsovereenkomst 'Weer thuis' regio Hart van Brabant door alle gemeenten, corporaties en zorgaanbieders in beschermd wonen en maatschappelijke opvang in deze regio ondertekend. Ook Woonveste heeft deze ondertekend. In december zijn de betrokken organisaties geïnformeerd via een webinar.

Kerngroep Dementie Vriendelijke Gemeenschap Heusden (DVG)

Woonveste neemt in gemeente Heusden deel aan het samenwerkingsverband Dementie Vriendelijke Gemeenschap. In deze overleggroep vindt afstemming plaats over dementiegerelateerde thema's. In 2020 is onder andere informatie gedeeld over initiatieven op gebied van respijtzorg, migranten en dementie en de invloed van corona op zorg en welzijn.

3.6 ONZE INTERNE OPGAVE: TOEGERUST VOOR DE TOEKOMST

3.6.1 Werken vanuit een heldere gezamenlijke koers

Het ondernemingsplan 2020-2024 schetst op hoofdlijnen de beweging die we met elkaar willen maken. We blijven continu de verbinding maken met de opgave en proactief bijsturen wanneer dit nodig is. Dit doen we langs de lijn van onze jaarcyclus. De beweging op hoofdlijnen werken we uit vanuit monitoring, evaluatie en eventueel bijsturing binnen de planning-en-controlcyclus. Zo zijn de uitgangspunten elk jaar opnieuw actueel, weten we waar we staan en wat nog nodig is. Op die manier is ook voor iedereen helder welke stappen in volgende (jaar)plannen moeten landen.

3.6.2 Medewerkers maken het verschil

Woonveste-DNA

Met de juiste inzet van de kernwaarden empathisch, proactief, duidelijk en in verbinding maken wij het verschil en bereiken we onze doelen. Het is belangrijk dat we weten wat er met de kernwaarden wordt bedoeld en hoe we ze tot uiting brengen in onze functie. Om hieraan bij te dragen, zijn in 2020 de kernwaarden besproken in de jaarplanoverleggen, in de HR-cyclusgesprekken, in teamoverleggen en tijdens de strategische personeelsplanning. De organisatiebrede activiteiten zijn in verband met de coronamaatregelen en het feit dat we dit graag live wilden doen, verplaatst naar 2021.

Tijdens de wervingsactiviteiten in 2020 zijn de kernwaarden meegenomen in de wervings teksten en de sollicitatiegesprekken. Hierdoor hebben we nieuwe medewerkers met het door ons gewenste DNA aan kunnen trekken. Dit is een zeer positieve ontwikkeling waar we dagelijks de vruchten van plukken.

Van vasthouden naar loslaten

Wij vragen van onze medewerkers om maatwerk te leveren en het verschil te maken. Dit vraagt verantwoordelijkheid laag in de organisatie (loslaten), minder vasthouden aan standaarden en bewust afwijken (loslaten). Belangrijke succesfactor hiervoor is een verandering van leiderschapsstijl, maar ook duidelijkheid in het speelveld waarbinnen er ruimte is om te acteren. In 2020 is de bevoegdheden- en verantwoordelijkhedenmatrix van Woonveste hierop aangepast. Daarnaast zijn de medewerkers door hun leidinggevendenden, maar ook door elkaar, uitgedaagd om zelf tot maatwerkoplossingen te komen. Medewerkers hebben onderling ook overleggen gevoerd om situaties te bespreken en tot maatwerkoplossingen te komen of om maatwerkoplossingen die gedaan zijn te bespreken om van elkaar te leren.

Daarnaast zijn zelforganisatie, verantwoordelijkheid nemen en krijgen en zelfstandig handelen en daarnaast de rol van de leidinggevende besproken tijdens de HR-cyclusgesprekken en de gesprekken rondom strategische personeelsplanning om te bekijken hoever we hierin met elkaar staan.

Leiderschapsontwikkeltraject

In 2020 is het leiderschapsontwikkeltraject gecontinueerd. Tijdens dit traject hebben we gesproken over situationeel leiderschap: “hoe geef je als leidinggevende tegelijkertijd ruimte, maar ook richting en sturing om het speelveld/kaders duidelijk te maken?” Daarnaast hebben we geïnvesteerd in teambuilding en hebben we casuïstiek met elkaar gedeeld; waar loop je tegenaan tijdens coronatijd, hoe zorg je dat je in verbinding blijft staan met je medewerkers, is onze ambitie van 2020 wel haalbaar doordat zaken nu anders lopen in verband met corona.

Evaluatie personeelscyclus

In 2020 is personeelscyclus herijkt naar de ingezette koers van het nieuwe ondernemingsplan, waarbij een nieuw instrument is ontwikkeld.

Het nieuwe instrument dat per 2021 gebruikt wordt, bestaat uit reflectiegesprekken en activiteitenoverleggen. Tijdens het reflectiegesprek blikken we terug, bespreken we waar we nu staan en nemen we een kijkje in toekomst. Tijdens het actualiteitenoverleg bespreken we per team of individu welke activiteiten we gedurende het jaar op gaan pakken. Deze activiteiten komen onder andere uit het jaarplan, de project- en werkgroepen en jaarlijks terugkomende activiteiten.

Veiligheid en gezondheid

Klanten met agressief gedrag worden zowel mondeling als schriftelijk gewezen op het feit dat dit gedrag kan leiden tot het stopzetten van activiteiten door Woonveste. Leidinggevendens zijn verantwoordelijk voor de opvang en begeleiding van de medewerkers die geconfronteerd worden met agressief gedrag van klanten. Woonveste beschikt ook over vertrouwenspersonen die, indien gewenst, kunnen assisteren bij de opvang van deze medewerkers. Daarnaast vindt er één keer in de twee jaar een (herhalings-)training ‘omgaan met spanningsvolle situaties’ plaats.

In 2020 zijn er trainingen georganiseerd rond het omgaan met agressie, waarbij ook de afspraken uit het agressieprotocol zijn besproken. Hieruit ontstond de behoefte om het agressieprotocol aan te passen voor wat betreft de rol van de leidinggevende en de overzichtelijkheid van het protocol. Dit is gebeurd.

De bedrijfshulpverleners hebben hun jaarlijkse opleiding gevolgd en de jaarlijkse ontruimingsoefening heeft plaatsgevonden.

In verband met de coronamaatregelen heeft er dit jaar geen periodiek medisch onderzoek plaatsgevonden. Dit zal in 2021 weer worden opgepakt.

Deelname Expeditie Loopbaan

Ook in 2020 heeft Woonveste, in samenwerking met andere woningcorporaties die aangesloten zijn, Expeditie Loopbaan verder geprofessionaliseerd. Met als doel om medewerkers binnen de sector zelf regie te laten nemen over hun loopbaan in een snel veranderende arbeidsmarkt. We gunnen iedere medewerker werk dat aansluit bij zijn of haar passie en kracht. Werk dat bij de medewerker past en waarin zijn of haar talenten optimaal worden ingezet. Daarnaast biedt Expeditie Loopbaan sinds 2019 een talentontwikkelingsprogramma en traineeprogramma aan.

Talentontwikkelingsprogramma

In 2020 heeft een talent vanuit Woonveste het talentprogramma van Expeditie Loopbaan met veel plezier doorlopen. Dit persoonlijk leiderschapsprogramma is gericht op talentvolle professionals in de corporatiebranche. Met dit programma bieden we serieus ruimte voor de ambities en talenten van onze talentvolle professionals. Met het oog op hun professionele ontwikkeling, maar ook om hen te binden aan de branche. Daarnaast heeft dit programma ook een netwerkfunctie.

Inzet trainees

In 2020 is er vanuit het traineeprogramma van Expeditie Loopbaan continu een trainee bij Woonveste werkzaam geweest. Met het traineeprogramma willen we in de steeds meer concurrerende arbeidsmarkt aantrekkelijk zijn voor jonge mensen met talent. We bieden een traineeship waarin trainees zich kunnen ontwikkelen tot dynamische professionals. Het domein waarbinnen de trainees zich kunnen ontplooiën is zo breed als ons werkveld. Aanleiding is de vraag naar innovatie, veerkracht en verjonging. Het structureel binnenhalen van jonge talentvolle medewerkers wordt steeds belangrijker. Zeker als we kijken naar de huidige arbeidsmarkt. Ook voor de trainees hadden de coronamaatregelen impact. Het coaching- en trainingsprogramma is online doorgezet, maar dat is toch anders dan elkaar live zien en ervaringen met elkaar uitwisselen. Toch kijken ze positief terug op het traineeship.

Stage-, afstudeer- en werkervaringsplaatsen

In verband met de coronamaatregel om zoveel mogelijk thuis te werken, hebben wij dit jaar aan minder mensen een stage- en afstudeerplaats kunnen bieden. Veel stageaanvragen zijn namelijk meewerkstages. Dat werd ons door het thuiswerken onmogelijk gemaakt. Stagiaires en afstudeerder die thuis aan de opdracht konden werken, hebben wij wel de kans kunnen bieden. In 2020 hebben we vier stagiaires/afstudeerders gehad.

Verzuim

Verzuim	2020	2019
Verzuimpercentage	2,7%	4,1%
Verzuimpercentage kort (≤ 4 weken)	0,9%	2,0%
Verzuimpercentage lang (> 4 weken)	1,8%	2,1%
Verzuimmeldingen per medewerker	0,7	1,3
Aantal medewerkers met nulverzuim	28	21
Verzuimduur en aantal meldingen		
<i>Kort verzuim: ≤ 4 weken</i>	33	67
<i>Lang verzuim: > 4 weken</i>	6	5
<i>Totaal aantal meldingen</i>	39	72

Het verzuimpercentage over 2020 bedraagt 2,7%. Dit percentage ligt lager dan de normstelling voor 2020 ($< 4,0\%$) en is beduidend lager dan het verzuimpercentage in 2019 (4,1%). In 2020 is het kortverzuim afgenomen, wij denken dat dit komt door de coronamaatregelen en het voornamelijk thuis werken. Hierdoor is ook het aantal verzuimmeldingen per medewerker haast gehalveerd.

Het vroegtijdig signaleren en het daarmee proberen te voorkomen van mogelijk langdurig verzuim blijft nadrukkelijk de aandacht houden van leidinggevendenden, de HR-adviseur en de bedrijfsarts. Om sneller en beter inzicht te krijgen in het verzuim, zijn er afspraken vastgelegd in het verzuimprotocol met betrekking tot het eerste contact, tussentijds contact en gesprekken bij meerdere keren verzuim per jaar.

Bezetting

Ten behoeve van de doorontwikkeling van ons nieuwe primair systeem heeft Woonveste in 2020 gebruik gemaakt van inleenkrachten. Ook is er gebruik gemaakt van inleenkrachten ter vervanging van langdurig zieken en het tijdelijk verlagen van werkdruk. In 2020 bedroeg de streefformatie 49 fte inclusief trainee. Eind 2020 had Woonveste 44,0 fte (2019: 45,3) vast in dienst.

Eind 2020 waren 53 (2019: 54) medewerkers in dienst van Woonveste. In 2020 zijn er vier nieuwe medewerkers aangenomen en zijn vijf medewerkers uit dienst getreden. De gemiddelde leeftijd van de medewerkers is 49 (2019: 48); 18 mannen (2019: 19) en 35 vrouwen (2019: 35).

Beloningen en arbeidsvoorwaarden

De arbeidsvoorwaarden zijn primair vastgelegd in de cao Woondiensten. De beloningssystematiek die Woonveste hanteert komt ook overeen met hetgeen in deze cao is opgenomen.

In het kader van de Wet normering topinkomens (WNT) waren er, buiten het salaris van de directeur-bestuurder en de leden van de raad van commissarissen om, geen andere salarissen waarop de openbaarmakingsverplichting van toepassing is.

OR en personeelsvereniging

Woonveste beschikt over een ondernemingsraad; deze bestaat sinds 30 oktober 2018 uit 5 leden die de diverse afdelingen van Woonveste vertegenwoordigen. Per kwartaal vond er overleg plaats tussen de OR en de directeur-bestuurder.

In 2020 zijn tijdens deze overleggen onder meer het jaarverslag 2019 en het jaarplan 2021 aan bod gekomen. Daarnaast heeft de OR instemming verleend aan de wijziging bereikbaarheidsdienst, de tijdelijke maatregelen arbeidsomstandigheden corona, actualisatie agressieprotocol en aan de vernieuwde HR-cyclus. De OR heeft advies uitgebracht over de functiewijziging op de afdeling Vastgoed & Duurzaamheid en de strategische personeelsplanning.

Woonveste heeft een personeelsvereniging. Hierin hebben medewerkers zitting die op een actieve wijze invulling geven aan de hen toevertrouwde taken. De organisatie vindt het van groot belang dat ook langs deze weg de goede sfeer en de teambuilding worden bevorderd.

3.6.3 Blijvend ontwikkelen: een leven lang leren

Strategische personeelsplanning (SPP)

In ons ondernemingsplan hebben we, rekening houdend met huidige en verwachte externe en interne ontwikkelingen, onze strategische doelen bepaald met als horizon 2024. Met deze input aan ontwikkelingen en strategische doelen hebben we, door middel van strategische personeelsplanning, een top drie van in- en externe ontwikkelingen opgesteld, een conclusie getrokken over of we op koers zijn en een kwalitatieve en kwantitatieve analyse van de interne organisatie gemaakt. Hierbij is gekeken hoe ons toekomstige gewenste personeelsbestand eruit zou moeten zien. Dit hebben we vergeleken met ons huidige personeelsbestand.

Hieruit is een ontwikkelopgave geformuleerd. De ontwikkelopgave van de organisatie hebben we vertaald naar drie HR-speerpunten: Toekomstproof, Gezocht: Verschilmakers! en Welkom bij Woonveste! Met deze HR-speerpunten gaan in 2021 werkgroepen aan de slag om hier vorm aan te geven. Jaarlijks wordt het SPP geëvalueerd.

Duurzame inzetbaarheid

Het is belangrijk dat medewerkers zich bewust worden/blijven van hun duurzame inzetbaarheid. In 2020 is duurzame inzetbaarheid een gespreksonderwerp geweest tijdens de HR-cyclusgesprekken.

Faciliteren

Woonveste heeft in 2020 bijgedragen aan het blijvend te kunnen leren en ontwikkelen van de medewerkers en aan het waarmaken van de ambities van medewerkers middels opleiding, coaching, Inzet expeditie Loopbaan, inzet loopbaanwijzer van Flow, training on the job etc. Daarnaast zijn de thema's ontwikkeling en ambitie besproken tijdens de HR-cyclusgesprekken.

Optimaliseren door benchmarken

Door deel te nemen aan de Aedes-benchmark kunnen we onze prestaties meten en vergelijken met prestaties van andere woningcorporaties en er mogelijke lessen uit trekken. 97% van de corporaties neemt hieraan deel.

Uit de in 2020 verschenen Aedes-benchmark blijkt, dat Woonveste relatief lage netto-bedrijfslasten heeft en zich daarmee in de kopgroep (categorie A) van corporaties bevindt. Ook het presteren op het gebied van waardering van de klant ligt op een relatief hoog niveau (categorie B), blijkt uit de benchmark van 2020

3.6.4 Bruggen bouwen: binnen en buiten

Transparantie draagt bij aan legitimatie

De website van Woonveste informeert en hanteert de uitgangspunten van transparantie en governance. Het verhuursysteem is voor iedereen inzichtelijk; waar afwijkingen aan de orde zijn worden deze in het bestuursverslag toegelicht. Huurders ontvangen elk tertiaal een bewonersblad. In toenemende mate wordt informatie digitaal beschikbaar gesteld.

Intern verbinding maken in coronatijd

In het voorjaar gingen we, vanwege de coronacrisis, van de ene op de andere dag vanuit huis werken. Dat vroeg om een andere manier van contact houden. We ondernamen verschillende zaken om ervoor te zorgen dat collega's met elkaar in verbinding bleven. Intern zijn er speciale coronagroepen op ons intranet om medewerkers goed op de hoogte te houden en ze te betrekken vanuit hun thuiswerkplek. MS Teams is ingezet om online te vergaderen. Periodiek maken we met elkaar een video 'Woonveste Draait Door' waarin we inhoudelijke berichten over projecten afwisselen met persoonlijke boodschappen van collega's. We organiseerden onder meer een online pubquiz, een online kerstborrel en een coronaproof picknick. Onze trots op de thuiswerkende medewerkers kwam tot uiting in attenties die we door het jaar heen bij hen thuis bezorgden.

In 2020 is er ook geïnvesteerd in samenwerkingen over afdelingen heen. Er zijn door de verschillende afdelingen overlegstructuren geïnitieerd om elkaar te informeren, te sparren en samen te werken in een project. Dit werpt zijn vruchten af.

Externe samenwerking

Woonveste heeft haar belanghouders en samenwerkingspartners benoemd. Woonveste werkt constructief met hen samen, wat geheel past binnen haar strategisch doel.

Belanghouders van Woonveste in 2020 waren onder andere de Huurdersvereniging Heusden en de gemeenten Heusden en Haaren. Belangrijke samenwerkingspartners zijn politie, Schakelring (per 1 januari 2021: Mijzo), BIJEEN, ContourdeTwern, Farent, Prisma, Cello, Van Neynsel, Chapeau Woonkringen, Reinier van Arkel, RIBW, 't Heem en uitvoerende bedrijven waaraan Woonveste structureel opdrachten verleent. Met hen is ook in dit verslagjaar contact geweest wanneer zij of Woonveste dat wenselijk vonden.

Met alle belanghouders en een aantal samenwerkingspartners zijn op bestuurlijk niveau of door management of medewerkers gesprekken gevoerd gericht op de wijze van samenwerking.

4. FINANCIËEL VERANTWOORD

Financiële continuïteit is de belangrijkste randvoorwaarde voor Woonveste. Onze maatschappelijke doelstellingen en activiteiten moeten blijven passen binnen onze financiële kaders. Dit doet Woonveste door transparant, kostenbewust en risicomitigerend te werken.

De hiermee samenhangende financiële sturing van Woonveste focust zich met name op een structureel gezonde operationele kasstroom en waarde- en vermogensontwikkeling. Om transparant haar financiën en risico's te verantwoorden worden in dit hoofdstuk het beleid, het resultaat, de kasstroom- en vermogenspositie en het risicomangement van Woonveste beschreven.

In hoofdstuk 6 staat een uitgebreide beschrijving van de financiële realisatie.

4.1 BELEID

Financieel beleid

Woonveste heeft een reglement financieel beleid en beheer waarin de beleidsdoelstellingen en de uitvoeringsvereisten van dit beleid staan beschreven. Dit beleid staat in dienst van het bereiken van de doelstellingen op het terrein van de volkshuisvesting en is gericht op het waarborgen van de continuïteit van de organisatie. Een doelstelling die zich met name vertaalt naar de volgende belangrijke uitgangspunten:

- De exploitatie van vastgoed levert een structureel gezonde operationele kasstroom op die de continuïteit van Woonveste waarborgt. Een belangrijke indicator hiervoor is de interest coverage rate (ICR). Vastgelegd is dat deze te allen tijde minimaal 1,4 moet zijn.
- De omvang van het vreemd vermogen van Woonveste is gerelateerd aan de waarde van haar bezit dat wordt gemonitord door de loan to value (LTV), die gemaximeerd is op 75% van de beleidswaarde.
- Investerings in vastgoed brengen een zodanig rendement op dat ze de toekomstige exploitatie niet in gevaar brengen. We toetsen op het effect op de LTV en ICR, marktconformiteit van de stichtingskosten en het rendement van de investering.
- Voldoen aan de streefwaarden en prestatie-indicatoren die externe toezichthouders (Aw en WSW) aan Woonveste stellen.

Om de financiële continuïteit te blijven waarborgen maakt Woonveste bij haar beleidsvoering gebruik van scenario-analyses. Dit doen we om de impact van mogelijke relevante ontwikkelingen te duiden, de beleidskeuzes die Woonveste maakt te kunnen verantwoorden en de robuustheid te toetsen van de vermogens- en liquiditeitspositie.

Financiële kengetallen	2020	2019
Loan to value op basis marktwaarde (dekkingsratio)	42,1%	40,1%
Loan to value op basis beleidswaarde	40,7%	43,7%
Solvabiliteit op basis van marktwaarde	74,5%	73,6%
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	58,3%	73,6%
Schuld per verhuureenheid (woningen en zorgeenheden)	€ 39.785	€ 40.092
ICR	2,2	2,0
Gemiddelde rente langlopende leningen	3,00%	3,16%

4.2 MARKTWAARDE EN BELEIDSWAARDE

Marktwaaarde

Woonveste waardeert de marktwaaarde in verhuurde staat voor het grootste deel van haar bezit, conform de door de minister voorgeschreven basisversie van het waarderingshandboek. Het maatschappelijk onroerend goed, het intramurale zorgvastgoed en de NOM-woningen met een energieprestatievergoeding worden op basis van de full-versie gewaardeerd. Het jaar 2020 kenmerkt zich door een wederom aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2019. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Woonveste heeft dit tot een stijging van de marktwaaarde gezorgd. De gesaldeerde toename van de waarde vanuit nieuwbouw, verkopen en overige voorraadmutaties is € 5,4 miljoen. Verder is de marktwaaarde van de woningportefeuille in exploitatie met circa € 30,2 miljoen gegroeid, wat resulteert in een marktwaaarde ultimo 2020 van € 898,5 miljoen. Dit betreft een totale waardegroei in 2020 van 4,1%. Het totale eigen vermogen van Woonveste op basis van marktwaaarde bedraagt eind 2020 € 690,2 miljoen. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaardegroei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

Als Woonveste nu voor al haar vastgoed als enige doelstelling rendementsmaximalisatie had, zou deze waardering op marktwaaarde een juiste inschatting van het vermogen weergeven. Woonveste heeft echter met name haar volkshuisvestelijke doelstellingen en zal dus nooit streven naar eenzijdige winstmaximalisatie (direct verkopen of verhuren tegen maximale markthuren). Zij heeft namelijk een maatschappelijk doel om te zorgen voor voldoende beschikbare woningen voor de doelgroep, betaalbare huren, een prima kwaliteit van haar bezit en leefbare buurten en wijken. Hiermee kiest Woonveste er bewust voor dat het vastgoed minder oplevert dan de marktwaaarde.

Beleidswaarde

Dat is ook een belangrijke reden dat de beleidswaarde is geïntroduceerd. De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt inzicht gegeven in het deel van de waarde van het vastgoed en dus daarmee samenhangende deel van het vermogen, dat als gevolg van het beleid van Woonveste niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd. Woonveste heeft voor de lasten van onderhoud en beheer voor de beleidswaardeberekening zich geconformeerd aan de centraal (Aw, WSW en BZK) vastgestelde definities.

Woonveste heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB- en het niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 359,3 miljoen. In de volgende tabel wordt per onderdeel het verschil aangegeven tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde ultimo 2020

Vershil marktwaarde en de beleidswaarde		
Marktwaarde verhuurde staat		898.535.094
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-15.457.631	
Betaalbaarheid (huren)	277.390.316	
Kwaliteit (onderhoud)	112.120.083	
Beheer (beheerkosten)	-14.740.925	
subtotaal afslagen		359.311.843
Beleidswaarde		539.223.251

Het totale eigen vermogen van Woonveste op basis van marktwaarde bestaat uit een gerealiseerd deel van € 134,1 miljoen en een nog niet-gerealiseerd gedeelte van € 556,1 miljoen (herwaarderingsreserve). Van dit niet-gerealiseerde deel zal dus ook een belangrijk deel nooit of eerst op zeer lange termijn gerealiseerd worden in verband met de eerder genoemde maatschappelijke beleidskeuzes van Woonveste. Op basis van beleidswaarde bedraagt het eigen vermogen van Woonveste ultimo 2020 € 312,3 miljoen; dat betekent dat circa 55% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn gerealiseerd gaat worden. Het vermogen op beleidswaarde dient als indicator voor de investeringscapaciteit, uiteraard rekening houdend met onze minimale norm van de solvabiliteit van 20%.

4.3 RESULTAAT

Exploitatieresultaat

Het exploitatieresultaat over 2020 bedraagt € 23,4 miljoen positief en is daarmee circa € 1,5 miljoen hoger dan dat van het voorgaande jaar. De huuropbrengsten zijn gestegen met circa € 1,2 miljoen. De jaarlijkse huurverhoging heeft Woonveste in verband met het coronavirus per 1 oktober in laten gaan in plaats van 1 juli, wat circa € 0,3 miljoen minder aan huuropbrengsten tot gevolg heeft. Naast de reguliere huurverhoging en het saldo van het optrekken en verlagen naar de streefhuur bij mutatie, zijn de huuropbrengsten ook toegenomen door de huurinkomsten uit de opgeleverde nieuwbouwcomplexen Goede Morgen fase 2 en Parklaan in Vlijmen en de Gorsen in Elshout en het eerste volledige exploitatiejaar van de complexen Goede Morgen fase 1, de Grassen fase 1 en Nassaulaan in Vlijmen, Den Hoek in Helvoirt en Hofmeester in Haaren. De resterende stijging van de bedrijfsopbrengsten is voornamelijk het gevolg van de stijging van de energieprestatievergoedingen als gevolg van opgeleverde nieuwbouwprojecten.

De bedrijfslasten zijn per saldo met circa € 0,2 miljoen gedaald. De daling komt doordat de onderhoudslasten gedaald zijn omdat er minder onderhoud is uitgevoerd dan gepland in verband met het coronavirus. Deze daling wordt gedeeltelijk gecompenseerd doordat de personeelskosten zijn gestegen ten opzichte van 2019. Enerzijds in verband met hogere kosten voor uitzendkrachten, met name als gevolg van het later dan voorzien invullen van vacatures en extra ondersteuning in 2020, en anderzijds in verband met uitbreiding fte en aanpassing cao conform de begroting. Tenslotte zijn ook de afschrijvingskosten gestegen doordat 2020 het eerste volledige jaar is waarin de afschrijving van ons nieuwe primair systeem is meegenomen.

Resultaat	2020	2019
Bedrijfsopbrengsten	45.133.385	43.848.772
Bedrijfslasten	<u>21.745.940</u>	<u>21.949.551</u>
Exploitatieresultaat	23.387.445	21.899.221
Resultaat vastgoedportefeuille	21.590.578	101.643.729
Financieringsresultaat	-6.510.006	-7.180.063
Fiscaal resultaat	-4.376.671	-9.303.545
Jaarresultaat	34.091.346	107.059.342

Resultaat vastgoedportefeuille	2020	2019
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	509.496	749.555
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	600.358	1.394.007
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-8.363.239	529.996
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>28.843.963</u>	<u>98.970.171</u>
Resultaat vastgoedportefeuille	21.590.578	101.643.729

Jaarresultaat

Het jaarresultaat is over 2020 circa € 34,1 miljoen positief. Ten opzichte van 2019 een daling van circa € 73,0 miljoen. Deze wordt in belangrijke mate verklaard door de daling van het resultaat van de vastgoedportefeuille met circa € 80,1 miljoen ten opzichte van vorig jaar.

Het netto verkoopresultaat in 2020 bedraagt circa € 0,5 miljoen. In 2019 was dit ongeveer circa € 0,7 miljoen. Daarnaast zijn de opbrengsten vastgoed in ontwikkeling circa € 6,0 miljoen als gevolg van de winstneming en rentebaten vanuit GREX Geerpark. In 2019 was dat resultaat circa € 1,4 miljoen.

Bij alle nieuwbouw- en ingrijpende verbeteringsinvesteringsbeslissingen wordt per project op integrale manier getoetst of het realiseren van deze nieuwbouw verantwoord is gelet op de (financiële) ambities van Woonveste. Het saldo voorcalculatorische exploitatieverliezen op basis van marktwaarde die hiermee gepaard gaat bedraagt voor 2020 € 8,4 miljoen negatief, dat is verantwoord onder de post overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille. De afboeking over 2020 is voornamelijk veroorzaakt door het toevoegen van de voorcalculatorische verliezen voor de nieuwbouwcomplexen Geerpark Tot Morgen fase 2B en Jacob van Lennepstraat in Vlijmen en de Von Suppéstraat in Drunen en van de grootonderhoudsprojecten Bernhard- en Christinastraat en Irenestraat e.o. in Oudheusden en de Goudnodlaan in Vlijmen.

Verder is in de specificatie van het resultaat van de vastgoedportefeuille te zien dat de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille in 2020 een waarde stijging tonen van circa € 28,8 miljoen. In 2019 heeft op dit vastgoed ook al een positieve waardecorrectie plaatsgevonden van circa € 99,0 miljoen. De stijging in 2020 wordt voornamelijk veroorzaakt door stijging van de WOZ-waardes en contracturen van het bezit en parameteraanpassingen en methodische wijzigingen in het handboek als gevolg van validatie en marktontwikkelingen. De stijging van de parameterwijzigingen wordt met name veroorzaakt door de aangepaste disconteringsvoet. De Methodische wijzigingen hebben voornamelijk betrekking op het begrenzen van de mutatiekans op 4% in plaats van 2% en het verhogen van de overdrachtskosten in de eindwaarde.

Het financieringsresultaat over 2020 is met circa € 0,7 miljoen verbeterd doordat de rentelasten van Woonveste in 2020 zijn afgenomen. Tenslotte zien we een negatief fiscaal resultaat van circa € 4,4 miljoen, met name als gevolg van de acute belastingplicht waar Woonveste vanaf 2019 mee te maken heeft. Deze belastingplicht bedraagt over 2020 circa € 7,6 miljoen.

Daarnaast heeft er dit jaar een correctie plaatsgevonden op deze belastingplicht voor 2019 van € 2,4 miljoen met name als gevolg van een minder harde stijging van de WOZ-waarden dan vooraf ingerekend. Tenslotte zijn de actieve belastinglatenties gestegen met circa € 0,8 miljoen.

4.4 KASSTROOM

Het kasstroomoverzicht geeft, in tegenstelling tot het jaarresultaat, een directer inzicht in de financiële slagkracht van Woonveste aangezien deze niet beïnvloed wordt door waarderingseffecten.

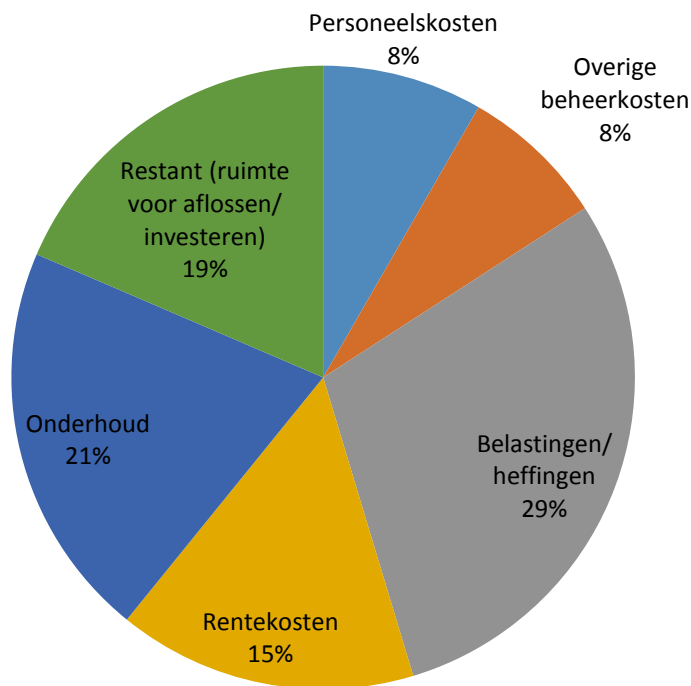
Operationele kasstroom

Kasstromen	2020	2019
Ontvangsten uit operationele activiteiten	45.315.084	44.138.011
Betalingen uit operationele activiteiten	-16.533.874	-16.285.396
Betalingen (netto) aan rente	-7.028.504	-7.346.000
Betalingen aan belastingen en heffingen	<u>-13.350.829</u>	<u>-12.862.331</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.401.877	7.644.284
Investeringen in vaste activa	-8.445.164	-18.351.142
Desinvesteringen in vaste activa	<u>2.865.659</u>	<u>2.891.142</u>
Investeringskasstroom	-5.579.505	-15.460.000
Ontvangsten vanuit langlopende schulden	24.000.000	11.600.000
Aflossing langlopende leningen	<u>-24.596.790</u>	<u>-8.087.000</u>
Financieringskasstroom	-596.790	3.513.000

De operationele kasstroom (€ 8,4 miljoen) is van voldoende omvang om het bestaande vastgoed op een goede manier te onderhouden, (energetisch) te verbeteren en te vernieuwen. De belangrijkste oorzaak van de stijging ten opzichte van 2019 is de stijging van de huurontvangsten, circa € 1,0 miljoen. Daarnaast zijn de uitgaven ten aanzien van belastingen en heffingen weer met circa € 0,5 miljoen toegenomen. De overige mutaties in de operationele kasstroom zijn reeds toegelicht in paragraaf 4.5.3 bij het exploitatieresultaat en financieringsresultaat.

In 2020 bedragen de huurinkomsten en overige operationele inkomsten van Woonveste € 45,3 miljoen. In de volgende grafiek is aangegeven hoe deze inkomsten worden gebruikt als percentage van de totale operationele inkomsten van 2020.

Besteding van operationele inkomsten in procenten



In 2020 gaat 29% van onze huuropbrengsten, dus circa 3,5 maand huur, rechtstreeks naar belastingen en heffingen van de overheid.

Door voortdurend kritisch op de bedrijfsvoering te zijn is Woonveste erin geslaagd om de uitgaven voor organisatiekosten (personeelskosten, beheerkosten en overige bedrijfslasten) wederom beperkt te houden. Op basis van de eind 2020 gepresenteerde benchmark van Aedes behoort scoort Woonveste met een bedrag van € 676,- aan geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten per vhe ruim lager dan het landelijk gemiddelde van € 828,- per vhe.

Investeringskasstroom

De investeringskasstroom in vaste activa bedroeg in 2020 (€ 5,6 miljoen). De investeringsuitgaven zijn circa € 6,3 minder dan begroot. Er is in 2019 voor circa € 1,0 miljoen aan nieuwbouwprojecten uitgegeven waarvan bij de begroting gedacht werd dat deze uitgaven pas in 2020 zouden plaatsvinden; daarnaast heeft het later starten van de nieuwbouwprojecten Tot Morgen (Geerpark), de Jacob van Lennepstraat in Vlijmen en de Von Suppéstraat in Drunen en (beperkt) uitstel van de geplande grootonderhoudsprojecten in verband met het coronavirus een vermindering van circa € 4,8 miljoen in 2020 tot gevolg. De verkoopontvangsten in 2020 lagen in lijn met de begroting.

Financieringskasstroom

De financieringskasstroom was in 2019 € 0,6 miljoen negatief. Er is voor € 24,0 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken en er hebben voor € 24,6 miljoen aan aflossingen van leningen plaatsgevonden. De investeringen van de nieuwbouw- en grootonderhoudsprojecten zijn gefinancierd vanuit de verkoopontvangsten van de bestaande woningen en uit de operationele kasstroom.

4.5 VERMOGENSPOSITIE

Solvabiliteit

Om alle voorgenomen volkshuisvestelijke activiteiten de komende jaren binnen de financiële mogelijkheden te kunnen uitvoeren is voldoende solvabiliteit een vereiste. De solvabiliteit van Woonveste is in 2020 toegenomen van 73,6% naar 74,5%. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) hanteert op dit moment een minimumnorm van 15% voor de solvabiliteit op basis van de marktwaarde. De interne norm van Woonveste is 20%.

Balans	31.12.2020	31.12.2019
<i>Activa</i>		
Vastgoedbeleggingen	909.340.553	879.228.739
Materiële en immateriële vaste activa	2.564.572	2.707.936
Financiële vaste activa	2.579.603	1.797.674
Vlottende activa	<u>12.132.140</u>	<u>7.314.779</u>
	926.616.868	891.049.128
<i>Passiva</i>		
Eigen vermogen	690.118.615	656.027.267
Voorzieningen	2.401.814	0
Langlopende schulden	223.387.337	201.073.453
Kortlopende schulden	<u>10.709.100</u>	<u>33.948.408</u>
	926.616.868	891.049.128

Per saldo neemt het eigen vermogen in 2020 toe met € 34,1 miljoen en groeit het balansvolume met 4,0% (€ 35,6 miljoen).

Loan to value

De loan to value (LTV) geeft aan in welke mate de waarde van Woonveste is gefinancierd met vreemd vermogen. De LTV, gebaseerd op marktwaarde bezit en marktwaarde leningen, bedraagt 42,1%. Dit ligt iets hoger dan vorig jaar doordat de marktwaarde van de leningen procentueel harder is gestegen dan de marktwaarde van het bezit. Overigens ligt de LTV gebaseerd op marktwaarde nog ruim onder het door het WSW gehanteerde percentage van 70%. De LTV op basis van beleidswaarde ligt op 40,8% en daarmee ruim onder onze eigen norm (75%) en die van het WSW (85%).

4.6 TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

Bij de meerjarenprognose van eind 2020, wat onderdeel uitmaakt van de begroting van 2021, is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Bij mutatie huur aanpassen naar basishuur op basis van de complexbeheerplannen die zijn vastgesteld en waarbij rekening is gehouden met passend toewijzen;
- Een jaarlijkse inflatievolgende huurverhoging.
- De mutatiegraad is bepaald op basis van het gemiddelde van de afgelopen 5 jaren per type eenheid;
- Voor de ingerekende prijsinflatie, loonkostenstijging, bouwkostenstijging, leegwaardestijging en renteverwachtingen is aangesloten bij de eind 2020 voorgeschreven parameters van de Aw;
- Er is uitgegaan van een norm voor onderhoud van circa € 2.000,- per vhe en voor beheer van circa € 775,- per vhe;
- Voor de verhuurderheffing is uitgegaan van 0,526% van de WOZ-waarde van de zelfstandige DAEB-woningen in 2021; in 2022 is dit 0,527%, en vanaf 2023 0,501%. In de jaren 2021 en 2022 is een korting voor opgeleverde nieuwbouw ingerekend;

- Saneringsheffing: 1% van de huuropbrengsten over de jaren 2021 t/m 2025, conform opgave Aw/WSW;
- Tevens is een obligovergoeding aan het WSW opgenomen variërend tussen 0,021% en 0,041% van het schuldrestant van de leningenportefeuille einde voorgaand jaar, eveneens conform opgave Aw/WSW;
- De fiscale meerjarenprognose is geactualiseerd en meegenomen in de doorrekening;
- Toevoeging van circa 340 nieuwbouw sociale huurwoningen in de komende 5 jaar;
- De jaarlijkse verkoop van de verkoopgelabelde woningen op basis van de mutatiegraad tegen een gemiddelde verkoopprijs van 100% van de WOZ-waarde;
- Investerings- (duurzaamheids)verbeteringen voor in totaal circa € 56 miljoen in de komende 5 jaar;
- Continuering van het aantal fte's in de komende 5 jaar.

Kasstroomontwikkeling

De kasstroomprognose blijft ook voor de komende jaren positief en dus is Woonveste in staat om, naast de reguliere uitgaven voor onderhoud, beheer, overheidsheffingen, belastingen en verzekeringen, ook de rente op haar leningen te blijven voldoen. De belangrijke indicator daarvoor is de ICR. Dit getal drukt de verhouding uit van de operationele kasstroom (voor aftrek rentelasten) en de rentelasten. Woonveste heeft een minimale ICR-eis geformuleerd van 1,4. De ICR is in 2020 gestegen van 2,0 naar 2,2. De ICR blijft binnen de norm en voldoet ook de komende jaren ruim aan de gestelde eis. De ICR van de afzonderlijke takken DAEB en niet-DAEB voldoet de komende jaren ook ruim aan de normen van respectievelijk 1,4 en 1,8.

<i>bedragen x € 1.000</i>	2021	2022	2023	2024	2025
Bedrijfsontvangsten	46.003	46.886	48.185	49.939	51.046
Bedrijfsuitgaven (excl. VPB)	33.597	34.122	34.821	36.610	37.694
Vennootschapsbelasting (VPB)	<u>4.014</u>	<u>3.868</u>	<u>3.939</u>	<u>3.635</u>	<u>3.620</u>
Kasstroom operationele activiteiten	8.392	8.896	9.425	9.694	9.732
Investeringsuitgaven	16.714	30.820	43.174	23.563	20.829
Ontvangsten uit verkoop	<u>3.373</u>	<u>2.048</u>	<u>2.304</u>	<u>2.884</u>	<u>2.444</u>
Kasstroom (des)investeringsactiviteiten	13.341	28.772	40.870	20.679	18.385
Aflossing leningen o.g.	1.624	6.427	7.333	7.350	5.602
Financieringsbehoefte	6.573	26.303	38.778	18.335	14.255
Interest dekkingsratio (ICR) (min 1,4)	2,3	2,3	2,4	2,4	2,3

Vermogensontwikkeling

Onderstaande tabel, ontleend aan de meerjarenprognose 2021-2025 toont aan dat de LTV en solvabiliteit ook de komende jaren ruimschoots blijven voldoen aan de intern en extern geformuleerde normen. Dit geldt ook afzonderlijk voor de takken DAEB en niet-DAEB.

<i>bedragen x € 1.000</i>	2021	2022	2023	2024	2025
Exploitatieopbrengsten	45.858	46.736	48.032	49.781	50.879
Exploitatielasten en organisatiekosten	26.831	27.325	27.926	29.344	30.179
Financiële lasten minus baten	6.662	6.674	6.904	7.204	7.405
Te betalen vennootschapsbelasting	<u>4.014</u>	<u>3.868</u>	<u>3.939</u>	<u>3.635</u>	<u>3.620</u>
Operationeel resultaat	8.351	8.869	9.263	9.598	9.675
Marktwaaarde materiële vaste activa in exploitatie	894.018	919.319	958.881	975.079	1.003.513
Totaal eigen vermogen ultimo jaar (o.b.v. marktwaaarde)	674.095	678.494	685.448	689.565	708.469
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	51,2%	47,6%	43,0%	41,0%	40,4%
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	49,1%	52,2%	57,2%	58,6%	59,0%
Dekkingsratio (LTV o.b.v. marktwaaarde)	41,3%	42,0%	41,7%	40,2%	38,4%

Borgingsplafond

Op 27 augustus 2020 heeft het WSW zijn borgingsbrief verstrekt. Hieruit blijkt dat Woonveste, ondanks haar aanzienlijk investeringsprogramma voor de komende jaren, blijft voldoen aan de eisen en derhalve borgbaar blijft. Met een borgingsplafond van € 221,1 miljoen ultimo 2020, € 228,0 miljoen ultimo 2021 en € 238,5 miljoen ultimo 2022, beschikt Woonveste over een passend borgingsplafond.

Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties

In haar toezichtsbrief 2020 d.d. 4 januari 2021 geeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) aan dat het door hen verrichte onderzoek geen aanleiding geeft om voor Woonveste een nader onderzoek uit te voeren. De risico-inschatting voor Woonveste is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat er ook geen aanleiding is voor het opleggen van interventies of het maken van (aanvullende) toezichtafspraken.

4.7 RISICOMANAGEMENT

Woonveste wil als maatschappelijk ondernemer haar risico's op een afdoende manier beheersen en voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. Het accepteren van risico's is een onderdeel van ondernemen. Vanuit dit perspectief is Woonveste bereid om risico's te nemen, zolang de risico's passen bij haar maatschappelijke ambities en deze de continuïteit van Woonveste niet in gevaar brengen.

Woonveste heeft haar beleid ten aanzien van risico's vastgelegd. Een goed risicomanagement is van belang om ervoor te zorgen dat we nog beter grip hebben op het verwezenlijken van onze maatschappelijke doelstellingen, het voldoen aan de (steeds weer veranderende) wetgeving en het voorzien van juiste informatie aan onze stakeholders. Het uitgangspunt is om, zowel naar binnen als naar buiten, transparant te zijn over de meest relevante risico's.

Adequate risicobeheersing

Het is dus van belang om continu te achterhalen welke risico's de doelstellingen van Woonveste bedreigen. Minimaal 1 maal per jaar worden deze risico's bij Woonveste geïdentificeerd en geanalyseerd.

Voor alle belangrijke doelstellingen worden dan de mogelijke risico's in beeld gebracht en voorzien van een actueel risicoprofiel. Deze actualisatie heeft in het najaar van 2020 wederom plaatsgevonden. De controller heeft hiervoor door middel van interviews feedback opgehaald bij alle MT-leden. De uitkomsten van de individuele scores zijn als basis gebruikt voor een risicosessie in het voltallige managementteam. Dit heeft geresulteerd in een gezamenlijk gedragen risico-overzicht wat is vastgesteld in het MT.

Tevens dient dit overzicht als input voor de jaarlijkse bespreking met de RvC inzake risico's. De actualisatie van de risico's vindt o.a. plaats op basis van het business risks-model dat gebruikt wordt door onze externe toezichthouder het WSW, alsmede de terugkoppelingen vanuit de interne controlfunctie, accountant en Autoriteit woningcorporaties. In het risico-overzicht wordt per risicogebied aangegeven of er risico's manifest zijn, wat de risicostrategie is en wat de eventuele beheersingsmaatregelen zijn.

Woonveste draagt er verder zorg voor dat de interne beheersing op orde is. Het continu monitoren van de doelstellingen, de kasstromen en de administratieve organisatie geeft inzicht in de mate van risicobeheersing. Daar waar nodig worden op basis van de uitkomsten processen bijgesteld of aanvullende beheersmaatregelen getroffen. Daarnaast zorgt de controller jaarlijks, in opdracht van de directeur-bestuurder, voor de uitvoering van het interne controleplan waarin wordt getoetst of processen nog altijd op afdoende manier worden beheerst en of de geformuleerde verbetervoorstellen van het vorig jaar zijn gerealiseerd.

Dit plan wordt vooraf getoetst door de raad van commissarissen. De bevindingen worden besproken door het management en vermeld in de tertiaalrapportages.

Uit de toetsing die in 2020 heeft plaatsgevonden blijkt dat Woonveste, evenals voorgaande jaren, haar risico's op een adequate manier beheerst.

De informatievoorziening bij Woonveste is veilig en betrouwbaar. In de nota Informatiebeveiliging is inzichtelijk gemaakt welke organisatorische, procedurele en technische maatregelen Woonveste onderneemt om de betrouwbaarheid van haar informatievoorziening te garanderen. Verder is Woonveste in 2020 gestart met een uitgebreide cursus informatiebeveiliging voor al haar medewerkers.

RvC

Risicobeheersing wordt op alle agenda's van de RvC-vergaderingen als mogelijk bespreekpunt opgenomen. Ook wordt ieder investeringsvoornemen dat voorgelegd wordt aan de RvC voorzien van een risico-inventarisatie. Verder maakt Woonveste bij haar beleidsvoering gebruik van scenario-analyses. Dit wordt gedaan om de impact te bepalen van het risico dat gestelde uitgangspunten niet gerealiseerd worden.

Bij de meerjarenprognoses worden bijvoorbeeld verschillende beleidsvarianten doorgerekend en wordt een risicoanalyse uitgevoerd op de macro-economische parameters. De uitkomsten van deze 'stresstest' worden ook gedeeld met de RvC.

Controller

Woonveste heeft een onafhankelijke controller in dienst voor 24 uur per week. De controller heeft als taak de bedrijfsbrede (zowel op operationeel-, tactisch- en strategisch niveau) ontwikkeling van het risicomanagement en het begeleiden van het management in de toepassing daarvan. De controller heeft naast een coördinerende en adviserende rol ook een toetsende rol op volledigheid en juistheid. Verder adviseert de controller (gevraagd en ongevraagd) over en toetst of de organisatie in opzet en feitelijke werking voldoet aan eisen van de governancecode en interne beleidsstukken en 'compliance' (wet- en regelgeving). Daarnaast kent de controller de inhoud van statuten en reglementen van governance-organen (inclusief de raad van commissarissen) en bewaakt dat de daarin gestelde regels gehandhaafd worden. Indien ontwikkelingen daar aanleiding toe geven, adviseert de controller betrokkenen binnen de organisatie om regelgeving, procedures en dergelijke aan te passen.

De controller beoordeelt de voorstellen die ter besluitvorming aan het bestuur, raad van commissarissen en auditcommissie worden aangeboden en adviseert gevraagd en ongevraagd het bestuur en andere organen over beoordeelde voorstellen, waarbij met name de relaties naar geldend beleid en geldende bevoegdheden, de aandacht voor risicobeheersing en informatievoorziening en de consistentie van voorstellen aan de orde kunnen komen. De bevindingen van de controle worden vastgelegd in de bijbehorende notitie of in de oplegnotitie.

Soft controls

De zachte beheersingsmaatregelen (soft controls) zijn voor Woonveste enorm belangrijk als het gaat om risicobeheersing. Woonveste staat voor een open, klantgerichte prestatiecultuur. We mogen immers fouten maken maar moeten wel leren van onze fouten; elkaar aanspreken maakt daar onderdeel van uit. We faciliteren medewerkers die dit lastig vinden met opleiding en coaching op dit gebied.

Bij het wervingsbeleid van Woonveste wordt ook nadrukkelijk meegewogen of medewerkers beschikken over de kernwaardes empathisch, proactief, duidelijk en in verbinding. Medewerkers worden verder gestimuleerd om na te denken over risico's als integriteit en dit te bespreken met hun leidinggevende. Verschillende herkenbare dilemma's (niet alleen fraude) worden regelmatig in groepsverband besproken. Tevens beschikt Woonveste over vertrouwenspersonen die benaderd kunnen worden om bevindingen betrouwbaar te melden.

Het belang van een goede governance is in de afgelopen jaren nog duidelijker op de maatschappelijke agenda komen te staan.

Woonveste onderschrijft als lid van Aedes de vernieuwde governancecode voor woningcorporaties.

Soorten risico's

Woonveste onderscheidt in haar risico-overzicht de volgende soorten risico's:

- *Strategische risico's*: risico's die het realiseren van de strategische doelstellingen in gevaar kunnen brengen (zoals portefeuillerisico, politiekrisico, concurrentierisico, vastgoedmarktrisico, woningmarkt(regio)risico, woningtoewijzingsrisico, projectontwikkelingsrisico, wonen-en-zorgisico, governancerisico).
- *Operationele risico's*: risico's die het gevolg zijn van ontoereikende of niet succesvolle processen (zowel primair als ondersteunend), medewerkers en systemen (zoals fraude-risico, ICT-risico, contractrisico, inkooprisico, personeelsrisico, onderhoudsrisico, veiligheidsrisico, schaderisico, milieurisico).
- *Financiële/economische risico's* die onder andere betrekking hebben op beschikbaarheid van financiële middelen (financieringsrisico, borgingsrisico, liquiditeitsrisico, renterisico, inflatierisico, verkooprisico, grondposities, verslaggevingsrisico).
- *Compliance-risico's*: risico's in het kader van het voldoen aan wet- en regelgeving (regelgevingsrisico, juridisch risico, fiscaal risico, interne compliance).

De voor Woonveste belangrijkste risico's worden hieronder kort toegelicht.

Politiekrisico

Dit betreft het risico dat het beleid van de landelijke politiek zodanig van invloed is, dat het functioneren en het behalen van de doelstellingen nadelig wordt beïnvloed. Het rijksbeleid blijft een onzekere factor. Woonveste monitort en vertaalt continu de aangekondigde en veranderde wetgeving zodat snel eventuele consequenties inzichtelijk worden gemaakt.

Hierbij wordt gebruik gemaakt van scenario-berekeningen. Door middel van deze scenario-analyses wordt financiële impact doorgerekend van maatregelen (verhuurderheffing, bevroren huurverhoging, invoering eenmalige huurverlaging, vennootschapsbelasting, beperking renteaftrek als gevolg van de ATAD-wetgeving en de energiestatatievergoeding (EPV)) en impact hiervan op de continuïteit van Woonveste. Hopelijk dat met het rapport opgave en mid-delen de politiek nu in gaat zien dat de er compenserende maatregelen voor corporaties nodig zijn en dat corporaties gebaat zijn bij een structureel stabiel politiek klimaat voor hun opgaven.

Naast het risico van de landelijke politiek ik ook het risico met betrekking tot de lokale politiek voor Woonveste toegenomen in verband met de opsplitsing van de gemeente Haaren per 1 januari 2021 en te vormen warmtevisies van de gemeenten. Woonveste reduceert dit risico zo veel mogelijk door constructieve relaties te onderhouden met de verschillende gemeentes en door het regelmatig afstemmen, onder andere in de vorm van het opstellen en monitoren van de prestatieafspraken.

Woningtoewijzingsrisico

Hier gaat het om het risico dat de woningtoewijzing niet conform de wetgeving plaatsvindt en er een boete wordt opgelegd. Woonveste maakt gebruik van het vier-ogen-principe bij afwijkingen van een standaardtoewijzing. In 2020 heeft Woonveste voldaan aan zowel de wettelijke passendheidstoets als de inkomenstoets vanuit de Europese wetgeving.

Projectontwikkelingsrisico

Dit betreft het risico dat er geen goed (totaal)inzicht bestaat in de lopende vastgoedprojecten en/of dat projecten niet goed beheerst worden (projectbeslissingen op basis van foutieve gegevens). Woonveste is sterk afhankelijk qua doorlooptijden van ontwikkelaars en gemeenten, omdat het vaak om gecombineerde huur-koopprojecten gaat.

Continue bewaking en goede interne procedures houden het projectontwikkelingsrisico bij Woonveste binnen een veilige bandbreedte. Woonveste heeft te allen tijde inzicht in de projectadministratie. De prijsontwikkeling van de bouwkosten en het gebrek aan capaciteit bij aannemers kan gevolgen hebben voor de planning van de nieuwbouw- en renovatieprojecten van Woonveste. Dit is een risico waar we weinig invloed op hebben, behalve dan het onderkennen en tijdig afspraken proberen te maken met de aannemers hierover.

Alle projecten worden tevens integraal opgenomen in de verantwoording via de tertiaalrapportage. Iedere investeringsbeslissing voor nieuwbouw wordt besproken in het MT en goedgekeurd door het bestuur en de RvC. Conform het in 2020 geactualiseerde investeringsstatuut werkt Woonveste bij iedere majeure investering met een startnotitie en een investeringsvoorstel. Een investeringsvoornemen bestaat o.a. uit een risicoanalyse, begroting en capaciteitsplanning. Projectberekening vindt geautomatiseerd plaats en wordt gecheckt door de controller. Periodiek worden de projecten en ontwikkellocaties doorgenomen met de fiscaal adviseur. Woonveste beschikt verder over een transparante aanbestedingsprocedure en contractvorming.

Daarnaast wordt bouwgrond steeds schaarser en komt het steeds vaker voor dat Woonveste voor bepaalde locaties moet concurreren met commerciële ontwikkelaars. Dit heeft een prijsopdrijvend effect; dit risico gerelateerd aan projectontwikkeling wordt ook wel concurrentierisico genoemd.

Wonen en zorgrisico

Door ontwikkelingen in de regelgeving op zorggebied is er steeds minder behoefte aan 'zorgvastgoed', wat tot het opzeggen van contracten en leegstand kan leiden. Echter door de vergrijzing van de bevolking zal er voorlopig behoefte blijven aan zorgvastgoed. Uitgangspunt van Woonveste is dat zorgvastgoed ook geschikt is om in te zetten voor reguliere verhuur.

Bij nagenoeg al het zorgvastgoed is dat ook daadwerkelijk het geval. Woonveste onderhoudt regulier contact met alle zorgpartijen en sluit in principe alleen langdurige contracten af. De totale opbrengst van het zorgvastgoed is circa 8% van de totale omzet.

Renterisico

Ter beperking van het renterisico worden de herfinancieringsmomenten zoveel mogelijk in de tijd gespreid. In het laatste decennium tot en met 2015 heeft Woonveste als gevolg van het streven naar een stabiele operationele kasstroom en zekerheid voornamelijk lange financieringen afgesloten, ook gezien de historisch lage rentestand en het uitgangspunt van het langdurig exploiteren van het sociaal vastgoed tegen zo laag mogelijke kosten. De laatste jaren is vervolgens nadrukkelijk gekozen voor leningen met korte looptijd. Dit om meer flexibiliteit te creëren en een betere aansluiting te krijgen tussen het vastgoed en de financieringspositie. Woonveste verwacht dit beleid ook te kunnen realiseren gezien haar relatief omvangrijke investeringsprogramma voor de komende 10 jaar. Vanaf 2019 maakt Woonveste voor haar treasuryactiviteiten ook gebruik van de expertise van Thésor (professionele specialist op het gebied van treasuryadvies voor kapitaalintensieve maatschappelijke organisaties zoals woningcorporaties).

Het renterisico van Woonveste (wat gedefinieerd wordt als de som van de eindaflossingen en contractuele renteaanpassingen in een jaar) mag maximaal 15% van de leningenportefeuille bedragen. Woonveste dekt haar renterisico niet met derivaten af en kan daardoor niet geconfronteerd worden met een stortingsverplichting bij een veranderende rentestand.

Grondposities

De grondpositie Geerpark/Mommersteeg in Vlijmen staat eind 2020 voor circa € 5,3 miljoen gewaardeerd. Deze positie is gewaardeerd op een grondwaarde van € 27,50 per m². De verwachting is dat deze waarde vanuit de grondexploitaties terugverdiend gaan worden en dus ziet Woonveste geen reden om op deze positie af te waarden. Op de grondpositie van de Kloosterstraat in Nieuwkuijk heeft in 2019 een afwaardering plaatsgevonden tot aan de nieuwe taxatiewaarde. Deze positie staat ultimo 2020 gewaardeerd voor circa € 0,1 miljoen.

Reputatierisico

Door de invloed en toenemend gebruik van social media wordt de kans op reputatieschade groter. Woonveste heeft een integriteitscode. Verder beschikt Woonveste over crisiscommunicatieplan met persprotocol. Verder krijgen medewerkers periodiek training inzake externe communicatie en is in 2020 een monitoringstool aangeschaft om de berichten op social media beter te kunnen volgen en tijdig daarop te reageren.

Frauderisico

Om het frauderisico te beheersen heeft Woonveste o.a. een integriteitscode en een klokkenluidersregeling. Er is sprake van een duidelijke functiescheiding, een transparante aanbestedingsprocedure en contractvorming.

Verder verwacht Woonveste voorbeeldgedrag van het management. Bij iedere handmatige betaling vindt integrale controle op de rekeningnummers plaats door de manager Bedrijfsvoering.

Tenslotte wordt ook periodiek bij de interne controle aandacht besteed aan mogelijk fraude-risico en vindt jaarlijks een update plaats van het overzicht frauderisico's wat besproken wordt in het MT en de RvC.

Bij de update in 2020 is geconcludeerd dat, rekening houdend met de reeds genomen beheersmaatregelen, het systeemfrauderisico (het risico van fraude en chantage door het verkrijgen van wachtwoorden door phishingmails, het platleggen van de website, het manipuleren van bestanden, het plaatsen van virussen etc.) ons inziens het grootste frauderisico blijft. In 2020 is Woonveste gestart met een uitgebreide security awareness training voor alle medewerkers om weer extra aandacht aan dit onderwerp te besteden. Daarnaast is vanaf het voorjaar (voor de uitbraak van de coronacrisis) bij de meeste applicaties (als die niet vanuit kantoor worden opgestart) een tweetraps-authenticatie ingevoerd, waardoor kans op inloggen door onbevoegden wordt verkleind.

ICT-risico

De veiligheid, betrouwbaarheid en stabiliteit van de ICT zijn voor Woonveste van enorm belang, zeker gezien het feit dat zij optimaal wil profiteren van de efficiency en kostenbesparingen van vergaande digitalisering. Woonveste heeft een informatiebeveiligingsbeleid. Alle medewerkers hebben de afspraken rondom dit beleid ondertekend. Daarnaast maakt Woonveste gebruik van firewalls, antivirussoftware, spamfilters, in- en externe back-upomgeving, redundantie (het dubbel aanwezig zijn van bepaalde onderdelen zodat het geheel goed blijft functioneren bij uitval van een specifiek onderdeel), autorisatiebeheer, wachtwoordbeleid, versiebeheer applicaties, videobewaking en sleutelsysteem om de informatievoorziening veilig en betrouwbaar te houden. Uitgangspunt is bij een mogelijke brand binnen 24 uur het systeem weer werkend te hebben.

Fiscaal risico

Het risico dat de afhandeling van fiscale aangelegenheden onjuist (met als gevolg boetes) of op een financieel onvoordelige wijze plaatsvindt weet Woonveste te beperken door, naast continue scholing van het eigen personeel, ook periodiek contact te hebben met fiscalisten op het gebied van loon-, omzet- en vennootschapsbelasting. Woonveste actualiseert minimaal eenmaal per jaar met behulp van de fiscaal adviseur de fiscale meerjarenprognose.

Het laatste integrale boekenonderzoek van de fiscus is in 2016 afgerond; hieruit zijn geen verontrustende bevindingen naar voren gekomen.

Impact coronavirus

Begin 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Deze crisis heeft nu en in de toekomst ook impact op Woonveste. Bij een eerste scan in 2020 was de inschatting dat de crisis wel impact op Woonveste zou hebben maar dat dit niet zou leiden tot onoverkomelijke financiële problemen. De daadwerkelijke effecten van het coronavirus voor Woonveste die we het afgelopen jaar hebben gemonitord hebben niet tot een ander inzicht geleid. Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid;
- Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast;
- De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

Ook hebben we niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB is nu en naar verwachting komend jaar ook geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op onze kasstromen.

Van een eventuele waardedaling van activa als gevolg van de coronacrisis is op dit moment geen sprake, in tegendeel zelfs. Wel hebben we te maken met extra uitval van medewerkers, vertraging van renovatietrajecten, verhoging van de betalingsproblematiek bij huurders, beperkt uitstel van onderhoud en beperkt langere leegstand van verhuurde eenheden. Woonveste heeft deze zaken goed in beeld en dit lijken voorsnog geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van onze bedrijfscontinuïteit.

5. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

5.1 VOORWOORD

Dit voorwoord wordt geschreven op een moment dat de nieuwste ontwikkelingen in de wereld, en dan met name de toenemende beschikbaarheid van een COVID-19-vaccin, ons enig perspectief en houvast naar de toekomst biedt. De coronagolf (COVID-19-virus) die over de wereld rondgaat, trekt diepe sporen in de samenleving. Bij individuele mensen, in huishoudens en gezinnen, in organisaties en in gemeenschappen. Zekerheden wankelen en meer dan ooit beseffen we wat ons houvast geeft. Eén element daarin is zeker een woning, die je veiligheid en geborgenheid geeft en als een 'thuis' voelt.

Vrij snel en binnen korte tijd werd de organisatie van Woonveste een thuiswerkorganisatie. De veiligheid en gezondheid van onze medewerkers, huurders/ bewoners, relaties en leveranciers stonden en staan op de eerste plaats. Wij kunnen trots zijn op de wijze waarop Woonveste haar werkzaamheden het afgelopen jaar heeft voortgezet. De focus lag nog meer op onze huurders en woningzoekenden om hen door deze moeilijke tijden heen te helpen. Wat deze periode ons ook heeft laten zien is het grote gevoel van verbondenheid met onze huurders en tussen collega's onderling; in een woord bewonderenswaardig.

In heel Nederland zit de woningmarkt muurvast en het aantal woningzoekenden neemt enorm toe. Het is in dat opzicht onbegrijpelijk dat we vanuit onze historische rol en vanuit onze ervaringen van vandaag, de woningproductie niet (verder) versnellen, maar in plaats daarvan de (politieke) aandacht verleggen naar systemen en regulering en wij aan onze bewoners moeten uitleggen hoe de huurtoeslag werkt, voor welke woning men in aanmerking komt en waarom de wachttijden toenemen.

De focus van de sector moet de komende jaren liggen op het genoeg bijbouwen van betaalbare woningen, zorgen dat wijken niet achteruitgaan en onze huizen verduurzamen. Allemaal hard nodig en daar zijn woningcorporaties voor, maar dat lukt nu al niet meer. De conclusie van het onderzoek "Opgaven en middelen", dat is uitgevoerd in opdracht van de ministeries van BZK, EZK, Financiën en Aedes, is ondubbelzinnig. Het rapport bevestigt dat corporaties er bij ongewijzigd beleid er onvoldoende geld voor hebben. De Nederlandse sociale woningbouw is daarmee in gevaar. Een heftige boodschap voor woningzoekenden en huurders en een stevig signaal aan de politiek. Die is nu aan zet.

In dit jaarverslag kijken we terug. Die terugblik is wat ons betreft, ondanks de coronagolf met haar vele effecten, op veel fronten positief. Bij Woonveste hebben we het afgelopen jaar weer veel (duurzame) woningen opgeleverd, zijn veel woningen opnieuw verhuurd en zijn huurders en woningzoekenden aantoonbaar tevreden met onze dienstverlening (Aedes benchmark). Dit gegeven, een breed gedragen ondernemingsplan en het feit dat wij over een enthousiaste en deskundige werkorganisatie beschikken, bieden ons voldoende vertrouwen naar de toekomst.

Was getekend,

Lambert Greven

Voorzitter raad van commissarissen
Stichting Woonveste

5.2 TOEZICHTSKADER RAAD VAN COMMISSARISSEN

De raad van commissarissen (hierna RvC) heeft de wettelijke en statutaire verplichting om integraal toezicht te houden op de algemene bedrijfsvoering, het beleid en het presteren van Woonveste. Daarnaast vervult zij de rol van werkgever voor de directeur-bestuurder. Voorts wordt toezicht gehouden op de maatschappelijke doelstelling van Woonveste, waarbij de kernwaarden van Woonveste als uitgangspunt dienen. Naast sec de toezichts- en werkgeversrol fungeert de RvC als klankbord en adviseur bij het opstellen en realiseren van de ambities die Woonveste formuleert.

Woonveste heeft voor haar uitwerking en de dagelijkse praktijk van het toezicht houden, aansluiting gezocht bij het Aedes-schema van sturing en verantwoording, uitgelegd in actoren en documenten. De kernopdracht van de RvC is het erop toezien dat Woonveste optimaal invulling geeft aan haar visie en missie, tegen aanvaardbare kosten en risico's, met voldoende inbreng van de relevante belanghouders en met inachtneming van alle relevante wettelijke en interne spelregels.

Kortom, de RvC bewaakt continuïteit, reputatie, legitimiteit, doelmatigheid en rechtmatigheid van het handelen van de organisatie, de directeur-bestuurder en van zichzelf.

5.3 VERSLAG VANUIT TOEZICHTHOUDENDE ROL

5.3.1 Invulling toezicht

De RvC ziet erop toe dat de strategie zoals geformuleerd in het vigerende ondernemingsplan 2020-2024 ('*Samen duurzaam het verschil maken*' - vastgesteld eind 2019) en het jaarplan 2020 in voldoende mate tot uiting komt. Het blijft lastig om meerdere jaren vooruit te kijken. De RvC onderschrijft de geleidelijke verschuiving van het ondernemingsplan naar een vorm van een langjarig visiedocument, waarbij jaarlijks in de jaarplannen actualisatie plaatsvindt. De RvC wordt actief betrokken in deze actualisatie. Dit past in de lijn waarbij ook met gemeenten geen langjarige prestatieafspraken gesloten worden, maar inhoud wordt gegeven aan een jaarlijks geactualiseerd volkshuisvestelijk bod en afgeleide prestatieafspraken.

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, laat de RvC zich regelmatig informeren over de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, de ontwikkelingen met betrekking tot de projecten, de voortgang van de actualisering en uitvoering van de prestatieafspraken en het bod in de gemeenten Heusden, Haaren (en de nieuwe gemeenten Boxtel, Oisterwijk en Vught na de opdeling van Haaren), alsmede de relevante externe ontwikkelingen waarmee Woonveste geconfronteerd werd.

De RvC heeft in het afgelopen boekjaar, door de coronaperikelen veelal digitaal, overleg gehad met de externe, onafhankelijke accountant, de Huurdersvereniging Heusden en de ondernemingsraad om zich op de hoogte te houden van de ontwikkelingen in het speelveld van Woonveste. Ook zijn rondom specifieke onderwerpen regelmatig medewerkers van Woonveste te gast bij vergaderingen van de RvC.

De RvC heeft zich gedurende 2020 op verschillende momenten en naar aanleiding van diverse onderwerpen beziggehouden met de inzet van het vermogen en de financiële continuïteit. Het afgelopen jaar is vooral aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed en de waarde-afweging (rendementseisen) van dat vastgoed in relatie tot de primaire opdracht. In wezen de vraag wanneer volkshuisvestelijke overwegingen verder reiken dan financiële rendementen, al of niet voor een beperkte periode.

De RvC stelt vast dat de bestuurder voldoende inzichtelijk heeft gemaakt dat de financiële continuïteit van Woonveste de komende jaren ruim voldoende geborgd is. De RvC heeft zich via de (viermaandelijks) tertiaalrapportages laten informeren over de voortgang van alle relevante facetten in de bedrijfsvoering van Woonveste. De RvC heeft een tweetal commissies ingesteld. De commissies bereiden de besluitvorming voor de RvC voor op de desbetreffende terreinen teneinde de integrale verantwoordelijkheid van de leden van de RvC te kunnen borgen.

5.3.2 Auditcommissie

De Auditcommissie is onder meer belast met het adviseren van de RvC omtrent het toezicht op de financiële informatieverzorging door Woonveste, de naleving van de aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de controller en de externe accountant en de beoordeling van het functioneren van de externe accountant. De Auditcommissie opereert op basis van een herzien reglement (mei 2019) en bestond uit de heer Ton Luijten (voorzitter) en de heer Sjef Leijts (lid). De Auditcommissie wordt aangevuld met de controller, de manager Bedrijfsvoering en met de directeur-bestuurder als toehoorder. Voor de uitvoering van haar taken heeft de Auditcommissie in 2020 (digitaal) vergaderd op 22 januari, 3 juni en 25 november. De Auditcommissie bereidde onder andere de volgende onderwerpen voor:

- De jaarrekening en het jaarverslag 2019;
- De begroting & jaarplan (beleidsvoornemens) en controlplan voor 2021;
- De accountantscontrole over het boekjaar 2019;
- De evaluatie en vervolg-opdrachtverlening aan de accountant (Deloitte) voor 2020-2021;
- De investeringsvoorstellen voor nieuwbouwprojecten in Vlijmen en Drunen;
- Diverse startnotities voor nieuwbouw- en renovatieprojecten;
- Het treasuryjaarplan 2021 en de voortgang van het treasuryjaarplan 2020;
- De vervanging van de achtervangpositie voor het WSW bij de gemeente Haaren (De gemeente Haaren is per 01-01-2021 opgesplitst. De achtervang van de door het WSW geborgde leningen is overgegaan naar de gemeente Oisterwijk);
- De evaluatie van de wijze van invulling van de controlfunctie en de functie van controller;
- Het accountantsverslag en de managementletter;
- De opzet en inhoud van de tertiaalrapportages;
- De (financieel georiënteerde) correspondentie met het ILT-Aw en het WSW;
- Het risicobeheersingsinstrumentarium en het risicomangement;
- De uitkomsten en bevindingen van de Treasurycommissie.

De bevindingen en aanbevelingen zijn tijdig en schriftelijk gerapporteerd aan de RvC.

5.3.3 Jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag 2019

Op 3 juni 2020 heeft de Auditcommissie het (concept) jaarverslag en de jaarrekening 2019 van Woonveste besproken met de bestuurder en de externe accountant. Tijdens de vergadering is ook het accountantsverslag besproken met de externe accountant. Op 24 juni 2020 heeft de RvC het jaarverslag en de jaarrekening in eerste aanleg buiten aanwezigheid van de bestuurder besproken met de accountant en nadien in aanwezigheid van de bestuurder, de controller en de manager Bedrijfsvoering. Vervolgens heeft de RvC het jaarverslag en de jaarrekening op 24 juni 2020 vastgesteld en goedgekeurd na kennis te hebben genomen van de

bevindingen van de accountant. De RvC heeft in haar vergadering van 24 juni volledige decharge aan de bestuurder verleend voor het gevoerde beleid en beheer en aan de RvC voor het gehouden toezicht.

Op 3 juni 2020 heeft de Auditcommissie in aanwezigheid van de bestuurder gesproken over de opdracht aan de accountant voor het boekjaar 2020-2021, de evaluatie van de accountant en de opdracht voor de (interim)controle en het auditplan voor 2020-2021. Op 24 juni heeft de RvC besloten de accountant voor een jaar te herbenoemen en daarbij gebruik te maken van het overgangsrecht, gelet op de OOB-status van Woonveste. In de vergadering van 15 oktober 2020 heeft de RvC haar goedkeuring verleend aan het auditplan 2021.

5.3.4 Managementletter

De RvC heeft de managementletter 2019 van de externe accountant besproken met de bestuurder op 12 februari 2020. Op verzoek van de RvC heeft de accountant met name gekeken naar de werking van de interne beheersingssystemen, de softcontrols in de organisatie, de waardering van vastgoed in exploitatie, het effect van corona op de investeringsagenda van Woonveste en de beheersing van projecten in ontwikkeling. De RvC neemt met genoeg kennis van de opmerkingen van de accountant dat de ingezette ontwikkelingen positief worden ontvangen en er voldoende effort wordt gestoken in de aangegeven aanbevelingen.

5.3.5 Jaarplan, begroting en treasuryjaarplan 2021

Op 9 december 2020 is de begroting 2021 en onderliggende financiële meerjarenprognose besproken.

Het treasuryjaarplan 2021 is gebaseerd op de begroting 2021 en meerjarenbegroting tot 2030. Uit het treasuryjaarplan blijkt o.a. de bevestiging dat Woonveste voor de komende periode voldoende borgingsruimte heeft en kan worden geconcludeerd dat de financiële ratio's van Woonveste voldoen aan de gestelde normen. De huidige financiële positie van Woonveste is comfortabel en gezond en daarnaast kan Woonveste extra investeren. Wel is zichtbaar dat de LTV in DAEB een stijgende lijn gaat vertonen in de periode dat Woonveste veel investeert. De RvC is van mening dat het in de financiële meerjarenraming opgenomen investeringsprogramma recht doet aan de mogelijkheden van de organisatie en dat Woonveste zich onder de voorliggende condities maximaal inzet gezien de volkshuisvestelijke opgave.

5.3.6 Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De RvC heeft kennisgenomen van het akkoord van de Huurdersvereniging Heusden op de biedingen en deze biedingen aan de gemeenten Heusden en Haaren (Boxtel, Vught, Oisterwijk) op 24 juni 2020 goedgekeurd. De RvC heeft kennisgenomen van de uitkomst van de prestatieafspraken met de gemeenten Heusden, Haaren (Oisterwijk en Boxtel).

De stijging van de bouwkosten ging in 2020, ondanks of wellicht mede als gevolg van de coronaproblematiek, onverminderd door. In het najaar van 2020 is met de werkorganisatie gediscussieerd over de maatschappelijke inzet van Woonveste in relatie tot de rendementseisen en normen van efficiency en effectiviteit. Niet in het minst gelet op het voorgenomen nieuwbouwprogramma. De RvC heeft kennisgenomen van de scenario's die zijn opgezet en uitgerekend om de impact van de bouwkostenstijging en de verduurzamingsacties op de rendementen en financiële continuïteit in beeld te brengen. In 2020 keurde de RvC drie (voorgenomen) investeringsbesluiten voor nieuwbouw en een startnotitie voor renovatie met sloop/nieuwbouw goed.

5.3.7 Volkshuisvestingsverslag

Op 24 juni 2020 heeft de RvC het volkshuisvestingsverslag 2019 besproken met de accountant en de bestuurder.

De RvC heeft kennisgenomen van de bevindingen van de accountant en geconstateerd dat het verslag aansluit op de jaarrekening en een volledig beeld geeft van zaken die voor het toezicht van belang zijn. Vervolgens is de RvC tot vaststelling en goedkeuring overgegaan.

5.3.8 Klachtenbehandeling

Woonveste hanteert een procedure voor de afhandeling van klachten van huurders. De RvC wordt via de tertiaalrapportages door de bestuurder geïnformeerd over het aantal en de aard van de klachten die door de klachten- en geschillencommissies zijn behandeld. In 2019 al heeft Woonveste aansluiting gezocht bij een regionale Klachten Advies Commissie in Noord-oost-Brabant. Er zijn geen klachten behandeld. De klachtenprocedure en het reglement van de geschillencommissie zijn beschikbaar via de website van Woonveste.

5.3.9 Ondernemingsplan

Het visitatierapport van eind 2019 geeft een voor ons herkenbaar beeld van ons presteren over de periode 2015 tot en met 2018 en biedt door zijn opzet voldoende maatschappelijke aanknopingspunten voor onze inzet de komende jaren. De uitkomst van het visitatietraject en de discussies met onze stakeholders hebben geleid tot het goedgekeurde ondernemingsplan 2020-2024, '*Samen duurzaam het verschil maken*'. Dit vormt het vertrekpunt voor ons handelen de komende jaren.

5.3.10 Dialoog met belanghouders en belanghebbenden

De RvC heeft tijdens de veelal digitale vergaderingen met de bestuurder kennisgenomen van de inhoud van alle reguliere, bestuurlijke overleggen met de gemeente Heusden en Haaren (Boxtel, Vught en Oisterwijk in verband met het opheffen van de gemeente Haaren per 1 januari 2021) en van het overleg met diverse andere belanghouders zoals de Huurdersvereniging Heusden, zorgpartijen en andere semipublieke instanties in ons werkgebied. De RvC is nadrukkelijk betrokken bij de maatschappelijke discussies met de belanghouders en belanghebbenden. Alle commissarissen in de RvC onderhouden frequent hun contacten met de huurdersvereniging en andere belanghouders in de samenleving. De hierbij opgevangen signalen of informatie nemen zij mee in de reguliere vergaderingen van de RvC.

5.3.11 Toezicht op risicobeheersing

De visie op risicomanagement en de risicobereidheid is ook in 2020 meerdere malen onderwerp van gesprek geweest met de bestuurder, controller en de accountant. In oktober 2020 heeft de RvC uitgebreid stilgestaan bij de risicorapportage met de belangrijkste risico's en hun beheersmaatregelen, waarover met de bestuurder, de manager Bedrijfsvoering en de controller is gesproken. Een aanzet is gemaakt bij het beoordelen van (het risico van) de vakvolwassenheid van de organisatie (volwassenheidsscan). Het toezicht op en de beheersing van de risico's is opgenomen in het controlplan voor het komende jaar. De RvC vindt dat zij voldoende informatie krijgt over de belangrijkste risico's en dat de wijze waarop de bestuurder de risico's beheerst past bij de risicobereidheid die de RvC voor de organisatie verantwoord vindt.

5.3.12 Toezicht op verbindingen

Woonveste heeft geen actieve verbindingen meer. Stichting Woonveste participeerde in 2020 in tien verenigingen van eigenaren van een appartementencomplex.

Woonveste neemt sinds tweede helft 2019 deel aan het regionale woonruimtebemiddelings-systeem en aan een regionaal werkzame klachtencommissie in de regio Noordoost-Brabant. Deze samenwerking houdt tot op heden in, dat voordeel wordt gezocht bij gezamenlijke woonruimtebemiddeling en kennisdeling.

5.3.13 Opdrachtgeverschap externe auditor

In 2020 heeft de RvC, na ampel beraad, besloten de relatie met accountant Deloitte en de tekenend partner voort te zetten. Dit op advies van de Auditcommissie, gelet op het overgangsrecht daaromtrent en de OOB-status van Woonveste. De kritische houding van de RvC voor wat betreft de efficiency van de controle en de daaruit voortvloeiende kosten heeft in 2020 (wederom) geresulteerd in een adequate beheersing van de kosten. Op advies van de Auditcommissie heeft de RvC al in 2019 besloten om vanaf 2020 bureau EY te benoemen als haar fiscale adviseur.

5.4 VERSLAG VANUIT WERKGEVERSROL

5.4.1 Werkgever, Commissie Mens en Werk

De RvC is statutair verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en de jaarlijkse evaluatie van het functioneren van de bestuurder en de door hem geleide organisatie. De RvC heeft een commissie Mens en Werk (voorheen remuneratie-commissie) ingesteld.

Deze commissie bereidt de besluitvorming met betrekking tot het functioneren en bezoldiging van de leden van de RvC en het bestuur voor en voert desgevraagd besluiten van de RvC uit. Daarnaast begeleidt de commissie de jaarlijkse zelfevaluatie, draagt zorg voor de correcte invulling van (her)benoemingen en selecteert de bureaus en adviseurs op dit vlak.

Voorts legt de commissie verantwoording af voor de wijze waarop het bezoldigings- en beoordelingsbeleid voor de RvC en de bestuurder van Stichting Woonveste het afgelopen jaar in praktijk zijn gebracht, mede in relatie tot de Wet normering topinkomens (WNT).

Voor de uitvoering van haar taken kwam de Commissie Mens en Werk in 2020 tien maal (in hoofdzaak digitaal) bijeen. Vier maal voor de invulling van de (komende) vacature in de Raad, tweemaal ter voorbereiding op de zelfevaluatie en vier maal ten behoeve van informatie voor en gesprekken met de bestuurder. De Commissie Mens en Werk opereert op basis van een herzien reglement (mei 2019) en bestond uit Willeke van Rooij (voorzitter), Ellen Broks (lid) en Lambert Greven (lid).

Onderwerpen die tijdens de bijeenkomsten aan bod kwamen en de voorbereiding van RvC-besluiten, waren onder andere:

- Remuneratie en honorering RvC;
- Gesprekken met OR, controller, managementteam en Huurdersvereniging Heusden;
- Review profielschetsen leden van de RvC;
- Gesprekken met adviesbureau (Rieken + Oomen) inzake de werving en selectie van een lid van de RvC;
- Voorbereiden zelfevaluatie RvC;
- Voorstel tot benoeming van een commissaris;
- Gesprekken met OR, managementteam en Huurdersvereniging Heusden in het kader van beoordelen voortgang prestatieafspraken met bestuurder en het functioneren van de bestuurder;
- Beoordelen functioneren zittende bestuurder en onderneming;
- Remuneratie en honorering van de bestuurder.

5.4.2 Bestuur en benoeming

Het bestuur van Stichting Woonveste functioneert op basis van de statuten en op basis van het daarop gebaseerde reglement bestuur. Evenals voorgaande jaren is in 2020 door het bestuur geen melding gedaan en is geen belangentegenstelling vastgesteld tussen de (beroepsmatige) (neven)activiteiten enerzijds en Stichting Woonveste, haar werkdomein en haar activiteiten anderzijds. Ook is er geen integriteitsmelding ten aanzien van het bestuur gedaan.

Het bestuur van Woonveste bestaat uit één directeur-bestuurder, zijnde een man. In 2020 is de samenstelling van het bestuur niet gewijzigd. Betrokkene is als bestuurder voor een eerste termijn en wel van 1 augustus 2017 tot 1 augustus 2021 benoemd.

Met de huidige directeur-bestuurder is als werknemer een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd overeengekomen en geldt een opzegtermijn van één maand, de RvC moet een

opzegtermijn van twee maanden in acht nemen. De hoogte van een eventuele schadevergoeding bij een aangezegd ontslag, zowel als werknemer en als bestuurder, wordt door de kantonrechter, rekening houdend met alle voor het ontslag relevante factoren, vastgesteld.

5.4.3 Beoordelingskader en beoordeling

Jaarlijks vindt een evaluatie van het functioneren van de bestuurder en het functioneren van de organisatie plaats. Halfjaarlijks vindt een voortgangsgesprek met de bestuurder plaats om te bezien of de realisatie van de afspraken in lijn ligt met de voornemens. De gesprekken vinden plaats via de Commissie Mens en Werk.

De RvC beoordeelt de geschiktheid van de bestuurder van Woonveste tegenover de opgave waar zij de komende jaren voor staat. Daarnaast hanteert de RvC een beoordelingskader, bestaande uit de voorgenomen opgaven uit het jaarplan aangevuld met enkele meetbare doelstellingen op relevante thema's voor Woonveste.

5.4.4 Beloningskader en beloning

Topfunctionarissen in de (semi)publieke sector mogen niet meer verdienen dan een minister. Op grond van de Wet normering topinkomens (WNT) mag sinds 2015 het inkomen van topfunctionarissen in de (semi) publieke sector maximaal 100% van het ministersalaris zijn. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. Deze WNT-bezoldiging bestaat uit een bij AMvB beschreven verzameling (primaire en secundaire) looncomponenten. Voor verschillende sectoren zijn onder dit algemene maximum specifieke bezoldigingsklassen met verlaagde maxima vastgesteld. Woonveste valt in deze regeling onder bezoldigingsklasse F op basis van het aantal verhuureenheden en de omvang van de grootste gemeente in haar primaire werkgebied. De maximale bezoldiging (loon en andere componenten) voor deze klasse voor 2020 bedraagt € 168.000,- (€ 175.000,- voor 2021).

Honorering bestuurder ex WNT Eric van den Einden (1961)	2019	2020
Duur dienstverband	1/8 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (36 uur/wk)	1 fte	1 fte
Beloning en overige emolumenten c.a.	€ 118.696	€ 123.995
Correctie over voorgaand boekjaar	€ -697	€ -
WN pensioenpremie OP	€ 7.877	€ 8.581
Totaal belastbaar loon	€ 125.876	€ 132.576
Overige emolumenten (auto)	€ 2.195	€ 2.147
WG pensioenpremie NOP, OP en VPL	€ 20.971	€ 22.661
Genoten bezoldiging ex WNT	€ 149.042	€ 157.384
Overeengekomen max. bezoldiging	€ 149.760	€ 157.400
Maximale bezoldiging WNT klasse F	€ 162.000	€ 168.000

In het beloningskader is geen sprake van een variabel salaris. De bestuurder neemt deel aan de bij Woonveste geldende pensioenregeling van de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW).

De maandelijkse premie-inhouding voor deze voorziening komt overeen met het percentage van werknemers op wie de cao Woondiensten van toepassing is. De RvC heeft eind 2019 de WNT-bezoldiging voor 2020 vastgesteld op € 157.400,-.

De honorering voor 2020 bedraagt dan 93,7% van de maximale WNT-bezoldiging voor 2020. In haar vergadering van 9 december 2020 heeft de RvC besloten de bezoldiging van de bestuurder te verhogen tot € 162.437,-, zijnde 92,8% van het WNT-loon 2021, gelet op de geleverde prestaties.

5.4.5 Nevenfunctie(s) bestuurder

De bestuurder is in de loop van 2020 benoemd tot voorzitter van de gebruikersgroep van Viewpoint, een primair systeem (ERP) voor woningcorporaties.

5.4.6 Organisatiecultuur en integriteit

De RvC hecht aan een integere en open cultuur binnen Woonveste, waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. De bestuurder, de leden van het managementteam en de leden van de RvC hebben daarbij een voorbeeldfunctie in hun gedrag en de cultuur die wordt uitgedragen. Betrokkenen zijn zich daarvan bewust en spreken elkaar daarop aan. RvC en bestuur gunnen elkaar voldoende ruimte en vrijheid om kritisch, onafhankelijk en open met elkaar samen te werken, met als doel te komen tot gezamenlijk gedragen opvattingen. Om zich een beeld te kunnen vormen van de organisatiecultuur heeft de Commissie Mens en Werk tweemaal per jaar contact en overleg met de ondernemingsraad. De bijeenkomsten vonden in 2020 in hoofdzaak digitaal plaats.

5.4.7 Verslag vanuit klankbordfunctie

De RvC hecht grote waarde aan zijn rol als klankbord voor de bestuurder. Voor de leden betekent dit dat zij over de juiste kwaliteiten, kennis en netwerk beschikken om deze rol in te kunnen vullen. In het bilaterale overleg van de bestuurder met de voorzitter en vicevoorzitter van de RvC en in de reguliere vergaderingen, wordt aan de hand van de actualiteiten gesproken over gesignaleerde tendensen in de omgeving waarin Woonveste opereert. Met de bestuurder en de MT-leden is in 2020 verschillende malen tijdens thematische bijeenkomsten (veelal digitaal) van gedachten gewisseld over verschillende actuele thema's. De RvC staat de bestuurder bij met alternatieve beschouwingen en nieuwe invalshoeken die een bijdrage leveren aan uiteindelijk te maken keuzes en te nemen besluiten.

5.5 OVER DE RVC

5.5.1 Samenstelling en profielschetsen

De RvC werkt met een profielschets, gerelateerd aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten, voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de RvC. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de RvC aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de RvC diverse specifieke deskundigheden aanwezig moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. De profielschetsen zijn begin 2020 geëvalueerd, in het licht van de komende mutaties in de RvC.

Hiernavolgend is in een schema weergegeven aan welk profiel de betreffende commissarissen in het verslagjaar voldoen. De RvC bestaat eind 2019 uit vijf leden, waarvan twee commissarissen zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie Heusden. De RvC bestaat per einde verslagjaar uit twee vrouwen en drie mannen en voldoet daarmee aan de vereisten uit de Wet bestuur en toezicht.

Deskundigheidsmatrix samenstelling Raad van Commissarissen Woonveste ultimo 2020 (ILT-Aw)

Commissaris	Governance	Volkshuisvesting	Vastgoed	Juridische zaken	Financiën & Control	RvC profiel
Lambert Greven	H	H	H	M	H	Vastgoed
Ton Luijten	H	H	M	L	H	Volkshuisvesting
Sjef Leijs	M	M	M	H	H	Financiën & Control
Ellen Broks	H	H	M	M	L	Governance
Willeke van Rooij	M	M	L	H	L	Juridische zaken

Renvooi Expertises: L = weet van // M = goed zicht, maar geen expert // H = expert

5.5.2 Integriteit en onafhankelijkheid

In 2020 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC en/of de bestuurder betrokken waren. De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de bestuurder en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. Er hebben zich in 2020 géén zaken voorgedaan die vallen onder de meldingsplicht voor de raden van commissarissen aan de Autoriteit woningcorporaties, noch meldingen inzake vermoeden van een misstand of integriteitsschendingen, zoals vastgelegd in de Woningwet en omschreven in de Integriteitsnota en Klokkeluidersregeling van Woonveste.

5.5.3 Excursie en themasessies

Jaarlijks bezoekt de RvC projecten en activiteiten van Woonveste en gaat in gesprek met verschillende belanghouders. Door de coronaproblematiek hebben geen excursies plaatsgevonden. Digitaal zijn verschillende themasessie gehouden. Op 2 september is met het WSW en Ortec/ J. Conijn gesproken over investeringen in nieuw perspectief (impact rapport Opgaven en middelen). Op 23 november is gesproken over duurzaamheidsbeleid, huurbeleid en het nieuwbouwprogramma voor de komende jaren

5.5.4 Benoeming en ontslag

In het verslagjaar 2020 hebben geen schorsingen en/of ontslagen plaatsgevonden. In de vergadering van 31 oktober heeft de RvC op aangeven van de Commissie Mens en Werk, na een extern begeleide werving en selectie, besloten om de heer Daan Willebrands uit Eindhoven te benoemen in de per 1 januari 2021 optredende vacature (vertrek Sjef Leijs), onder voorbehoud van toestemming van de Minister van BZK door tussenkomst van de ILT-Aw. Deze toestemming is op 19 januari 2021 ontvangen.

5.5.5 Zelfevaluatie(s)

Op 10 februari 2020 heeft een (extern begeleid) vervolg op de extern begeleide zelfevaluatie 2019 plaatsgevonden. Het betrof met name het afstemmen van de praktische invulling van de toezichtsvisie en het toezichtskader. Het heeft geleid tot een hernieuwde uitwerking van de toezichtsvisie en het toezichtskader, die in mei 2020 door de RvC is vastgesteld en goedgekeurd. Ter voorbereiding op de interne zelfevaluatie zijn in november 2020 alle leden van de RvC en de bestuurder door de voorzitter individueel geïnterviewd. Dit heeft geleid tot de agenda voor de interne zelfevaluatie (december 2020) en uiteindelijk een verfijning van de toezichtspraktijk en een gedragen toezichtsagenda voor 2021 opgeleverd.

5.5.6 Informatievoorziening

De RvC heeft met de bestuurder afspraken gemaakt over de informatievoorziening en dit vastgelegd in haar reglement. De RvC ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van Woonveste. Om zijn taken goed te kunnen vervullen, heeft de RvC zich in het verslagjaar regelmatig mondeling en schriftelijk door de bestuurder laten informeren over de volgende specifieke onderwerpen:

- tertiaalrapportages (dienstverlening, bedrijfsvoering, projecten, financiële forecast, contacten met belanghouders);
- overleg met de huurdersvereniging;
- overleg met de ondernemingsraad;
- informatiebeveiliging en privacybescherming;
- risicomangement binnen Woonveste;
- inhoud en stand van zaken prestatieafspraken;
- medewerkertevredenheidsonderzoek, strategische personeelsplanning;
- vastgoedportefeuilleplan in meerjarenperspectief;
- managementletter externe accountant;
- opvolging verbeterpunten uit interne en externe controles;
- jaarverslagen en jaarrekening;
- Aedes benchmark-uitkomsten;
- samenwerking met andere corporaties in de regio.

De RvC is van mening dat de planning-en-controlcyclus van Woonveste goed functioneert en toereikende informatie genereert voor de toezichthoudende taak van de commissarissen. De hoeveelheid informatie die de RvC ontvangt, is adequaat maar voorsnog omvangrijk. Dit is verschillende malen onderwerp van gesprek geweest. Voor 2021 zal met een andere, meer adequate vorm van informatievoorziening worden gestart.

De specifieke doelen die de organisatie zich heeft gesteld in het jaarplan 2020 komen terug in de besprekingen van de tertiaalrapportages. De meetbaarheid van de realisatie van de doelen in het jaarplan 2020 en de forecast naar einde jaar zijn onderwerpen van gesprek geweest.

5.5.7 Permanente educatie

De RvC stelt zich tot doel zich voortdurend te blijven ontwikkelen. Dit betekent dat zowel de RvC in zijn geheel, als de individuele commissarissen ruimte voor training en opleiding wordt geboden om het toezichthouden op een adequaat niveau te houden. De leden van de RvC dragen zelf de verantwoordelijkheid om op een goede manier invulling te geven aan de eigen permanente educatie. Alle leden van de RvC voldoen aan het Reglement Permanente Educatie van de VTW. In de volgende tabel zijn de behaalde PE-punten per commissaris opgenomen.

Overzicht Permanente Educatie RvC van Commissarissen Woonveste ultimo 2020

Commissaris	Norm PE 2020	Behaald PE 2020	Saldo PE 2019	Result PE 2020	Voldaan PE norm	Saldo PE 2020
Lambert Greven	5	9	5	14	ja	5
Ton Luijten	5	0	5	5	ja	0
Sjef Leijs	5	4	3	7	ja	2
Ellen Broks	5	5	0	5	ja	0
Willeke van Rooij	5	3	2	5	ja	0

5.5.8 Bezoldiging

De honorering van de RvC is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de RvC en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De RvC heeft eind 2017 besloten om de vergoeding van de leden van de RvC vast te stellen overeenkomstig het begrensde maximum van de bindende beroepsregel 'Honoreringscode commissarissen' van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties. Dit beleid, inclusief de beloning, wordt zowel in het jaarverslag als op de website van Woonveste gepubliceerd. Jaarlijks wordt het honorarium geïndexeerd overeenkomstig de VTW-regeling.

Honorering Raad van Commissarissen Woonveste over 2020

Commissaris	Honorering 2020	max. VTW beroepsregel	Maximum WNT-2	Duur functie
Lambert Greven, voorzitter	€ 19.400	€ 19.400	€ 25.200	1/1 - 31/12
Ton Luijten, vicevoorzitter	€ 13.000	€ 13.000	€ 16.800	1/1 - 31/12
Sjef Leijs, lid	€ 13.000	€ 13.000	€ 16.800	1/1 - 31/12
Ellen Broks, lid	€ 13.000	€ 13.000	€ 16.800	1/1 - 31/12
Willeke van Rooij, lid	€ 13.000	€ 13.000	€ 16.800	1/1 - 31/12

Gemaakte onkosten worden op declaratiebasis vergoed tot het wettelijk maximum. Naast de bezoldiging stelt Woonveste middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering (permanente educatie).

5.5.9 Samenstelling van de RvC per ultimo 2020

Commissarissen	Functie en nevenfuncties
<p>Lambert Greven (NL 1955) Voorzitter RvC Lid Commissie Mens en Werk <i>Benoemd tot 1-10-2022</i> <i>Herbenoembaar</i></p>	<p>Functie: Zelfstandig adviseur/ondernemer, directeur-eigenaar van Zeus Governance, adviesbureau voor coaching en toezicht. <i>Nevenfuncties:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · Oud-Gouverneur, member honorary committee en lid Lions Clubs International · Beschikbaar lid 'Commissarissenpool' van de VTW · Lid van de VTW- commissie Evaluatie WNT
<p>Ton Luijten (NL 1950) Vicevoorzitter RvC Voorzitter Auditcommissie 1e Huurderscommissaris <i>Benoemd tot 1-1-2022</i> <i>Niet herbenoembaar</i></p>	<p>Functie: Gepensioneerd; tot 2015 Hoofd van de afdeling Methoden en Technieken/Methodoloog bij GfK Panel Services Benelux. <i>Nevenfuncties:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · Geen
<p>Sjef Leijs (NL 1960) lid RvC Lid Auditcommissie <i>Benoemd tot 1-1-2021</i> <i>Niet herbenoembaar</i></p>	<p>Functie: Partner BDO Accountants & Adviseurs Tilburg. <i>Nevenfuncties:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · penningmeester Stichting Park · penningmeester Bedrijven Overleg Tilburg (BORT)
<p>Willeke van Rooij (NL 1983) Lid RvC Voorzitter Cie. Mens en Werk 2e Huurderscommissaris <i>Benoemd tot 1-4-2021</i> <i>Herbenoembaar</i></p>	<p>Functie: Advocaat en eigenaar van Pura-Advocaten te Deurne <i>Nevenfuncties:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · Bestuurslid van de VVD gemeente Deurne. · Lid Raad van Toezicht stichting ORO
<p>Ellen Broks (NL 1958) Lid RvC Lid Commissie Mens en Werk <i>Benoemd tot 1-1-2022</i> <i>Niet herbenoembaar</i></p>	<p>Functie: Geen; voormalig Regiomanager Zorg & Welzijn zorginst. STMR, Tiel <i>Nevenfuncties:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · Lid RvC van woningcorporatie Peelrand Wonen, Boekel

5.5.10 Lidmaatschappen

De leden van de RvC zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

5.6 OVERLEG EN VERGADERING VAN DE RVC

5.6.1 Vergaderingen van de RvC

De RvC is in het afgelopen jaar elf maal bijeen geweest voor een reguliere vergadering of thematische bijeenkomst. De meeste bijeenkomsten vonden digitaal plaats. Het betreffen vijf reguliere vergaderingen, twee thematische bijeenkomsten met de bestuurder en het MT, twee ingelaste korte vergaderingen (e-mailconsultaties; een in verband met de anticipatie op de coronaproblematiek en een ten behoeve van de voorgenomen benoeming in de RvC), alsmede twee sessies zelfevaluatie waarvan een extern begeleid.

Bij zeven vergaderingen heeft een vooroverleg plaatsgevonden waaraan alleen de commissarissen deelnemen. Er is tweemaal (voorafgaand aan de reguliere vergadering) buiten aanwezigheid van de bestuurder overleg gevoerd; eenmaal met de controller en eenmaal met de accountant.

De belangrijkste besluiten die de RvC in 2020 heeft genomen en de belangrijkste onderwerpen die zijn besproken zijn:

- Goedkeuren en vaststellen van de verschillende verslagen over 2019 en 2020;
- Besluit tot onderschrijven en naleven herziene governancecode 2020;
- Instemmen met invoering van de aangepaste bedrijfsvoering als gevolg van de coronaanbevelingen;
- Instemmen met het uitstellen van de voorgenomen huurverhoging 2020 naar 1 oktober 2020;
- Goedkeuren van de begroting en beleidsvoornemens 2021 c.q. het jaarplan 2021;
- Vaststellen en goedkeuren van het treasuryjaarplan 2021;
- Goedkeuren van het herziene investeringsstatuut van Woonveste;
- Goedkeuren van het herziene aanbestedingsbeleid van Woonveste;
- Vaststellen en goedkeuren van jaarverslag, volkshuisvestingsverslag en jaarrekening over 2019;
- Verlenen decharge van bestuurder en de RvC over 2019;
- De opdrachtverstrekking aan de accountant Deloitte voor 2020-2021;
- De goedkeuring van het auditplan/ controlplan van Deloitte voor 2021;
- De goedkeuring van de uitwerking van het huurbeleid 2020;
- Goedkeuren van het besluit om geen fiscale onderhoudsvoorziening te vormen in de meerjarenbegroting;
- De goedkeuring investeringen voor nieuwbouwprojecten huurwoningen in Vlijmen en Drunen;
- De goedkeuring startnotitie voor renovatie en sloop/vervangende nieuwbouw in Vlijmen;
- Besluit tot het vaststellen en goedkeuren “praktische uitwerking toezichtvisie en toezichtskader”;
- Instemmen met bezwaren van registergoed ten behoeve van de gemeente voor ondergrondse afvalcontainers;
- De instemming met de volkshuisvestelijke biedingen en prestatieafspraken 2020 met de gemeente(n);
- De instemming met de opdracht aan “Partner in Toezicht” voor de begeleiding van de zelfevaluatie;
- Besluit om de honorering van de RvC voor 2021 vast te stellen overeenkomstig beroepsregel VTW;
- Besluit tot voorgenomen benoeming van Daan Willebrands tot commissaris bij Woonveste per 1-1-2021 onder voorbehoud goedkeuring door de minister van BZK.

5.6.2 Overleg met de Huurdersvereniging Heusden (HVH)

De RvC overlegt jaarlijks met de HVH over de samenwerking tussen de HVH en Woonveste. De gesprekken verlopen in een constructieve sfeer waarbij ruimte is om diverse onderwerpen te bespreken. De huurderscommissarissen wonen regelmatig bijeenkomsten van de HVH bij. Dit jaar vond het reguliere overleg van HVH met de gehele RvC fysiek plaats op 2 september met het in acht nemen van de coronamaatregelen. Hier is onder andere gesproken over het huurbeleid, de voortgang van projecten in deze coronatijd, de samenstelling van de huurdersvereniging en hun contact met de achterban.

5.6.3 Overleg OR

De Commissie Mens en Werk van de RvC heeft tweemaal per jaar overleg met de ondernemingsraad zonder aanwezigheid van de bestuurder en is eenmaal per jaar als toehoorder aanwezig bij het overleg van de bestuurder met de OR bij de behandeling van het jaarplan. In die overlegsituaties passeren alle onderwerpen de revue. Zowel de RvC als de ondernemingsraad ervaren dit contact als positief.

5.6.4 Overleg met overige stakeholders

De primaire belanghouders zijn de gemeenten, zorginstellingen, accountant en de sector-instituten WSW en Aw. Huurders, woningzoekenden en de HVH zijn de belangrijkste belanghebbenden. Woonveste organiseert een maal per jaar een bijeenkomst met een van de belanghouders en geen "Poolse landdag" voor alle belanghouders; gemeenten, zorginstellingen en andere maatschappelijke instellingen, omdat uit extern onderzoek is gebleken dat zij tevreden zijn over de wijze waarop zij invloed kunnen uitoefenen op de corporatie. In dit verband is op 2 september met het WSW gesproken over de toekomst van Woonveste, mede in relatie tot het rapport "Opgaven en middelen".

5.7 TOT SLOT

Woonveste heeft in 2020 laten zien dat zij een betrokken organisatie is met aandacht voor elkaar en onze huurders. De RvC stelt vast dat het wederom een hectisch jaar is geweest, ditmaal door externe factoren, maar er ontegenzeggelijk met veel enthousiasme een hoop werk is verzet, zij het op een andere wijze dan menigeen vooraf had kunnen indenken. Met deze maatschappelijk geëngageerde werkorganisatie, die heel goed in de gaten heeft wat haar klanten, belanghouders en belanghebbenden wensen en nodig hebben, zien wij de toekomst met meer dan voldoende vertrouwen tegemoet!

Drunen, 23 juni 2021

Raad van commissarissen
Stichting Woonveste

6. JAARREKENING

6.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2020 NA RESULTAATBESTEMMING

	Toelich ting	31.12.2020		31.12.2019	
VASTE ACTIVA					
Immateriële vaste activa					
Overige immateriële vaste activa	6.8.1		1.020.198		1.024.415
Vastgoedbeleggingen					
DAEB vastgoed in exploitatie	6.8.2	742.295.089		712.324.152	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.8.2	156.239.959		150.558.736	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.8.2	5.410.575		5.456.168	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.8.2	<u>5.394.930</u>		<u>10.889.684</u>	
Totaal van vastgoedbeleggingen			909.340.553		879.228.740
Materiële vaste activa					
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de	6.8.3	<u>1.544.374</u>		<u>1.683.521</u>	
Totaal van materiële vaste activa			1.544.374		1.683.521
Financiële vaste activa					
Latente belastingvorderingen	6.8.4	<u>2.579.603</u>		<u>1.797.674</u>	
Totaal van financiële vaste activa			<u>2.579.603</u>		<u>1.797.674</u>
Totaal van vaste activa			914.484.728		883.734.350
VLOTTENDE ACTIVA					
Vorderingen					
Huurdebiteuren	6.8.6	321.572		232.624	
Gemeenten	6.8.6	25.348		18.287	
Overige vorderingen	6.8.6	4.983.171		4.027.817	
Overlopende activa	6.8.6	<u>1.626.549</u>		<u>86.133</u>	
Totaal van vorderingen			6.956.640		4.364.861
Liquide middelen	6.8.7		<u>5.175.500</u>		<u>2.949.918</u>
Totaal van vlottende activa			12.132.140		7.314.779
TOTAAL VAN ACTIVA			926.616.868		891.049.129

	Toelich ting	31.12.2020		31.12.2019	
EIGEN VERMOGEN					
Herwaarderingsreserve	6.8.8	556.057.146		523.814.961	
Wettelijke en statutaire reserves	6.8.8	1.951		1.951	
Overige reserves	6.8.8	<u>134.059.518</u>		<u>132.210.356</u>	
Totaal van eigen vermogen			690.118.615		656.027.268
VOORZIENINGEN					
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	6.8.9	<u>2.401.814</u>		0	
Totaal van voorzieningen			2.401.814		0
LANGLOPENDE SCHULDEN					
Schulden aan overheid	6.8.10	5.554.713		5.746.698	
Schulden aan banken	6.8.10	212.547.117		189.979.240	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.8.10	5.264.657		5.327.964	
Overige schulden	6.8.10	<u>20.850</u>		<u>19.550</u>	
Totaal van langlopende schulden			223.387.337		201.073.452
KORTLOPENDE SCHULDEN					
Schulden aan overheid	6.8.11	1.660.758		484.594	
Schulden aan banken	6.8.11	1.432.123		24.412.279	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6.8.11	2.642.691		3.009.354	
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	6.8.11	1.232.576		2.353.972	
Schulden ter zake van pensioenen	6.8.11	48.336		44.003	
Overige schulden	6.8.11	38.796		38.690	
Overlopende passiva	6.8.11	<u>3.653.820</u>		<u>3.605.517</u>	
Totaal van kortlopende schulden			10.709.100		33.948.409
TOTAAL VAN PASSIVA			926.616.868		891.049.129

6.2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

Functioneel model

	Toelich ting	2020		2019	
Huuropbrengsten	6.9.1	43.737.416		42.567.658	
Opbrengsten servicecontracten	6.9.1	989.031		952.122	
Lasten servicecontracten	6.9.1	-942.934		-933.491	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	6.9.1	-2.077.815		-1.323.915	
Lasten onderhoudsactiviteiten	6.9.1	-10.367.980		-11.260.401	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	6.9.1	<u>-5.717.175</u>		<u>-5.687.971</u>	
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille			25.620.543		24.314.002
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	6.9.2	665.479		1.447.000	
Toegerekende organisatiekosten i.o.	6.9.2	<u>-65.121</u>		<u>-53.415</u>	
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	6.9.2		600.358		1.393.585
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.9.3	2.180.380		1.394.007	
Toegerekende organisatiekosten	6.9.3	-27.699		-31.948	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	6.9.3	<u>-1.643.185</u>		<u>-612.505</u>	
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille			509.496		749.554
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.9.4	-8.363.239		529.996	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.9.4	28.822.366		98.944.928	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	6.9.4	<u>21.597</u>		<u>25.243</u>	
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille			20.480.724		99.500.167
Opbrengst overige activiteiten	6.9.5	<u>406.938</u>		328.992	
Totaal van netto resultaat overige activiteiten			406.938		328.992
Overige organisatiekosten	6.9.6		-2.000.666		-2.097.141
Kosten omtrent leefbaarheid	6.9.6		-639.370		-646.631
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	6.9.7	189.606		48.865	
Rentelasten en soortgelijke kosten	6.9.7	<u>-6.699.612</u>		<u>-7.228.928</u>	
Totaal van financiële baten en lasten			<u>-6.510.006</u>		<u>-7.180.063</u>
Totaal van resultaat voor belastingen			38.468.017		116.362.465
Belastingen	6.9.8		<u>-4.376.671</u>		<u>-9.303.545</u>
Totaal van resultaat na belastingen			34.091.346		107.058.920

6.3 KASSTROOMOVERZICHT 2020 (DIRECTE METHODE)

	2020	2019
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	43.755.827	42.801.878
Vergoedingen	956.933	952.122
Overige bedrijfsontvangsten	411.006	335.011
Ontvangen interest	<u>191.318</u>	<u>49.000</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>45.315.084</i>	<i>44.138.011</i>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	3.766.025	3.440.000
Onderhoudsuitgaven	9.342.931	9.545.727
Overige bedrijfsuitgaven	4.941.751	4.748.273
Betaalde interest	7.028.504	7.346.000
Specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	0
Verhuurderheffing	3.611.779	3.715.000
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	174.766	198.727
Vennootschapsbelasting	<u>8.047.451</u>	<u>7.500.000</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>36.913.207</i>	<i>36.493.727</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	8.401.877	7.644.284
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.184.386	1.348.000
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop	0	567.500
(Des)investeringsontvangsten overig	<u>681.273</u>	<u>975.642</u>
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<i>2.865.659</i>	<i>2.891.142</i>
Uitgaven		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	3.327.676	16.515.301
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	4.544.422	403.140
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	0	215.701
Investeringen overig	<u>573.066</u>	<u>1.217.000</u>
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<i>8.445.164</i>	<i>18.351.142</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-5.579.505	-15.460.000
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen	24.000.000	11.600.000
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	24.412.278	7.910.000
Aflossing ongeborgde leningen	<u>184.512</u>	<u>177.000</u>
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-596.790	3.513.000
Toename (afname) van geldmiddelen	2.225.582	-4.302.716
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.949.918	7.252.634
Geldmiddelen aan het einde van de periode	5.175.500	2.949.918

De toelichting op het kasstroomoverzicht is wat betreft de gehanteerde grondslagen bij het opstellen van het kasstroomoverzicht opgenomen aan het einde van de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening. De meer specifieke toelichting op het kasstroomoverzicht is opgenomen na de toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening.

6.4 TOELICHTING OP DE JAARREKENING

6.4.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld. Stichting Woonveste is een wooncorporatie met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de regio en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). De vestigingsplaats is Drunen (Afrikalaan 92) en Woonveste staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 18115545. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

6.4.2 Stelselwijzigingen

Met ingang van boekjaar 2020 worden uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings- en verbetering uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

De overgang naar deze nieuwe definities is aangemerkt als een stelselwijziging. Deze is verwerkt als stelselwijziging in overeenstemming met RJ 140 'Stelselwijzigingen', met dien verstande dat gebruik is gemaakt van de overgangsbepaling om in afwijking van RJ 140 'Stelselwijzigingen' deze stelselwijziging prospectief te verwerken. Om deze reden zijn de vergelijkende cijfers van de balans ultimo 2019 en de winst-en-verliesrekening over 2019 niet aangepast.

6.4.3 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening maakt Woonveste weloverwogen en onderbouwde oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in paragraaf 6.5 of bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningpost. De belangrijkste schattingen hebben betrekking op de marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zowel het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed), voorzieningen, de waardeveranderingen en belastinglatenties. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in de toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

6.4.4 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 deze afwijkt van de boekwaarde.

Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'. Woonveste maakt geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten).

6.5 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

6.5.1 Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, Titel 9 Boek 2 BW en de richtlijnen voor de jaarverslaglegging, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vindt plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

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

6.5.2 Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De verwachte gebruiksduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

6.5.3 Vastgoedbeleggingen

6.5.3.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie 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 2020 bedraagt deze grens € 737,14 (2019: € 720,42). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een aanvangshuurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

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

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

Grondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt 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.

Woonveste hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden (exclusief NOM-woningen in exploitatie), BOG en parkeergelegenheden en de full-versie voor NOM-woningen in exploitatie, MOG en ZOG.

Voor een verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Bij toepassing van de basisversie is sprake van een getrouwe marktwaarde op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Verder bestaat bij waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat altijd het risico dat de modelmatig bepaalde en getaxeerde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de uiteindelijke opbrengstwaarde.

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

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonveste 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 (kasstroomgenererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woonveste. De beleidswaarde wordt bepaald door middel van 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. Enkel uitgaan van het doorexploiteer-scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd voor de bepaling van de eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt ook voor de woningen gewaardeerd op de full-versie direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woonveste hanteert in haar beleid voor DAEB-woningen een streefhuur op basis van betaalbaarheidsgrenzen.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Woonveste en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woonveste hanteert voor haar beleidswaarde een norm van € 2.249,- per woning (2019: € 2.028,-), terwijl volgens het Handboek marktwaarde rekening wordt gehouden met een onderhoudslast van gemiddeld € 841,- (2019: € 678,-).
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten 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 de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woonveste hanteert hiervoor een norm van € 687,- (2019: € 546,-), terwijl het Handboek marktwaarde uitkomt op een gemiddelde van € 819,- (2019: € 817,-).

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

Woonveste heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2020	Ultimo 2019
Gemiddelde streefhuur per maand	€ 679	€ 643
Onderhoudsnorm per verhuureenheid per jaar	€ 2.249	€ 2.028
Beheerlasten per verhuureenheid per jaar	€ 687	€ 546
Verhuurderheffing (in % van de WOZ-waarde)	0,526%	0,561%
Discontovoet	6,06%	6,48%

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.

6.5.3.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Woonveste verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor Woonveste een terugkoopplicht kent, worden aangemerkt als financieringsconstructie.

De desbetreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

6.5.3.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreft complexen in aanbouw die zijn bestemd voor eigen exploitatie ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie.

Waarderingsgrondslag

Deze complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten.

6.5.4 Materiële vaste activa

6.5.4.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en, indien van toepassing, met bijzondere waardeverminderingen.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op grond wordt niet afgeschreven.

6.5.5 Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Deze latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente van 2,21% en hebben overwegend een langlopend karakter.

De netto rente bestaat uit de voor Woonveste geldende rente voor langlopende leningen 3,0%, onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief van 25,0%.

De latente belastingvorderingen hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie. Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie 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 desbetreffende 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.

Met de invoering van ATAD (Anti Tax Avoidance Directive) per 1 januari 2019 kan een deel van de gesaldeerde rentelasten fiscaal niet in aftrek worden gebracht. Over 2020 bedraagt het niet-aftrekbare deel van deze rentelasten € 0,1 miljoen. In beginsel leidt dit tot een recht om de niet in aftrek gebrachte rente in de toekomst, voor zover hier hiertoe de mogelijkheid bestaat, alsnog te verrekenen. Hierdoor is er in de basis sprake van een tijdelijk verschil tussen commerciële en fiscale waardering. Gezien de hoge mate van onzekerheid dat verrekening in de toekomst zal kunnen plaatsvinden, wordt deze latentie niet gewaardeerd.

Ultimo 2020 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling. De latente belastingvorderingen hebben betrekking op langlopende schulden en op afschrijvingspotentieel van het vastgoed in exploitatie. De latenties voor woningen bestemd voor verkoop en aanwezige compensabele verliezen zijn nihil.

6.5.6 Voorraden

De voorraad betreft de voorraad woningen die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Dit vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of (lagere) netto-opbrengstwaarde.

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.

6.5.7 Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen 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 gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum.

6.5.8 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan één jaar. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken 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.

6.5.9 Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling) en investeringen in bestaand bezit (vastgoed in exploitatie)

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 heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren.

Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd.

Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de investeringsuitgaven minus de aan de investeringen toe te rekenen marktwaarde.

Voor investeringen in bestaande complexen is sprake van een verlieslatend contract indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft. Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Voorziening voor pensioenen

Woonveste 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 Woonveste 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 tijdswaarde 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 ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening. Ultimo 2020 (en 2019) waren er voor Woonveste geen pensioenverplichtingen, naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

6.5.10 Langlopende schulden

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

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

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

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

6.5.11 Kortlopende schulden

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

6.6 GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

6.6.1 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

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 maximum. Voor het verslagjaar 2020 bedroeg dit maximumpercentage 5,1% (exclusief inkomensafhankelijke huurverhoging). Hierbij is geen rekening gehouden met een eventuele inkomensafhankelijke toeslag. De opbrengsten uit hoofde van 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 huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klantenservice.

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

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 en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op de onderhoudsactiviteiten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder het kopje 'Toerekening baten en lasten'.

Onder de lasten onderhoud worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze post 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 worden veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft.

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

6.6.2 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft de winstneming en renteopbrengst vanuit de grondexploitatie(s). Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum op basis van de *percentage of completion*. Mogelijke verliezen worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

6.6.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (projecten voor derden) en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van overdracht van economische rechten en verplichtingen levering (passeren akte van levering).

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt alleen als verkoopopbrengst verantwoord als alle belangrijke economische rechten zijn overgedragen aan de koper.

6.6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- de waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering 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.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

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.

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.

6.6.5 Opbrengsten en kosten 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. Hieronder worden onder andere de energieprestatievergoeding (EPV), vergoeding mobiele communicatie (zendmast) en overige dienstverlening en incidentele opbrengsten en kosten verantwoord.

6.6.6 Overige organisatiekosten en leefbaarheid

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek toegelicht onder het kopje 'Toerekening baten en lasten'.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde 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.

6.6.7 Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

6.6.8 Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woonveste heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2015 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Woonveste heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2020 en het fiscale resultaat 2020 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.

6.6.9 Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen, wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat.

Hierbij worden de afschrijvingen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en beheerkosten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers.

Afschrijvingen immateriële vaste activa

De afschrijvingen immateriële vaste activa worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

De afschrijvingen worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

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.

Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen.

Beheerkosten

De beheerkosten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Verdeling directe exploitatielasten

Wanneer de verdeling van de directe exploitatielasten niet expliciet is vernoemd in de toelichting zijn de lasten naar rato toe te rekenen aan het DAEB-vastgoed en het niet-DAEB-vastgoed.

6.7 GRONDSLAGEN KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht betreft de liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten

6.8 TOELICHTING OP DE POSTEN VAN DE BALANS

6.8.1 Immateriële vaste activa

Een overzicht van de immateriële vaste activa is hierna opgenomen:

	Overige immateriële vaste activa
<i>1 januari 2020</i>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.024.414
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	0
Boekwaarde per 1 januari 2020	1.024.414
<i>Mutaties 2020</i>	
Investerings	200.665
Desinvesterings	0
Afschrijvingen	-204.883
Totaal mutaties	-4.218
<i>31 december 2020</i>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.225.081
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-204.883
Boekwaarde per 31 december 2020	1.020.198

De afschrijvingstermijn en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Immateriële vaste activa	systematiek	aantal jaren
Computersoftware	lineair	5

De investeringen in 2020 betreffen de uitgaven met betrekking tot de implementatie van een nieuw primair systeem. Vanaf 1 januari 2020 wordt deze investering afgeschreven.

6.8.2 Vastgoedbeleggingen

DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Een overzicht van het vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal MVA in exploitatie
1 januari 2020			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	298.924.204	75.440.482	374.364.686
Cumulatieve herwaarderings	441.726.913	91.453.661	533.180.574
Bijzondere waardeverminderingen	-28.326.998	-16.335.407	-44.662.405
Boekwaarde per 1 januari 2020	712.324.119	150.558.736	862.882.855
<i>Mutaties 2020</i>			
Investerings - initiële verkrijgingen	0	0	0
Investerings - oplevering nieuwbouw	7.250.095	0	7.250.095
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	6.499.551	192.871	6.692.422
Afstotingen - vervaardigingsprijs	-169.030	-40.285	-209.315
Afstotingen - herwaardering	-1.047.801	-386.069	-1.433.870
Overboekingen herwaardering MVA i.o. (ORT)	-5.255.600	-86.138	-5.341.738
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie - vervaardigingsprijs	133.418	-133.418	0
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie - herwaardering	783.025	-783.025	0
Aanpassing marktwaarde	21.905.077	6.917.289	28.822.366
Overige mutaties	-127.765	0	-127.765
Totaal mutaties	29.970.970	5.681.225	35.652.195
31 december 2020			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	312.510.473	75.459.650	387.970.123
Cumulatieve herwaarderings	458.062.874	96.865.692	554.928.566
Bijzondere waardeverminderingen	-28.278.258	-16.085.380	-44.363.639
Boekwaarde per 31 december 2020	742.295.089	156.239.961	898.535.050

Per 31 december 2020 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderings tegen marktwaarde € 510,6 miljoen. Dit is het saldo van de cumulatieve herwaarderings en bijzondere waardeverminderingen. Deze heeft voor € 429,8 miljoen betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 80,8 miljoen op het niet-DAEB-vastgoed.

Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020' dat als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde door middel van de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario. Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

Bij het bepalen van de marktwaarde voor woonegelegenheden, bedrijfsmatig onroerend goed, parkeergelegenheden en extramuraal zorgvastgoed is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd.

Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en deskundige taxateur.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexploratie-scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woonegelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt enerzijds gebruik gemaakt van macro-economische parameters en anderzijds van modelparameters afhankelijk van het object.

<i>Macro-economische parameters</i>	2020	2021	2022	2023	2024 ev
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Looninflatie	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	7,00%	4,50%	2,00%	2,00%	2,00%

<i>Parameters Woongelgigheden</i>	2020	2021	2022	2023	2024 ev
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	825	839	860	881	903
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	662	682	699	717	735
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	408	420	430	441	452
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	1.477	1.522	1.560	1.599	1.639
Beheerkosten per VHE - EGW	458	464	472	480	490
Beheerkosten per VHE - MGW	450	456	464	472	481
Beheerkosten per VHE - Studenteneenheid	423	429	436	444	453
Beheerkosten per VHE - Zorgeenheid (extramuraal)	415	421	428	435	444
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Haaren	0,1269	0,1269	0,1269	0,1269	0,1269
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Heusden	0,1125	0,1125	0,1125	0,1125	0,1125
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Sint-Michelsgestel	0,1276	0,1276	0,1276	0,1276	0,1276
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - 's-Hertogenbosch	0,0816	0,0816	0,0816	0,0816	0,0816
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,526	0,526	0,527	0,501	0,502
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Huurderiving (% van de huursom)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Juridische splitsingskosten per eenheid	544	544	544	544	544
Technische splitsingskosten per eenheid	0	0	0	0	0
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3	9	9	9	9
Disconteringvoet bij doorexpluiten (%)	5,05-7,73	5,05-7,73	5,05-7,73	5,05-7,73	5,05-7,73
Disconteringvoet bij uitpanden (%)	5,73-7,73	5,73-7,73	5,73-7,73	5,73-7,73	5,73-7,73

<i>Parameters BOG/MOG/ZOG</i>	2020	2021	2022	2023	2024 ev
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO - BOG	5,80	5,97	6,12	6,28	6,43
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO - MOG	7,00	7,21	7,39	7,58	7,76
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO - ZOG	9,30	9,58	9,82	10,06	10,32
Mutatieonderhoud per m2 BVO - BOG	9,7	9,99	10,24	10,50	10,76
Mutatieonderhoud per m2 BVO - MOG/ZOG	11,8	12,15	12,46	12,77	13,09
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,0	14,00	14,0	14,0	14,0
Beheerkosten - BOG (% van de markthuur)	3,0	3,0	3,1	3,1	3,2
Beheerkosten - MOG (% van de markthuur)	2,0	2,0	2,1	2,1	2,1
Beheerkosten - ZOG (% van de markthuur)	2,5	2,5	2,6	2,6	2,7
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Haaren	0,2246	0,2246	0,2246	0,2246	0,2246
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Heusden	0,2420	0,2420	0,2420	0,2420	0,2420
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Sint-Michelsgestel	0,2497	0,2497	0,2497	0,2497	0,2497
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) - BOG/MOG	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten Incl OZB (% van de WOZ) - ZOG	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34
Mutatieleegstand – (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7	7	7	7	7
Disconteringvoet bij doorexpluiten (%)	1,0-8,5	1,0-8,5	1,0-8,5	1,0-8,5	1,0-8,5

<i>Parameters Parkeren</i>	2020	2021	2022	2023	2024 ev
Instandhoudingsonderhoud per parkeerplaats per jaar	54,00	55,62	57,01	58,44	59,90
Instandhoudingsonderhoud per garagebox per jaar	179,00	184,37	188,98	193,70	198,55
Beheerkosten per parkeerplaats per jaar	28	28,39	28,85	29,37	29,95
Beheerkosten per garagebox per jaar	39	39,55	40,18	40,90	41,72
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23
Juridische splitsingskosten per eenheid	544	544	544	544	544
Technische splitsingskosten per eenheid	0	0	0	0	0
Verkoopkosten per eenheid	544	544	544	544	544
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7	7	7	7	7
Disconteringvoet bij doorexpluiten (%)	6,93-7,02	6,93-7,02	6,93-7,02	6,93-7,02	6,93-7,02
Disconteringvoet bij uitpanden (%)	6,93-7,02	6,93-7,02	6,93-7,02	6,93-7,02	6,93-7,02

In de bovenstaande tabellen is voor woongelegenheden geen mutatieonderhoud opgenomen omdat dit conform handboek opgenomen is in het instandhoudingsonderhoud. Voor woongelegenheden en BOG/MOG/ZOG is geen parameter achterstallig onderhoud opgenomen omdat dit voor Woonveste niet van toepassing is.

Bij het bepalen van de marktwaarde voor maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd.

Voor het eerst in 2018 is deze waarderingmethodiek ook toegepast bij nul-op-de-meterwoningen, waarbij contractueel een EPV is overeengekomen.

De marktwaarde in de full-versie is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en deskundige taxateur. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd, waarbij de taxateur van de mogelijkheid gebruik heeft gemaakt om op de volgende vrijheidsgraden af te wijken:

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting	2020
Woonegelegenheden	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Er is rekening gehouden met de energieprestatievergoeding (EPV). De EPV is overgenomen van de opdrachtgever.	€ 38,28 - €154,81
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database. De jaarlijkse markthuurstijging is niet aangepast.	nvt
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. De taxateur acht een inschatting van de exit yield beter passend.	Doorexploiteren: 4,25% - 5,25% Uitponden: 3,75% - 4,75%
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur heeft op complexniveau koopreferenties geraadpleegd, uit de NVM-database. De jaarlijkse leegwaardestijging is niet aangepast.	nvt
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.	Doorexploiteren: 5,05% - 5,40% Uitponden: 5,73% - 6,08%
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2020 beter passend.	Doorexploiteren: € 1.703 - € 1.811 Uitponden: € 1.134 - €1.377
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	nvt
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.	Doorexploiteren: 5,0% - 7,14% Uitponden: 4,13% - 5,85%
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	nvt
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	nvt
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	nvt
BOG/MOG/ZOG	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Complex 29464051 & 31463669 hebben een huurcontract met een lineaire huur. Per jaar is de huur opgegeven door de corporatie. De waardering is tot stand gekomen middels de module "BOG MOG ZOG (harde huren)" van TMS.	
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database. De jaarlijkse markthuurstijging is niet aangepast.	nvt
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. De taxateur acht een modelmatige berekening van de exit yield niet realistisch waardoor deze parameter is overschreven.	Doorexploiteren: 1,25% - 10,0% Uitponden: nvt
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.	nvt
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.	Doorexploiteren: 1,0% - 8,5% Uitponden: nvt
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	nvt
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	nvt
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	nvt
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	nvt
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	nvt
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.	nvt

Financiering

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met overheidsleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

Er is een lening verstrekt door de gemeente Heusden voor de bouw van de multifunctionele accommodatie Caleidoscoop in Vlijmen met een schuldrestant van € 5,7 miljoen ultimo 2020. Hiervoor is een hypothecaire zekerheid afgegeven.

Verzekering

De materiële vaste activa en de vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen brand- en storm en waterschades op basis van het aantal eenheden in bezit van Woonveste.

Onderverzekering is uitgesloten. Ook het kantoorgebouw, inventaris en een deel van de automatiseringsapparatuur zijn verzekerd.

Aantallen en WOZ-waarde

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 5.118 (2019: 5.088) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 966 miljoen (2019: € 917 miljoen).

In de post niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 1.623 (2019: 1.630) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 193 miljoen (2019: € 187 miljoen).

De toename van het aantal DAEB-eenheden (30) is het gevolg van:

- 35 eenheden nieuwbouweenheden toegevoegd
- 8 eenheden onttrokken door verkoop
- 5 eenheden toegevoegd na classificatiewijziging
- 3 eenheden zijn samengevoegd tot 1 eenheid

De afname van het aantal niet-DAEB-eenheden (7) is het gevolg van:

- 2 eenheden onttrokken door verkoop
- 5 eenheden onttrokken na classificatiewijziging

Beleidswaarde

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

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 412.585.805,- (31 december 2019: € 384.375.749,-). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 126.637.446,- (31 december 2019: € 112.425.433,-).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

x € 1.000,-	DAEB vastgoed	niet DAEB vastgoed
Marktwaaarde verhuurde staat per 31.12.2020	742.295.116	156.239.978
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	11.873.305	3.584.326
Betaalbaarheid (huren)	-255.075.692	-22.314.624
Kwaliteit (onderhoud)	-97.927.162	-14.192.921
Beheer (beheerkosten)	11.420.238	3.320.687
Beleidswaarde per 31.12.2020	412.585.805	126.637.446

x € 1.000,-	DAEB vastgoed	niet DAEB vastgoed
Marktwaaarde verhuurde staat per 31.12.2019	712.324.112	150.558.704
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-47.168.484	-8.173.639
Betaalbaarheid (huren)	-235.600.352	-25.647.474
Kwaliteit (onderhoud)	-72.832.688	-10.358.437
Beheer (beheerkosten)	27.653.161	6.046.279
Beleidswaarde per 31.12.2019	384.375.749	112.425.433

Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet doorexploiteren	0,25% hoger	€ 25,7 miljoen lager
Mutatiekans (doorexploiteren)	0,25% hoger	€ 1,2 miljoen hoger
Beleidsuur	€ 25 hoger	€ 19,7 miljoen hoger
Onderhoudsnorm	€ 100 hoger	€ 16,5 miljoen lager
Beheernorm	€ 100 hoger	€ 16,1 miljoen lager

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en het vastgoed in ontwikkeling is hierna opgenomen:

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
1 januari 2020	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.409.525
Cumulatieve herwaarderingen	1.046.643
Boekwaarde per 1 januari 2020	5.456.168
<i>Mutaties 2020</i>	
Desinvesteringen	-171.526
Correctie herwaardering op vervaardigingsprijs	44.026
Correctie herwaardering cumulatieve herwaarderingen	-44.026
Herwaarderingen	125.932
Totaal mutaties	-45.594
31 december 2020	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.282.025
Cumulatieve herwaarderingen	<u>1.128.550</u>
Boekwaarde per 31 december 2020	5.410.575

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Aantal koopgarantwoningen:

	2020	2019
Aantal eenheden 1 januari	25	26
BIJ: nieuwe koopgarantwoningen	0	0
BIJ: uit voorraad	0	0
AF: verkopen (geen koopgarant)	0	-1
AF: naar voorraad / in verhuur	<u>-1</u>	<u>0</u>
Aantal eenheden 31 december	24	25

Bij de contracten gebaseerd op het 'koopgarant'-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 12,8% en 32,7%. Daarnaast heeft Woonveste een terugkoopverplichting. Het aandeel van Woonveste in de waardeontwikkeling van de woning is 29,1% in 2020 en 28,8% in 2019.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

	DAEB- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
1 januari			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.259.196	7.220.966	12.480.162
Cumulatieve herwaarderingen	-190.314	0	-190.314
Cumulatieve overige waardeverminderingen	0	-1.400.165	-1.400.165
Boekwaarde per 1 januari	5.068.882	5.820.801	10.889.683
<i>Mutaties</i>			
Investeringen	2.800.900	0	2.800.900
Desinvesteringen	0	-425.871	-425.871
Overboekingen verkrijgingsprijs	-7.250.095	0	-7.250.095
Overboekingen herwaardering	-810.001	0	-810.001
Herwaarderingen	0	0	0
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	190.314	0	190.314
Totaal mutaties	-5.068.882	-425.871	-5.494.753
31 december			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	810.001	6.795.095	7.605.095
Cumulatieve herwaarderingen	-810.001	0	-810.001
Cumulatieve overige waardeverminderingen	0	-1.400.165	-1.400.165
Boekwaarde per 31 december	0	5.394.930	5.394.930

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie geen bouwrente geactiveerd (2019: idem).

6.8.3 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Een overzicht van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen:

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
<i>1 januari 2020</i>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.378.404
Cumulatieve afwaarderingen	-2.212.761
Cumulatieve afschrijvingen	-482.122
Boekwaarde per 1 januari 2020	1.683.521
<i>Mutaties 2020</i>	
Investerings	26.016
Desinvesterings	0
Afschrijvingen	-165.162
Correctie verkrijgings- of vervaardigingsprijs	0
Correctie cumulatieve afschrijvingen	0
Afwaarderingen	0
Totaal mutaties	-139.146
<i>31 december 2020</i>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.404.420
Cumulatieve afwaarderingen	-2.212.761
Cumulatieve afschrijvingen	-647.285
Boekwaarde per 31 december 2020	1.544.374

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	systematiek	aantal jaren
Kantoor inclusief grond	geen afschrijvingen	
Inventaris	lineair	7
ICT-hardware en daaraan gerelateerde software	lineair	5
Vervoermiddelen	lineair	5

Het kantoorgebouw

De waarde van het kantoorgebouw per 31 december 2020 betreft de actuele waarde op basis van een in 2017 uitgevoerde taxatie. De vervaardigingsprijs voor het kantoor bedraagt € 3.334.480,-. De getaxeerde waarde bedraagt € 1.121.719,-. Het verschil van € 2.212.761,- is opgenomen als afwaardering. De verzekerde waarde ultimo 2020 bedraagt € 3.942.480,-.

6.8.4 Financiële vaste activa

Latente belastingvordering(en)

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van activa en passiva voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. Per ultimo 2020 is de latentie op het verschil in afschrijvingen bepaald. Voor het bezit van Woonveste is het zogenaamde afschrijvingspotentieel (verschil tussen de fiscale boekwaarde en de bodemwaarde) berekend en is vervolgens bepaald hoe deze in de komende jaren wordt afgewikkeld. Voor zover de fiscale boekwaarde van een woning hoger is dan de commerciële boekwaarde, wordt het waarderingsverschil kleiner als op deze woning fiscaal wordt afgeschreven. Een deel van het waarderingsverschil wordt hierdoor binnen een redelijke termijn gerealiseerd. Voor dit deel is de belastinglatentie opgenomen. De gemiddelde looptijd van de actieve belastinglatenties bedraagt 28,3 jaar.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente van 2,25%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Woningcorporatie Woonveste geldende rente op langlopende leningen (3,00%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25%).

Het verloop van de post latente belastingvordering(en) is als volgt:

	2020	2019
Verrekenbare tijdelijke verschillen in verband met afschrijvingen	2.184.067	1.444.813
Verrekenbare tijdelijke verschillen in verband met leningen o.g.	395.536	352.861
Totaal	2.579.603	1.797.674

Boekwaarde per 1 januari 2020	1.797.674
Dotaties	860.207
Oprenting en verandering disconteringsvoet	-78.278
Boekwaarde per 31 december 2020	2.579.603

Latentie vastgoed in exploitatie

De fiscale boekwaarde ultimo 2020 bedraagt circa € 861 miljoen. Aangezien de marktwaarde € 899 miljoen bedraagt, is sprake van een nominale latente voorziening van - € 9,3 miljoen, zijnde 25% van het verschil tussen de marktwaarde en fiscale boekwaarde. Omdat Woonveste het bezit doorexploiteert, en niet uitpandt, tendert de contante waarde van deze latentie naar nihil en is daarom niet opgenomen op de balans.

6.8.5 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Ultimo 2020 zijn er geen woningen verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop (2019: geen woning).

6.8.6 Vorderingen

	31.12.2020	31.12.2019
Huurdebiteuren	321.572	232.624
Gemeenten	25.348	18.287
Overige vorderingen	4.983.171	4.027.816
Overlopende activa	1.627.136	86.134
Totaal	6.957.227	4.364.861

In bovengenoemde bedragen zijn geen posten opgenomen die langer dan één jaar openstaan.

Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-20120	31-12-2019
Huur- en overige debiteuren	509.572	419.624
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-188.000	-187.000
Totaal	321.572	232.624

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2020 is 1,2% van de netto jaarhuur (2019: 1,0%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	-187.000	-210.000
Dotatie ten laste van de exploitatie	-43.522	-151.477
Afgeboekte oninbare posten	42.522	174.477
Boekwaarde per 31 december	-188.000	-187.000

Gemeenten

Het saldo overheidsinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31.12.2020	31.12.2019
Te vorderen inzake woningaanpassingen	25.348	18.287
Totaal	25.348	18.287

De post vorderingen op overheidsinstellingen betreft van gemeenten te ontvangen bedragen met betrekking tot woningaanpassingen (Wmo).

Overige vorderingen en overlopende activa

Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31.12.2020	31.12.2019
Verkochte kavels Geerpark	450.735	253.597
Te vorderen winst en rente m.b.t. GREX Geerpark	4.456.878	3.748.878
Overige debiteuren	75.558	25.342
Totaal	4.983.171	4.027.817

De overlopende activa bestaan uit vooruitbetaalde kosten met betrekking tot boekjaar 2020.

	31.12.2020	31.12.2019
Vooruitbetaald	78.824	86.134
Overige	1.548.312	0
Totaal	1.627.136	86.134

6.8.7 Liquide middelen

	31.12.2020	31.12.2019
Rekening courant	3.165.500	2.939.918
Spaarrekening	2.000.000	0
Bankgarantie	10.000	10.000
Totaal	5.175.500	2.949.918

Behalve de bankgarantie, staan de liquide middelen ter vrije beschikking van Woonveste. De bankgarantie is afgegeven ten behoeve van Rijken Gerechtsdeurwaarders.

6.8.8 Eigen vermogen

Per 31 december 2020 is in totaal € 556,1 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2019: € 523,8 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs.

De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 377,9 (2019: € 366,1) 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 Woonveste. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen. In het geval de marktwaarde van de eenheid hoger is dan de historische kostprijs, wordt het verschil als herwaardering opgenomen.

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	Herwaarderings- reserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderings- reserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderings- reserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2020	432.986.827	89.781.461	1.046.643	523.814.931
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.047.801	-386.069	0	-1.433.870
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0	0	0
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	35.569.278	9.248.739	125.932	33.720.080
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-10.228.456	-995.413	0	0
Herclassificatie / herkwalificaties	783.025	-783.025	-44.025	-44.025
Boekwaarde 31 december 2020	458.062.873	96.865.693	1.128.550	556.057.116

	Herwaarderings- reserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderings- reserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderings- reserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2019	361.987.472	75.536.588	1.088.129	438.612.189
Realisatie uit hoofde van verkoop	-344.681	-81.606	0	-426.287
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0	0	0
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	77.407.357	15.400.490	215.816	93.023.663
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-7.084.200	-53.132	0	-7.137.332
Herclassificatie / herkwalificaties	1.020.879	-1.020.879	-257.302	-257.302
Boekwaarde 31 december 2019	432.986.827	89.781.461	1.046.643	523.814.931

Wettelijke en statutaire reserves

Het verloop van de post wettelijke reserve is als volgt:

	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	1.951	1.951
Wettelijke toevoegingen	0	0
Vrijval	0	0
Overige mutaties	0	0
Boekwaarde per 31 december	1.951	1.951

Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	2020	2019
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	132.210.356	110.354.179
Resultaat lopend boekjaar	34.091.346	107.058.920
Mutatie ten gunste / ten laste van de herwaarderingsreserve	-32.242.185	-85.202.743
Vrijval wettelijke en statutaire reserves	0	0
Stand per 31 december	134.059.517	132.210.356

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring reeds in de jaarrekening verwerkt. Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 van € 34.091.346,- geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

6.8.9 Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	0	720.529
Dotatie/toevoegingen	8.363.239	0
Onttrekkingen (overboeking t.l.v. activa in ontwikkeling)	-5.961.425	-167.042
Vrijval	0	-553.487
Boekwaarde per 31 december	2.401.814	0

In 2020 is een voorziening genomen voor drie nieuwbouwprojecten, namelijk Geerpark Tot Morgen, Jacob van Lennepstraat en Von Suppéstraat. Daarnaast is een voorziening opgenomen voor een tweetal projecten bestaand vastgoed. Dit zijn de Gounodlaan en de Kleurenwaaier.

De berekende onrendabele investeringen (totaal € 8.363.239) zijn gesaldeerd met de reeds geactiveerde investeringen. Hierdoor is de voorziening eind 2020 € 2.401.814,-.

Voorziening pensioenen

Ultimo 2020 zijn er, evenals ultimo 2019, geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst-en-verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2020 € 431.000,- (2019: € 373.000,-).

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

De opbouw van de pensioenaanspraken wordt steeds in het desbetreffende kalenderjaar gefinancierd 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 de beleidsdekkingsgraad.

De jaarlijkse premie ten behoeve van de opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 25% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise (van € 15.178,-).

Het pensioengevend salaris is gemaximeerd (op € 110.111,-). De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt 18,56% 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 dekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2020 volgens opgave van het fonds 109,3%. De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2020 103,1%. Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds niet aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom sprake van een dekkingstekort.

De vereiste dekkingsgraad op langere termijn bedraagt ultimo 2020 126,6%. Het fonds heeft dus een reservetekort op die langere termijn. SPW heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW op die langere termijn uit het reservetekort kan komen.

6.8.10 Langlopende schulden

	31.12.2020	31.12.2019
Schulden/leningen overheid	5.554.713	5.746.698
Schulden/leningen banken	212.547.117	189.979.240
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.264.657	5.327.964
Overige schulden	20.850	19.550
Totaal	223.387.337	201.073.452

Schulden/leningen overheid en schulden/leningen banken

Het verloop van de post schulden/leningen overheid voor leningen van Woonveste is als volgt:

	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	5.746.698	5.931.210
Bij aflossingsverplichting begin jaar	184.512	177.330
Bij: nieuwe leningen	0	0
Af: aflossingen	-184.512	-177.330
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-191.985	-184.512
Boekwaarde per 31 december	5.554.713	5.746.698

Voor een lening tot een bedrag per balansdatum groot € 5,7 miljoen (2019: € 5,9 miljoen) is een deel van de onroerende zaken hypothecair verbonden.

Het verloop van de post schulden/leningen banken voor leningen van Woonveste is als volgt:

	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	189.979.240	203.194.437
Bij aflossingsverplichting begin jaar	24.412.279	7.507.146
Bij: nieuwe leningen	24.000.000	11.600.000
Af: aflossingen	-24.412.279	-7.910.064
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.432.123	-24.412.279
Boekwaarde per 31 december	212.547.117	189.979.240

In 2020 zijn een tweetal roll-over leningen van € 7 miljoen hernieuwd afgesloten (totaal € 14 miljoen). Ultimo 2020 is hiervan € 7,5 miljoen opgenomen (ultimo 2019 was dit € 14 miljoen).

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven, variërend van -/0,612% tot en met 0,485%. De marktwaarde per 31 december 2020 bedraagt € 378,3 miljoen (31 december 2019: € 348,0 miljoen).

Borging door WSW

Per ultimo 2020 is er in totaal voor een schuldrestant van € 214,0 miljoen (2019: € 214,4 miljoen) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2020 heeft Woonveste een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 8,4 miljoen (31-12-2019: € 8,1 miljoen) uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling.

Rente- en kasstroomrisico

Hieronder is de leningenportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd:

Rentepercentages	Bedrag	Resterende looptijd	Bedrag
Roll over	7.500.000	<1 jaar (kortlopend)	0
-1% - 0%	13.500.000	van 1 tot 5 jaar	24.611.069
0% - 2%	41.000.000	van 5 tot 10 jaar	25.400.000
2% - 3%	5.849.868	van 10 tot 15 jaar	4.802.129
3% - 4%	59.684.156	van 15 tot 20 jaar	23.434.338
4% - 5%	90.567.806	meer dan 20 jaar	139.854.294
5% - 6%	0		
groter dan 6%	0		
	218.101.830		218.101.830

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 1,6 miljoen zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 68,7 miljoen (2019: idem) aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,343% (2019: idem). De kredietopslag die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde kredietopslag 0,175% (2019: 0,147%). Het vervalschema van de kredietopslagherzieningen is als volgt:

Geldgever	Einde looptijd	Hoofdsom (x € 1.000)	Rentepercentage vast	Kredietopslag	Jaar aanpassing kredietopslag
Bank Nederlandse Gemeenten	2053	15.000	3,425%	0,250%	2021
Bank Nederlandse Gemeenten	2050	6.000	3,040%	0,160%	2024
Bank Nederlandse Gemeenten	2051	4.000	3,125%	0,090%	2022
Bank Nederlandse Gemeenten	2052	10.500	3,150%	0,075%	2022
Bank Nederlandse Gemeenten	2054	10.500	3,135%	0,110%	2023
Bank Nederlandse Gemeenten	2055	12.200	4,020%	0,240%	2021
Bank Nederlandse Gemeenten	2051	10.500	3,095%	0,200%	2025
Totaal		€ 68.700			

Als op het moment van de herziening van de kredietopslag geen akkoord met de bank wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient er een bedrag te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

Woonveste maakt geen gebruik van derivaten en handelt evenmin in financiële instrumenten.

Nagenoeg het volledige bezit van Woonveste is geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voor 1 complex (MFA Caleidoscoop) geldt een hypotheclair onderpand (€ 7,3 miljoen).

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)

De terugkoopverplichting woningen 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 onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

De samenstelling en het verloop is als volgt:

	2020	2019
<i>Stand 1 januari</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	4.225.391	4.414.204
Verminderingen/vermeerderingen	<u>1.102.573</u>	<u>912.000</u>
Totaal per 1 januari	5.327.964	5.326.204
<i>Mutaties</i>		
Teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-167.641	-188.813
Herwaarderingen	<u>104.335</u>	<u>190.573</u>
	-63.306	1.760
<i>stand 31 december</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	4.057.750	4.225.391
Verminderingen/vermeerderingen	<u>1.206.908</u>	<u>1.102.573</u>
Totaal per 31 december	5.264.657	5.327.964

Gedurende 2020 zijn er geen woningen teruggekocht of doorverkocht. Eind 2019 is 1 woning teruggekocht en deze is in verhuur gegaan. De administratieve boeking hiervan is in boekjaar 2020 verwerkt.

Overige schulden

	2020	2019
<i>Stand 1 januari</i>		
Ontvangen waarborgsommen	19.550	19.550
<i>Mutaties</i>		
Toegevoegde waarborgsommen	1.300	0
Uitbetaalde waarborgsommen	<u>0</u>	<u>0</u>
	1.300	0
Totaal per 31 december	20.850	19.550

In 2020 zijn er geen nieuwe waarborgsommen gevraagd of terugbetaald. De toevoeging betreft het omboeken van statiegeld op handzenders.

6.8.11 Kortlopende schulden en overlopende passiva

	31.12.2020	31.12.2019
Schulden aan overheid	1.660.758	484.595
Schulden aan banken	1.432.123	24.412.279
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.642.691	3.009.353
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	1.243.076	2.353.972
Schulden ter zake van pensioenen	48.336	44.003
Overige schulden	38.796	38.690
Overlopende passiva	3.593.820	3.605.517
Totaal	10.659.600	33.948.409

De schulden aan banken betreffen de aflossingsverplichting van de langlopende leningen (zie paragraaf 6.8.9). De overlopende passiva zijn hieronder nader gespecificeerd.

Van het bedrag voor belastingen en premies sociale verzekeringen betreft € 0,15 miljoen nog te betalen vennootschapsbelasting.

Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	31.12.2020	31.12.2019
Vooruitontvangen huren	323.460	310.866
Transistorische rente	2.644.016	2.975.221
Nog te betalen facturen	679.776	317.169
Overige overlopende passiva	6.568	2.261
Totaal	3.653.820	3.605.517

6.8.12 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Aankopen en investeringen

Per 31 december 2020 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van de ontwikkeling van DAEB-vastgoed ter grootte van € 5,9 miljoen (31-12-2019: € 1,9 miljoen).

De investeringsverplichting voor het energetisch verbeteren van DAEB-vastgoed bedraagt per 31 december 2020 € 1,8 miljoen (31-12-2019: € 0,-).

Planmatig onderhoud

Per 31 december 2020 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van het planmatig onderhoud. Het betreft 19 projecten en een totaalbedrag van € 358.000 (31-12-2019: € 186.000,-).

Operationele lease

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele leaseovereenkomsten bedragen in totaal € 17.714,- (31-12-2019: € 35.428,-). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 17.714,- (31-12-2019: € 17.714,-), tussen 1 en 5 jaar € 0,- (31-12-2019: € 17.714,-) en na 5 jaar € 0,- (31-12-2019: € 0,-). De resterende looptijd van het leasecontract is 1 jaar.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de cao Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft, afhankelijk van indiensttreding, recht op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2020 bedraagt het budget € 137.038,- (31-12-2019: € 137.547,-).

Aangetrokken roll-over-leningen

Woonveste heeft in 2020 twee roll-over-leningen aangetrokken met een variabele hoofdsom ten bedrage van maximaal € 14 miljoen (€ 7 miljoen per lening). In 2020 is € 7,5 miljoen opgenomen. Er kan ook teruggestort worden tot een minimum opgenomen bedrag van € 1,4 miljoen per lening (totaal € 2,8 miljoen).

Bankgarantie

Woonveste heeft per 31 december 2020 een bankgarantie verstrekt voor een bedrag van € 10.000,- (31-12-2019: € 10.000,-).

6.8.13 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen materiele gebeurtenissen na balansdatum.

6.9 TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE WINST-EN-VERLIES-REKENING

6.9.1 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten bestaan uit de opbrengsten van netto huren verminderd met de huurder-
ving en de dotatie aan de voorziening dubieuze debiteuren. Onderstaand de verdeling over
DAEB- en niet-DAEB-vastgoed.

	2020	2019
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	7.017.950	7.021.899
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	481.874	521.817
	7.499.824	7.543.716
Huurdering wegens leegstand	-17.030	-14.335
Totaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	7.482.794	7.529.381

	2020	2019
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	35.539.002	34.430.878
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	947.280	900.876
	36.486.282	35.331.754
Huurdering wegens leegstand	-188.138	-142.000
Totaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	36.298.144	35.189.754

	2020	2019
Totaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	36.298.144	35.189.754
Totaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	7.482.794	7.529.381
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-43.522	-151.477
Totaal huuropbrengsten	43.737.416	42.567.658

De opbrengst van de energieprestatievergoedingen is onder opbrengsten uit overige activitei-
ten verantwoord.

Woonveste heeft verhuureenheden in vier gemeenten. De huuropbrengsten zijn als volgt ver-
deeld over deze gemeentes:

	2020	2019
Huren gemeente Heusden	37.089.355	36.071.360
Huren gemeente Haaren	5.358.634	5.274.268
Huren gemeente Den Bosch	1.183.893	1.180.696
Huren gemeente Sint-Michielsgestel	354.224	349.147
Totaal	43.986.106	42.875.471

In bovenstaande bedragen zijn huurdering en dotatie voorziening dubieuze debiteuren niet
meegenomen.

Opbrengsten servicecontracten

	2020	2019
Overige goederen, leveringen en diensten	998.301	956.987
Opbrengstdering wegens leegstand	-9.271	-4.866
Totaal opbrengsten servicecontracten	989.030	952.121

Lasten servicecontracten

	2020	2019
Glasschades	59.094	42.888
Onderhoud tuinen	120.156	105.435
Waterverbruik	55.334	54.992
Gasverbruik	169.824	162.703
Elektraverbruik	224.003	183.558
Zorgovereenkomsten	0	0
Schoonmaakonderhoud	319.956	262.752
Overige kosten servicecontracten	4.510	60.792
Nog te verrekenen bedragen	-9.943	60.371
Totaal	942.934	933.491

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2020	2019
Toegerekende personeelskosten	1.162.465	809.159
Toegerekende beheerskosten	790.246	478.776
Toegerekende afschrijvingen	125.104	35.980
Totaal	2.077.815	1.323.915

Lasten onderhoudsactiviteiten

	2020	2019
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	4.210.401	3.529.398
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	4.529.353	6.105.045
Toegerekende personeelskosten	910.935	993.763
Toegerekende overige organisatiekosten	619.256	588.006
Toegerekende afschrijvingen	98.035	44.189
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	10.367.980	11.260.401

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2020	2019
Verhuurderheffing	3.611.779	3.715.078
Onroerendezaakbelasting (OZB)	1.645.811	1.599.410
Verzekeringen	145.611	113.214
Overige exploitatielasten	313.974	260.270
Totaal	5.717.175	5.687.972

De verhuurderheffing is € 0,1 miljoen lager dan vorig jaar. Dit heeft twee oorzaken. Er is (eenmalig) een vermindering van € 1,7 miljoen van toepassing vanwege de oplevering van 87 huurwoningen onder de 1^e aftoppingsgrens in 2019. Daar staat tegenover dat het tarief in 2020 verhoogd is naar 0,562% van de WOZ-waarde waarover verhuurderheffing verschuldigd is (was 0,561%).

6.9.2 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Hieronder zijn de opbrengsten vanuit de grondexploitatie Geerpark opgenomen.

	2020	2019
Winstneming GGREX Geerpark	716.479	877.000
Rente GGREX Geerpark	-51.000	570.000
Totaal	665.479	1.447.000

Toegerekende organisatiekosten

	2020	2019
Toegerekende personeelskosten	36.433	32.647
Toegerekende overige organisatiekosten	24.767	19.317
Toegerekende afschrijvingen	3.921	1.453
Totaal	65.121	53.417

6.9.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en de opbrengst uit de verkoop van VOV-woningen en is als volgt te specificeren:

	2020	2019
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.733.277	1.135.000
Af: direct toerekenbare kosten	-27.515	-14.102
Af: boekwaarde	-1.216.831	-437.905
Verkoopresultaat DAEB-vastgoed	488.931	682.993
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	482.500	230.000
Af: direct toerekenbare kosten	-3.997	-3.608
Af: boekwaarde	-426.354	-174.600
Verkoopresultaat DAEB-vastgoed	52.149	51.792
Toegerekende kosten		
Af: toegerekende personeelskosten	-15.497	-19.526
Af: toegerekende overige organisatiekosten	-10.535	-11.553
Af: toegerekende afschrijvingen	-1.668	-868
Totaal toegerekende kosten	-27.700	-31.947
Verkoopresultaat bestaand bezit	513.380	702.838
Opbrengst verkopen uit voorraad	0	279.167
Af: aankoopbedrag en kosten	0	-224.246
Opbrengst verkopen uit voorraad	0	54.921
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	-3.884	-8.203
Totaal verkoopresultaat bestaand bezit	509.496	749.556

Het verkoopresultaat heeft betrekking op 8 DAEB-woningen en 2 niet-DAEB-woningen.

6.9.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	8.363.239	23.491
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	0	-553.487
	8.363.239	-529.996

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	31.12.2020	31.12.2019
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	31.612.946	85.133.100
Afname marktwaarde	<u>-9.707.869</u>	<u>-1.946.529</u>
<i>Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie</i>	<i>21.905.077</i>	<i>83.186.571</i>
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	8.088.583	15.931.477
Afname marktwaarde	<u>-1.171.293</u>	<u>-173.120</u>
<i>Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>	<i>6.917.289</i>	<i>15.758.357</i>
Totaal	28.822.366	98.944.928

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2020	2019
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	125.932	215.816
Waardeveranderingen verplichting vastgoed verkocht onder voorwaarden	<u>-104.335</u>	<u>-190.573</u>
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen	21.597	25.243

6.9.5 Nettoresultaat overige activiteiten

Opbrengst overige activiteiten

	2020	2019
Energieprestatievergoedingen	342.658	232.011
Inschrijfgelden woningzoekenden	-30	17.746
Vergoedingen voor administratie/toezicht WMO/brand	10.890	14.210
Vergoeding mobiele communicatie	13.639	14.364
Ontvangsten van afgeboekte vorderingen	8.544	11.883
Overig	31.237	38.779
Totaal	406.938	328.993

6.9.6 Overige organisatiekosten en leefbaarheid

Overige organisatiekosten

	2020	2019
<i>Beheerkosten</i>		
Toegerekende personeelskosten	1.046.255	1.201.558
Toegerekende beheerskosten	711.246	710.957
Toegerekende afschrijvingen	112.598	53.429
Saneringsheffing	0	0
Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties	33.433	35.739
Raad van Commissarissen	97.134	95.458
Totaal	2.000.666	2.097.141

Leefbaarheid

	2020	2019
Kosten leefbaarheid (niet-cyclisch)	162.380	137.102
Toegerekende indirecte kosten	476.990	509.530
Totaal	639.370	646.632

6.9.7 Financiële baten en lasten

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2020	2019
Betalingskorting VPB	126.513	0
Rente op vorderingen	6.037	9.614
Rente roll-over-leningen	57.035	39.060
Rente liquide middelen	21	191
Totaal	189.606	48.865

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2020	2019
<i>Rente langlopende leningen</i>		
Leningen overheid	236.877	244.189
Leningen kredietinstellingen	6.407.823	6.940.104
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
Kredietinstellingen	6.113	0
<i>Borgstellingsvergoeding WSW</i>	48.799	44.602
Totaal	6.699.612	7.228.895

Woonveste activeert geen rentelasten.

6.9.8 Belastingen

	2020	2019
<i>Acute vennootschapsbelasting</i>		
Huidig boekjaar	-7.593.318	-9.070.477
Vorig boekjaar	2.434.717	0
<i>Latente vennootschapsbelasting</i>		
Latente belastingen verliesverrekening	0	-1.129.330
latente belastingen afschrijvingen	739.254	1.444.814
Latente belastingen leningen o.g.	42.675	-53.688
Latente belastingen verkoop woningen	0	-494.863
Totaal	-4.376.672	-9.303.545

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

Toekomstige fiscale winsten kunnen niet meer gecompenseerd worden met in het verleden geleden fiscale verliezen (2019: € 0 miljoen). De acute belastingdruk is 19,7% (2019: 7,8%). De effectieve belastingdruk: de belastinglast gedeeld door het commerciële resultaat voor belasting bedraagt 11,4% (2019: 8,0%). Het verschil tussen de effectieve en nominale belasting-schuld wordt in 2020 veroorzaakt door de mutatie in diverse latenties (latente belastingen afschrijvingen en latente belastingen leningen o.g.) en verschillen in de acute belastingdruk.

	2020	2019
Resultaat voor belastingen	38.468.018	116.362.466
Fiscale correctie resultaat verkochte woningen	-7.123	-2.852.147
Fiscale correctie overige waardeveranderingen materiële vaste activa	8.363.239	-529.996
Mutatie fiscale waardering huurwoningen	16.429.781	31.210.829
Fiscale correctie resultaat Geerpark	-3.139.013	0
Fiscale correctie afschrijvingen	-977.621	-966.831
Fiscale correctie onderhoudskosten	0	428.520
Fiscale activering loon- en algemene kosten	500.205	472.254
Fiscaal geactiveerde rente materiële vaste activa in ontwikkeling/disagio	-79.209	-3.782
Fiscale aanwending HIR	-530.071	-398.984
Fiscale correctie niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-28.843.963	-98.970.171
Fiscale presentatiewijzigingen	-1.015	0
	<u>-8.284.790</u>	<u>-71.610.308</u>
<i>Fiscaal jaarresultaat</i>	30.183.228	44.752.158
Fiscale bijtelling kantine- en representatiekosten	9.701	9.095
Kleinschaligheidsaftrek	-7.284	0
Vorming herinvesteringsreserve	-530.071	-398.984
Aanwending herinvesteringsreserve	530.071	398.984
Niet aftrekbare rente (ATAD)	255.630	732.250
	258.046	741.345
<i>Belastbare winst</i>	30.441.274	45.493.503
Verliesverrekening	0	-9.163.595
Belastbaar bedrag	30.441.274	36.329.908
<i>Verschuldige winstbelasting:</i>		
Vpb over 1e € 200.000 (16,5%/19%)	33.000	38.000
Vpb over restant (25%)	<u>7.560.318</u>	<u>9.032.477</u>
Totaal bedrag vennootschapsbelasting	7.593.318	9.070.477
Voorlopige aanslag	<u>-7.515.580</u>	<u>-7.500.000</u>
Resteert te betalen	77.738	1.570.477

Overzicht verrekenbare verliezen

In onderstaande tabel zijn de verrekenbare verliezen weergegeven. De gegevens zijn afkomstig van de definitieve aanslag vennootschapsbelasting 2018 en concept-aangifte vennootschapsbelasting 2019.

	2020	2019
Stand per 1 januari	0	4.347.391
Correctie verrekening voorgaande boekjaren o.b.v. definitieve aangifte	0	4.816.204
Verrekening in boekjaar o.b.v. concept-aangifte	0	-9.163.595
Stand per 31 december	0	0

6.9.9 Toerekening baten en lasten

De afschrijvingskosten, personeelskosten en beheerkosten worden niet gepresenteerd in de resultatenrekening, maar toegerekend aan verhuur en beheer, onderhoud, verkoop, overige activiteiten en overige organisatiekosten op basis van tijdsbesteding.

Afschrijvingen (in)materiële vaste activa

	2020	2019
Inventaris	28.197	19.590
ICT-hardware en daaraan gerelateerde software	337.948	126.275
Vervoermiddelen	3.900	3.900
Totaal	370.045	149.765

	2020	2019
<i>Afschrijving roerende zaken ten dienste van de exploitatie toegerekend aan:</i>		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	125.104	35.980
Lasten onderhoudsactiviteiten	98.035	44.189
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	3.921	1.452
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.668	868
Kosten leefbaarheid	28.719	13.848
Overige organisatiekosten	112.598	53.429
Totaal	370.045	149.766

Salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2020	2019
Salarissen	2.522.391	2.338.531
Uitkering ziekengeldverzekering en UWV	-16.564	-46.759
Kosten opleidingen	0	101.962
Overige personeelslasten	0	177.571
<i>Lonen en Salarissen</i>	<i>2.505.827</i>	<i>2.571.305</i>
Premies sociale verzekeringen	408.637	400.465
Premie ziekteverzuimverzekering	86.290	23.680
<i>Sociale lasten</i>	<i>494.927</i>	<i>424.145</i>
<i>Pensioenlasten</i>	<i>437.686</i>	<i>372.619</i>
Totaal Personeelskosten	3.438.440	3.368.069

Vanaf boekjaar 2020 worden de overige personeelslasten (inclusief kosten opleidingen) gepresenteerd onder beheerskosten.

	2020	2019
<i>Personeelskosten toegerekend aan:</i>		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.162.465	809.159
Lasten onderhoudsactiviteiten	910.935	993.763
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	36.433	32.647
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	266.859	19.526
Kosten leefbaarheid	15.497	311.418
Overige organisatiekosten	1.046.251	1.201.556
Totaal	3.438.440	3.368.069

Het gemiddeld aantal werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

Aantal FTE's gemiddeld	2020	2019
Bedrijfsvoering	9,9	9,7
Directie	4,9	4,7
Team Klant	14,3	15,8
Team Wijken	7,5	6,8
Vastgoed en Duurzaamheid	8,0	8,4
Totaal	44,5	45,3

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Beheerkosten

	2020	2019
Kosten automatisering	678.818	514.313
Kosten externe adviezen	193.994	266.943
Kosten PR en communicatie	50.149	53.737
Facilitaire kosten	198.462	199.411
Kosten uitzendkrachten	704.981	752.471
Kosten opleidingen	121.350	0
Overige personeelskosten	186.676	0
Overige beheerkosten	203.031	205.998
Totaal	2.337.461	1.992.873

Tot boekjaar 2019 werden de overige personeelskosten (inclusief kosten opleidingen) gepresenteerd onder de personeelskosten.

	2020	2019
<i>Beheerkosten toegerekend aan:</i>		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	790.246	478.776
Lasten onderhoudsactiviteiten	619.256	588.006
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	24.767	19.317
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	10.535	11.553
Leefbaarheid	181.411	184.265
Overige organisatiekosten	711.246	710.957
Totaal	2.337.461	1.992.873

Honoraria accountantsorganisatie

	2020	2019
Controlewerkzaamheden jaarrekening Deloitte	112.957	97.430
Overige controleopdrachten Deloitte	6.050	6.050
Fiscale advieswerkzaamheden Deloitte	0	32.133
Totaal	119.007	135.613

De honoraria betreffende de controlewerkzaamheden betreffen de kosten voor het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar waarop de jaarrekening betrekking heeft, ongeacht of de werkzaamheden door de externe accountant en de accountantsorganisatie reeds gedurende dat boekjaar zijn verricht. De overige controleopdrachten betreffen de controle van de dVi.

6.10 TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT

Toelichting op kasstromen

Onder de investeringen in materiële vaste activa zijn alleen de investeringen opgenomen waarvoor in 2020 geldmiddelen zijn opgeofferd.

Samenstelling geldmiddelen:

	2020		2019	
<i>Stand per 1 januari</i>				
Liquide middelen	10.000		5.223.000	
Rekening-courant bank	<u>2.940.000</u>		<u>2.030.000</u>	
		2.950.000		7.253.000
<i>Mutaties boekjaar</i>				
Liquide middelen	0		-5.213.000	
Rekening-courant bank	<u>2.225.500</u>		<u>910.000</u>	
		2.225.500		-4.303.000
<i>Stand per 31 december</i>				
Liquide middelen	10.000		10.000	
Rekening-courant bank	<u>5.165.500</u>		<u>2.940.000</u>	
Stand per 31 december		5.175.500		2.950.000

Van het saldo van de aanwezige geldmiddelen per 31 december 2020 is € 5.165.500,- vrij beschikbaar. Een bedrag van € 10.000,- betreft een verstrekte bankgarantie.

6.11 OVERIGE TOELICHTINGEN

6.11.1 Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

Voor de bezoldiging van de bestuurders van Woonveste kwam in 2020 een bedrag van € 157.384,- (2019: € 149.739,-) ten laste van Woonveste. Dit betreft de bezoldiging van E.W.T. van den Einden.

Voor de bezoldiging van commissarissen van de wooncorporatie kwam in 2020 een bedrag van € 81.514,- (2019: € 81.033,-) ten laste van Woonveste.

De bezoldiging van de bestuurder omvat:

- Periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij vakantie en ziekte, sociale lasten, vakantiegeld en terbeschikkingstelling van auto);
- Beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, langdurig verlof/sabbaticals, jubileumuitkeringen, arbeidsongeschiktheidsverzekeringen en beloning in verband met een regeling voor vervroegde uittreding, zoals VUT en prepensioen).

6.11.2 WNT-verantwoording

Per 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomens (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Woonveste van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse F. Het bezoldigingsmaximum in 2020 voor Woonveste is € 168.000,-. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2018 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van de raad van commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum. Voor de bestuurder is de wettelijke overgangsregeling van toepassing (WNT-maximum is € 168.000,-).

Naam	E.W.T. van den Einden	L.W. Greven	W.L.P. van Rooij
Gegevens 2020			
Functie	directeur-bestuurder	voorzitter RvC	lid van RvC
Duur dienstverband in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (FTE)	1,0	n.v.t.	n.v.t.
Dienstbetrekking	Ja	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging 2020			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 134.722	€ 19.400	€ 13.000
Beloning betaalbaar op termijn	€ 22.661	n.v.t.	n.v.t.
Subtotaal	€ 157.384	€ 19.400	€ 13.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 168.000	€ 25.200	€ 16.800
-/- onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	€ 157.384	€ 19.400	€ 13.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegen onverschuldige betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2019			
Functie	directeur-bestuurder	voorzitter RvC	lid van RvC
Aanvang en einde functievervulling 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (FTE)	1,0	n.v.t.	n.v.t.
Dienstbetrekking	Ja	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging 2019			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 128.071	€ 18.700	€ 12.500
Beloning betaalbaar op termijn	€ 20.971	n.v.t.	n.v.t.
Subtotaal	€ 149.042	€ 18.700	€ 12.500
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 162.000	€ 24.300	€ 16.200
Totale bezoldiging	€ 149.042	€ 18.700	€ 12.500

Naam	A.L.J.M. Luijten	J.C.F.M. Leijs	C.J.A. Broks
Gegevens 2020			
Functie	lid van RvC	lid van RvC	lid van RvC
Aanvang en einde functievervulling 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging 2020			
Totale bezoldiging	€ 13.000	€ 13.000	€ 13.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 16.800	€ 16.800	€ 16.800
-/- onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging	€ 13.000	€ 13.000	€ 13.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegen onverschuldige betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2019			
Functie	lid van RvC	lid van RvC	lid van RvC
Aanvang en einde functievervulling 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging 2019			
Totale bezoldiging 2019	€ 12.500	€ 12.500	€ 12.500
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 16.200	€ 16.200	€ 16.200

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2020 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

6.12 BALANS, RESULTATENREKENING, KASSTROOMOVERZICHT DAEB EN NIET-DAEB

Met ingang van 2018 wordt in de jaarrekening verantwoording afgelegd over de DAEB- en niet-DAEB-activiteiten. Hiertoe worden van de administratief gescheiden activiteiten de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht opgenomen. De grondslagen voor waardering van activa en passiva en voor de resultaatbepaling van de gescheiden activiteiten zijn gelijk aan die van de toegelaten instelling als geheel, zoals nader uiteengezet onder algemene grondslagen voor de jaarrekening.

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen:

- Balans DAEB per 31 december 2020
- Balans niet-DAEB per 31 december 2020
- Winst-en-verliesrekening DAEB over 2020
- Winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2020
- Kasstroomoverzicht DAEB over 2020
- Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2020

Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Vastgoedbeleggingen

De vastgoedbeleggingen zijn gesplitst naar hun aard in DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed.

(Im)materiële vaste activa – Investeringsoverig

De immateriële en materiële vaste activa bestaan uit kantoor, inventaris, ICT-hardware en -software en vervoermiddelen. Deze activa zijn toegerekend aan de DAEB-tak. Dit geldt ook voor de hiermee gepaard gaande investeringen.

Financiële vaste activa

De financiële vaste activa bestaan uit latente belastingvorderingen, interne lening en netto-vermogenswaarde niet-DAEB. De latente belastingvorderingen zijn verdeeld op basis van de bepaling van de acute VPB-last voor DAEB en niet-DAEB volgens de berekening ten behoeve van de jaarrekening 2019. De interne lening aan de niet-DAEB wordt opgenomen onder de financiële vaste activa van de DAEB-tak. De netto-vermogenswaarde niet-DAEB omvat het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak en is opgenomen op de DAEB-balans.

Vorraden

De voorraden betreffen vastgoed uit de niet-DAEB-tak.

Vorderingen

De vorderingen zijn verdeeld over de beide takken op basis van specifieke toewijzing van de betreffende vordering of, indien dit niet mogelijk is, verdeling op basis van verdeelsleutel huur-opbrengsten.

Liquide middelen

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

Eigen vermogen

Het eigen vermogen van de 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 herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen heeft volledig betrekking op de realisatie van DAEB-vastgoed en is derhalve geheel opgenomen in de DAEB-tak.

Langlopende schulden

Alle leningen zijn opgenomen in de DAEB-tak. De verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn opgenomen in de niet-DAEB-tak. De overige langlopende schulden zijn verdeeld op basis van de verdeelsleutel. De interne lening aan de DAEB-tak is opgenomen onder de langlopende schulden van de niet-DAEB-tak.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn verdeeld over de beide takken op basis van specifieke toewijzing van de betreffende schuld of, indien dit niet mogelijk is, verdeling op basis van verdeelsleutel huuropbrengsten.

Huuropbrengsten – huurontvangsten

De huuropbrengsten/huurontvangsten zijn op basis van toewijzing van verhuureenheden opgenomen in de DAEB- respectievelijk niet-DAEB-tak.

Opbrengsten en lasten servicecontracten – Vergoedingen/Uitgaven servicecontracten

De opbrengsten/vergoedingen en lasten/uitgaven servicecontracten zijn op basis van toewijzing van verhuureenheden opgenomen in de DAEB- respectievelijk niet-DAEB-tak. Indien dit niet mogelijk is zijn deze posten verdeeld over de beide takken op basis van de verdeelsleutel verhuureenheden.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

De lasten verhuur- en beheeractiviteiten betreffen indirecte lasten en zijn op basis van de verdeelsleutel huuropbrengsten verdeeld over de beide takken.

Lasten onderhoudsactiviteiten – Onderhoudsuitgaven

De directe lasten onderhoudsactiviteiten en onderhoudsuitgaven zijn, voor zover mogelijk, op basis van werkelijke toerekening verdeeld over de beide takken. De niet-direct toegerekende kosten/uitgaven en de indirecte lasten zijn verdeel op basis van de verdeelsleutel verhuureenheden.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit - Overige bedrijfsuitgaven/ Verhuurderheffing

De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn zoveel als mogelijk direct toegerekend aan de beide takken. Indien dit niet mogelijk is zijn deze lasten verdeeld op basis van de verdeelsleutel verhuureenheden. Deze lasten zijn in het kasstroomoverzicht als uitgaven opgenomen onder verhuurderheffing en overige bedrijfsuitgaven. Hiervoor geldt dezelfde verdeelingswijze.

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Het netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft de winstneming en renteopbrengst uit de grondexploitatie Geerpark. Dit wordt in zijn geheel toegerekend aan de niet-DAEB-tak. Dit geldt ook voor de hieraan toegerekende kosten.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille - Verkoopontvangsten

Het verkoopresultaat voor verkocht bezit uit het bestaande vastgoed is opgenomen onder het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille. De verkoopopbrengst en hiermede samenhangende kosten en boekwaarde zijn op basis van toewijzing van verhuureenheden opgenomen in de DAEB- respectievelijk niet-DAEB-tak. Ditzelfde geldt voor de verkoopontvangsten. De toegerekende indirecte kosten zijn verdeeld op basis van de verdeelsleutel huuroopbrengsten.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn toegerekend aan de beide takken op basis de kwalificatie van verhuureenheden als DAEB of niet-DAEB.

Netto resultaat overige activiteiten

Het netto resultaat overige activiteiten omvat de energieprestatievergoedingen en overige opbrengsten/ontvangsten en zijn, voor zover mogelijk, op basis van werkelijke toerekening verdeeld over de beide takken. De niet-direct toegerekende opbrengsten/uitgaven zijn verdeeld op basis van de verdeelsleutel verhuureenheden.

Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten zijn zoveel als mogelijk direct toegerekend aan de beide takken. Indien dit niet mogelijk is zijn deze lasten verdeeld op basis van de verdeelsleutel verhuureenheden. Ook de indirecte kosten zijn verdeeld op basis van deze verdeelsleutel. De overige organisatiekosten zijn in het kasstroomoverzicht als uitgaven opgenomen onder overige bedrijfsuitgaven. Hiervoor geldt dezelfde verdelingswijze.

Kosten omtrent leefbaarheid - Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden

De directe kosten/uitgaven omtrent leefbaarheid zijn, voor zover mogelijk, op basis van werkelijke toerekening verdeeld over de beide takken. De niet-direct toegerekende kosten/uitgaven en de indirecte lasten zijn verdeel op basis van de verdeelsleutel verhuureenheden.

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten – Ontvangen interest

De rentebaten zijn specifiek toegewezen aan de DAEB- en niet-DAEB-tak. Hieronder valt ook de rentevergoeding van de lening die door de DAEB-tak is verstrekt aan de niet-DAEB-tak.

Rentelasten en soortgelijke kosten – Betaalde interest

De rentelasten betreffen volledig de DAEB-tak en hebben betrekking op de rente van de langlopende leningen en de WSW-borgstellingsvergoeding. De rentebetaling van de lening die door de DAEB-tak is verstrekt aan de niet-DAEB-tak is opgenomen bij de niet-DAEB-tak.

Belastingen – Vennootschapsbelasting

De acute belastingen zijn toegerekend op basis van de opgestelde winst- en-verliesrekeningen DAEB en niet-DAEB. Voor de latente belastingen is dezelfde verdeelsleutel toegepast. Dit geldt ook voor de betaling van de voorlopige aanslag VPB.

Resultaat niet-DAEB-tak

Het resultaat van de niet-DAEB-tak is, conform de regelgeving, opgenomen in de winst-en-verliesrekening van de DAEB-tak.

Betalingen aan werknemers

Personeelskosten betreffen indirecte lasten. De betalingen van lonen en salarissen en zijn op basis van de verdeelsleutel huuroopbrengsten verdeeld over de beide takken.

Ingaande en uitgaande kasstromen uit investeringsactiviteiten

De kasstromen uit investeringsactiviteiten zijn verdeel naar DAEB en niet-DAEB op basis van de classificatie van de onderliggende activiteiten. De investeringen in materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie betreffen volledig de DAEB-tak.

Ontvangsten uit financiële vaste activa

De aflossing van de interne lening is als ingaande kasstroom in de DAEB-tak opgenomen onder de ontvangsten uit financiële vaste activa.

Nieuwe te borgen leningen

De ontvangsten vanuit nieuw aangetrokken, door het WSW geborgde, leningen betreffen volledig de DAEB-tak.

Aflossing geborgde leningen

De betaalde aflossingen van geborgde leningen betreffen volledig de DAEB-tak.

Aflossing ongeborgde leningen

De betaalde aflossingen van ongeborgde leningen betreffen de DAEB-tak voor een door de gemeente Heusden verstrekte hypothecaire lening. De aflossing van de interne lening is bij de niet-DAEB opgenomen.

6.12.1 Balans DAEB per 31 december 2020

VASTE ACTIVA	31.12.2020		31.12.2019	
Immateriële vaste activa				
Overige immateriële vaste activa		1.020.198		1.024.415
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	742.295.089		712.324.152	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0		0	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0		0	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0		<u>5.068.883</u>	
Totaal van vastgoedbeleggingen		742.295.089		717.393.035
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie	<u>1.544.374</u>		<u>1.683.521</u>	
Totaal van materiële vaste activa		1.544.374		1.683.521
Financiële vast activa				
Latente belastingvorderingen	2.423.173		1.650.687	
Interne lening	31.699.404		36.643.667	
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	<u>135.989.816</u>		<u>125.522.873</u>	
Totaal van financiële vast activa		170.112.393		163.817.227
Totaal van vaste activa		914.972.054		883.918.198
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorderingen				
Huurdebiteuren	357.390		191.914	
Gemeenten	25.348		15.087	
Latente belastingvordering	0		0	
Overige vorderingen	522.616		24.621	
Vorderingen op DAEB/niet-DAEB	0		0	
Overlopende activa	<u>1.287.081</u>		<u>71.038</u>	
Totaal van vorderingen		2.192.435		302.660
Liquide middelen		4.175.500		1.950.000
Totaal van vlottende activa		6.367.935		2.252.660
TOTAAL VAN ACTIVA		921.339.989		886.170.858

	31.12.2020		31.12.2019	
EIGEN VERMOGEN				
Resultaat boekjaar	34.091.346		107.058.920	
Overige reserves	197.962.416		115.979.398	
Herwaarderingsreserve	458.062.902		432.987.000	
Wettelijke en statutaire reserves	<u>1.951</u>		<u>1.951</u>	
Totaal van eigen vermogen		690.118.615		656.027.269
VOORZIENINGEN				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	<u>2.401.814</u>		<u>0</u>	
Totaal van voorzieningen		2.401.814		0
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan overheid	5.554.713		5.746.698	
Schulden aan banken	212.547.117		189.979.240	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0		0	
Schulden aan DAEB/niet-DAEB	1.457.947		1.317.149	
Overige langlopende schulden	2.500		11.891	
Interne lening	<u>0</u>		<u>0</u>	
Totaal van langlopende schulden		219.562.277		197.054.978
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan overheid	192.492		184.512	
Schulden aan banken	1.432.123		24.412.279	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.642.691		2.725.483	
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	1.360.424		2.232.248	
Schulden ter zake van pensioenen	40.388		36.056	
Overige kortlopende schulden	-93		1.504	
Overlopende passiva	<u>3.589.258</u>		<u>3.496.529</u>	
Totaal van kortlopende schulden		9.257.283		33.088.611
TOTAAL VAN PASSIVA		921.339.989		886.170.858

6.12.2 Balans niet-DAEB per 31 december 2020

	31.12.2020		31.12.2019	
VASTE ACTIVA				
Immateriële vaste activa				
Overige immateriële vaste activa		0		0
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	0		0	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	156.239.959		150.558.736	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.410.575		5.456.168	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>5.394.930</u>		<u>5.820.801</u>	
Totaal van vastgoedbeleggingen		167.045.464		161.835.705
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie	0		0	
Totaal van materiële vaste activa		0		0
Financiële vast activa				
Latente belastingvorderingen	156.430		146.987	
Interne lening	0		0	
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	0		0	
Totaal van financiële vast activa		156.430		146.987
Totaal van vaste activa		167.201.894		161.982.692
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorderingen				
Huurdebiteuren	-35.818		40.710	
Gemeenten	0		3.200	
Latente belastingvordering	0		0	
Overige vorderingen	4.460.556		4.003.196	
Vorderingen op DAEB/niet-DAEB	1.457.945		1.317.149	
Overlopende activa	<u>339.468</u>		<u>15.096</u>	
Totaal van vorderingen		6.222.151		5.379.351
Liquide middelen		1.000.000		999.918
Totaal van vlottende activa		7.222.151		6.379.269
TOTAAL VAN ACTIVA		174.424.045		168.361.961

	31.12.2020		31.12.2019	
EIGEN VERMOGEN				
Resultaat boekjaar	10.466.943		19.494.247	
Overige reserves	27.528.630		15.200.665	
Herwaarderingsreserve	97.994.243		90.827.961	
Wettelijke en statutaire reserves	0		0	
Totaal van eigen vermogen		135.989.816		125.522.873
VOORZIENINGEN				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0		0	
Totaal van voorzieningen		0		0
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan overheid	0		0	
Schulden aan banken	0		0	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.264.657		5.327.964	
Schulden aan DAEB/niet-DAEB	0		0	
Overige langlopende schulden	18.350		7.659	
Interne lening	<u>31.699.404</u>		<u>36.643.667</u>	
Totaal van langlopende schulden		36.982.411		41.979.290
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan overheid	1.468.266		300.082	
Schulden aan banken	0		0	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	0		283.871	
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	-127.847		121.723	
Schulden ter zake van pensioenen	7.948		7.948	
Overige kortlopende schulden	38.889		37.186	
Overlopende passiva	<u>64.562</u>		<u>108.988</u>	
Totaal van kortlopende schulden		1.451.818		859.798
TOTAAL VAN PASSIVA		174.424.045		168.361.961

6.12.3 Winst-en-verliesrekening DAEB over 2020

	2020		2019	
Huuropbrengsten	36.241.556		35.064.786	
Opbrengsten servicecontracten	848.677		814.296	
Lasten servicecontracten	-922.784		-832.657	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.716.270		-1.092.230	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.842.926		-9.856.972	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-4.798.489</u>		<u>-4.791.426</u>	
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		20.809.764		19.305.797
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0		0	
Toegerekende organisatiekosten	<u>-53.790</u>		<u>0</u>	
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-53.790		0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.706.073		1.121.246	
Toegerekende organisatiekosten	-22.879		-26.357	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-1.039.174</u>		<u>-437.905</u>	
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		644.020		656.984
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.363.239		553.487	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21.905.077		83.186.571	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u>0</u>		<u>0</u>	
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		13.541.838		83.740.058
Opbrengst overige activiteiten	395.728		294.984	
Kosten overige activiteiten	<u>0</u>		<u>0</u>	
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		395.728		294.984
Overige organisatiekosten		-1.653.195		-1.731.106
Kosten omtrent leefbaarheid		-542.127		-567.003
Financiële baten en lasten				
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	837.683		871.650	
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-6.698.566</u>		<u>-7.228.928</u>	
Totaal van financiële baten en lasten		<u>-5.860.883</u>		<u>-6.357.278</u>
Totaal van resultaat voor belastingen		27.281.355		95.342.436
Belastingen		-3.656.952		-7.777.763
Resultaat niet-DAEB tak		10.466.943		19.494.247
Totaal van resultaat na belastingen		34.091.346		107.058.920

6.12.4 Winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2020

	2020		2019	
Huuropbrengsten	7.495.860		7.502.872	
Opbrengsten servicecontracten	140.354		137.826	
Lasten servicecontracten	-20.150		-100.834	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-361.545		-231.685	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.525.054		-1.403.429	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-918.686</u>		<u>-896.545</u>	
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		4.810.779		5.008.205
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	665.479		1.447.000	
Toegerekende organisatiekosten	<u>-11.331</u>		<u>-53.415</u>	
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		654.148		1.393.585
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	474.307		272.761	
Toegerekende organisatiekosten	-4.820		-5.591	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-604.011</u>		<u>-174.600</u>	
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-134.524		92.570
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0		-23.491	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.917.289		15.758.357	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u>21.597</u>		<u>25.243</u>	
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		6.938.886		15.760.109
Opbrengst overige activiteiten	11.210		34.008	
Kosten overige activiteiten	<u>0</u>		<u>0</u>	
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		11.210		34.008
Overige organisatiekosten		-347.471		-366.035
Kosten omtrent leefbaarheid		-97.243		-79.628
Financiële baten en lasten				
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	22.502		1.935	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-671.625		-824.720	
Totaal van financiële baten en lasten		<u>-649.123</u>		<u>-822.785</u>
Totaal van resultaat voor belastingen		11.186.662		21.020.029
Belastingen		-719.719		-1.525.782
Resultaat niet-DAEB tak				
Totaal van resultaat na belastingen		10.466.943		19.494.247

6.12.5 Kasstroomoverzicht DAEB over 2020

	2020	2019
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	36.176.000	35.319.846
Vergoedingen	822.000	812.771
Overige bedrijfsontvangsten	403.000	317.006
Ontvangen interest	<u>839.579</u>	<u>865.154</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>38.240.579</i>	<i>37.314.777</i>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	3.103.205	2.838.667
Onderhoudsuitgaven	8.199.000	8.133.192
Overige bedrijfsuitgaven	4.254.000	3.918.245
Betaalde interest	7.027.000	7.346.000
Specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	0
Verhuurderheffing	3.070.000	3.214.146
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	159.000	163.989
Vennootschapsbelasting	<u>6.872.523</u>	<u>6.319.071</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>32.684.728</i>	<i>31.933.310</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	5.555.851	5.381.467
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.706.000	1.118.000
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop	0	0
(Des)investeringsontvangsten overig	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<i>1.706.000</i>	<i>1.118.000</i>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	3.327.676	16.346.943
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	4.537.000	387.581
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	926.000	1.153.757
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	0	0
Investerings overig	<u>573.066</u>	<u>1.217.000</u>
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<i>9.363.742</i>	<i>19.105.281</i>
<i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-7.657.742</i>	<i>-17.987.281</i>
FVA		
Ontvangsten overig	<u>4.924.263</u>	<u>8.422.825</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>4.924.263</i>	<i>8.422.825</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-2.733.479	-9.564.456
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	24.000.000	11.600.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	24.412.278	7.910.000
Aflossing ongeborgde leningen	<u>184.512</u>	<u>177.000</u>
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-596.790	3.513.000
Toename (afname) van geldmiddelen	2.225.582	-669.989
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.950.000	2.620.000
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.175.582	1.950.000

6.12.6 Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2020

	2020	2019
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	7.579.827	7.482.032
Vergoedingen	134.933	139.351
Overige bedrijfsontvangsten	8.006	18.005
Ontvangen interest	<u>22.318</u>	<u>8.566</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>7.745.084</i>	<i>7.647.954</i>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	662.820	601.333
Onderhoudsuitgaven	1.143.931	1.412.808
Overige bedrijfsuitgaven	687.751	830.028
Betaalde interest	672.083	824.720
Specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	0
Verhuurderheffing	541.779	500.854
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	15.766	34.738
Vennootschapsbelasting	<u>1.174.928</u>	<u>1.180.929</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>4.899.058</i>	<i>5.385.410</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	2.846.026	2.262.544
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.404.386	1.383.757
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop	0	567.500
(Des)investeringsontvangsten overig	<u>681.273</u>	<u>975.642</u>
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<i>2.085.659</i>	<i>2.926.899</i>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	7.422	15.559
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	0	168.358
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	0	215.701
Investerings overig	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<i>7.422</i>	<i>399.618</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	2.078.237	2.527.281
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen	<u>4.924.263</u>	<u>8.422.825</u>
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-4.924.263	-8.422.825
Toename (afname) van geldmiddelen	0	-3.633.000
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.000.000	4.633.000
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.000.000	1.000.000

6.13 ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Opstellen van de jaarrekening:

Directeur-bestuurder:

De heer drs. ing. E.W.T. van den Einden
Drunen, 23 juni 2021

Vaststellen van de jaarrekening:

Raad van Commissarissen:

De heer ing. L.W. Greven
Drunen, 23 juni 2021

Mevrouw C.J.A. Broks MM
Drunen, 23 juni 2021

De heer D. Willebrands MSc.
Drunen, 23 juni 2021

De heer dr. A.L.J.M. Luijten
Drunen, 23 juni 2021

Mevrouw mr. W.L.P. van Rooij
Drunen, 23 juni 2021

7. OVERIGE GEGEVENS

7.1 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Deloitte Accountants B.V.
Professional Practice Department
Wilhelminakade 1
3072 AP Rotterdam
Postbus 2031
3000 CA Rotterdam
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9924
www.deloitte.nl

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Woonveste

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Woonveste te Drunen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonveste op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 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:

- De balans per 31 december 2020.
- De winst-en-verliesrekening over 2020.
- 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 2020 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonveste zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 20,7 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande

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.

dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 0,9 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2020.

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 aan de raad tijdens onze controle geconstateerde niet-gecorrigeerde afwijkingen boven de 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

De reikwijdte van onze werkzaamheden met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving

Overeenkomstig de Nederlandse controlestandaarden zijn wij verantwoordelijk voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de financiële overzichten als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevatten die het gevolg zijn van fraude of fouten. Het niet naleven van wet- en regelgeving kan leiden tot boetes, rechtszaken of andere gevolgen voor de entiteit die een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten.

Onze werkzaamheden met betrekking tot fraude

Bij het identificeren en inschatten van de risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude, hebben wij inzicht verworven in Stichting Woonveste en haar omgeving, met inbegrip van haar interne beheersing. Wij hebben de frauderisicoanalyse van Stichting Woonveste beoordeeld en de directeur-bestuurder, de met governance belaste personen en anderen binnen Stichting Woonveste waaronder de manager bedrijfsvoering en controller, om inlichtingen verzocht. Wij hebben overwogen of er frauderisicofactoren zijn geïdentificeerd die een aanwijzing vormen voor risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde fraude risico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij de directie van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze fraude risico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne-beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de financiële overzichten zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen.
- Het beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Woonveste.

De beschreven werkzaamheden zijn gebaseerd op de controlestandaarden en hebben niet tot voornaamste doel om fraudes te ontdekken.

Onze inschatting van de risico's op een afwijking van materieel belang ten gevolge van fraude hebben niet geresulteerd in een kernpunt van de controle.

Onze werkzaamheden met betrekking tot de naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting Woonveste door inlichtingen in te winnen bij de manager bedrijfsvoering, medewerkers rapportage en analyse en de controller, het lezen van notulen en rapporten met de uitkomsten van door de controller uitgevoerde (verbijzonderde) interne-controlewerkzaamheden.

Voor zover materieel voor de gerelateerde financiële overzichten, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en ermee rekening houdend dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, wet en regelgeving overwogen inzake het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de financiële overzichten.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de financiële overzichten.

Daarnaast is Stichting Woonveste onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect heeft op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een entiteit, voor de mogelijkheid van een entiteit om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijv. het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu). Niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de financiële overzichten.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten, zijn beperkt tot (i) het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft; (ii) de eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren. Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens) van niet-naleving van wet- en regelgeving.

Tenslotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht. Vanwege de kenmerken van fraude, met name wanneer het gaat om geraffineerde en zorgvuldig opgezette plannen om de fraude te verhullen, zoals valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen of het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken en samenspanning, blijft er een onvermijdbaar risico bestaan dat wij niet alle fraudes detecteren tijdens onze controle.

10.7.a2

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 bevindingen 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

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 899 miljoen wat neerkomt op 97% van het balanstotaal van Stichting Woonveste. Stichting Woonveste past de basis versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe voor de waardering van haar woongelegenheden (exclusief de NOM-eenheden), BOG en parkeergelegenheden. Voor de waardering van ZOG, MOG en NOM-eenheden wordt de full versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De methodiek en verdeling is toegelicht op pagina 72 van de jaarrekening. De basis versie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het gebruik van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van Stichting Woonveste. Bij de full versie is er wél sprake van tussenkomst van een taxateur. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inherent hoge mate van subjectiviteit van assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van relevante interne-beheersingsmaatregelen binnen Stichting Woonveste. In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina's 84 tot 89 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de competentie en de onafhankelijkheid van de externe taxateur beoordeeld, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd.

Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om zowel een vastgoed portefeuille analyse voor de basiswaardering uit te voeren alsmede de parameters en vrijheidsgraden van de full waardering te toetsen.

Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om de belangrijkste aannames - die zijn toegelicht op pagina 84 - 89 van de jaarrekening - te beoordelen. Deze werkzaamheden bestaan onder meer uit het uitvoeren van een portefeuilleanalyse over het bezit dat basis is gewaardeerd alsmede een kwalitatieve analyse waarbij de door de taxateur gehanteerde methodiek is geëvalueerd en of het taxatierapport voldoet aan de richtlijnen van de NRVt. Daarnaast is een inhoudelijke analyse van de gehanteerde parameters (mutatiegraad, disconteringsvoet, huurwaarde en leegwaarde) en ratio's

(leegwaarderatio, bruto aanvangs-rendementen en exploitatielasten in relatie tot de huurwaarde) uitgevoerd om de marktconformiteit van de belangrijkste vrijheidsgraden vast te stellen.

Wij hebben de toepasbaarheid van de basisversie van het handboek voor het bezit van Stichting Woonveste geëvalueerd, alsmede de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de bij de waardering van het vastgoed in exploitatie gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn. Wij hebben tevens vastgesteld dat de toepassing van de basisversie aanvaardbaar is.

Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op pagina 89 en 90 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woonveste gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van Stichting Woonveste, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 89 en 90 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observatie

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestingsverslag 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 in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Woonveste vanaf de controle van het boekjaar 2015 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor 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 fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2020, 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

10.7.a2

de toegelaten instelling.

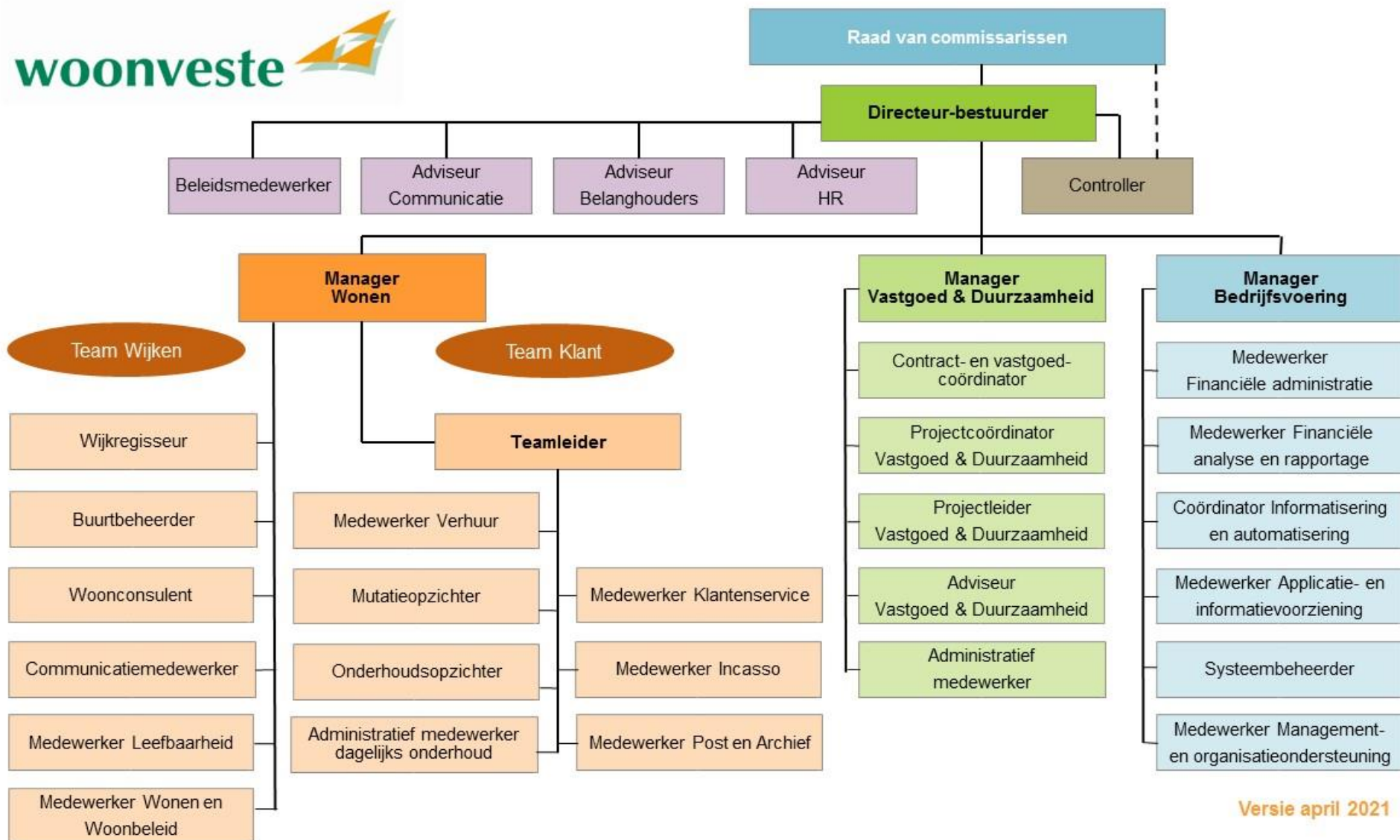
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- 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. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

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

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

BIJLAGE 1: ORGANIGRAM



Versie april 2021