

Jaarstukken 2020



Inhoudsopgave

Voorwoord Over ons

A. Bestuursverslag 2020

1. Volkshuisvesting

1.1.	Investeren in samenwerking	10
1.2.	Investeren in betaalbaarheid	13
1.3.	Investeren in beschikbaarheid	18
1.4.	Investeren in kwaliteit	23
1.5.	Investeren in bijzondere doelgroepen	27
1.6.	Investeren in leefbaarheid	30
1.7.	Financiële continuïteit	36

2. Bestuur

2.1.	Governance	61
2.2.	Verbindingen, deelnemingen en diensten	63
2.3.	Beoordeling van doelmatigheid	64
2.4.	Risico's en maatregelen	71
2.5.	Bestuur en Organisatie	76
2.6.	Toepassing WNT	83
2.7.	Verslag Raad voor Commissarissen	85

B. Jaarrekening 2020

Jaarrekening 2020

1.	Balans	101
2.	Winst-en-verliesrekening	102
3.	Kasstroomoverzicht	10
4.	Toelichting op de jaarrekening	105
5.	Beleidswaarde	119
6.	Toelichting op de balans	123
7.	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	137
8.	Gescheiden balans voor resultaat bestemming	144
9.	Gescheiden winst-en-verliesrekening	146
10.	Gescheiden kasstroomoverzicht	147

C. Overige gegevens

1.	Statutaire resultaatbestemming	150
2.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	151
3.	Goedkeuring en vaststelling jaarstukken	159

D. Bijlagen

1.	Woningtoewijzingen per gemeente	161
2.	Saldo huurwoningen per gemeente	165
3.	Overzicht VvE's	167
4.	Kengetallen	169

Voorwoord

Onze bedrijfsvoering werd in 2020 bepaald door de uitbraak van COVID-19, ook wel het Coronavirus: reparatieverzoeken werden afgeschaald, badkamers en keukens konden we moeilijk vervangen, verhuren deden we digitaal, onderhoud en nieuwbouw liepen met wat haperingen door. En dat terwijl we bijna allemaal en bijna altijd vanuit huis werkten. Het is te danken aan de flexibiliteit en inzet van onze klanten, partners, leveranciers en medewerkers dat we bereikt hebben wat we bereikt hebben dit jaar. Een jaarverslag als dit is maar een papieren werkelijkheid die de menselijke inspanningen niet laat zien. Persoonlijke moeite en inspanningen zie je niet meteen terug in de hier gepresenteerde cijfers, maar zij bepaalden afgelopen jaar - meer dan ooit - de behaalde resultaten van onze corporatie.

Die resultaten waren goed. Onze financiële continuïteit is prima op orde en onze volkshuisvestelijke doelen hebben we bereikt. Daarbij bereidden we voor en achter de schermen veranderingen voor: een nieuw klantvolg- en telefoniesysteem en een fusie met Plicht Getrouw.

Betaalbaarheid

We hebben iets meer goedkope en betaalbare (pag. 16) woningen dan vorig jaar. Dat is hard nodig, want de vele smalle beurzen worden niet dikker. Het verder terugdringen van de huurachterstand is door de bijzondere omstandigheden niet gelukt. Het aantal zittende huurders met een achterstand is gelijk gebleven, maar de gemiddelde huurachterstand per huurder is gestegen. Voor huurders die door de uitbraak van het Coronavirus in betalingsproblemen zijn gekomen zijn oplossingen gezocht. Zonder vonnis van de rechtbank liepen achterstanden op (pag. 17). Op 31 december 2020 was onze gemiddelde netto huur € 593. Dat is 71,4% van wat we aan huur mogen vragen. Betaalbaarheid staat niet voor niets bij ons op nummer 1.

Beschikbaarheid

Onze woningen komen terecht bij de mensen die ze het hardste nodig hebben. We hebben in 2020 aan 778 woningzoekenden een nieuw thuis geboden. Het doel voor 2020 was om 95% van de woningen voor de primaire doelgroep passend toe te wijzen aan de inkomensgroep onder de resp. € 23.175/€ 31.550. In het jaar 2020 is ruim 99% van de woningen passend toegewezen. Hiermee hebben we ons doel voor 2020 ruimschoots bereikt (blz. 18).

Het saldo van nieuwbouw & aankoop en sloop & verkoop was in 2020 één woning positief ten opzichte van het vorige jaar (blz. 24). De prognose is dat we stijgen gezien onze nieuwbouwplanning voor de komende jaren. Gelukkig verwachten we in 2021 wel negentig woning toe te voegen.

Bijzondere doelgroepen

Van de woningen die afgelopen jaar een andere bewoner kregen is 38% niet geadverteerd (blz. 19). Die vrijkomende woningen zijn via urgentie, voordrachtrecht, huisvesting statushouders of via verkoop bij een nieuwe bewoner terecht gekomen. 41 Woningen werden bestemd voor statushouders, 37 woningen kwamen via de gemeentelijke urgentiecommissies bij urgent woningzoekenden terecht. Veertien (zorg)organisaties hebben voordrachtrecht op woningen waarbij Woonstede aan de bewoners verhuurt en kunnen bewoners met elkaar van woning ruilen. Dat waren in 2020 honderd woningen.

De overige 41 niet geadverteerde woningen hadden we in de verkoop staan. De te verkopen woningen passen veelal niet meer bij de woningbehoefte van onze woningzoekenden. In de toekomst beperken we de vrije verkoop omdat we maatschappelijk onroerend goed willen verkopen. Dat vinden we niet direct tot onze kerntaak behoren.

Nieuwbouw

We hebben ons bouwprogramma gerealiseerd zoals we het ons hadden voorgenomen (blz. 21). Maar dat wil niet zeggen dat het van een leien dakje gaat. Er is een fors woningtekort en we willen woningen bouwen. Door een nieuw rekenmodel en door de mogelijkheid van de gemeente Ede om in de bouwfase beperkt af te wijken van de stikstofdepositie als er een onherroepelijk bestemmingsplan is, zijn er omgevingsvergunningen afgegeven voor twee bouwprojecten. Voor projecten zonder bestemmingsplan houden we rekening met vertraging voor 2021 en de daarop volgende jaren. Met de gemeente Ede proberen we de procedures te versnellen door gezamenlijk knelpunten die het voorbereidingsproces vertragen op te lossen.

Duurzaamheid

Volgens de sectorbenchmark 2020 scoort Woonstede een A voor duurzaamheid: onze energie-index is 1,30. We voldoen daarmee al aan de doelen zoals die gesteld zijn in het Convenant Energiebesparing Huursector. Onze CO₂-uitstoot warmtevraag is 14,9 kg/m²/jaar. Eind 2020 waren ca. 3.200 woningen aangesloten op de bio-energie-centrale. Het aandeel woningen dat profiteert van zonne-energie was 29,5% in het afgelopen jaar (blz. 26).

Financiële positie

Goede financiële cijfers zijn randvoorwaarde om ons werk mogelijk te maken. Ook in dat opzicht hebben we reden om tevreden te zijn. We hebben in 2020 met iets hogere bedrijfslasten ons werk gedaan dan in 2019, maar lager dan begroot en ook lager dan in 2018 (blz. 66). Ons jaarresultaat is prima, maar winst blijft een kwestie van waarderen (blz. 38). Het gaat erom dat we onze leningen kunnen terugbetalen en nieuwe leningen kunnen aangaan. Ook wat dat betreft hebben we prima cijfers. Desalniettemin moeten we onze risico's goed in beeld houden (blz. 73). Zo zijn de bouwkosten steeds meer belastend.

Vooruitblik 2021

Gestaag doorbouwen aan betaalbare woningen, zorgen dat de woningen veilig zijn en dat het er zo prettig mogelijk wonen is voor onze huurders; deze doelen staan ook voor 2021 weer bovenaan onze to-dolijst. Onze prioriteit ligt even minder op duurzaamheid. Er is domweg niet genoeg geld om alles tegelijk aan te pakken. De eenmalige huurverlaging en het bevriezen van de huren heeft wat dat betreft ook impact op de toekomstplannen.

Blijde klant

Toegroeiend naar een functionele, vraag gestuurde organisatie met hart voor de huurder, meten we ons succes af aan de tevredenheid van onze huurders (blz. 68). We formuleerden daarop een specifiek doel: in 2023 willen we bij de beste corporaties van Nederland horen en een A scoren hebben op het huurdersoordeel in de Aedes-benchmark. Verandering is niet zozeer nodig omdat we het nu niet goed doen. In de huidige tijd is klantgericht werken niet genoeg om aan de verwachtingen van onze huurder te voldoen. In het verleden werd de vraag van een huurder opgelost op basis van regels en procedures en was het management vaak eigenaar van het probleem. Dat gaat veranderen.

We vragen nu eigenaarschap van onze medewerkers om te voldoen aan de verwachtingen van onze huurder met persoonlijke zorg en aandacht. En als het kan, doen we iets extra's en verrassen we de huurder. Dat zit in kleine dingen als net even eerder reageren dan afgesproken, even aandacht voor de persoonlijke situatie. Kortom, we behandelen de huurder zoals wij zelf ook behandeld willen worden. Dat is klantgedrevenheid. We zijn er dan ook blij mee dat we een acht voor het huurdersoordeel in de benchmark naderen.

Tot slot

Kortom, 2020 was een bijzonder en productief jaar. Voor Woonstede hoop ik dat 2021 in alle opzichten minstens net zo productief zal zijn. Maar bij voorkeur minder hectisch voor klanten en medewerkers. Tot slot wens ik voor komende zomer dat ik mijn opvolger – het liefst met een ferme handdruk - succes kan wensen als bestuurder van deze prachtige corporatie.

Ede, 30 april 2021

Marian Teer
directeur-bestuurder

Over ons

Woonstede bezit woningen in Ede, Scherpenzeel en omgeving. Met ruim 150 vaste en tijdelijke collega's geven we dagelijks invulling aan onze missie en visie. In onderstaande paragrafen vatten we onze missie en visie samen.

Missie

Iedereen heeft recht op een goede, betaalbare en duurzame woning. Woonstede wil mensen in de Food Valley met een laag inkomen of een middeninkomen, kwetsbare groepen, starters en senioren, gezinnen en alleenstaanden een goed onderhouden woning in een plezierige en veilige woonomgeving bieden. De leefomgeving moet schoon, heel en veilig zijn en de woonlasten zo laag mogelijk, in het bijzonder voor de laagste inkomensgroep.

Visie

Woonstede gaat voor de "blijke klant": huurders wonen het liefst in een woning van Woonstede. Dit komt in de eerste plaats omdat de woning voor onze huurders betaalbaar is. We knokken dan ook voor een reële huurprijs. Huurders van Woonstede wonen in een veilige woning. Een goed thuis neemt zorgen weg in plaats van dat het zorgen oplevert. Dit doen we door slim te investeren, kostenbewust te bouwen en efficiënt te onderhouden. Maar ook door ons in te zetten voor lagere kosten voor warmte en elektra.

Woonstede speelt tijdig in op demografische, economische en technologische ontwikkelingen. We zien dat tot 2040 in de regio Food Valley een groei van het aantal inwoners en huishoudens wordt verwacht. Deze groei zit vooral in het aantal één- en tweepersoonshuishoudens en het aantal huishoudens van personen ouder dan 65 jaar. Dat vraagt om voldoende passende woningen voor zorgbehoevenden, waaronder deze ouderen, maar ook gehandicapten.

Veiligheid voor deze bewoners is extra van belang. De werkgelegenheid in de regio groeit meer dan het landelijk gemiddelde. Dat zal veelal met hoog gekwalificeerde banen in de foodsector zijn. Anderzijds is momenteel nog niet goed te voorzien wat de gevolgen van de Coronacrisis zullen zijn voor de sociale woningmarkt. Vooralsnog gaan we uit van een gelijkblijvende druk op de markt.

Verder zien we dat door belastingmaatregelen de beweging naar aardgasvrij wordt gestimuleerd. Het gebruik van gas wordt extra belast want het stimuleren van duurzame energie door het Rijk moet worden gefinancierd. Voor onze huurders betekent dat hogere energielasten. Er wordt een beroep op Woonstede gedaan om het energieverbruik van de woningen te reduceren en om over te gaan naar duurzame energiebronnen. Waar we deze kunnen verminderen door het aanbrengen van energiebesparende maatregelen en het verbeteren van de kwaliteit van de woningen, zullen we ons daarvoor inspannen.

Woonstede is voor de gemeenten Ede en Scherpenzeel een constructieve partner, die meehelpt om de doelstellingen uit de woonvisie te realiseren. We overleggen structureel met huurdersorganisatie Huurdersbond Ede e.o. en de bewonerscommissies. In 2020 verkenden wij samen met de Huurdersbond Ede e.o. nieuwe vormen van huurdersparticipatie. Deze verkenning heeft geleid tot een nieuwe participatiestructuur.

Een investering in de ontwikkeling van onze medewerkers kan hierbij niet achterblijven. De snelle veranderingen in de maatschappij en technologie vragen van hen een zelfstandige houding met aandacht voor de klant. Door zich als persoon te ontwikkelen, kunnen zij telkens direct en adequaat reageren op deze veranderingen en de huurder van dienst zijn. Zo ontwikkelt Woonstede tot een doelgerichte en wendbare organisatie.

Doelen

De missie en visie van Woonstede vormen (in combinatie met een zogenaamde omgevingsanalyse) de basis voor het bepalen van de strategische doelen.

Om de strategische doelen te bereiken, hebben we in 2018 per thema doelen en prioriteiten gesteld voor de komende vijf jaren: onze doorbraakdoelen. Het gaat om de volgende doelen:

1. In 2022 heeft 83% van onze woningvoorraad een streefhuur in de categorie betaalbaar (tot de 2^e aftoppingsgrens). De streefhuur is de huur die een huurder bij nieuwe afhuur betaalt;
2. In 2022 is er, vanaf januari 2018 gezien, een toename van 725 nieuwbouwwoningen op onze woningvoorraad;
3. In 2022 is 25% van onze woningvoorraad sociaal, technisch en fysiek veilig;
4. Over het jaar 2022 scoren wij bij onderzoek door KWH bij klantpresteren een A;
5. In 2022 benutten al onze medewerkers hun talenten optimaal en zijn vakbekwaam;
6. We bereiken onze doorbraakdoelen efficiënt en effectief.

Werkgebied

Woonstede is actief in de gemeenten Ede, Scherpenzeel en Wageningen. We maken deel uit van de woningmarktregio Food Valley. Binnen ons werkgebied richten we ons qua ontwikkelingen in onze woningportefeuille primair op Ede en Scherpenzeel. Het college van Gedeputeerde Staten heeft in 2020 een procedure gestart over de versterking van de bestuurskracht van de gemeente Scherpenzeel. Voor het college is een herindeling met de gemeente Barneveld een logische optie, maar ook zelfstandigheid wordt bekeken. Het college van Scherpenzeel zet krachtig in op zelfstandigheid. Deze ontwikkeling zal naar verwachting geen fundamenteel effect hebben op de opgave die we zien in Scherpenzeel. In de gemeente Wageningen hebben we één woningcomplex in bezit. Het complex in Wageningen houden we op peil en verbeteren we waar nodig.

Collegiale samenwerking

Samenwerking met collega-woningcorporaties vindt Woonstede belangrijk. Samen met de bestuurders van Patrimonium woonservice, Rhenam Wonen, Idealis en de Woningstichting (te Wageningen) hebben we een initiatief ontwikkeld met de naam 'Deel-goed'. In 2018 sloot Woningstichting Barneveld zich aan bij dit samenwerkingsverband.

Het doel van Deel-goed is elkaar te versterken, te ondersteunen, delen en krachten te bundelen op verschillende niveaus binnen de organisaties. Dit in het bijzonder op het gebied van HRM, financiën/control, huur- en arbeidsrecht en vastgoed. We doen dit al langere tijd met de woonruimteverdeling, via Huiswaarts.nu. In paragraaf 1.1. staat meer over de (collegiale) samenwerking.

Doelgroepen

De primaire doelgroep van Woonstede bestaat uit mensen met een inkomen tot € 39.055 per jaar (prijspeil 2020) en mensen die niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien, zoals zorgbehoevenden en statushouders. Binnen de doelgroep met een inkomen tot € 39.055 wijzen we aan tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag, een passende woning toe: de passendheidsnorm (Woningwet, 2015). Voor een- en tweepersoonshuishoudens is deze norm € 619,01. Voor drie- en meerpersoonshuishoudens is deze norm € 663,40. Deze bedragen hebben als prijspeil 2020. De passendheidsnorm geldt voor huishoudens met een inkomen dat valt binnen de maximuminkomensgrenzen van de huurtoeslag. De grenzen in 2020 zijn als volgt:

- € 23.225 voor éénpersoonshuishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd;
- € 23.175 voor éénpersoonshuishoudens boven de pensioengerechtigde leeftijd;
- € 31.550 voor meerpersoonshuishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd;
- € 31.75 voor meerpersoonshuishoudens boven de pensioengerechtigde leeftijd.

Woonstede stelt ook huurwoningen ter beschikking aan de middeninkomens tot € 43.574. Hiervoor zetten we de uitzonderingsruimte van 10% op de toewijzingsnorm in. Daarnaast bieden we woningen onder Koopgarant-voorwaarden aan voor deze groep. Voor de groep met een inkomen hoger dan € 43.574 hebben we een beperkt aantal geliberaliseerde huurwoningen beschikbaar.

A. Bestuursverslag

1. Volkshuisvesting

1.1 Investeren in samenwerking

Woonstede wil voortdurend in gesprek zijn met onze belanghouders over beleid en uitvoering daarvan. Behalve structurele overleggen op basis van samenwerkingsovereenkomsten met onze belangrijkste belanghouders – de gemeenten, de Huurdersbond en de bewonerscommissies – zetten we daarvoor middelen in als contact met woonconsumenten, zorgpartijen, Leger des Heils en visitatie.

Ook hebben we structureel overleg met onze collega-corporaties in Food Valley- en Deel-goedverband. In het bijzonder geldt dit voor woningcorporatie Plicht Getrouw in Bennekom en studentenhuishvester Idealis. Met deze corporaties hebben we een samenwerkingsovereenkomst.

Plicht Getrouw

Woningcorporatie Plicht Getrouw heeft geen medewerkers in dienst en werkt enkel met vrijwilligers die het bestuur vormen. De werkorganisatie van Plicht Getrouw is al sinds 1947 ondergebracht bij Woonstede. Op 24 juli 2020 heeft Plicht Getrouw Woonstede uitgenodigd tot het samen onderzoeken van een mogelijke fusie. Op 4 november 2020 is daartoe een intentieovereenkomst getekend. In deze intentieovereenkomst is een mogelijke fusiedatum van 30 juni 2021 genoemd.

Gemeenten

Woonstede heeft met de gemeenten Ede en Scherpenzeel prestatieafspraken gemaakt over de samenwerking en de Btiv-prestatievelden (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting). Dit op basis van een bod dat we 11 juni 2020 uitbrachten. Vanwege het beperkte aantal woningen in de gemeente Wageningen is in samenspraak met de gemeente en huurdersorganisatie besloten om geen prestatieafspraken te maken met deze gemeente. In de gemeente Woudenberg hebben we alleen nog een terugkoopverplichting op koopgarantwoningen. Deze gemeente ligt buiten ons werkgebied. Om die redenen hebben we met de gemeente, Vallei Wonen (thans Omnia Wonen) en de huurdersorganisatie afgesproken om geen prestatieafspraken te maken.

Met de gemeente Ede en de gemeente Scherpenzeel wordt structureel overlegd op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau. Onderwerpen als de prestatieafspraken, jaaragenda, woonruimteverdeling, nieuwbouwprogrammering en wijk- en buurtbeheer komen in deze overleggen aan bod.

Huurdersbond

In 2020 zijn de Huurdersbond en de directie zeven keer bij elkaar gekomen voor regulier overleg. Tijdens deze bijeenkomsten zijn onderwerpen aan bod gekomen als:

- jaarverslag Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied
- jaarstukken Woonstede 2019
- begroting 2021-2025
- huurverhoging 2020
- betaalbaarheid van zonnepanelen
- ontwikkeling van de woningvoorraad
- onderhoudsabonnement
- bod op woonvisie en prestatieafspraken 2020
- huurdersparticipatie
- woonfraude
- leefbaarheidsfonds
- systematiek van woningtoewijzing
- dienstverlening na de uitbraak van het Coronavirus
- onderzoek naar een mogelijke fusie tussen Woonstede en Plicht Getrouw
- evaluatie samenwerking Woonstede-Huurdersbond

De Huurdersbond heeft haar adviezen gegeven op de begroting, huurverhoging, het onderhouds-abonnement en het bod op de woonvisie. De Huurdersbond gaf instemming op nieuwe algemene huurvoorwaarden.

Op basis van een vooraf besproken begroting heeft de Huurdersbond in 2020 € 1.000 ontvangen voor de kosten gemaakt voor hun werkzaamheden. Woonstede stelde ook vergader- en kantoor-ruimte Nieuwe Maanderbuurtweg 160 ter beschikking. De huurwaarde hiervan was in 2020 € 1.346,10.

Overleg Raad van Commissarissen

Op 27 oktober 2020 vond het jaarlijkse formele overleg plaats tussen het bestuur van de Huurdersbond en een afvaardiging van de Raad van Commissarissen. Hierbij was de directeur-bestuurder niet aanwezig. In de vergadering is onder andere gesproken over:

- samenwerking met bestuur en medewerkers van Woonstede
- ontwikkelingen Huurdersbond
- kwantitatieve ontwikkeling woningvoorraad
- samenwerkingsovereenkomst Warmtebedrijf
- vooruitblik 2021 (huurdersparticipatie, onderzoek naar een mogelijke fusie tussen Woonstede en Plicht Getrouw, werving opvolgend directeur-bestuurder en werving opvolgend huurdercommissaris)

Prestatieafspraken

In 2020 was de Huurdersbond medeondertekenaar van de prestatieafspraken in de gemeenten Ede en Scherpenzeel. Naast de bestuurlijke overleggen zijn er ook tientallen overleggen gevoerd waarin op specifieke onderwerpen is ingegaan, zoals het onderzoek naar een fusie tussen Woonstede en Plicht Getrouw. Ook is besproken hoe de Huurderbond nieuwe leden en bestuursleden kan werven.

Bewonerscommissies

In het verslagjaar waren 19 bewonerscommissies en 7 activiteitencommissies actief. Met alle bewonerscommissies zijn er op basis van de Overlegwet samenwerkingsafspraken gemaakt.

Woonconsumenten

In Scherpenzeel en Ede werkt Woonstede op het gebied van nieuwbouw en verbeteringen samen met de Adviescommissie voor de Woningbouw en Woonomgeving (VAC) Scherpenzeel en de Woonconsumenten Advies Commissie (WAC) Ede.

Deze samenwerkingsverbanden zijn geformaliseerd in een overeenkomst en in de prestatieafspraken met de gemeente. De VAC en de WAC brengen hun expertise in en Woonstede is verzekerd van een deskundige en kritische kijk op onze nieuwbouw- en verbeterplannen. De commissies spelen ook een rol bij de evaluatie van projecten.

Vernieuwing bewonersparticipatie

Een werkgroep bestaande uit bestuursleden van de Huurdersbond, leden van Bewonerscommissies en werknemers van Woonstede heeft in 2020 gewerkt aan een nieuwe participatiestructuur.

Met deze structuur wordt input verkregen op diverse beleidsthema's, vanuit een brede huurdersvertegenwoordiging. Naast de benadering van leden van bestaande bewoners- en activiteitencommissies worden onder het huidige huurdersbestand extra leden geworven om deel te nemen aan Bewoners Advies Groepen (BAG).

Er wordt gestart met drie Bewoners Advies Groepen in 2021 voor de thema's: Kwaliteit dienstverlening, Seniorenbeleid en Renovatie en Herstructurering.



Figuur 1. Inrichting van het tactische veld bij huurdersparticipatie.

1.2 Investeren in betaalbaarheid

Doelstelling

Doorbraakdoel:

In 2022 heeft 83% van onze woningvoorraad een streefhuur in de categorie betaalbaar (tot de 2e aftoppingsgrens). De streefhuur is de huur die een huurder bij nieuwe afhuur betaalt.

De deeldoelstellingen waren voor 2020 als volgt:

- Stijging van 0,6% betaalbare woningen (van 81,2% naar 81,8%). Betaalbaar is een streefhuur tot de tweede aftoppingsgrens. De streefhuur is de huur die bij een nieuwe verhuur betaald wordt;
- Nieuwbouw wordt voor minimaal 85% betaalbaar verhuurd;
- We passen een gematigd huurbeleid toe. Voor de huurverhoging van 2020 is uitgegaan van een generieke huurverhoging per 1 juli van 2,6%;
- De huurharmonisatie begroten we op 0,1%;
- Minimaal 95% van de woningen is passend toegewezen;
- Minimaal 80% van de woningen is toegewezen aan inkomens tot € 39.056;
- Geen huisuitzettingen als gevolg van huurachterstand, tenzij;
- Betalingsachterstand laten dalen tot € 345.000. Geen achterstanden groter dan vier maanden huur.

Algemene huurklassen 2020

In 2020 waren de huurklassen met de verdeling in huurniveaus en bijbehorende doelgroepen volgens de onderstaande tabel.

Huurklasse	DAEB/ niet-DAEB	Huurniveau	Doelgroep
Goedkoop	DAEB	Tot en met € 432,51 <i>Kwaliteitskortingsgrens</i>	Primaire doelgroep: Jongeren tot 23 jaar
Betaalbaar laag	DAEB	Vanaf € 432,52 t/m € 619,01 <i>Aftoppingsgrens laag</i>	Primaire doelgroep: Alle huishoudens
Betaalbaar hoog	DAEB	Vanaf € 619,02 t/m € 663,40 <i>Aftoppingsgrens hoog</i>	Primaire en secundaire doelgroep: Alle huishoudens*
Middelduur	DAEB	Vanaf € 663,41 t/m € 737,14 <i>Liberalisatiegrens</i>	Secundaire doelgroep: Inkomens van aftoppingsgrens t/m € 39.055. Tijdelijk t/m 2020 (MG 2019-02) 10% t/m € 43.574.
Duur	niet-DAEB	Vanaf € 737,15 <i>Geliberaliseerde huur</i>	Doelgroep: Inkomens vanaf € 39.056

Tabel 1. Huurklassen 2020. * = via tweehurenbeleid ook bereikbaar voor één- en tweepersoonshuishoudens.

Vertaling doelstellingen naar beleid 2020

- Woonstede richt zich nadrukkelijk op de primaire doelgroep (huren: goedkoop en betaalbaar laag). Woningen met een huur in de categorie betaalbaar hoog verlagen we als iemand uit de primaire doelgroep hiervoor in aanmerking komt (twee-huren beleid). De uitleg van dit beleid is weergegeven onder e.
- Ons doel is om in 2030 minimaal 85% van onze woningen beschikbaar te hebben voor de primaire en secundaire doelgroep (huurklassen: goedkoop en betaalbaar (laag en hoog)). Voor de secundaire doelgroep en middeninkomens is het doel maximaal 15% van alle woningen beschikbaar te hebben. In tabel 2 staat de voortgang van de betaalbaarheidsdoelstelling weergegeven.
- De streefhuren (huur na mutatie) dienen aan te sluiten bij de doelstellingen om voldoende woningen beschikbaar en betaalbaar te hebben voor de primaire en secundaire doelgroep.
- Woningen die tijdens de huurverhoging over de streefhuur (en in voorkomende gevallen over de liberalisatiegrens) gaan, worden bij mutatie weer onder deze grens gebracht.
- Bij mutatie c.q. bij het adverteren van woningen is bij een deel van de woningen sprake van tweehurenbeleid. Bij deze woningen is de streefhuur gepositioneerd tussen de eerste en tweede aftoppingsgrens (vanaf € 619,02 t/m € 663,40). Echter, als er een één- of tweepersoonshuishouden in aanmerking komt voor de woning, dan wordt de huur verlaagd tot maximaal de hoogte van de eerste aftoppingsgrens van € 619,01. Op deze manier wordt de woning passend toegewezen en is deze beschikbaar voor alle typen huishoudens.
- Van de aanvangshuren van de nieuwbouw is minimaal 85% betaalbaar.

Resultaat/voortgang betaalbaarheidsdoelstelling

	Werkelijk						Doelstelling			
	2018		2019		2020		2023		2030	
Goedkoop	7,7%	81,1%	7,4%	81,5%	7,3%	82,0%	> 5%	> 83%	> 5%	> 85%
Betaalbaar laag	61,1%		61,1%		61,3%		> 65%		> 65%	
Betaalbaar hoog	12,4%		13,0%		13,3%		> 15%		> 15%	
Middelduur	17,6%	18,9%	17,3%	18,5%	16,9%	18,0%	< 15%	< 17%	< 15%	< 15%
Duur	1,3%		1,2%		1,1%		< 2%		< 2%	

Tabel 2. Ontwikkeling van de streefhuren in % per huurklasse vanaf 2018 in relatie tot de doelstellingen

In 2020 werd in ruim 99% van de toewijzingen passend toegewezen en 97% van de woningen werd verhuurd aan huurders die behoorden tot de doelgroep (inkomen tot € 39.056).

Huurverhoging

Op 31 december 2020 was de maximaal toegestane huur op basis van het woningwaarderingssysteem gemiddeld € 831 per maand. De gemiddelde netto huur was per 31 december 2020 € 593 per maand (afgerond). Op basis van de verhouding netto huur en maximaal toegestane huur is het percentage 71,4%. Dit betreft alleen de zelfstandige woningen. In 2020 zijn de huren per 1 juli met het inflatiepercentage van 2,6% verhoogd. Er werd niet afgetoet op de liberalisatiegrens van € 737,14 (prijsspeel 1 januari 2020). Ook werd er niet afgetoet op de grenzen van de huurtoeslag. Wel kregen 43 huurders een lagere huurverhoging, omdat anders de huur boven de nieuwe maximaal toegestane huur uit zou komen.

Huursombenadering

De totale huursom 2020 (1 januari 2021 ten opzichte van 1 januari 2020) steeg 2,5%. Dit is de stijging van de verhuurde zelfstandige woningen, exclusief de geliberaliseerde huurcontracten en exclusief de huurharmonisatie. Het omvat de gewone huurverhoging per 1 juli 2020 van 2,6% minus de huurbevrozing/huurverlaging als gevolg van het toepassen van het Sociaal Huurakkoord. De huurharmonisatie bedroeg 0,11%.

Bezwaren

Tegen de aangezegde huurverhoging per 1 juli 2020 werden zes bezwaren ingediend. De bezwaren zijn doorgestuurd naar de Huurcommissie. Van deze zes huurders trokken drie huurders hun bezwaar op advies van de Huurcommissie in. In twee gevallen deed de Huurcommissie uitspraak. De Huurcommissie oordeelde dat de aangezegde huurverhoging redelijk is. Eén zaak loopt op dit moment nog.

Huurachterstand

We bestrijden en voorkomen huurachterstanden. Twee medewerkers houden zich bezig met het treffen van betalingsregelingen en het voorkomen van achterstanden. De medewerkers benaderen huurders met een achterstand zo snel mogelijk in het aanmaanttraject om zo te voorkomen dat er extra kosten bijkomen. Er is overleg met diverse instanties om gezamenlijk tot een aanpak te komen om huurders te helpen en te voorkomen dat er weer nieuwe achterstanden ontstaan.

In verband met de uitbraak van het Coronavirus zijn er afgelopen jaar minder huisbezoeken geweest. Er is een samenwerkingscontract met de gemeente Ede over vrijwillige schuldhelpverlening. Als huurders na aanmaningen, huisbezoeken, sommaties en ingebrekestellingen hun achterstand niet voldoen, worden ze gedagvaard. We beoordelen onze werkwijze als effectief en preventief, streng en rechtvaardig. We zetten ons in voor het afspreken van een betalingsregeling en tot de dag van ont-ruiming is betaling nog altijd mogelijk om hiermee zoveel mogelijk ontruiming te voorkomen.

	Per 31 december 2020		Per 31 december 2019	
Tijdsduur	Aantal huurders	Bedrag (in euro's)	Aantal huurders	Bedrag (in euro's)
Tot en met 1 maand	350	119.522	263	66.911
Tot en met 2 maanden	82	80.283	165	125.039
Tot en met 3 maanden	31	49.611	46	94.705
Tot en met 4 maanden	26	125.315	23	48.269
Tot en met 5 maanden	10	23.514	9	26.968
Tot en met 6 maanden	9	29.876	4	14.271
Tot en met 7 maanden	0	0	3	13.876
Tot en met 8 maanden	1	3.660	1	3.842
Tot en met 9 maanden	1	5.971	2	5.671
Tot en met 10 maanden	2	5.244	1	459
Tot en met 11 maanden	0	0	0	0
> 12 maanden	1	6.021	0	0
Totaal	513	449.017	517	400.011

Tabel 3. Overzicht huurachterstanden.

De huurachterstand ten opzichte van de bruto jaarhuur is gestegen ten opzichte van 2019. De totale huurachterstand bedroeg eind 2020 € 449.017, dat is 0,65% van de bruto jaarhuur (2019 was het percentage 0,55%). De stijging van de achterstand is met name veroorzaakt door één van onze zakelijke huurders. In totaal hadden zakelijke huurders € 73.118 huurachterstand. De totale huurachterstand excl. de zakelijke huurders bedroeg eind 2020 € 375.899, dat is 0,55% van de bruto jaarhuur.

De doelstelling, een maximale huurachterstand van € 300.000 bij natuurlijke personen is niet gehaald. We eindigden het jaar met € 338.651 huurachterstand (excl. achterstanden in de stook en servicekosten) op natuurlijke personen.

De Coronacrisis veroorzaakte een grote achterstand bij de rechtbank. Door vertraging bij de rechtbank hebben we vonnissen veel later ontvangen waardoor achterstanden konden blijven oplopen. Voor huurders die door de uitbraak van het Coronavirus in betalingsproblemen zijn gekomen zijn oplossingen gezocht.

De vorderingen op vertrokken huurders zijn gedaald, de vorderingen met betrekking tot service- en stookkosten zijn gestegen. Het aantal zittende huurders met een achterstand is nagenoeg gelijk gebleven. De gemiddelde huurachterstand per huurder is gestegen.

Huisuitzettingen Woonstede

Woonstede hanteert huisuitzettingen vanwege huurachterstanden en/of overlast als uiterste middel. Ontruimde huurders krijgen altijd een tweede kans als de huurschuld en overige kosten betaald zijn. Indien nodig, worden aanvullende voorwaarden gesteld zoals onder bewind en budgetbeheer. Huurders die uitgezet zijn vanwege overlast kunnen zelf via het aanbodmodel reageren op een woning. Woonstede beoordeelt per geval of een tweede kans geboden wordt en onder welke voorwaarden. Een begeleidingsovereenkomst zal daar in ieder geval deel van uitmaken.

In 2020 werd aan 27 huurders ontruiming aangezegd vanwege huurachterstand. In tien gevallen werd de woning daadwerkelijk ontruimd. Bij twee gevallen is de huurder met de noorderzon vertrokken en in één geval heeft de huurder de sleutels ingeleverd voordat de ontruiming plaats zou vinden. Eén ontruiming betrof een garage en bij één ontruiming was er sprake van onderverhuur. Na twee jaar op rij waarbij het aantal ontruiming is gestegen is het aantal ontruiming in 2020 gedaald. In 2019 waren er dertien ontruiming, in 2020 is dit gedaald naar tien ontruiming.

Woonruimteverdeling

Aan het eind van het verslagjaar stonden 51.930 woningzoekenden ingeschreven in de WERV-regio. Van de ingeschreven woningzoekenden heeft 88,6% een inkomen tot € 39.056. Van de woningzoekenden, die aan het eind van het verslagjaar stonden ingeschreven, waren 12.541 huishoudens in het verslagjaar actief. Actief wil zeggen dat zij minimaal één keer op woningaanbod hebben gereageerd. Het aandeel ingeschreven woningzoekenden met als woongemeente Ede bedroeg 16.448. Het aandeel was voor woongemeente Scherpenzeel 999.

Woonstede heeft in 2020 aan 778 woningzoekenden een nieuw thuis geboden. Het doel voor 2020 was om 95% van de woningen voor de primaire doelgroep passend toe te wijzen aan de inkomensgroep onder de resp. € 23.175/€ 31.550. In het jaar 2020 is ruim 99% van de woningen passend toegewezen (slechts 1 woning werd niet passend toegewezen). Hiermee heeft Woonstede haar doel voor 2020 ruimschoots bereikt. In bijlage 1 staat een gedetailleerd overzicht van de toewijzingen per gemeente naar huishoudsamenstelling, huishoudinkomen en huurprijs.

Ook aan de eisen met betrekking tot de staatssteunregeling (minimaal 80% van de woningen onder de € 737,15 toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen onder de € 39.056) is voldaan. Aan deze groep is 97% van de verhuurde woningen in 2020 toegewezen.

Aantal toewijzingen per huishoudinkomen				
Inkomensklasse	Ede	Scherpenzeel	Wageningen	Totaal Woonstede
t/m € 39.055	670	78	3	751
€ 39.056 t/m € 43.574	9			9
€ 43.575 en hoger	15	2	1	18
Eindtotaal	694	80	4	778

Tabel 4. Toewijzingen naar huishoudinkomen 2020.

Marktgegevens per gemeente				
	Ede	Scherpenzeel	Wageningen	Totaal Woonstede
Aantal opzeggingen	709	47	5	761
Mutatiegraad	8,2%	7,2%	5,7%	8,1%
% geadverteerd	63%	53%	0%	62%
Gemiddeld aantal reacties	118	80	n.v.t.	116
Toegewezen aan statushouders	40	1	0	41
Gemiddelde benodigde inschrijfduur in maanden	73	70	n.v.t.	73

Tabel 5. Marktgegevens per gemeente 2020.

Van de 761 woningmutaties zijn er 287 woningen niet geadverteerd. Van de vrijkomende woningen is 38% via urgentie, voordrachtrecht, huisvesting statushouders of via verkoop bij een nieuwe bewoner terecht gekomen.

De woningen die niet werden geadverteerd zijn als volgt verdeeld				
	Ede	Scherpenzeel	Wageningen	Totaal Woonstede
Urgentie	30	7	0	37
Voordracht/woningruil	83	12	5	100
Statushouders	40	1	0	41
Verkoop	39	2	0	41
Sloop	68	0	0	68
Totaal	260	22	5	287

Tabel 6. Overzicht niet-geadverteerde woningen per gemeente 2020.

1.3 Investeren in beschikbaarheid

Doelstelling

Doorbraakdoel:

In 2022 is er, vanaf januari 2018 gezien, een toename van 725 nieuwbouwwoningen op onze woningvoorraad.

Het doorbraakdoel gaat om een bruto realisatie van het aantal nieuwbouwwoningen. In de Strategische nota 2020-2024 is de ontwikkeling van de netto woningvoorraad geformuleerd.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Stand 1 januari	10.744	10.782	10.788	11.024	11.136	11.326
Nieuwbouw	103	207	369	266	270	62
Aankoop	6	5	4	3	3	1
Saldo koopgarant	-19	-33	-33	-33	-33	-33
Verkoop	-51	-50	-50	-50	-50	-50
Sloop	-1	-123	-54	-74	0	0
Stand 31 december	10.782	10.788	11.024	11.136	11.326	11.306

Tabel 7. Ontwikkeling netto woningvoorraad in relatie tot beschikbaarheid (bron: Strategische nota 2020-2024)

Op basis van de planning in het strategisch plan 2020 en de begroting 2020-2024 hadden we tot en met 2022 voldoende plannen in de voorbereiding om het bruto doel van 725 nieuwbouwwoningen te realiseren. In de begroting 2021-2025 houden we rekening met een lager aantal verkopen dan hierboven verantwoord door de beoogde verkoop van BOG/MOG/ZOG-complexen.

Corona & Stikstofproblematiek

In 2020 heeft Woonstede veel last ondervonden van de Coronamaatregelen. Deze overlast was minder zichtbaar in de bouwwerkzaamheden van de nieuwbouwwoningen, maar wel in de voorbereiding. Met name in de omgevingsdialogen (van belang voor het welslagen van projecten) was het lastig om een goede manier te vinden om de huurders en omwonenden op een goede wijze te betrekken bij de planvorming. Niet alleen Woonstede maar ook haar partners als aannemers, adviseurs en architecten/stedenbouwkundigen en gemeenten hadden tijd nodig om een goede balans hierin te vinden. Dat is gelukt maar kostte wel extra tijd. Tevens speelt de stikstofproblematiek een rol in de planvorming en uitvoering. Met name in de voorbereiding van de projecten Enka, Kolkakkerbuurt en Kernhem te Ede speelt de stikstofproblematiek een grote rol. Hierdoor hebben en houden we vertraging in de uitvoering. PFAS bleek minder een issue te zijn in de voorbereiding van de nieuwbouwprojecten.

Nieuwbouw

In de begroting 2020 is uitgegaan van een bandbreedte tussen de 80 en 207 woningen, omdat door alle ontwikkelingen veel zaken niet goed te plannen waren. Hierdoor is gerekend met deze bandbreedte. In de vastgestelde begroting 2020 is er uiteindelijk voor gekozen 207 woningen op te nemen om te laten zien wat de maximale investeringsruimte bedroeg. Dit jaar zijn er 131 woningen en 1 algemene/gemeenschappelijke ruimte opgeleverd.

Het verschil bij de opgeleverde projecten komt met name door het herstructureringsproject Kolkakkerbuurt.

Na het vaststellen van de meerjarenbegroting werd al duidelijk dat de planning voor het realiseren van de woningen in 2020 niet meer gehaald kon worden. Dit kwam doordat we meer voorbereidings-tijd nodig hadden om de bestaande woningen te slopen en vervolgens terrein bouwrijp te maken (gemeente en NUTS bedrijf). Dit betreft 85 woningen waarbij de start bouw verwacht wordt medio 2021. Daarentegen werd het project Stakenberg eerder gerealiseerd dan gepland. Door het leveren van vele inspanningen zijn we verheugd dat we deze aantallen hebben gerealiseerd.

Opgeleverde projecten	Aantal	Type woning	Gemeente
Stakenberg	17	Appartement	Ede
Vossenvelde	24	Appartement	Ede
Akkerwindelaan	32	Grondgebonden	Scherpenzeel
Kernhem	5	Grondgebonden	Ede
Stoer Enka	18	Appartementen/grondgebonden en 1 algemene ruimte	Ede
Kernhem	14	Be-bo woningen	Ede
Soma	21	Grondgebonden	Ede
Subtotaal	131		
Gelderhorst	1	Algemene ruimte inclusief 7 zorgkamers	Ede
Totaal	132		

Tabel 8. Opgeleverde projecten 2020

Voor de hierboven opgeleverde projecten geldt dat de maximale huur onder de 1^e aftoppingsgrens uitkomt met uitzondering van het project Akkerwindelaan. De maximale huur komt daar uit onder de tweede aftoppingsgrens.

Onderstaande tabel geeft inzicht in de nieuwbouwprojecten die in uitvoering zijn. Hieruit blijkt dat Woonstede tenminste 674 nieuwbouwwoningen wil toevoegen aan haar bezit de komende drie jaar.

In uitvoering	Aantal woningen	Type woning	Gemeente	Verwachte oplevering
Soma	35	Grondgebonden en appartementen	Ede	2021
Kolkakkerbuurt	155	Grondgebonden en appartementen	Ede	2021 & 2022
Enka H2 H4	201	Appartementen	Ede	2022 & 2023
Van Heutszlaan	40	Appartementen	Ede	2021
Dorpsstraat	24	Appartementen	Scherpenzeel	2022
Van Essen	24	Appartementen	Ede	2022
Loevestein	195	194 Appartementen en 1 beheerdersruimte	Ede	2022 & 2023
Totaal	674			

Tabel 9. Nieuwbouwprojecten in de uitvoering ultimo 2020

Aankoop

In het complex Belvédère zijn twee woningen aangekocht. Voor deze serviceflat geldt een specifiek aankoopbeleid. Het gaat hier om 98 appartementen en 47 garages. Een aantal is reeds aangekocht en voor een deel geldt een aankoopplicht. Per 31 december 2020 geldt de aankoopplicht nog voor zeven appartementen en twee garages. Daarnaast is er één eigenaar van de 98 appartementen waar geen afspraken zijn gemaakt over de aankoop. Bovendien hebben we een appartement in Scherpenzeel aangekocht van collega-corporatie Omnia Wonen. Dit is het gevolg van de uitruil van woningen die in 2018 heeft plaatsgevonden.

Terugkopen Koopgarant en Vrije koop

In 2020 hebben we koopgarant 35 woningen teruggekocht. Bij Koopgarant heeft de koper een aanbiedingsplicht en heeft Woonstede een terugkoopplicht. Daarnaast zijn vijf woningen omgezet van Koopgarant in Vrije Koop; de koper heeft de korting die hij indertijd kreeg bijgekocht en heeft nu het volledige eigendom.

Bij Vrije Koop is er een aanbiedingsplicht van de koper en heeft Woonstede een terugkooprecht. Per saldo hebben we door deze bijkopen bij vijf koopgarant woningen minder een terugkoopverplichting. Daarnaast hebben we hierdoor vijf Vrije koop woningen méér met een terugkooprecht. In 2020 maakten we in één geval gebruik van ons terugkooprecht bij een Vrije koop woning en kochten deze woning terug van de koper.

Verkopen Koopgarant en Vrije koop

Totaal verkochten we 38 woningen in Koopgarant (23 woningen die eerst teruggekocht waren en 15 uit de huur) en (naast de vijf bijkopen naar Vrije koop) 18 woningen in Vrije koop (11 woningen waren eerst teruggekocht, waarvan 1 woning eerst in huur is genomen en 7 woningen zijn rechtstreeks vanuit de huur verkocht). Een deel van deze verkopen werd in beperkt VKW (VKW staat voor Vrije Keus Woning) verkocht in het kader van verkoopstimulering. Normaal gesproken worden de woningen als Vrije keus woning geadverteerd. Degene die reageert en de woning krijgt, kan kiezen of hij de woning huurt, in Koopgarant koopt of in Vrije koop koopt. De beperking is dat de huurmogelijkheid bij deze woningen is vervallen. Er kan dan alleen gekocht worden.

Uitponden

Binnen het verkoopprogramma hebben we geen invloed op de huurcategorie waarin woningen worden opgezegd en vervolgens verkocht. Wel hebben we invloed op de samenstelling van het uitpondprogramma (van potentieel te verkopen woningen bij mutatie).

In 2020 zijn totaal 53 uitpondwoningen verkocht (2 woningen die eerst teruggekocht waren en 51 uit de huur). Onze doelstelling in het uitpondprogramma is om meer woningen uit de duurdere huurklassen te verkopen dan uit de huurklassen goedkoop en betaalbaar. In tabel 10 staan de huurprijzen van de in 2020 verkochte woningen die uit huur verkocht werden in koopgarant, Vrije koop en in uitpond (n.b. deze verkopen zijn niet allemaal in 2020 uit huur vrijgekomen. Een deel kwam in 2019 vrij en werd in 2020 verkocht en een deel van wat in 2020 vrij kwam, wordt in 2021 verkocht).

	Koopgarant	Vrije Koop	Uitpond
Goedkoop (t/m € 432,51)	0	0	3
Betaalbaar (€ 432,52 t/m € 663,40)	7	4	28
Middelduur (€ 663,41 t/m € 737,14)	2	1	19
Duur (vanaf € 737,15)	6	3	1
Totaal	15	8	51

Tabel 10. Uitsplitsing verkoop naar streefhuurklasse.

In uitpond verkochten we 24 van de 59 woningen met een streefhuur in de huurklassen middelduur en duur. Dat heeft dus een positief effect op de betaalbaarheid van de huurwoningen die in ons bezit blijven. We willen in 2030 maximaal 15% van ons bezit in de huurklassen middelduur en duur hebben. Van de in 2020 verkochte uitpondwoningen zat ruim 41% in die klasse.

Dat we onze doelstelling niet hebben gehaald komt omdat er meer redenen zijn dan de huurklasse die bepalen of we een woning verkopen. We houden bijvoorbeeld ook woningen met een betaalbare huur in ons uitpondprogramma als we in het verleden in die portiekflat zonder lift al woningen hebben verkocht.

We hebben minder invloed op de huurcategorie waarin Koopgarant-woningen worden verkocht: bij een groot deel van ons bezit bieden we immers ook de koopvarianten aan. De klant kiest of hij de woning wil huren of kopen. Dat kan als zittende huurder en als nieuwe huurder bij mutatie.

Het aantal woningen met een terugkoop*plicht* is met 2 gedaald van 993 per 31 december 2019 naar 991 woningen per 31 december 2020. Daarnaast is het aantal woningen met een terugkoop*recht* met 22 woningen gestegen naar 167. Deze in totaal 1.158 woningen zijn de woningen die we te zijner tijd (kunnen) terugkopen, omdat ze of met korting aan de huidige bewoner zijn verkocht of woningen die we eventueel terugkopen omdat we recht van eerste koop hebben. Deze woningen blijven op termijn beschikbaar voor het sociale marktsegment.

Woonstede totaal	Classificatie		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Koopgarant 31-12-2019	854	139	993
Terugkoop koopgarant	-32	-3	-35
Omzetting naar uitpond	-4	-1	-5
Verkoop koopgarant	27	11	38
Koopgarant 31-12-2020	845	146	991

Tabel 11. Saldo koopgarant met terugkoop*plicht*.

De ontwikkeling van de voorraad zelfstandige huurwoningen in 2020 was als volgt:

Woonstede totaal	Classificatie			Huurprijs in exploitatie*				
	DAEB	Niet-DAEB	Subtotaal I t/m IV	I	II	III	IV	Totaal
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2019 op basis van jaarrekening 2019	9.128	100	9.228	608	6.598	1.191	831	9.228
Correctie n.a.v. dVi 2019			0	75	227	-129	-173	0
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2019 op basis van dVi 2019	9.128	100	9.228	683	6.825	1.062	658	9.228
Nieuwbouw	131		131		131			131
Aankoop	4	2	6	2	2		2	6
Terugkoop koopgarant	5	1	6		5		1	6
Verkoop koopgarant	-9	-6	-15		-8	-1	-6	-15
Verkoop uitpond en Vrije koop	-55	-4	-59	-8	-30	-10	-11	-59
Sloop	-68		-68	-17	-51			-68
Kamerverhuur statushouders			0					0
Omlabeling kamers			0					0
Overige mutaties ^x			0	-37	-35	153	-81	0
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2020	9.136	93	9.229	623	6.839	1.204	563	9.229

Tabel 12. Saldo zelfstandige huurwoningen per 31 december 2020. * Huurprijs tot en met € 432,51; II huurprijs boven € 432,51 tot en met € 663,40; III huurprijs boven € 663,40 tot en met € 737,14 en IV huurprijs boven € 737,14. ^x Overgang naar andere huurklasse door huurmutatie.

1.4 Investeren in kwaliteit

Doelstelling

Doorbraakdoel:

In 2022 is 25% van onze woningvoorraad sociaal, technisch en fysiek veilig.

Onze woningen zijn gebouwd volgens de destijds geldende regelgeving en vergunningen. In de loop der tijd is de regelgeving aangepast en zijn de eisen gewijzigd (vaak strenger geworden). We gaan gefaseerd de woningen upgraden. Dit betekent dat de “kwaliteit” van de woningen op een hoger niveau komt dan toen ze destijds werden gebouwd. De kwaliteit is vertaald naar een aantal KPI's met de behaalde doelstellingen in 2020:

1. Brand: Alle woningen zijn in 2023 vluchtveilig en zijn standaard voorzien van één of meerdere rookmelders. De prioriteit voor realisatie ligt bij woningen voor ouderen.

In 2020 zijn de inspecties afgerond en is gestart met het uitvoeren van de verbetermaatregelen in de complexen.

2. Asbest: Alle woningen zijn asbestveilig in 2036. Risicovolle toepassingen van asbest worden direct verwijderd. Asbest dat niet direct een risico vormt, blijft zitten tot een natuurlijk moment, zijnde het einde van de technische levensduur van een element of het complex.
3. Naast het verwijderen van risicovolle asbesttoepassingen bij (mutatie)woningen, zijn in 2020 bij de onderhoudsprojecten verschillende asbestmaterialen verwijderd. Het resultaat is dat ruim 29% van de portefeuille geen gebouwgebonden asbest bevat en asbestveilig is.
4. Constructieve veiligheid: In 2020 voldoen de balkons en galerijen aan preventieve risicobeheersingsmaatregelen.

De betonconsoles en galerijplaten van de hoog- en middelhoogbouwcomplexen worden jaarlijks geïnspecteerd op chloride, dekking en carbonatatie. Eventuele geconstateerde betonschade wordt spoedig na constatering hersteld. In het monitoringssysteem worden de geconstateerde gebreken en de voortgang van de herstelmaatregelen bijgehouden. Hiermee hebben we het doel behaald.

Onderhoud

Onderhoud is gericht op minimaal behouden van basiskwaliteit en geaggregeerde conditiescore 3.

Conditiemeting

Gemiddeld iedere drie jaar inspecteert Woonstede het casco van woningen (gevel en dak), algemene ruimtes en collectieve installaties van de gebouwen conform de NEN2767. Zo bewaken we de kwaliteit, houden we zicht op wat nodig is en plannen we onderhoud in waar dat nodig is. Het interieur (keuken, badkamer en toilet) wordt niet gemeten.

De geaggregeerde conditiescore van 1,68 is een gemiddelde score voor de gehele portefeuille van Woonstede. De doelstelling van de portefeuille is dat de geaggregeerde conditiescore over de portefeuille maximaal 3,0 mag zijn. De geaggregeerde conditiescore van 1,68 valt binnen de doelstelling van de portefeuille (score 1 is de hoogste en score 6 is de laagste score) en het is een positieve score.

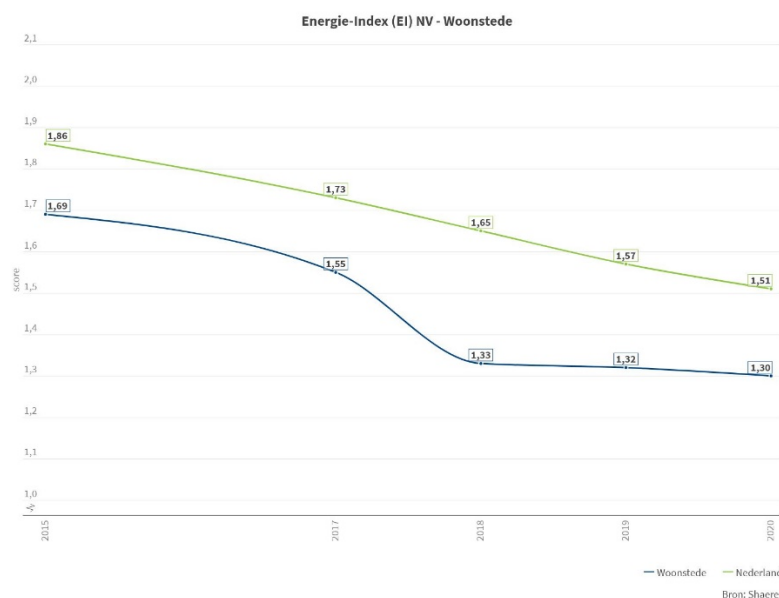
Gezien de leeftijd en opbouw van de portefeuille zal de onderhoudsbehoefte de aankomende jaren toenemen en is de verwachting dat de geaggregeerde conditiescore zal stijgen.

Vervangen van keuken, badkamer en toilet

Het vervangen van de keuken, badkamer en toilet op basis van klantgestuurd onderhoud is per 1 november 2019 gestopt. In de eerste helft van 2021 worden de laatste keukens, badkamers en toiletten op basis van klantgestuurd onderhoud vervangen. In 2020 zijn we gestart met het projectmatig vervangen van de keuken, badkamer en toilet of iets als het door slijtage kapot is. We hebben in 2020 minder keukens, badkamers en toiletten kunnen vervangen dan gepland door de uitbraak van COVID-19.

Duurzaamheid

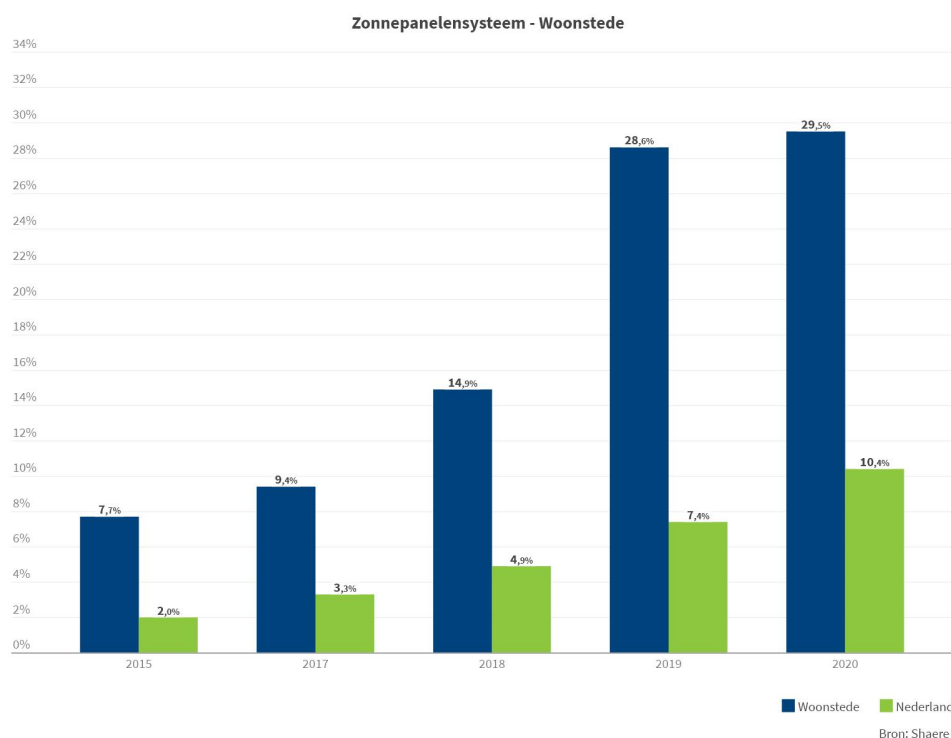
Aedes heeft namens de corporatiesector een convenant afgesloten (Convenant Energiebesparing Huursector) waarin zij aangeeft dat de 2,4 miljoen woningen in 2021 gemiddeld een label B (Energie Index van 1,4) heeft. We hebben de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in het isoleren van het casco en de ventilatie van onze woningen. De gemiddelde EI is nu 1,30 (bron: Aedes-benchmark / Shaere 2020) voor onze portefeuille. De doelstelling is hiermee behaald.



Figuur 2. Voortgang Energie Index zonder EMG-verklaring.

Bio-energie en zonnepanelen

Woonstede heeft eind 2020 ca. 3.200 woningen aangesloten op de bio-energie-centrale. Daarmee bleef het aandeel woningen op bio-energie in ons totale bezit stabiel op 33%. In 2020 heeft Woonstede het aandeel woningen dat profiteert van zonne-energie verhoogd naar 29,5% en is de CO₂-uitstoot warmtevraag gedaald naar 14,9 kg/m²/jaar.



Figuur 3. Aandeel zonnepanelen woningbezit Woonstede ten opzichte van Nederland (Benchmark 2019).

Samenstelling woningbezit

Ons portfolio beleid is hetzelfde gebleven als voorgaande jaren. Daarom is door nieuwbouw en verkoop gewerkt aan de portfoliedoelstelling. Hierbij is ingezet op minder gestapelde woningen zonder lift en meer gestapelde woningen met lift en minder grondgebonden woningen. Per saldo hebben we onder invloed van de nieuwbouw, sloop, aan- en verkoop minder eengezinswoningen en hoogbouw en meer appartementen in onze portefeuille dan in 2019.

	Eengezinswoningen	Etagewoningen met lift	Etagewoningen zonder lift	Hoogbouw	Totaal
tot 1945	201				201
1945-1959	729		347		1.076
1960-1969	453	6	481		940
1970-1979	319	150		1.509	1.978
1980-1989	685	237	404	172	1.498
1990-1999	357	291	110	102	860
2000-2009	289	233	88		610
2010-2019	532	459	94	140	1.225
>= 2020	30	17	52		99
Totaal	3.595	1.393	1.576	1.923	8.487

Tabel 13. samenstelling bezit Ede.

	Eengezins- woningen	Etagewoningen met lift	Etagewoningen zonder lift	Hoogbouw	Totaal
tot 1945	20				20
1945-1959	85				85
1960-1969	124				124
1970-1979	134				134
1980-1989	45		34		79
1990-1999	13	21	32		66
2000-2009		13	30		43
2010-2019	31	40			71
>= 2020	32				32
Totaal	484	74	96	0	654

Tabel 14. samenstelling bezit Scherpenzeel.

	Eengezins- woningen	Etagewoningen met lift	Etagewoningen zonder lift	Hoogbouw	Totaal
tot 1945					
1945-1959					
1960-1969					
1970-1979					
1980-1989					
1990-1999				88	88
2000-2009					
2010-2019					
>= 2020					
Totaal	0	0	0	88	88

Tabel 15. samenstelling bezit Wageningen.

1.5 Investeren in bijzondere doelgroepen

Doelstelling

De doelstellingen in 2020 waren als volgt:

1. We steunen vanuit ons maatschappelijk budget huurders om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen. Bedragen van € 50.000 voor oppluspakket Langer Thuis Wonen, € 15.000 voor scootmobielplekken en andere voorzieningen en € 30.000 voor camera's aan de seniorenflats zijn gereserveerd in het kader van veiligheid in en rondom onze seniorencomplexen;
2. We borgen het aandeel nultredenwoningen (minimaal 30%). Het gewenste resultaat is dat het huidige aandeel nultredenwoningen wordt uitgebreid van bijna 4.300 woningen in 2017 naar circa 4.800 woningen in 2030;
3. Het aantal toewijzingen van nultredenwoningen aan 50+'ers bedraagt minimaal 100 toewijzingen;
4. De overige toewijzingen Wonen en Zorg bedragen minimaal 40 toewijzingen;
5. In de prestatieafspraken Ede is vastgelegd dat we huizen beschikbaar stellen voor Housing First;
6. Voor studentenhuisvesting werken we samen met Idealis in Wageningen;
7. We leveren in 2020 twee projecten op waarin plaats is voor bijzondere doelgroepen: STOER en Robert Kochlaan.

Langer zelfstandig wonen

In 2020 hebben we bijna 13.000 euro uitgegeven aan het realiseren van scootmobielstallingen voor de Leeuwenhort, Zuiderkroon en de Stroombergflat. Verder hebben we voor bijna 19.000 euro camerabewaking gerealiseerd bij seniorenwoningen aan de Magnoliaaan, Rozenlaan, Rozenplein, Veenderweg, Weerdestein en Zuiderkoon.

Aantal nutredenwoningen

Het huidige percentage nultredenwoningen bedraagt ca. 47% van de totale portefeuille (bron: Strategisch plan en begroting 2019-2023 - definitie nultredenwoningen Aw2018). Hiermee voldoen we ruim aan onze eigen doelstelling en door de gemeente gestelde norm (30%).

Toewijzing doelgroepen

Veertien (zorg)organisaties hebben voordrachtsrecht op in totaal 641 woningen, waarbij Woonstede de woningen aan de bewoners verhuurt. Aan negentien (zorg)organisaties verhuren we circa 310 (zorg)plaatsen in het kader van de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Totaal Woonstede			
A	Soort woning	Jaar 2020	Woningen geschikt 65+
	Omvang nultreden	4.543	2.003
B	Woonvormen specifieke doelgroepen	Omvang	Toewijzing 2020
	Specifieke doelgroepen	2.189	245
	Aangepaste woning	25	3

Tabel 16. Toewijzingen Woonstede.

In de tabellen 16 t/m 19 is weergegeven hoeveel woningen we beschikbaar hebben (A) voor de te onderscheiden doelgroepen en de toewijzingen aan die doelgroepen in 2020(B). De conclusie is dat Woonstede voldoende nultredenwoningen in haar bezit heeft en op schema ligt wat betreft de uitbreiding. We hebben 198 nultredenwoningen toegewezen aan 55+'ers. Het aantal toegewezen eenheden met wonen en zorg is 47.

Gemeente Ede			
A	Soort woning	Jaar 2020	Woningen geschikt 65+
	Omvang nultreden	4.251	1.794
B	Woonvormen specifieke doelgroepen	Omvang	Toewijzing 2020
	Specifieke doelgroepen	1.980	224
	Aangepaste woning	25	3

Tabel 17. Toewijzingen gemeente Ede.

Gemeente Scherpenzeel			
A	Soort woning	Jaar 2020	Woningen geschikt 65+
	Omvang nultreden	204	121
B	Woonvormen specifieke doelgroepen	Omvang	Toewijzing 2020
	Specifieke doelgroepen	121	17
	Aangepaste woning	0	0

Tabel 18. Toewijzingen gemeente Scherpenzeel.

Gemeente Wageningen			
A	Soort woning	Jaar 2020	Woningen geschikt 65+
	Omvang nultreden	88	88
B	Woonvormen specifieke doelgroepen	Omvang	Toewijzing 2020
	Specifieke doelgroepen	88	4
	Aangepaste woning	0	0

Tabel 19. Toewijzingen gemeente Wageningen.

Housing first

Housing First is individueel begeleid wonen voor mensen die dak- of thuisloos zijn. Er is sprake van meervoudige, complexe psychiatrische problematiek, vaak in combinatie met verslavingsproblematiek. Mensen krijgen eerst een woning aangeboden en in tweede instantie worden ze begeleid en gemotiveerd om hulp of behandeling te aanvaarden. In totaal wonen nu tien personen via Woonstede bij Housing first. Net als onze samenwerkingspartners RIBW en Leger des Heils vinden wij het project geslaagd en in afwachting van gemeentelijke besluitvorming wordt het project verlengd in 2021.

Studentenhuisvesting

Onze Wageningse collega-corporatie Idealis verzorgt de huisvesting van studenten in Ede. Eind 2020 verhuurden we binnen onze hoogbouwportefeuille in totaal 25 woningen aan Idealis met de bestemming studentenhuisvesting. Daarnaast zijn er drie woongebouwen goed voor 260 studentenkamers aan de Hoefweg in Ede aan Idealis verhuurd.

Al jaren daalt het aantal woningen in de hoogbouw dat door Idealis gehuurd wordt. Studenten willen graag in Wageningen wonen. Het doel van Idealis is om uiteindelijk geen woningen meer te huren in de hoogbouw en zich meer te richten op Wageningen dan op Ede.

Nieuwbouw bijzondere doelgroepen

In 2020 hebben we woningen toegevoegd specifiek bestemd voor bijzondere doelgroepen. Het gaat hierbij om het project STOER op Enka. STOER is een initiatief van ouders van jongeren met een beperking. In een kleinschalige woonvorm van 18 woningen met een algemene ruimte kunnen hun kinderen wonen, waarbij de zorg geregeld is.

STOER huurt acht appartementen (op voordracht) en een algemene ruimte. Daarnaast zijn in het gebouw zes appartementen uit twee lagen met een dakterras (zonder lift) en vier eengezinswoningen op de hoeken met eigen entree. De woningen zijn overeenkomstig de uitgangspunten van Bijna Energie-neutraal (BENG) gebouwd. De woningen zijn aangesloten op het warmtenet van Warmtebedrijf Ede en voorzien van zonnepanelen.

Op de voormalige terrein van de Vossenveld Mavo (Robert Kochlaan hoek Swammerdamlaan) te Bennekom zijn 24 appartementen in 2 woongebouwen gerealiseerd. Op de begane grond zijn appartementen voor senioren (rolstoeltoegankelijk) en op de eerste verdieping zijn appartementen voor één- en tweepersoons huishoudens. Ook deze woningen zijn volgens de principes van Bijna Energie-neutraal (BENG) gebouwd. Tevens zijn de woningen aangesloten op het warmtenet van Warmtebedrijf Ede en voorzien van zonnepanelen.

1.6 Investeren in leefbaarheid

Doelstelling

Een veilige en prettige woonomgeving is een verantwoordelijkheid van ons allemaal. Samen met huurders en partners werken wij proactief aan de kwaliteit van wonen. We zijn zichtbaar en aanspreekbaar in de wijk en kennen onze klant. We zijn duidelijk en eerlijk in onze communicatie en denken in oplossingen.

Woonstede stelt voor wat betreft haar leefbaarheidsuitgaven een maatschappelijk budget beschikbaar. Het is Woonstede op grond van het BTIV toegestaan hiervoor een bedrag van € 131,37 per verhuureenheid te begroten. Woonstede begroot 122 euro per verhuureenheid. Dat blijkt in de praktijk ruim voldoende te zijn.

Voor 2021 worden van het maatschappelijk budget de salariskosten van de woonconsulenten betaald en 30% van de salariskosten van de huismeester. Hiervan wordt ook buurtbemiddeling betaald, het onderhoudscontract sluitsystemen (deel videosysteem) en uitgaven die zien op de verbetering en bevordering van het gebruikersgemak van ontmoetingsruimten. Van het maatschappelijk budget is 125.000 euro begroot voor het leefbaarheidsfonds.

Verder waren er in 2020 doelstellingen voor twee pilots:

1. In het kader van het brandveilig maken van ons bezit wordt er vanuit leefbaarheid gestart met een pilot om tot een draaiboek te komen voor gestapelde seniorencomplexen;
2. In het kader van betaalbaarheid willen we excessen in stookkosten voorkomen. We bezoeken 80 huishoudens, zodat deze huishoudens inzicht in hun stookgedrag hebben en mogelijke technische oorzaken van hoge stookkosten worden achterhaald.

Beperkte dienstverlening

De impact van de uitbraak van het Coronavirus is in vele opzichten voor onze huurders zeer ingrijpend. De maatregelen om verspreiding van het virus te voorkomen, beperkten de huismeesters en woonconsulenten in de uitvoering van hun werkzaamheden. Geen huisbezoeken, vereenzaming onder huurders en geen momenten om gezamenlijk in onze ontmoetingsruimten koffie te kunnen drinken. Maar door gerichte acties zijn wij er in geslaagd de leefbaarheid in onze complexen op peil te houden en vormen van overlast aan te pakken.

Maatschappelijk budget

In totaal is er in 2020 € 120,52 maatschappelijk budget per verhuureenheid uitgeven. De wettelijke maximumnorm voor leefbaarheidsuitgaven was voor 2020 € 131,37 per verhuureenheid. Hieronder staan na de tabel de opbrengsten van de leefbaarheidsuitgaven beschreven.



Figuur 4: leefbaarheidsnorm in 2020.

Werkgroep Leefbaarheidsfonds

Het leefbaarheidsfonds is in het leven geroepen om verzoeken van bewoners te kunnen honoreren. De rol van de corporatie op het gebied van leefbaarheid wordt belangrijker omdat zij steeds meer te maken krijgt met kwetsbare groepen. Daar staat tegenover dat er voor het voorkomen van ongewenste leefbaarheidsuitgaven nu sprake is van een stapeling aan regels, waardoor in de praktijk onduidelijkheid is ontstaan over wat wel en wat niet mag. Dit kan ertoe leiden dat wettelijk toegestane en gewenste activiteiten en uitgaven aan leefbaarheid onbedoeld worden ontmoedigd.

De regering stelt daarom voor om, in plaats van een maximumbedrag voor leefbaarheid met lokale afwijkingsbevoegdheid, nu in het geheel geen maximumbedrag meer voor te schrijven. Daarnaast wordt voorgesteld de eis te schrappen dat prestatieafspraken over leefbaarheid nodig zijn om leefbaarheidsactiviteiten uit te mogen voeren. Door het wegnemen van deze detailregels die knellend zijn voor investeringen in leefbaarheid, ontstaat meer ruimte voor lokale partijen om binnen de algemene kaders een passende lokale invulling van het volkshuisvestelijk beleid en bijpassende financiële inzet te bepalen. Daarbij blijft van toepassing dat deze activiteiten moeten plaatsvinden in de directe nabijheid van de woongelagenheden van toegelaten instellingen en daarmee een op de wijk/buurt en bewoners gerichte functie hebben.

Deze wijzigingen van de Woningwet moesten op 1 januari 2021 in werking treden. De wijzigingen zijn echter nog niet opgenomen in een formeel wetsvoorstel.

Woonstede ziet in dat de richtlijnen op het gebied van leefbaarheid aan verandering onderhevig zijn en de huidige richtlijnen opnieuw herzien kunnen worden. Daarbij wil Woonstede op een praktische en vooral voor iedereen duidelijke manier invulling geven aan de wettelijke mogelijkheid tot het doen van leefbaarheidsinvesteringen. Een goed moment hiervoor is na de wijziging van de Woningwet per januari 2021. De opname van de vrijwilligersvergoeding kan dan opnieuw tegen het licht gehouden worden.

Woonstede stemt haar nieuwe richtlijnen graag af met de Huurdersbond. Daarbij kan ook de communicatie van de richtlijn naar de bewonerscommissies toe, meegenomen worden. Inmiddels is een werkgroep gevormd die nieuwe richtlijnen heeft opgesteld om maximaal gebruik te maken van de ruimte die de wetgever biedt. Een commissie bestaande uit leden van de huurdersbond en woonconsultanten van Woonstede beoordelen vanaf 2021 gezamenlijk ingediende aanvragen.

Uitgaven leefbaarheidsfonds in 2020	
€ 15.369	Tuinonderhoud hoogbouwflats
€ 14.044	Huur diverse ontmoetingsruimten
€ 13.360	Bestuurskosten bewonerscommissies
€ 10.000	Bijdrage Netwerk Dien je Stad
€ 7.500	Bijdrage Stichting Present
€ 6.700	Verhuiskostenvergoeding leefbaarheid
€ 3.342	Bijdrage activiteitencommissies
€ 2.985	Aanbrengen anti-fietstegels
€ 2.000	Onderhoud ontmoetingsruimte (Willem Marisflat)
€ 1.250	VVV-bonnen voor diverse vrijwilligers
€ 750	Balkonbingo tijdens lockdown

Tabel 20. Specificatie leefbaarheidsuitgaven 2020.

Vrijwilligersorganisaties

Vrijwilligersorganisaties zoals Dien je Stad en Stichting Present kunnen blijven rekenen op onze bijdragen. Ze verrichten activiteiten met en voor onze bewoners en in het belang van ons vastgoed, zoals het ondersteunen van bewoners bij het schoonmaken van hun huis bij ernstige vervuiling of het opknappen van een verwaarloosde tuin.

Bewonerscommissies

In het verslagjaar 2020 waren er 19 bewonerscommissies en 7 activiteitencommissies actief. In totaliteit hebben de bewonerscommissies gezamenlijk € 13.360 aan een bestuurskostenbijdrage vanuit het Leefbaarheidsfonds ontvangen voor belangenbehartiging van de huurders binnen hun werkgebied. Met alle bewonerscommissies zijn er op basis van de Overlegwet samenwerkingsafspraken gemaakt.

Effecten van onze inzet

Onze vier huismeesters worden voornamelijk ingezet bij de hoogbouwcomplexen. Zij worden voor 70% gefinancierd vanuit de servicekosten. De huismeesters houden dagelijks toezicht. Ook houden zij een dagelijks spreekuur voor de huurders. Huismeesters spreken huurders aan op hun gedrag in het kader van schoon, heel en veilig en op basis van overlast. Bij kamergewijze verhuur van statushouders bezoeken ze de huurders regelmatig om op basis van mogelijke verschillende leefpatronen overlast te voorkomen en het woongenot van alle huurders zoveel mogelijk te waarborgen. Begeleiding van de statushouders is uiteraard de verantwoordelijkheid van onze ketenpartners zoals Vluchtelingenwerk.

Daarnaast spelen de huismeesters een signalerende en doorverwijzende rol bij eenzaamheid, ernstige vervuiling en zaken die door hen ervaren worden als mogelijk meervoudige problematiek. Ook treden ze op als intermediair tussen huurders en Woonstede bij groot onderhoudsprojecten binnen hun complexen.

Onze vier woonconsulenten zijn gekoppeld aan hetzelfde werkgebied als de vier integrale wijk- en sociale teams. Hierdoor is er één aanspreekpunt binnen elk team. Dit zorgt voor optimalisatie van de samenwerking in de totstandkoming van de gezamenlijke gebiedsagenda. Signalen daaruit worden zoveel mogelijk projectmatig en preventief opgepakt. Er wordt steeds meer gezocht naar de kracht van verbinden door middel van een gemeenschappelijke focus. Uiteraard wordt daarbij rekening gehouden met de privacywetgeving.

Veldhuizen-Kernhem

Veldhuizen is een kwetsbare wijk met relatief veel overlastmeldingen als gevolg van de uitbraak van het Coronavirus. Na de eerste lockdown is het aantal meldingen afgenomen. Halverwege 2020 steeg het aantal meldingen opnieuw. Het gedrag van de bewoners heeft twee gezichten laten zien: terugtrekken achter de voordeur enerzijds en een korter lontje bij het indienen van digitale klachten anderzijds. In Veldhuizen loopt een drietal procedures wegens structurele ernstige overlast, waarbij Woonstede primair ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming eist.

Ede Centraal (Ede Oost, Ede West en Ede Centrum)

Er is veel ingezet op participatie vanuit vastgoedprojecten, onder andere bij de Kolkakkerbuurt en de Wethoudersbuurt. Door de uitbraak van het Coronavirus is het contact met bewonersgroepen beperkt gebleven en de vorm van participatie met de bewoners gewijzigd van persoonlijk naar digitaal contact. Door een creatieve manier van benaderen, betrekken we huurders bij ontwikkelingen. Dit leidt tot positieve reacties. Ook voor het komende jaar wordt veel participatie-inzet vanuit Vastgoed verwacht. Zowel op Groot Onderhoud, sloop en nieuwbouw.

In Ede Centraal zijn veel seniorencomplexen. Om de veiligheid van senioren te vergroten, zijn de complexen allemaal voorzien van cameratoezicht. Dit is een actie vanuit het Jaarplan 2020 Wijk Ede-Centraal. Net als 'achter-de-voordeurproblematiek', een samenwerking met onze netwerkpartners met als doel oog te hebben voor kwetsbare huurders.

Cijfers van overlast/sociale problematiek laten zien dat tijdens de lockdownperiodes in begin en einde van 2020, het aantal overlastmeldingen afneemt. De meldingen waren wel complexer. De meldingen gingen met name over woningvervuiling. Om de meldingen op te lossen, is samenwerking gezocht met verschillende zorgpartijen. De Indische buurt en Bloemenbuurt te Ede vragen redelijk veel inzet van sociaal beheer.

Ede Zuid

Ede Zuid is een zeer gevarieerde wijk met Oud Zuid en de Uitvinderbuurt, de tachtig- en negentigerjaren wijken Maandereng en Rietkampen, de ruim 900 woningen in de hoogbouw en de nieuwbouw op het Enka-terrein.

De focus bij leefbaarheid ligt als gevolg van veel overlastklachten en sociale problematiek met name op de Hoogbouw en in mindere mate op de Uitvinderbuurt en de Maandereng. In de hoogbouw zijn relatief veel klachten en meldingen. Mensen met lage inkomens en diverse nationaliteiten wonen daar dicht op elkaar in oudere en veelal gehorige flats.

In het begin van de uitbraak van het Coronavirus is het wat betreft meldingen rustiger geweest. Bewoners hebben meer rekening met elkaar gehouden. Naarmate de pandemie langer duurde, is het aantal overlastmeldingen toegenomen. Voor het jaar 2021 komt de focus met name op de hoogbouw te liggen. Dit komt doordat Woonstede en de Gemeente Ede bezig zijn de visie voor herstructurering van de hoogbouw vorm te geven. Daarnaast wordt er een grootschalig onderzoek uitgevoerd naar de wensen en behoeften van de bewoners van de flats.

Lunteren, Harskamp en Bennekom

Het aantal overlastmeldingen in de dorpen is door het toepassen van een andere werkwijze in 2020 ten opzichte van 2019 toegenomen. Ook Buurtbemiddeling heeft dit reeds vastgesteld aan de hand van een stijging van het aantal doorverwijzingen. Voor de leefbaarheid is er in de dorpen een effectieve samenwerking met partners van het wijkteam. Partijen weten elkaar goed te vinden en waar nodig wordt er samen opgetrokken bij de aanpak van overlast of sociale problemen. Veel overlastgevers zijn reeds bekend bij de maatschappelijke instanties.

Scherpenzeel

In Scherpenzeel is naast veel inspanning in de effectieve samenwerking tussen de Gemeente Scherpenzeel, Politie en Boa's bij overlast vooral veel aandacht gegaan naar het Sociaalplan voor Vierzinnen en Nieuwstraat. Dit plan is opgesteld in een goede samenwerking met de afvaardiging van de bewoners en de Huurdersbond en eind december 2020 afgerond. De partijen zijn tevreden over het resultaat. Gesprekken over het verhuizen zijn inmiddels opgestart.

Woonfraude

In 2020 werden er dertig meldingen van Woonfraude gedaan. Deze zijn allemaal onderzocht en bij aangetoonde woonfraude is actie ondernomen. In totaal is in 6 gevallen daadwerkelijk sprake van woonfraude. Er zijn nog vier meldingen in onderzoek.

Veldhuizen

Bij twee meldingen bleek geen sprake van woonfraude. In één geval heeft de bewoner (die in zijn woning niet zijn hoofdverblijf had) een tweede kans gekregen. De huurder heeft nu weer zijn hoofdverblijf in de huurwoning. In twee gevallen werd de huur van de woning door de bewoner opgezegd na onze constatering van woonfraude (geen hoofdverblijf). Twee woonfraudezaken zijn gerelateerd aan hennep. Voor deze zaken loopt een juridische procedure.

Buitendorpen

Na onderzoek is één woning ontruimd. In een ander geval is de woonfraude opgelost. Er zijn nog twee zaken van woonfraude in onderzoek.

Ede Centraal

In Ede-centraal hebben we meerdere meldingen van woonfraude onderzocht, maar in geen enkel geval was er daadwerkelijk sprake van woonfraude. Er waren vier druggerelateerde meldingen, waarbij in twee gevallen een waarschuwing is gegeven.

Ede-zuid

Op twee adressen wordt nog onderzoek gedaan. In één geval heeft de bewoner zelf het huurcontract opgezegd, om zo een eventuele juridische procedure te voorkomen.

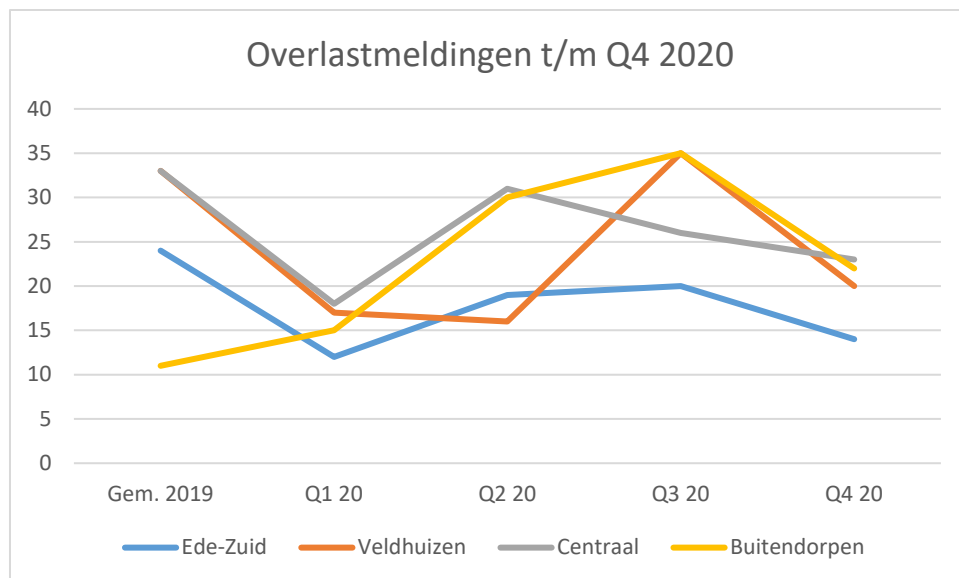
Scherpenzeel

Er zijn wel meldingen over woonfraude ontvangen in Scherpenzeel, maar na onderzoek bleek het in geen enkel geval daadwerkelijk om woonfraude te gaan.

Overlast

In 2020 werden er 353 nieuwe overlastmeldingen gedaan, dat is 12% minder dan in 2019. In hoeverre de uitbraak van het Coronavirus hier invloed op heeft gehad, is niet vast te stellen. Het aantal meldingen is vergelijkbaar met het aantal meldingen in 2018. Het streven is overlastmeldingen binnen twee weken na binnenkomst af te ronden. Als dat niet lukt, heeft dit vaak te maken met de complexiteit van de meldingen en de bereidheid van huurders om mee te werken. Ketensamenwerking is heel belangrijk. Daar besteden we dus ook heel veel aandacht aan.

Geluidshinder is de meest voorkomende melding. Ook meldingen van vervuiling komen vaak voor. Verder zien we veel meldingen over het onderhoud in tuinen en woonfraude. In eerdere jaren kwamen meldingen van psychische problemen vaker voor. Dit kan komen omdat psychische problemen meer als achterliggende oorzaak werden gezien. Om de cijfers in de toekomst beter te kunnen duiden, zijn we bezig met het herbenoemen van de categorieën.



Figuur 5. Aantal overlastmeldingen per wijk

1.7 Financiële continuïteit

Het financieel beheer en - beleid richten zich vooral op een optimaal beheer van de geldstroom, het verminderen van financiële onzekerheden - vooral het renterisico - en het bevorderen van verantwoorde investeringen. Het verkrijgen van voldoende financieringsmiddelen is essentieel voor het leveren van kwalitatief goede woondiensten aan bewoners en woningzoekenden en daarmee voor de continuïteit op lange termijn. De financiële resultaten worden geïnvesteerd in de volkshuisvesting, waarbij wordt gestuurd op een optimaal rendement. Een juiste balans tussen het bedrijfseconomisch en het maatschappelijk rendement is de voorwaarde om op langere termijn het voortbestaan van Woonstede te waarborgen.

Jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld op basis van BW 2 Titel 9, de Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RJ 645) en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) met daarin onder andere het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de winst-en-verliesrekening op basis van het functionele model.

Beleid en beheer 2020

Het verslagjaar is afgesloten met een positief resultaat van 84,2 miljoen euro na belastingen. In 2019 behaalden we een positief resultaat van 88,8 miljoen euro. Voor 2020 was een positief jaarresultaat van 7,2 miljoen euro begroot. Het verschil is vooral veroorzaakt door een hoger netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille en door de waardestijging van het bestaande bezit. In onderstaande tabel is de winst-en-verliesrekening over 2020 opgenomen ten opzichte van de begroting 2020 en de jaarrekening 2019 (bedragen in duizenden euro's).

Omschrijving	Jaarrekening 2020	Begroting 2020	Jaarrekening 2019
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	32.644	26.716	29.196
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.164	2.236	2.874
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	72.075	-1.558	77.851
Netto resultaat overige activiteiten	1.021	-836	1.033
Overige organisatiekosten	-3.091	-3.396	-2.946
Leefbaarheid	-1.126	-1.253	-1.059
Resultaat voor financiering en belastingen	105.687	21.909	106.949
Saldo financiële baten en lasten	-10.078	-10.472	-11.040
Waardeverandering financiële instrumenten	-7.734		-7.550
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	87.875	11.437	88.359
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-3.711	-4.321	419
Resultaat deelnemingen	42	37	39
Resultaat na belastingen	84.206	7.153	88.817

Tabel 21. Winst-en-verliesrekening 2020 ten opzichte van begroting 2020 en jaarrekening 2019

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Uit de winst-en-verliesrekening is af te leiden dat het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille over 2020 ongeveer 3,4 miljoen euro hoger is dan over 2019. Dit is vooral het gevolg van de toename

van de huuropbrengsten met 1,9 miljoen euro door de reguliere huurverhoging, woningverbetering en mutaties in het woningbezit. De onderhoudslasten waren 2,7 miljoen euro lager doordat we vanwege de uitbraak van het Coronavirus en de daarmee samenhangende gezondheidsrisico's alleen spoedeisende reparaties binnen de woningen hebben uitgevoerd. Tot slot zijn we in 2020 ongeveer 0,8 miljoen euro meer kwijt dan over 2019 aan verhuurderheffing.

Vergelijking met de begroting 2020

Ten opzichte van de begroting 2020 is het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille ongeveer 5,9 miljoen euro hoger. De belangrijkste oorzaken zijn hieronder opgenomen.

De lasten verhuur en beheer zijn 0,9 miljoen euro lager vanwege een aanpassing in de verdeling van de kosten voor VvE-beheer en lagere organisatiekosten dan begroot. De lagere onderhoudslasten dan begroot van 4,3 miljoen euro zijn het gevolg van het minder uitvoeren van reparatieonderhoud als gevolg van de Coronacrisis zoals hierboven is beschreven. De overige operationele kosten zijn 1,0 miljoen euro lager dan begroot doordat de saneringsheffing van 650 duizend euro in 2020 niet is geheven en de verhuurderheffing 300 duizend euro lager is uitgevallen dan begroot.

Ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat van 1.301 miljoen euro per 1 januari 2020, is het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille over 2020 ongeveer 2,5%. Over 2019 was dit bij een marktwaarde in verhuurde staat van 1.213 miljoen euro per 1 januari 2019 ongeveer 2,4%. Begroot over 2020 was een direct rendement van 2,4%. De oorzaken van het verschil zijn hierboven genoemd.

De opbouw van het saldo van het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille minus organisatiekosten, leefbaarheid en financiering (het kernresultaat) is als volgt weergegeven.

Omschrijving	Jaarrekening 2020	Begroting 2020	Jaarrekening 2019
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	32.644	26.716	29.196
Organisatiekosten	-3.091	-3.396	-2.946
Leefbaarheid	-1.126	-1.253	-1.059
Per saldo	28.427	22.067	25.191
Financieringsbaten en -lasten	-10.078	-10.472	-11.040
Kernresultaat	18.349	11.595	14.151

Tabel 22. Opbouw kernresultaat 2020

Verkoop bestaand bezit

In 2020 zijn 71 uitpondwoningen verkocht. In 2019 zijn 64 woningen verkocht. We hadden begroot 50 woningen te verkopen. Het resultaat op de verkochte woningen is ongeveer 4,2 miljoen euro. Over 2019 was dit 2,9 miljoen euro en begroot over 2020 was 2,2 miljoen euro. Gemiddeld is het resultaat per woning, zonder rekening te houden met verkoopkosten, 65 duizend euro. Over 2019 was dit 58 duizend euro en begroot was 57 duizend euro. Het gemiddelde resultaat per verkochte woning is in 2020 hoger dan begroot doordat de gemiddelde verkoopprijs per woning 25 duizend euro hoger is dan begroot en de gemiddelde marktwaarde in verhuurde staat van de verkochte woningen 17 duizend euro per woning hoger is dan begroot.

Waardeveranderingen

De waardeveranderingen van het bezit en van het onderhanden werk zijn in hoge mate bepalend voor het jaarresultaat. Belangrijke elementen in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat zijn de leegwaardes en de markthuren van de woningen en de disconteringsvoeten.

De waardevermeerdering van het vastgoed in exploitatie is 74,4 miljoen euro. Dit is 5,7% van de waarde aan het begin van het jaar. In 2019 was de waardevermeerdering 78,4 miljoen euro. Dit was gelijk aan 6,5% van de waarde aan het begin van dat jaar. In de paragraaf “Waarde van het bezit” gaan we hier verder op in.

Van de onderhanden projecten nieuwbouw en herstructurering per balansdatum hebben we in 2020 ongeveer 7,3 miljoen euro afgeboekt. Dit betreft vooral het verlies op de grondexploitatie van de herstructurering en verder het onrendabel deel van de investeringen, omdat de verwachte stichtingskosten hoger zijn de verwachte marktwaarde(stijging). In 2019 hadden we 2,9 miljoen euro van de onderhanden projecten afgeboekt. Het verschil tussen beide jaren is te verklaren doordat we in 2020 de herstructurering nader hebben geformaliseerd en zijn begonnen met het uit exploitatie nemen en slopen van de betreffende woningen. Verder hebben we in 2020 ongeveer 53 duizend euro (2019 ongeveer 141 duizend euro) afgeboekt voor langlopende en afgesloten projecten. De afwijking van de grondexploitatie van de Uitvindersbuurt heeft nog een voordeel van 336 duizend euro opgeleverd. Tot slot zijn de woningen die we in Koopgarant hebben verkocht met ongeveer 4,5 miljoen euro in waarde vermeerderd (in 2019 is ongeveer 3,3 miljoen euro bijgeboekt).

De geactiveerde uren van de eigen medewerkers voor investeringen hebben we in 2020 verwerkt onder de overige waardeveranderingen. Dit hebben we ook in de vergelijkende cijfers van 2019 aangepast. Daarnaast hebben we in 2020 de wijze waarop we de uren van de eigen medewerkers toerekenen aan de investeringen gewijzigd. Waar dit in 2019 nog gebeurde op basis van tijdschrijven van de medewerkers en een deel van de kosten van de betreffende medewerkers, inclusief opslagen voor indirecte kosten, niet aan de investeringen werd toegerekend, hebben we in 2020 besloten deze kosten integraal te activeren. Dit hebben we niet aangepast in de vergelijkende cijfers. De waardeverandering is hierdoor in 2020 65 duizend euro negatief en in 2019 was deze 1,5 miljoen euro negatief.

Overige activiteiten

De overige activiteiten bestaan vooral uit de leveringen en werken voor derden en de dienstverleningen aan derden. De geactiveerde uren van de eigen medewerkers voor investeringen hebben we in 2020, zoals gemeld, verwerkt onder de overige waardeveranderingen. Dit hebben we ook in de vergelijkende cijfers van 2019 aangepast. Het resultaat op de overige activiteiten is hierdoor in beide jaren 1,0 miljoen euro positief.

Organisatiekosten

De organisatiekosten zijn de kosten van het bedrijf (kosten voor bestuur en beheer van de organisatie, huisvesting, ondersteuning, facilitaire zaken, administratie, communicatie en automatisering) voor zover ze niet zijn toe te rekenen aan de andere activiteiten. De toegerekende organisatiekosten over 2020 zijn 150 duizend euro hoger dan over 2019. Voor de toelichting hierop verwijzen we naar de paragraaf over de bedrijfskosten.

Leefbaarheid

Onder leefbaarheid wordt onder andere begrepen het contact houden met en begeleiden van bewoners, optreden bij sociale klachten en niet naleven van de huurcontracten, toezicht houden in en rondom hoogbouwcomplexen, houden van spreekuur en deelname aan de wijkteams. Ten opzichte

van 2019 zijn de kosten voor leefbaarheid gestegen doordat we in de loop van 2020 voor de aansturing van de afdeling Sociaal Beheer en Leefbaarheid de formatie hebben uitgebreid. Van het leefbaarheidsbudget is in 2020 minder gebruik gemaakt dan in 2019.

Bedrijfskosten

Onderstaand is het overzicht gegeven van de bedrijfskosten 2020 ten opzichte van de begroting 2020 en de jaarrekening 2019. De bedragen zijn in duizenden euro's.

Omschrijving	Jaarrekening 2020	Begroting 2020	Jaarrekening 2019
Afschrijvingen	1.135	1.527	1.047
Loonkosten	9.137	9.392	8.973
Overige personeelslasten	1.267	2.383	1.755
Overige bedrijfslasten	4.347	4.601	3.895
Totaal	15.886	17.903	15.670

Tabel 23. Bedrijfskosten 2020 t.o.v. begroting 2020 en jaarrekening 2019.

De afschrijvingen zijn lager dan begroot. We hadden begroot 2,5 miljoen euro te investeren in onze huisvesting, het wagenpark en de ict. Hiervan hebben we 1,5 miljoen euro gerealiseerd. Van dit bedrag heeft 1,2 miljoen betrekking op ict, waar we vooral hebben geïnvesteerd in de software die betrekking heeft op onze klantprocessen en op de verbetering van de vastgoeddata. In 2021 is inmiddels de software voor het verbeteren van de klantprocessen opgeleverd. Met het verbeteren van de vastgoeddata gaan we in 2021 verder. In 2020 hebben we minder dan voorgenomen geïnvesteerd in de vervanging van laptops en smartphones en in vervangingen en vernieuwingen in de huisvesting en is de aansluiting van ons kantoor op de bio-energiecentrale uitgesteld.

De loonkosten over 2020 zijn onder het niveau van de begroting uitgekomen, doordat niet alle vacatures zijn vervuld. Ten opzichte van 2019 zijn de loonkosten hoger door een stijging van de bruto salarissen en hetgeen daaraan is gerelateerd.

De overige personeelslasten zijn lager dan begroot. Dit is vooral veroorzaakt doordat we het bedrag dat we hadden begroot voor de gevolgen van de uitkomsten van de strategische personeelsplanning van 0,6 miljoen euro in 2020 niet hebben besteed. Verder is er minder gebruik gemaakt van scholing en opleiding dan begroot (0,4 miljoen euro). Ten opzichte van 2019 zijn de overige personeelslasten lager doordat er minder is ingehuurd voor vaste functies en ziektevervanging (samen 0,3 miljoen euro) en doordat er minder aan scholing en opleiding is besteed (0,1 miljoen euro).

Bij de overige bedrijfslasten valt op dat we ten opzichte van 2019 meer hebben besteed aan extern advies en aan softwarelicenties, onder andere in verband met de implementatie van de nieuwe klantvolgsoftware en extra kosten vanwege de uitbreiding van het thuiswerken als gevolg van de uitbraak van het Coronavirus. Ten opzichte van de begroting hebben we minder besteed aan kosten die direct gerelateerd zijn aan ons kantoor. Dit als gevolg van de uitbraak van het Coronavirus. Verder zijn de invorderingskosten van achterstallige huur en juridische kosten lager dan begroot doordat we een belangrijk deel van deze werkzaamheden zelf kunnen oppakken en afhandelen.

Kasstromen

Wij sturen primair op kasstroom, waarbij we de waardeontwikkeling van het vastgoed niet uit het oog verliezen. Hiermee sluiten we aan op de systematiek van het WSW. Het is voor ons van cruciaal belang om de toegang tot de kapitaalmarkt open te houden, om zo aan voldoende financiering te kunnen komen voor onze investeringen, voor zover dit niet uit de verhuur en verkoop van woningen

komt. In ons financieel reglement hebben we dan ook als eerste doelstelling opgenomen dat de borging van leningen door het WSW niet in het geding mag komen.

Op basis van de WSW-systematiek zijn de operationele kasstroom (na betaling van vennootschapsbelasting) en de rentedekkingsgraad als volgt (bedragen in duizenden euro's) weergegeven.

Omschrijving	Jaarrekening 2020	Begroting 2020	Jaarrekening 2019
Operationele kasstroom vóór rente	23.915	17.752	25.553
Rente-uitgaven	10.166	10.305	11.380
Rentedekkingsgraad	2,35	1,72	2,25

Tabel 24. Kasstromen 2020 t.o.v. begroting 2020 en jaarrekening 2019.

We streven naar een rentedekkingsgraad die ligt tussen 1,5 en 2,0. Het verschil ten opzichte van de begroting is te verklaren door de verbetering van het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille. In 2020 is de operationele kasstroom lager dan in 2019. In 2019 hebben we 2,8 miljoen euro aan vennootschapsbelasting terugontvangen en in 2020 was dit 50 duizend euro. Daarentegen zijn de rente-uitgaven over 2020 ongeveer 1,2 miljoen euro lager. Hierdoor komt de rentedekkingsgraad over 2020 hoger uit dan over 2019.

Kengetallen

Het financiële beleid dient de financiële continuïteit van Woonstede te bevorderen, het rendement te verhogen en daarmee de financiering van de maatschappelijke investeringen te waarborgen. Voor Woonstede houdt dit een goede inzet van middelen op plaatselijk en regionaal niveau in.

Om dit te kunnen bereiken, hanteren we onderstaande kengetallen met de daarbij behorende normen. De kasstroomkengetallen zijn primair. Door het sturen op de kasstromen zijn we in staat om een belangrijk deel van de investeringen uit de operationele activiteiten te financieren.

Kengetal	Norm	2020	2019
Interest coverage ratio (ICR)	1,5 - 2,0	2,35	2,25
Direct rendement	> 1,85%	2,5%	2,4%
Indirect rendement	4,5%	5,7%	6,5%
Gerealiseerd resultaat	1,5%	2,5%	1,9%
Externe financiering van investeringen	< 40%	0,1%	0,0%
Loan to value op beleidswaarde	< 85%	55,5%	55,0%
Loan to value op marktwaarde	< 70%	25,8%	27,5%
Solvabiliteit op beleidswaarde	> 15%	33,7%	35,3%
Solvabiliteit op marktwaarde	> 50%	64,2%	62,9%
Dekkingsratio	< 70%	36,5%	37,2%
Onderpandsratio	< 70%	31,2%	31,9%
Liquiditeit	ter info	0,4	1,0

Tabel 25. Kengetallen 2020.

De verbetering van de ICR is hierboven al toegelicht. De solvabiliteit en loan to value op beleids-waarde zijn enigszins achteruit gegaan doordat de beleidswaarde ten opzichte van 2019 met 1% is gedaald. Dit is vooral veroorzaakt door de toename van het voorgenomen onderhoud vanaf 2023.

Voor het overige zijn de kengetallen 2020 ten opzichte van 2019 verbeterd door het positieve netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille, de daling van de rentelasten, de toename van de markt-waarde in verhuurde staat en de stabilisering van de leningportefeuille.

Sectorinstituten

In 2020 heeft de Autoriteit woningcorporaties op basis van dPi 2019, de jaarrekening 2019, dVi 2019 en de begroting 2020-2024 onderzoek gedaan naar de toezichtsterreinen die van invloed kunnen zijn op onze financiële continuïteit. Het onderzoek heeft de Autoriteit woningcorporaties geen aanleiding gegeven tot interventies of nader onderzoek.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft op basis van dezelfde documenten geconcludeerd dat we kredietwaardig zijn en dat we binnen de geldende regelgeving leningen kunnen aantrekken die door het WSW worden geborgd.

Treasury

De basis van ons treasurybeleid is vastgelegd in het Reglement Financieel Beleid en Beheer en het treasurystatuut. Aan het Reglement Financieel Beleid en Beheer is in 2017 het addendum naar aanleiding van de Veegwet toegevoegd. De interne documenten zijn opgesteld overeenkomstig de handreikingen die door Aedes zijn samengesteld en zijn afgestemd met de Autoriteit woningcorporaties. Daar waar van toepassing hebben we documenten aangepast aan onze eigen omstandigheden. Het Reglement, het addendum en het treasurystatuut zijn door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd. In 2020 hebben we het Reglement ongewijzigd gelaten.

In de genoemde documenten hebben we onder andere opgenomen dat we bij rentederivaten en andere financiële instrumenten alleen gebruik maken van defensieve instrumenten als swaps en caps. Verder hebben we opgenomen dat we alleen mogen handelen met Nederlandse banken die minimaal een rating A hebben volgens de ratingbureaus Standard & Poor's of Moody's. Overtollige middelen zetten we alleen uit bij Nederlandse financiële instellingen die voldoen aan hetgeen in de wet- en regelgeving is opgenomen.

We hebben een treasurycommissie en stellen jaarlijks een treasuryjaarplan op. Het treasuryjaarplan wordt jaarlijks door de directie vastgesteld en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. De treasurycommissie bestaat uit de treasurer, het afdelingshoofd Financieel Beheer, de controller en een extern adviseur van EY. In 2020 is deze commissie driemaal bijeen geweest. Onderwerpen die onder andere aan de orde zijn gekomen, zijn het treasuryjaarplan en de voortgang daarvan, de voortgang van de liquiditeitsbegroting, de beleggingsvoorstellen, de herfinanciering van leningen, de herziening van kredietopslagen, het aantrekken van nieuwe leningen en deelname aan het platform van LIST voor het aantrekken van leningen.

In 2020 hebben we twee fixeleningen aangetrokken via het platform van LIST. Dit platform is een goede aanvulling op de bestaande kanalen om bij aan te trekken leningen aanbieders met elkaar te vergelijken.

De overtollige middelen hebben we in 2020 bij drie verschillende Nederlandse bankinstellingen ondergebracht. De herfinancieringen van de leningen hebben we aangetrokken bij één van de Nederlandse sectorbanken. Alle transacties zijn gedaan in euro's.

Financieringsstrategie

Onze financieringsstrategie stamt uit 2019. De uitgangspunten bij de financieringsstrategie zijn het verlagen van de vermogenskosten, het tijdig beschikbaar kunnen hebben van de financiering en flexibiliteit in de financiering. In de financieringsstrategie wordt ingegaan op het optimaliseren van de financiering van de activiteiten en het structureren van de leningportefeuille. We hebben hierbij de volgende doelstellingen:

- De tijdige beschikbaarheid van financieringen ten behoeve van toekomstige investeringen;
- Een optimale mix van renterisico's, herfinancieringsrisico's en flexibiliteit;
- Een inzet van eigen vermogen en het aantrekken van vreemd vermogen in een verhouding waarbij de afhankelijkheid van verkopen wordt gemaximeerd en waarbij beperkt wordt ingeteerd op de ruimte in de financiële ratio's.

Voor het uitwerken van de financieringsstrategie maken we gebruik van het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het WSW. Hierin zijn de definities en de normen van de financiële ratio's en de risico's met betrekking tot het transitieprogramma (investeringen en verkopen), rente en herfinanciering opgenomen.

Uit de wensportefeuille en de portefeuillestrategie volgt een omvangrijk transitieprogramma. In relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader gaan we bij de investeringen en verkopen uit van een gemiddeld risico. Een lager risico gaat ten koste van de omvang van het transitieprogramma.

Vanwege de omvang van de leningportefeuille en het effect van rentewijzigingen op de financiële ratio's hanteren we een lage risicobereidheid bij de rente- en herfinancieringsrisico's en daarmee bij de samenstelling van de leningportefeuille. Het bovenstaande leidt tot de volgende financieringsstrategie:

- De verkoopafhankelijkheid van het transitieprogramma is maximaal 40% van de omvang van de begrote investeringen in de komende vijf jaar;
- De externe financiering van het transitieprogramma is maximaal 40% van de omvang van de investeringen in de komende vijf jaar;
- De financiering van het transitieprogramma uit operationele activiteiten is minimaal 20% van de omvang van de investeringen in de komende vijf jaar;
- Afhankelijk van de spreiding van de rente- en herfinancieringsrisico's en de gewenste beschikbaarheid van liquide middelen, maken we gebruik van de volgende leningsvormen:
 - leningen waarop wordt afgelost. Elk jaar hebben we dan de keuze om de aflossing wel of niet te herfinancieren;
 - aflossingsvrije leningen met looptijden tot 10 jaar en een beperkte hoofdsom;
- roll-over leningen met een variabele hoofdsom. Hierbij kan op elk moment van renteherziening het opgenomen bedrag worden aangepast;
- We houden een liquiditeitsbuffer aan van minimaal 5% van het totaal van de huuropbrengsten en de vergoedingen voor stook- en servicekosten.

Leningportefeuille

De leningportefeuille kan worden gespecificeerd naar type lening. We onderscheiden vijf types:

- annuïtaire leningen, hierop wordt jaarlijks via een vast schema afgelost;
- lineaire leningen, hierop wordt jaarlijks een vast bedrag afgelost;
- fixeleningen, deze zijn gedurende de looptijd aflossingsvrij en hebben een vaste rente;
- extendible fixeleningen, dit zijn aflossingsvrije leningen die zijn opgedeeld in drie perioden, waarbij de geldverstrekker de optie heeft om bij aanvang van de derde periode de looptijd voor een aantal afgesproken jaren tegen een vastgestelde rente te verlengen. Later in deze paragraaf komen we hierop terug;
- roll-over leningen, hierbij wordt de rente elke drie of zes maanden (afhankelijk van het contract) herzien. Afhankelijk van de voorwaarden kan het mogelijk zijn om op deze momenten de leningen af te lossen. De renterisico's van deze leningen zijn volledig afgedekt met derivaten.

Onze leningportefeuille per 31 december 2020 is evenals 31 december 2019 ongeveer 358,3 miljoen euro. De mutaties in de leningportefeuille zijn als volgt (bedragen in hele euro's) weergegeven.

Type lening	31 dec 2019	Nieuwe leningen	Reguliere aflossingen	Extra aflossingen	Aanpassing extendible fixe	31 dec 2020
Annuïtair	56.647.633	3.200.000	4.212.619	3.522.675		52.112.339
Lineair	59.995.098	30.000.000	3.940.091			86.055.007
Fixe	159.000.000	8.500.000	5.000.000			162.500.000
Extendible fixe	26.635.768				28.488	26.664.256
Roll over	56.000.000		25.000.000			31.000.000
Totaal	358.278.500	41.700.000	38.152.710	3.522.675	28.488	358.331.602

Tabel 26. Mutaties leningenportefeuille 2020.

Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de eindaflossingen is 2,8. De nieuwe leningen hebben een gewogen gemiddeld percentage van 0,2 en een gewogen gemiddelde looptijd van 17 jaar.

Eind 2019 was de duration 12,1 en eind 2020 was dit 12,7. De toename is veroorzaakt door de daling van de marktrenten en de herfinanciering van onder andere een roll-over lening van 20 miljoen euro die in 2020 afliep door een lening met een looptijd van 20 jaar. Het gemiddelde rentepercentage van de leningportefeuille is gedaald van 3,0 naar 2,6.

Het aandeel van de leningen waarop jaarlijks wordt afgelost, is gestegen van 32,6% eind 2019 naar 38,5% eind 2020.

Derivaten

Voor het afdekken van renterisico's op de roll over leningen maken we gebruik van derivaten. Elk afgesloten derivatencontract is gekoppeld aan een lening, waarbij de looptijd van het derivaat even lang is als de looptijd van de lening. De hoofdsom waar de rente van de derivaten over berekend wordt, is gelijk aan de hoofdsom van de betreffende lening. De derivaten worden niet aangehouden om te verhandelen. Zoals aan het begin van deze paragraaf is vermeld, hebben we agressieve hedges in ons financieel reglement nadrukkelijk uitgesloten.

In onderstaande tabel treft u de derivaten aan die we momenteel in onze portefeuille hebben. In geen van de derivatencontracten is een zogenaamde breakclausule opgenomen om eenzijdig de contracten te kunnen openbreken. Verder is bij geen van de derivaten sprake van een bijstortingsplicht als de marktwaarde onder een bepaalde drempel zakt.

	Soort	Start	Eind	Hoofdsom 31-dec-19	Hoofdsom 31-dec-20	Rente	31-dec-20	31-dec-19
1	IRS	6-1-2011	6-1-2020	20.000.000	0	3,14%	0	-351.388
2	IRS	1-3-2011	1-3-2021	13.000.000	13.000.000	3,08%	-230.518	-678.239
3	IRS	1-9-2011	1-9-2021	8.000.000	8.000.000	3,40%	-315.145	-606.532
4	IRS	2-4-2012	1-4-2022	10.000.000	10.000.000	2,27%	-423.712	-652.363
Totaal				51.000.000	31.000.000		-969.375	-2.288.522

Tabel 27. Derivatenportefeuille 2020.

In 2020 is het contract van derivaat 1 beëindigd, zodat we eind 2020 nog voor een bedrag van 31 miljoen euro aan leningen met een variabel rentepercentage het renterisico met derivaten afgedekt hebben. Verder hebben we in 2020 een niet afgedekte roll-over-lening van 5 miljoen euro aan het eind van het contract afgelost. Hiermee hebben we alle renterisico's van de roll-over-leningen nu afgedekt met een derivaat.

De roll over leningen die betrekking hebben op de derivatencontracten hebben naast een Euribor-gelateerde rente een risico-opslag die voor een bepaalde periode vaststaat. Van de leningen 2 en 3 zijn in 2020 de risico-opslagen tot en met einde van de looptijd herzien. De risico-opslagen zijn nu als volgt weergegeven.

Contract	Opslag 2020	Opslag 2019	Jaar herziening	Restant looptijd
1	nvt	0,195%	nvt	0
2	0,09%	0,09%	nvt	1
3	0,05%	0,01%	nvt	1
4	0,28%	0,06%	nvt	2

Tabel 28. Overzicht risico-opslagen roll overleningen 2020.

We hebben twee extendible fixeleningen in onze portefeuille voor een totaal nominaal bedrag van 27 miljoen euro (tabel 26). De looptijd van deze leningen is opgedeeld in drie tijdvakken. Het eerste tijdvak is kort. Gedurende deze periode zijn de kosten van de lening gelijk aan het driemaands Euribor. In het tweede tijdvak geldt een vast rentepercentage. Het tweede tijdvak is relatief lang. Voor het derde tijdvak, een middellange tot lange periode, geldt dat de geldgever het recht heeft de lening te verlengen tegen de voorwaarden die in het contract staan vermeld.

Deze twee leningen zijn we aangegaan ter financiering van de nieuwbouw en de herstructurering. Destijds was het vooruitzicht dat de sector verder zou groeien en was de continue beschikbaarheid van geldmiddelen een belangrijk onderwerp. Het langdurig exploiteren van de woningen gaat samen met een langlopende financiering. Om deze reden hebben we toen gekozen voor fixeleningen met een lange looptijd, doch maximaal gelijk aan de levensduur van de woningen van 50 jaar.

Een alternatief voor een fixelening was in die jaren de extendible fixelening. We hebben voor deze laatste vorm gekozen, omdat deze lening over de gehele looptijd, inclusief de derde periode met het rentepercentage zoals genoemd in de contracten, goedkoper is dan een gewone fixelening. In onze

administratie zijn de extendible fixeleningen voor de gehele looptijd, inclusief de derde periode en de dan geldende rente, opgenomen.

De kenmerken van de extendible fixeleningen zijn als volgt weergegeven.

Kenmerken	Lening 1	Lening 2	Totaal
Afgesloten	2 juli 2007	1 augustus 2008	
Hoofdsom in € 1.000	19.000	8.000	
Huidig rentepercentage	4,97	4,82	
Geldig tot en met	1 juli 2027	31 juli 2036	
Optie verlening door geldgever vast percentage	4,60	4,82	
Optie verlenging door geldgever variabel percentage	3-mnds Euribor	nvt	
Bij verlenging variabel aflossen boetevrij mogelijk	ja	nvt	
Verlenging tot en met	1 juli 2055	31 juli 2046	
Waarde optie 31 dec 2020 in € 1.000	-25.445	-4.029	-29.474
Waarde optie 31 dec 2019 in € 1.000	-18.768	-2.972	-21.740
Verschil	-6.677	-1.057	-7.734

Tabel 29. kenmerken van de extendible fixeleningen.

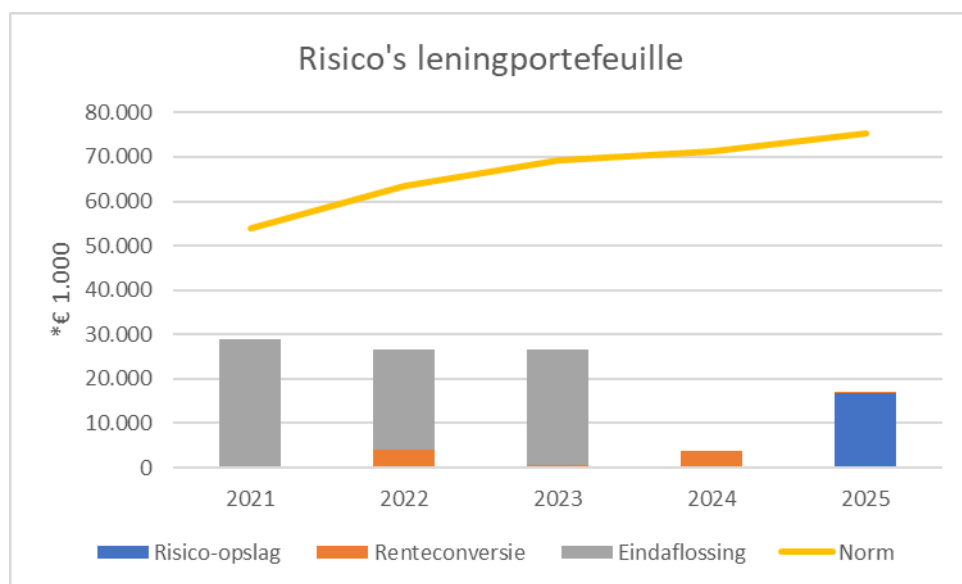
De waardes van de opties hebben we door een extern bureau laten bepalen. Ten opzichte van 2020 is bij beide leningen de verwachte rente op de uitoefendatum gedaald met 74 basispunten. In combinatie met de hoofdsommen, de termijn tot aan de uitoefendatum en de restant looptijden daarna, hebben de veranderingen in de verwachte rente bovenstaande effecten op de waardes.

De waardes van de opties zijn in de balans onder de langlopende schulden bij de financiële instrumenten opgenomen en de waardemutaties zijn in de winst-en-verliesrekening bij de financiële baten en lasten als waardeverandering financiële instrumenten verantwoord.

Verder hebben we één basisrentelening in onze portefeuille. Het kenmerk van deze lening is dat de rente bestaat uit een vast percentage en een variabele risico-opslag. De risico-opslag wordt na een afgesproken looptijd herzien. De hoogte van de herziening van de risico-opslag is afhankelijk van de financiële markten op dat moment. Deze lening hebben we in 2010 afgesloten en heeft een hoofdsom van 16,7 miljoen euro. De basisrente is 4,04. De opslag is 0,28% en wordt in 2025 herzien. De resterende looptijd van de lening is 40 jaar.

Risico's

De risico's in de leningportefeuille zijn te onderscheiden in de ongedekte roll over leningen, de variabele risico-opslagen, de eindaflossingen en de renteconversies. De risico's voor de komende vijf jaar zijn in onderstaande grafiek afgezet tegen de norm van maximaal 15% risico van de leningportefeuille.



Figuur 6. Overzicht risico's leningportefeuille.

Doordat we na 2023 geen kortlopende fixeleningen in onze leningportefeuille hebben en we meer leningen afsluiten waarop wordt afgelost, zijn de risico's in de leningportefeuille de komende jaren beperkt. De maximale norm waarover risico kan worden gelopen stijgt, doordat we een toename van de leningportefeuille hebben begroot.

De gewogen gemiddelde rentepercentages van deze leningen zijn per 31 december 2020 in onderstaande tabel opgenomen.

Risico	2021	2022	2023	2024	2025
Risico-opslag	nvt	nvt	nvt	nvt	0,28%
Renteconversie	4,14%	2,89%	2,79%	4,67%	1,25%
Eindaflossing	2,99%	2,94%	2,90%	nvt	nvt

Tabel 30. Overzicht gewogen gemiddelde rentepercentages.

Deze renterisico's zijn niet met derivaten afgedekt. Als beheersmaatregel spreiden we de renterisico's over de jaren en gaan we in de meerjarenbegroting bij herfinanciering van de eindaflossingen uit van de rentepercentages zoals ze door de Autoriteit woningcorporaties zijn gepubliceerd. Voor WSW-geborgde leningen met een looptijd van 10 jaar zijn deze als volgt weergegeven.

2021	2022	2023	2024	2025
0,55%	0,55%	0,95%	1,25%	1,60%

Tabel 31. Overzicht begrote rentepercentages WSW-geborgde leningen.

Begin 2021 was het rentepercentage voor een fixe-lening met een looptijd van 10 jaar minus 0,16 en met een looptijd van 30 jaar plus 0,32. Op basis hiervan vallen de renteconversies en de herfinancieringen in 2021 binnen het uitgangspunt van de begroting.

Spaar- en depositorekeningen

Op het gebied van beleggingen voeren we een voorzichtig beleid binnen de randvoorwaarden van het treasury statuut. In het treasury statuut is onder meer opgenomen dat beleggingen, al dan niet middels waardepapieren, voor een periode van meer dan drie maanden, worden uitgezet bij financiële ondernemingen, die:

- gevestigd zijn in een lidstaat die tenminste beschikt over een AA-rating afgegeven door tenminste twee van de drie ratingsbureaus Moody's, Standard and Poor's en Fitch;
- voor henzelf en voor de door hen uitgegeven waardepapieren kunnen aantonen dat ze tenminste over een AA-minusrating beschikken, afgegeven door tenminste twee van de drie ratingsbureaus Moody's, Standard and Poor's en Fitch.

Bij beleggingen voor een periode van minder dan drie maanden, dienen de financiële ondernemingen zelf en voor de door hen uitgegeven waardepapieren, tenminste over een A-rating te beschikken, afgegeven door tenminste twee van de drie ratingsbureaus Moody's, Standard and Poor's en Fitch.

De overschotten op liquide middelen hebben we, passend binnen het treasury statuut, weggezet op spaar- en depositorekeningen bij ING, ABN AMRO en ASN. In het begin van 2020 waren de rendementen nog 0,05%, inmiddels zijn deze gedaald naar 0,00%. Bij saldo's boven bepaalde bedragen, afhankelijk van de bankinstelling, wordt nu 0,50% rente in rekening gebracht. We spreiden onze overschotten over de verschillende instellingen om te voorkomen dat we er rente over moeten betalen. De uitgezette bedragen zijn maandelijks opvraagbaar. Het verloop van de beleggingen is als volgt (bedragen in duizenden euro's) weergegeven.

Spaar en deposito	2020	2019
Stand 1 januari	5.020	9.874
Mutatie	-4.009	-4.854
Stand 31 december	1.011	5.020

Tabel 32. Verloop beleggingen.

Door het lagere gemiddelde saldo aan spaar- en depositorekeningen en door de gedaalde rentevergoedingen waren de rentebaten in 2020 per saldo afgerond nihil. Voor 2020 zijn geen rentebaten begroot. Over 2019 waren de rentebaten 3.000 euro.

Waarde van het bezit

Marktwaaarde in verhuurde staat

De marktwaaarde in verhuurde staat is de voorgeschreven waarderingsmethodiek voor het vastgoed dat door ons wordt geëxploiteerd. De definitie van de marktwaaarde in verhuurde staat in het handboek is als volgt:

Het geschatte bedrag waarvoor het object op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, zou worden overgedragen in een marktconforme transactie tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Om de marktwaaarde te kunnen bepalen, is het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde door het ministerie uitgebracht. Het belangrijkste uitgangspunt bij de opzet van het handboek is dat de

marktwaarde van de markt is. Op basis van dit uitgangspunt is aansluiting gezocht bij de (inter)nationale richtlijnen over de wijze waarop de marktwaarde van vastgoed dient te worden bepaald. Bij het opstellen van het handboek is gebruik gemaakt van beschikbare marktgegevens om te borgen dat de waardering op basis van het handboek aansluit bij de markt.

In dit handboek staan twee methoden beschreven. De eerste is de basisversie. Hierbij wordt de marktwaarde berekend op basis van de in het handboek opgenomen parameters. Deze uitkomst is een marktwaarde op portefeuilleniveau.

De tweede methode is de fullversie. Hierbij worden de parameters uit het handboek als basis genomen en kan verder worden gespecificeerd naar de individuele situatie door gebruik te maken van de mogelijkheid om enkele parameters af te stemmen op de individuele situatie per complex. Parameters die kunnen worden aangepast zijn onder andere de disconteringsvoet en de exit yield. Hiermee wordt de marktwaarde op complexniveau bepaald.

De fullversie kan alleen worden toegepast met inschakeling van een taxateur. De taxateur brengt de benodigde marktkennis in. Verder bezoekt hij jaarlijks minimaal een derde van de complexen en bepaalt hij aanpassingen van de parameters daar waar dit van toepassing is. Hiermee is de uitkomst van de fullversie gelijk aan de waardering die zou hebben plaatsgevonden op basis van de (inter)nationale richtlijnen.

Wij hebben gekozen voor de waardering op basis van de full versie, omdat deze methode beter aansluit bij de plaatselijke omstandigheden en om deze reden beter bruikbaar is voor het asset management.

De taxateur die we voor de marktwaarde hebben gecontracteerd, heeft in 2020 een derde van de complexen bezocht. Dit gedeelte is zo samengesteld dat hij met het bezichtigen van deze complexen een goed beeld krijgt van het totale bezit. De overige twee derde is getaxeerd op basis van wat hij heeft waargenomen bij de bezichtigingen en een markttechnische update.

Voor het bepalen van de marktwaarde is gebruik gemaakt van een Netto Contante Waardeberekening (NCW). Dit betekent dat voor een periode van vijftien jaar zo goed mogelijk de ontvangsten en uitgaven zijn geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet contant zijn gemaakt naar het heden.

De marktwaarde van al ons verhuurde vastgoed bedraagt eind 2020 ongeveer 1.391 miljoen euro. Eind 2019 was dit 1.301 miljoen euro. Deze stijging is als volgt te verklaren.

Omschrijving	In € 1 mln	In %
Marktwaarde 31 december 2019	1.301	100%
Voorraadmutaties	12	1%
Mutatie objectgegevens	11	1%
Methodische wijzigingen	-22	-2%
Parameteraanpassingen	89	7%
Marktwaarde 31 december 2020	1.391	107%

Tabel 33. Marktwaardeontwikkeling.

Op hoofdlijnen is de ontwikkeling in de marktwaarde als volgt:

Voorraadmutaties. Door verkoop (uitpond en koopgarant) is de marktwaarde met 19 miljoen euro gedaald. Door aankoop en nieuwbouw is de marktwaarde met 31 miljoen euro gestegen.

Mutatie objectgegevens. Door de reguliere huurverhoging en de huurharmonisatie is de contracthuur in 2020 gestegen van gemiddeld 575 euro naar gemiddeld 590 euro. Hiertegenover staat een daling van de mutatiekans, waardoor in de berekeningen van de marktwaarde later de huur wordt verhoogd naar een markthuur. Verder is de gemiddelde WOZ-waarde gestegen en daarmee de verhuurderheffing en de OZB.

Methodische wijzigingen. De methodische wijzigingen hebben nagenoeg volledig betrekking op de stijging van de overdrachtskosten van 3% naar 9% als gevolg van de verhoging van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2021.

Parameteraanpassingen. De belangrijkste parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen zijn als volgt:

- Er is een lagere prijsinflatie ingerekend. Aangezien deze de basis is voor de jaarlijkse huurverhogingen, heeft dit een negatief effect van 6,1 miljoen euro;
- De gemiddelde markthuur is met 3,0% gestegen. Dit heeft een positief effect van 5,9 miljoen euro;
- De gemiddelde leegwaarde is met 8,3% gestegen. Dit heeft een positief effect van 42,8 miljoen euro;
- De gemiddelde disconteringsvoet bij doorexploiteren is gedaald van 6,23% naar 5,82% en bij uitponden van 7,08% naar 6,68%. Dit heeft een positief effect van 46,9 miljoen euro;
- De kosten voor het instandhoudingsonderhoud zijn met 11,9% gestegen. Dit heeft een negatief effect van 9,7 miljoen euro;
- De tarieven voor de OZB en de verhuurderheffing zijn gedaald. Dit heeft een positief effect van 6,3 miljoen euro.

Beleidswaarde

In het najaar van 2018 hebben de Aw en het WSW het gezamenlijk beoordelingskader gepubliceerd. Hierin zijn onder andere de financiële ratio's, de definities van deze ratio's en de normeringen opgenomen. Voor de berekening van de loan to value en de solvabiliteit wordt als waardebegrip de beleidswaarde gebruikt.

De beleidswaarde wordt afgeleid van de marktwaarde in verhuurde staat door de uitgangspunten die zijn gebaseerd op marktgegevens te vervangen door de beleidsmatige uitgangspunten van de corporatie bij continue verhuur van de woningen. Ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat worden in de beleidswaarde de volgende onderdelen aangepast:

- Stap 1, beschikbaarheid, complexen die bij de marktwaarde in verhuurde staat als uitponden zijn aangemerkt, worden bij de beleidswaarde op doorexploiteren gezet;
- Stap 2a, betaalbaarheid, de markthuur in de marktwaarde in verhuurde staat wordt in de beleidswaarde vervangen door de streefhuur;
- Stap 2b, verhuurderheffing, als gevolg van het vervangen van de markthuur door de streefhuur die veelal lager is, neemt de te betalen verhuurderheffing toe;
- Stap 3, kwaliteit, de marktnorm voor onderhoud in de marktwaarde in verhuurde staat wordt in de beleidswaarde vervangen door de onderhoudskosten zoals deze in de begroting zijn opgenomen;

- Stap 4, beheer, de marktnorm voor beheer in de marktwaarde in verhuurde staat wordt in de beleidswaarde vervangen door de beheerkosten zoals deze in de begroting zijn opgenomen.

Het verloop van marktwaarde in verhuurde staat naar beleidswaarde is als volgt weergegeven.

Omschrijving	2020		2019	
	* € 1.000	In %	* € 1.000	In %
Marktwaarde 31 december	1.391.539	100,0%	1.300.915	100,0%
1. Beschikbaarheid	54.643	3,9%	-22.911	-1,8%
2a. Betaalbaarheid	-369.570	-26,6%	-307.599	-23,6%
2b. Verhuurderheffing	-113.515	-8,2%	-94.219	-7,2%
3. Kwaliteit	-347.117	-24,9%	-234.168	-18,0%
4. Beheer	29.648	2,1%	9.111	0,7%
Beleidswaarde 31 december	645.628	46,3%	651.129	50,1%

Tabel 34. Verloop van marktwaarde naar beleidswaarde.

Op basis van de methodiek om van marktwaarde in verhuurde staat naar beleidswaarde te komen wordt in stap 1, de aanpassing van beschikbaarheid, onder andere de exit yield uit de berekening van de marktwaarde vervangen door een eindwaardeberekening overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Eind 2020 levert de eindwaardeberekening een hogere eindwaarde op dan de exit yield, waardoor er in het verloop van de marktwaarde in verhuurde staat naar de beleidswaarde in stap 1 sprake is van een opslag op de marktwaarde in verhuurde staat.

Bij het bepalen van de uitgangspunten van de beleidswaarde hebben we bij de huurinkomsten rekening gehouden met het streefhuurbeleid. Bij het bepalen van de onderhoudskosten en bij het bepalen van de beheerkosten hebben we rekening gehouden met de definities in de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en met de Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties Verslagjaar 2020. De gemiddelde uitgangspunten per woning zijn als volgt weergegeven.

Omschrijving	2020	2019
Gemiddelde huur verslagjaar	590	571
Gemiddelde streefhuur	606	591
Gemiddelde markthuur	784	761
Gemiddelde WOZ-waarde	170.894	158.749
Gemiddelde norm onderhoud	2.700	2.273
Gemiddelde norm beheer	630	693
Gemiddelde disconteringsvoet	5,82%	6,23%

Tabel 35. Gemiddelde uitgangspunten per woning.

In grafiek is het verloop als volgt:



Figuur 7. Van marktwaarde naar beleidswaarde.

Het verloop van de beleidswaarde ultimo 2019 naar de beleidswaarde ultimo 2020 is in onderstaande tabel opgenomen.

Omschrijving	€ 1.000	In %
Beleidswaarde 31 december 2019	651.128	100,0%
Voorraadmutaties	7.183	1,1%
Mutatie objectgegevens	-217	0,0%
Parameteraanpassingen marktwaarde	64.649	9,9%
Parameteraanpassingen beleidswaarde	-83.788	-12,9%
Wijziging marktwaarde niet-woningen	5.561	0,9%
Beleidswaarde 31 december 2020	644.516	99,0%

Tabel 36. Verloop beleidswaarde 2019-2020.

De meest in het oog springende mutaties zijn:

De voorraadmutaties hebben betrekking op de veranderingen in het woningbezit. De verkopen en sloop hebben een afname van 7,0 miljoen euro tot gevolg en de nieuwbouw en terugkopen een toename van 14,2 miljoen euro.

De mutatie in de objectgegevens heeft vooral betrekking op de stijging van de contracturen van gemiddeld € 571 naar € 590. Dit heeft een positief effect op de beleidswaarde van 16,1 miljoen euro. Verder is de WOZ-waarde gestegen van gemiddeld 159 duizend euro naar 171 duizend euro. Aangezien de WOZ-waarde de grondslag is voor de verhuurderheffing en de verhuurderheffing hierdoor stijgt, heeft dit een negatief effect van 16,3 miljoen euro op de beleidswaarde.

De parameteraanpassingen van de marktwaarde hebben het volgende effect op de beleidswaarde:

- Aanpassingen in de macro-economische parameters hebben per saldo een positief effect van 1,5 miljoen euro. In de beleidswaarde is het effect van de lagere stijging van de kosten groter dan het effect van de lagere huurverhogingen;
- De verhuurderheffing is 9,7 miljoen euro lager in verband met het aangepaste lagere tarief.
- De ontwikkeling van de WOZ-waarde is lager ingeschat dan vorig jaar. Dit heeft een positief effect van 2,1 miljoen euro;
- De aanpassing van de disconteringsvoet bij doorexploiteren van 6,23% naar 5,82% heeft een positief effect van 51,4 miljoen euro.

De wijzigingen in de parameteraanpassingen van de beleidswaarde zijn als volgt:

- De stijging van de gemiddelde streefhuur leidt tot een positief effect van 26,1 miljoen euro;
- De stijging van de onderhoudsnorm heeft een negatief effect van 128,7 miljoen euro tot gevolg. De stijging van de onderhoudsnorm heeft vooral betrekking op de voorgenomen werkzaamheden in de hoogbouwcomplexen vanaf 2023;
- De daling van de norm voor beheerkosten heeft een positief effect van 18,8 miljoen euro.

Scenarioanalyse

Bij de berekening van de beleidswaarde hebben we te maken met de volgende onzekerheden:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is ervan uitgegaan dat bij mutatie de streefhuur wordt gevraagd. In de praktijk kunnen de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad, de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het tweehurenbeleid;
- Kosten voor onderhoud en beheer: de werkelijke kosten kunnen afwijken van de gehanteerde uitgangspunten door beleidsmatige beslissingen over het wel of niet doorgaan van geplande en niet geplande activiteiten;
- De disconteringsvoet: de disconteringsvoet in de beleidswaarde is gelijk aan de disconteringsvoet van het scenario doorexploiteren van de marktwaarde. Vanwege het lagere risicoprofiel in de beleidswaarde door het toepassen van een lagere huur en meer onderhoud is het theoretisch mogelijk dat de disconteringsvoet in de beleidswaarde lager is. Het gevolg is dan dat de beleidswaarde hoger wordt.

Vanwege bovenstaande onzekerheden hebben we een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op de berekende beleidswaarde. We hebben ter bepaling van de beleidswaarde gevarieerd met een 25 euro lagere en hogere streefhuur per verhuureenheid per maand, 50 euro meer en minder beheerkosten per verhuureenheid per jaar en een disconteringsvoet die 0,5% hoger en lager is. De uitkomsten hiervan zijn in onderstaande tabellen opgenomen.

Streefhuur	€ 25 lager	beleidswaarde	€ 25 hoger
Effect in €	596.229	645.628	689.032
Effect in %	-7,7%		6,7%

Beheerkosten	€ 50 hoger	beleidswaarde	€ 50 lager
Effect in €	630.543	645.628	660.715
Effect in %	-2,3%		2,3%

Disconteringsvoet	0,5% hoger	beleidswaarde	0,5% lager
Effect in €	594.489	645.628	710.801
Effect in %	-7,9%		10,1%

Tabel 37. Samenvatting gevoeligheidsanalyse.

Met betrekking tot de huurprijzen zijn eind 2020 en begin 2021 twee belangrijke besluiten door het kabinet genomen. Het eerste besluit is dat huurders met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens in 2021 eenmalig recht hebben op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. Het tweede besluit is dat per 1 juli 2021 de huren niet worden verhoogd. De corporaties derven hierdoor inkomsten. Dit wordt gecompenseerd door een structurele verlaging van de verhuurderheffing van 200 miljoen euro op jaarbasis.

We hebben een scenario doorgerekend waarin deze drie maatregelen zijn opgenomen. De uitgangspunten zijn als volgt:

- Huurverlaging: 10% van de huurders met € 25 per maand;
- Huurbevrozing: 0% huurverhoging per 1 juli 2021;
- Verhuurderheffing: 10% lager per jaar.

Per saldo is het effect van deze drie maatregelen dat de beleidswaarde met 0,1% daalt.

Vennootschapsbelasting

De vennootschapsbelasting zoals deze bij ons in de jaarrekening is opgenomen, is berekend op basis van de uitgangspunten van de vaststellingsovereenkomsten voor de integrale vennootschapsbelasting (VSO 2). VSO 2 dateert van januari 2008 en is door ons ondertekend. De VSO kende een looptijd van vijf jaar en is nadien telkens met één jaar verlengd.

In 2019 zijn we in gesprek gegaan met de Belastingdienst over de fiscale behandeling van projecten waarbij sprake is van sloop van objecten, over het onderscheid tussen onderhoud en verbetering bij renovatie en over de fiscale afschrijvingen. Deze gesprekken hebben geleid tot afspraken op de genoemde onderwerpen, waaronder de fiscale afwaarderingen van het betreffende vastgoed in de aangiftes vennootschapsbelasting over 2017 en 2018. Dit heeft geleid tot een verrekenbaar verlies dat in de aangifte over 2019 wordt meegenomen. Het belastbare bedrag 2019 komt hiermee uit op 8,1 miljoen euro. De bijbehorende te betalen vennootschapsbelasting van 2,0 miljoen euro is in 2020 voldaan. Momenteel resteren er geen te verrekenen fiscale verliezen.

Het voor de vennootschapsbelasting belastbare bedrag over 2020 is berekend op 20,4 miljoen euro. De te betalen vennootschapsbelasting over dit bedrag is 5,1 miljoen euro. In 2020 hebben wij bij voorheffing 2,1 miljoen aan de Belastingdienst afgedragen. Er resteert nog 3,0 miljoen euro aan af te dragen vennootschapsbelasting over 2020.

In de jaarrekening hebben we een latente belastingvordering opgenomen voor het fiscale afschrijvingspotentieel, de waardering van de derivaten in de extendible fixeleningen en het verschil in waardering van de leningen dat is ontstaan bij de inwerkingtreding van VSO 2. De mutatie in de latenties is 1,4 miljoen euro. De totale belastinglast in de jaarrekening 2020 komt hiermee per saldo op 3,7 miljoen euro. Dit is 4,2% van het resultaat voor belastingen.

Begroting 2021 - 2025

In de begroting 2021 – 2025 zijn de beleidsvoornemens voor de komende vijf jaar opgenomen. De doelstellingen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit zijn uitgewerkt en afgezet tegen de randvoorwaarde van financiële continuïteit. We zien dat onze operationele kasstromen voldoende zijn om de rentelasten te kunnen betalen en dat we vervolgens geld overhouden dat wordt ingezet voor de interne financiering van nieuwbouw en verbeteringen.

We hebben gekozen voor een investering in 1.395 nieuwbouwwoningen tot en met 2025. Het bedrag dat we hiervoor hebben begroot is 297 miljoen euro. Voor een deel betreft dit de herbouw van 356 te slopen woningen. Rekening houdend met de geraamde verkopen (uitpond en Koopgarant) gaan we in de begroting uit van een groei van 707 zelfstandige woningen. Dit is een mooi aantal, maar het is nog onvoldoende ten opzichte van de bevolkingsgroei.

Naast de investeringen in nieuwbouw investeren we de komende vijf jaar in verbeteringen in het bestaande bezit, in combinatie met wettelijke maatregelen in het kader van duurzaamheid en vluchtveiligheid. Het bedrag dat hiermee is gemoeid is 35,7 miljoen euro.

Het huurbeleid is inflatievolgend. Bij mutaties hanteren we het tweehurenbeleid, zodat huurders het recht behouden op huurtoeslag. Bij nieuwbouw gaan we ervan uit dat alle woningen worden aangeboden tot maximaal de tweede aftoppingsgrens.

Met het totaal van de investeringen in nieuwbouw en bestaande bouw en de uitvoering van het onderhoud denken we optimaal invulling te hebben gegeven aan de opgave die we hebben en dat we hiermee doen wat we kunnen voor de huidige en toekomstige huurder.

Op financieel gebied betekent dit dat we zowel in de daeb-tak als in de niet-daeb-tak met onze operationele kasstroom alle jaren boven de minimale grens van de toezichthouders blijven. De marge die we ten opzichte van deze grens hebben, hebben we nodig om tegenvallers in de uitvoering op te kunnen vangen. Tegenvallers kunnen bijvoorbeeld zijn een hogere stijging van de bouw- en onderhoudskosten dan verwacht en een renteontwikkeling die negatiever is dan nu is ingerekend. Om dit inzichtelijk te maken, hebben we aan de begroting de uitkomsten van de scenarioanalyses toegevoegd.

De financiële ratio's voldoen alle jaren aan de normen van Aw en WSW. Ondanks de oplopende financiering en daarmee oplopende loan to value, stijgt de ICR. Dat hebben we te danken aan de huidige lage rente. Dit voordeel hebben we zowel bij nieuwe leningen als bij bestaande leningen die binnenkort moeten worden geherfinancierd. De herfinancieringen doen we met een leningsvorm waarop wordt afgelost. Herfinancierings- en renterisico's spreiden we door met de looptijden van nieuwe leningen te variëren en door bij herfinancieringen uit te gaan van leningvormen waarbij moet worden afgelost.

Wel zien we dat de loan to value op beleidswaarde oploopt van 59,3% eind 2020 naar 77,3% eind 2025. De redenen hiervoor zijn dat de beleidswaarde wordt gedrukt door een lage jaarlijkse huurverhoging en hogere onderhoudskosten en dat het investeringsprogramma voor 58% extern wordt gefinancierd.

De conclusie is dat we met deze begroting de operationele kasstroom op orde hebben, maar dat de loan to value het komende jaar aandacht vraagt. Risico's zien we in de realisatie van het investerings- en verkoopprogramma.

De begrotingsgegevens in deze paragraaf zijn ontleend aan de door de Raad voor Commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting 2021 – 2025.

Enkele cijfers over 2021

Onze huuropbrengsten over 2021 bedragen naar verwachting 69,3 miljoen euro. In 2020 hebben we besloten om in de jaren 2021 en 2022 bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed dat naar onze mening niet meer in onze portefeuille past te verkopen. De opbrengsten die we hiermee genereren gebruiken we voor investeringen in de nieuwbouw van woningen. Het aantal woningen dat we begroten uit te ponden hebben we in de jaren 2021, 2022 en 2023 verlaagd van 50 naar 25. De totale verkoopopbrengsten van het vorenstaande ramen we in 2021 op 16,3 miljoen euro. In de begroting 2020 hadden we voor de huuropbrengsten 68,4 miljoen euro en voor het uitponden van woningen 9,1 miljoen euro opgenomen.

De heffingen en bijdragen van de Autoriteit woningcorporaties en het Rijk bestaan uit de saneringsheffing, de verhuurderheffing en de obligoheffing. In 2021 hebben we ze begroot op 9,7 miljoen euro. Deze lopen op naar 11,3 miljoen euro in 2025.

Het verwachte jaarresultaat over 2021 is 6,7 miljoen euro positief. Hierin is een afwaardering van 0,7 miljoen euro opgenomen als het saldo van waarderingen van bestaand bezit, nieuwbouw en de Koopgarant-verplichting. Zonder deze waardeveranderingen is het verwachte jaarresultaat ongeveer 7,4 miljoen euro positief.

Het geraamde verloop van de vastgoedvoorraad is in onderstaand overzicht weergegeven.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
Stand 1 januari	10.776	10.749	10.574	10.750	10.940	10.826	
Nieuwbouw	116	228	457	246	152	312	1.395
Aankoop	5	3	3	2	0	0	8
Saldo koopgarant	0	-33	-33	-33	-33	-33	-165
Verkoop	-70	-25	-25	-25	-50	-50	-175
Verkoop bog/mog/zog	0	-292	-109	0	0	0	-401
Sloop	-78	-56	-117	0	-183	0	-356
Stand 31 december	10.749	10.574	10.750	10.940	10.826	11.055	306

Tabel 39. Verloop aantallen verhuureenheden 2021 tot en met 2025.

Het begrote aantal zelfstandige woningen eind 2025 is 9.922. In de wensportefeuille is opgenomen dat we streven naar een woningaantal van 10.032 tot 10.247 eind 2028. Op basis van de begroting 2021 – 2025 is dit haalbaar.

Van de in de begroting opgenomen op te leveren 228 woningen in 2021, hebben 67 woningen betrekking op woningen in zachte plannen. Verder hebben 49 woningen betrekking op fase 2 van de herstructurering van de Kolkakkerbuurt. De start van de bouw is gepland in het tweede kwartaal van 2021. Voor fase 3 van de herstructurering van de Kolkakkerbuurt geldt dat sloop en nieuwbouw vanaf de eerste helft van 2021 gelijk oploopt. De oplevering van de woningen vindt eind 2021 of begin 2022 plaats.

In algemene zin is de realisatie van de nieuwbouw mede afhankelijk van de ontwikkelingen op het gebied van milieu, zoals de discussie over stikstof en PFAS, het vergunningentraject, de beschikbare capaciteit bij de aannemers en de interne organisatie en de ontwikkeling van de bouwkosten.

Kasstroomen

De financiering van de nieuwbouwprojecten is een belangrijk onderwerp. Voor een deel kunnen we steunen op de exploitatie en de verkoop van woningen. Voor het overige zijn we afhankelijk van leningen. Hieronder is de verdeling van de voorgenomen investering van in totaal 337 miljoen euro opgenomen en de wijze waarop wij de financiering hebben begroot.



Figuur 8a en 8b. Investerings 2021 - 2025 en financiering 2021-2025.

Jaarresultaten

Op basis van de genoemde uitgangspunten is de begrote samenstelling van de jaarresultaten in de jaren 2021 - 2025 als volgt weergegeven.

Winst-en-verliesrekening	2021	2022	2023	2024	2025
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	27.417	29.024	25.580	23.268	28.099
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-1.412	1.916	1.260	3.180	3.079
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-737	-16.565	-1.481	-7.819	-3.882
Netto resultaat overige activiteiten	994	931	1.037	1.006	1.067
Overige organisatiekosten	-4.505	-4.125	-4.068	-4.149	-4.253
Leefbaarheid	-1.399	-1.465	-1.442	-1.489	-1.501
Saldo financiële baten en lasten	-9.445	-8.467	-7.641	-7.726	-7.899
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	10.913	1.249	13.245	6.271	14.710
Belastingen	-4.282	-4.699	-4.031	-3.646	-4.439
Resultaat deelnemingen	39	39	39	39	39
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	6.670	-3.411	9.253	2.664	10.310

Tabel 40. Winst-en-verliesrekening 2021-2025.

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat de jaarresultaten vooral afhankelijk zijn van de waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille. Deze hebben betrekking op zowel het bestaande bezit als de nieuwbouw. In de jaren waarin de afwaardering op de nieuwbouw wordt verantwoord, is de waardeverandering en daarmee het jaarresultaat lager. Verder zien we dat in de jaren 2023 en 2024 het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille lager is dan in 2022 en 2025. Dit wordt veroorzaakt doordat in 2023 en 2024 meer onderhoudsactiviteiten zijn gepland.

Het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille geeft het directe rendement uit de verhuur van het vastgoed weer. Uit dit resultaat worden de kosten voor organisatie, leefbaarheid en financiering en de te betalen vennootschapsbelasting gedekt. Als hiervan het saldo positief is, betekent dit dat wij in de kern een financieel gezonde organisatie hebben. Om deze reden noemen we dit saldo het kernresultaat. De opbouw hiervan is als volgt.

Omschrijving	2021	2022	2023	2024	2025
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	27.417	29.024	25.580	23.268	28.099
Overige organisatiekosten	-4.505	-4.125	-4.068	-4.149	-4.253
Leefbaarheid	-1.399	-1.465	-1.442	-1.489	-1.501
Per saldo	21.513	23.434	20.070	17.630	22.345
Financieringslasten	-9.445	-8.467	-7.641	-7.726	-7.899
Belastingen	-4.282	-4.699	-4.031	-3.646	-4.439
Kernresultaat	7.786	10.268	8.398	6.258	10.007

Tabel 41. Opbouw kernresultaat 2021-2025.

Kengetallen

De kengetallen zijn berekend op basis van het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW van november 2018. Voor het onderscheid tussen onderhoud en investeringen hebben we gebruik gemaakt van de Definities onderhoud en beheer van BZK, Aw en WSW van 3 juli 2019. Uit de meerjarenbegroting zijn de onderstaande kengetallen voor onze organisatie af te leiden.

Geheel Woonstede	Norm	2021	2022	2023	2024	2025
Interest coverage ratio	> 1,5	1,8	2,4	2,3	2,2	2,6
Loan to value (beleids waarde)	< 85%	68,0%	71,1%	70,3%	73,4%	77,3%
Solvabiliteit (beleids waarde)	> 15%	28,5%	24,5%	22,8%	21,5%	18,1%
Solvabiliteit (markt waarde)	> 50%	60,8%	59,0%	58,5%	57,3%	55,5%
Dekkingsratio	< 70%	38,1%	39,2%	37,6%	37,6%	38,5%
Onderpandratio	< 70%	35,2%	36,6%	35,2%	35,6%	36,8%

Tabel 42. Overzicht kengetallen 2021-2025.

Interest coverage ratio (icr)

Dit is de verhouding tussen de operationele kasstroom en de renteuitgaven. Het maakt inzichtelijk of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen.

Loan to value (ltv)

Dit is de verhouding tussen de opgenomen leningen en de beleids waarde. Het maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijke beleid van de corporatie.

Solvabiliteit

Dit is de verhouding tussen het eigen vermogen en het balanstotaal op basis van beleids waarde. Het geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdende met het maatschappelijke beleid van de corporatie.

Dekkingsratio

Dit is de verhouding tussen de opgenomen leningen en de markt waarde in verhuurde staat. Het beoordeelt in geval van discontinuïteit of de markt waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen.

Onderpandratio

Met deze ratio wordt bepaald of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand (DAEB vastgoed, en niet-DAEB vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen.

Als gevolg van de voorgenomen investeringen tot en met 2025, de wijze van financiering van deze investeringen en de afwaarderingen van de investeringen naar beleidswaarde zien we dat de loan to value op beleidswaarde oploopt en de solvabiliteit op beleidswaarde afloopt. Door de huidige lage rente blijven de operationele kasstromen en de ICR op een goed niveau.

Voorgenomen fusie

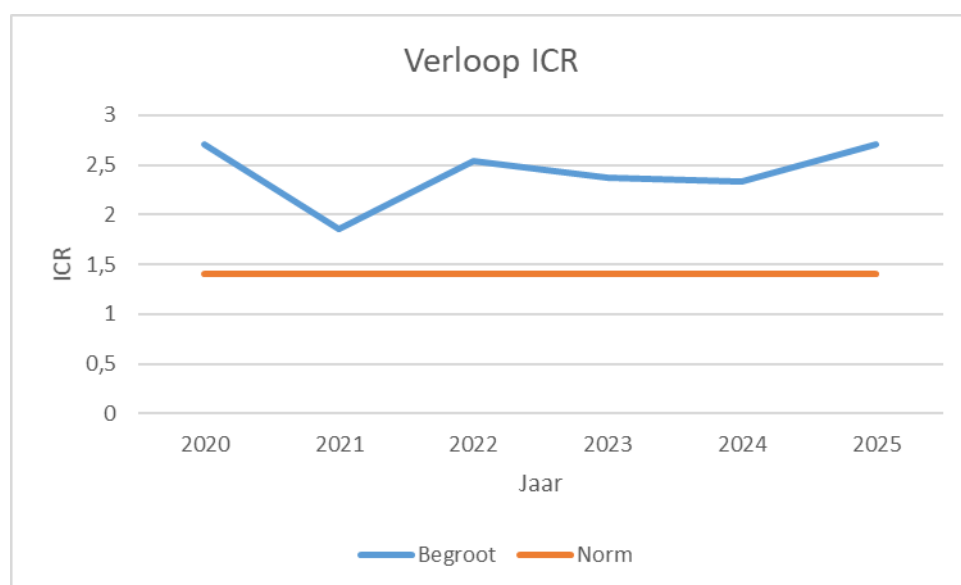
Op 24 juli 2020 heeft Plicht Getrouw Woonstede uitgenodigd tot het samen onderzoeken van een mogelijke fusie. Op 4 november 2020 is daartoe een intentieovereenkomst getekend.

In deze intentieovereenkomst is een mogelijke fusiedatum van 30 juni 2021 genoemd.

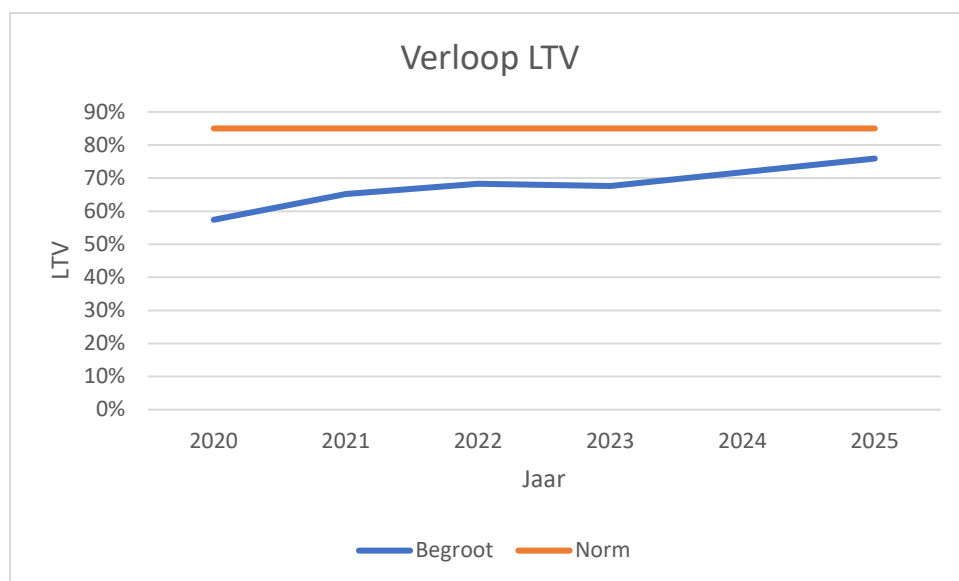
De aanleiding om de mogelijkheid tot fusie te onderzoeken, is dat Plicht Getrouw heeft geconcludeerd dat de organisatie in haar huidige vorm te kwetsbaar is om haar volkshuisvestelijke bijdrage ook in de toekomst te kunnen blijven leveren. Aan de complexiteit van wet- en regelgeving waarmee Plicht Getrouw zich geconfronteerd ziet en de daaruit voortkomende verantwoordingsdruk en (risico's op) bestuursaansprakelijkheid, kan binnen de eigen organisatie op langere termijn onvoldoende een passend antwoord worden geboden. Tegen deze achtergrond bezien is fusie een passend antwoord op de uitdagingen waarvoor Plicht Getrouw zich gesteld ziet.

Het werkgebied van beide corporaties overlapt en sluit geografisch op elkaar aan. Zowel Plicht Getrouw als Woonstede is actief in de woningmarktregio Food Valley. Plicht Getrouw en Woonstede zijn geen onbekenden van elkaar. Zij zijn niet alleen werkzaam in dezelfde regio, ook vormt Woonstede sinds april 1948 het werkapparaat van Plicht Getrouw.

In het kader van de fusie zijn ten behoeve van de te verwachten financiële effecten de begrotingen van beide corporaties samengevoegd, waarbij rekening is gehouden met extra nieuwbouwinitiatieven van Plicht Getrouw, die nu nog in een te pril stadium zijn om in de afzonderlijke begroting van Plicht Getrouw op te nemen. De begrote ontwikkeling van de ICR en van de LTV is dan als volgt.



Figuur 9. Verloop ICR fusie-begroting



Figuur 10. Verloop LTV fusie-begroting

De ICR ontwikkelt zich gunstig, de LTV gaat naar de gestelde maximale norm. In de projectenportefeuille zijn diverse nieuwprojecten opgenomen die thans als zacht zijn te beschouwen. Met deze projecten hebben we de mogelijkheid om de planning aan te passen om zo aan de norm van de LTV te blijven voldoen.

We zijn in overleg met onze stakeholders over de voorgenomen fusie. We streven ernaar om per 1 juli 2021 de fusie een feit te laten zijn.

Corona

In het eerste kwartaal van 2020 is de wereld getroffen door het Coronavirus. Dit virus heeft grote gevolgen voor de mensen en de maatschappij. Velen worden ziek, de ziekenhuizen raken overbelast, op bezoek bij vrienden en familie is geen optie en daar waar gewerkt wordt, is dat zoveel mogelijk vanuit huis. Het banenverlies in deze periode treft ook een deel van onze huurders.

Daar waar het voor de huurders moeilijk wordt om de huur te betalen, gaan we met hen in overleg op welke wijze wij dit samen kunnen oplossen. Huurders die door het missen van inkomsten hun huur niet kunnen betalen, krijgen tijdelijk uitstel totdat de inkomensondersteunende maatregelen van de overheid worden uitgevoerd en zij weer inkomen gaan ontvangen. Verder denken we onder andere aan een langere termijn voor de betalingsregelingen. Daar waar huurders recht hebben op huurverlaging en huurbevrozing passen wij dat uiteraard toe.

Bij de huurachterstanden zien we dat deze iets hoger zijn dan het niveau van 2019. Ten opzichte van de totale huuropbrengsten is de huurachterstand eind 2020 0,60% terwijl deze eind 2019 0,55% was. Op de verkopen heeft de huidige situatie geen invloed. Door de lage rente is het aantrekkelijk een woning te kopen. De prijzen zijn hoger dan waar we rekening mee hebben gehouden. Minder verkopen hebben tot een hogere opbrengst geleid. We verwachten dat we ook in 2021 de begrote verkoopopbrengsten kunnen realiseren.

Niet-dringende reparaties aan woningen worden op een later moment uitgevoerd. De herstructurerings- en verbeteringsprojecten ondervinden vertragingen. Bij de herstructureringsprojecten wordt dit vooral veroorzaakt doordat de meedenk- en afstemmingstrajecten met de bewoners en andere

stakeholders meer tijd vergen dan gedacht, omdat door de coronamaatregelen fysieke bijeenkomsten niet zijn toegestaan.

Online zijn dergelijke bijeenkomsten minder efficiënt en minder effectief. De woningverbeteringen vinden in bewoonde woningen plaats en alleen de urgente werkzaamheden worden uitgevoerd om het risico op overdracht van het virus tegen te gaan. De verwachting is dat door het uitstel van deze investeringen in 2021 minder financiering nodig zal zijn.

Al met al verwachten we dat ondanks de coronacrisis de financiële continuïteit niet in gevaar komt.

2. Bestuur en toezicht

2.1 Governance

Governancestructuur

Woonstede is een toegelaten instelling op grond van de Woningwet. Ons werkveld is vastgelegd in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv). De maatschappelijke bestemming van ons vermogen waarborgen wij als toegelaten instelling door professioneel toezicht, een transparante inrichting van de organisatie, voortdurende dialoog met onze belanghouders in de lokale omgeving en een correcte omgang met onze klanten.

In onze statuten staan het doel, het werkgebied, de besturing en het toezicht beschreven. In het bestuursverslag geven wij inzicht in de activiteiten die Woonstede in verbinding of samenwerking met andere rechtspersonen heeft ondernomen.

Woonstede heeft haar governancestructuur ingericht volgens het tweelagenbestuursmodel. We werken met een Raad van - in 2020 – vijf/zes personen en een directeur-bestuurder, waarbij de directeur-bestuurder deel uitmaakt van een meningsvormend managementteam. De taken van de directeur-bestuurder, Raad en management zijn vastgelegd in statuten. Deze zijn verder uitgewerkt in een bestuursreglement, een reglement Raad van Commissarissen en een managementreglement.

Woonstede beschikt over een integriteitscode (ethische gedragscode), een regeling ongewenste omgangsvormen en een meldregeling. Het geldende reglement Raad van Commissarissen en het bestuursreglement gaan in op de werkwijze bij een tegenstrijdig belang (alle hierboven genoemde documenten zijn openbaar via www.woonstede.nl).

Governancecode

Per november 2019 is de vernieuwde Governancecode Woningcorporaties van kracht. In deze code, die een kader vormt voor goed beheer en toezicht, zijn bepalingen opgenomen over integriteit, transparantie, competenties, voorbeeldgedrag, maatschappelijke verbondenheid en risicobeheersing.

De Governancecode is opgebouwd uit vijf principes die leidend zijn voor het besturen van de organisatie. Binnen Woonstede worden deze principes nageleefd:

- Principe 1: het belang van (toekomstige) huurders of bewoners staat voorop. Dit principe gaat over de waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht;
- Principe 2: omschrijft op welke manier het bestuur en de Raad van Commissarissen aanspreekbaar zijn op resultaten en bepaalt dat zij actief verantwoording moeten afleggen;
- Principe 3: beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en Raad van Commissarissen;
- Principe 4: normeert dat het bestuur en de Raad van Commissarissen de dialoog aangaan met (toekomstige) bewoners, gemeenten en andere belanghebbende partijen;
- Principe 5: besteedt aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten.

De Governance- (en Remuneratie)commissie ziet toe op de naleving van de Governancecode. In 2020 is de meest recente versie van de Code geïmplementeerd. In 2020 is het er niet van gekomen de principes en bepalingen van de Code nog eens persoonlijk onder de aandacht te brengen van alle medewerkers van Woonstede.

Woonstede wijkt bewust af van bepaling 3.30 van de Code. Van de overleggen van de Governance- en Remuneratiecommissie van de Raad van Commissarissen, die tevens als agendacommissie fungeert, is geen verslag opgesteld.

Tijdens het overleg van deze commissie wordt de agenda voor de plenaire vergadering van de Raad samengesteld. Deze agenda vormt in feite het verslag van het betreffende overleg. Het opmaken van een verslag heeft dan ook geen toegevoegde waarde. Van de governance- en remuneratieactiviteiten worden vanzelfsprekend wel memo's opgesteld voor de gehele Raad.

Vanaf 2021 fungeert de Governance- en Remuneratiecommissie niet langer als agendacommissie. De agenda van de Raad van Commissarissen wordt vanaf dat moment in een separaat overleg samengesteld.

Voor de Governance- en Remuneratiecommissie wordt in 2021 een hernieuwd Reglement opgesteld. Vanaf januari 2021 vindt van de overleggen van de Governance- en Remuneratiecommissie verslaglegging plaats.

Daarnaast wordt bewust afgeweken van de bepaling dat de voorzitter van de Raad eveneens voorzitter is van de Governance- en Remuneratiecommissie. Sinds 1 januari 2021 is de vicevoorzitter van de Raad voorzitter van de Governance- en Remuneratiecommissie en wordt op voornoemd punt niet langer afgeweken van de Code.

2.2 Verbindingen, deelnemingen en diensten

WoningNet

Woonstede was in 2020 deelnemer in WoningNet nv met 9.500 aandelen à € 16,25, in totaal voor € 154.375. Driekwart van de aandelen is in 2007 gestort en één kwart is opvraagbaar.

Energie bv

Woonstede is sinds 10 december 2013 enig aandeelhouder van Woonstede Energie bv. Deze bv heeft het recht tot exploitatie en concessie van 98 warmtepompinstallaties in de wijken Kernhem en Enka te Ede. De netto contante waarde van de exploitatie van de 98 warmtepompinstallaties in Kernhem en Enka is € 480.475 over een periode van 50 jaar. Dit kan tevens gezien worden als de waarde van het concessierecht.

VvE's

Woonstede is deelnemer in 72 VvE's, waarvan 62 VvE's in eigen beheer en 10 in extern beheer. Een overzicht van de VvE's is weergegeven in bijlage 3.

Op basis van besluiten in de algemene ledenvergaderingen is het beheer van 17 VvE's-Uitpondcomplexen per 1 januari 2021 overgegaan naar drie commerciële VvE-beheerders (Fides beheer, Zomer beheer en Intrema). In 2021 onderzoeken we een nieuwe beheerconstructie voor de VvE-complexen met VrijeKeus/koopgarant-label. Onze kosten voor VvE-beheer geven hier aanleiding toe.

Diensten voor derden

Wij voeren voor collega-corporatie Plicht Getrouw het volledige technische en administratieve beheer van hun 824 verhuureenheden en we doen het VvE-beheer voor VvE's waarin we zelf bezit hebben. Voornoemd beheer omvat ook een niet-DAEB-complex van Plicht Getrouw. Voorts zijn wij VvE-beheerder voor één VvE waarin wij geen bezit hebben: Baron van Wassenaerpark Cornélie, waar onze collega-corporatie Plicht Getrouw DAEB-bezit heeft.

2.3 Beoordeling van doelmatigheid

Doelmatigheid

Doorbraakdoel:

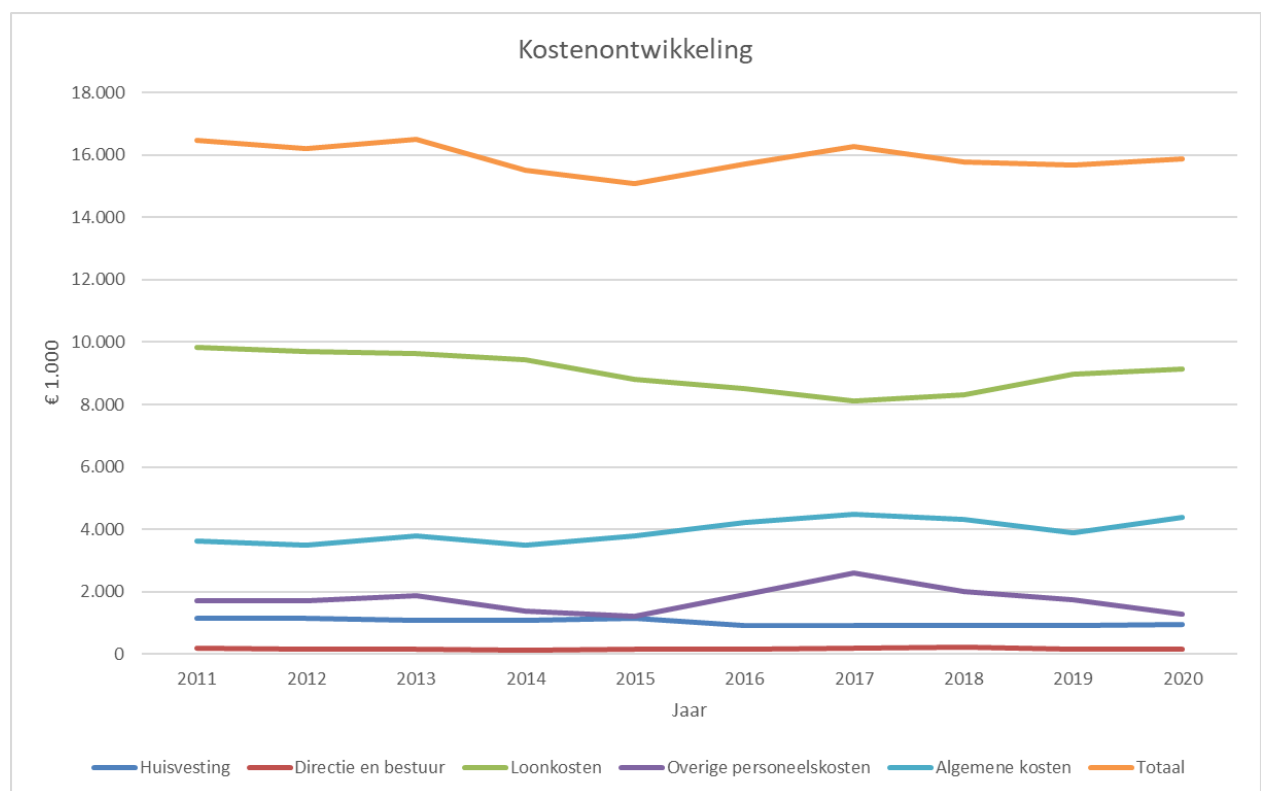
We bereiken onze doorbraakdoelen efficiënt en effectief.

Doorbraakdoel:

In 2022 benutten al onze medewerkers hun talenten optimaal en zijn vakbekwaam.

In 2020 zijn we verder gegaan op de weg die we eerder zijn ingeslagen. Dat betekent dat we op basis van de lean-methode processen efficiënter maken en dat we meer inzetten op automatisering en digitalisering. Onder het motto 'Samen simpel doen' hebben we in 2020 met de medewerkers aandacht besteed aan persoonlijk leiderschap, procesgericht werken en talentontwikkeling. We zien resultaten in kortere doorlooptijden en minder onderhanden werk.

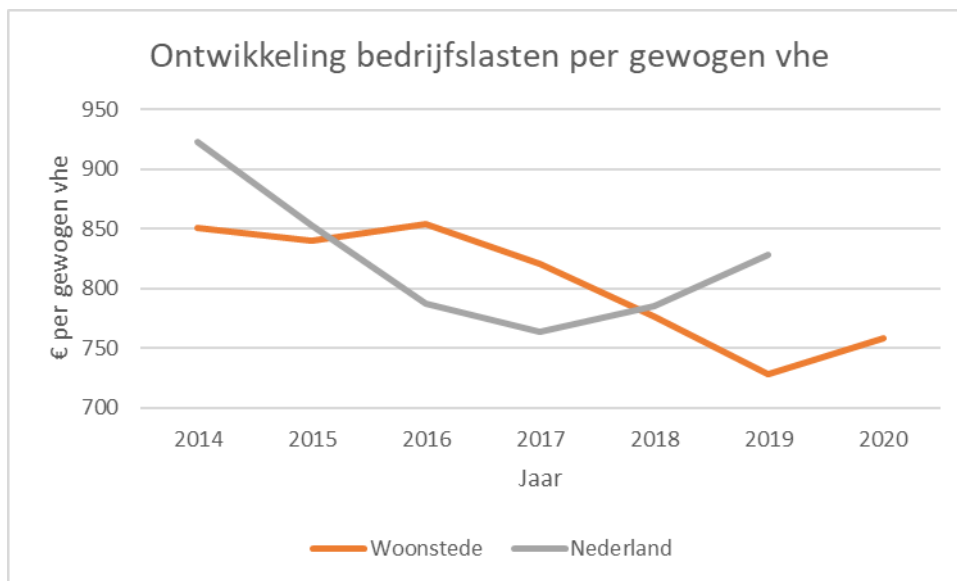
De ontwikkeling van de totale bedrijfskosten vanaf 2011 is in onderstaande grafiek weergegeven.



Figuur 11. Ontwikkeling bedrijfskosten.

Uit de grafiek blijkt dat de totale bedrijfskosten in 2020 ten opzichte van 2019 licht zijn gestegen. Ten opzichte van 2019 zijn de overige personeelslasten lager doordat er minder is ingehuurd voor vaste functies en ziektevervanging (samen 0,3 miljoen euro) en doordat er minder aan scholing en opleiding is besteed (0,1 miljoen euro). Bij de overige bedrijfslasten valt op dat we ten opzichte van 2019 meer hebben besteed aan extern advies en aan softwarelicenties, onder andere in verband met de implementatie van de nieuwe klantvolgsoftware en extra kosten vanwege de uitbreiding van het thuiswerken als gevolg van de coronapandemie.

Voor de berekening van de bedrijfslasten per gewogen verhuureenheid maken we gebruik van de systematiek van de Aedes-benchmark. Het verloop van de bedrijfslasten vanaf 2014 in vergelijking met het gemiddelde van Nederland is in onderstaande grafiek opgenomen. De bedrijfslasten 2020 hebben we opgenomen op basis van onze jaarrekening 2020. Het gemiddelde van Nederland voor 2020 wordt in het najaar van 2021 bekend gemaakt.



Figuur 12. Ontwikkeling bedrijfslasten per gewogen vhe.

De bedrijfslasten per gewogen verhuureenheid over 2020 zijn € 30 hoger dan die over 2019. Ongeveer € 16 van dit bedrag komt doordat we in 2019 een bedrag van voorgaande jaren van Woningnet hebben terugontvangen. Voor het overige betreft het de autonome kostenstijging. Voor de bedrijfslasten hebben we als doelstelling geformuleerd dat we in 2022 een lage B in de Aedes-benchmark willen scoren. We hebben hiervoor een plan van aanpak voor het verminderen van de bedrijfslasten vastgesteld. Het uitgangspunt hierbij is dat we een functionele, vraag gestuurde organisatie willen zijn.

Een functionele corporatie betekent vooral efficiënt en effectief werken, waarbij we met minder mensen het werk willen doen en we technologie inzetten als aanjager van verandering. Dit is voor de komende jaren ook een doorbraakdoel.

Doorbraakdoel:

In 2022 scoren wij bij onderzoek door KWH bij klantpresteren een A.

Een vraag gestuurde corporatie betekent dat het succes van de corporatie wordt afgemeten aan de tevredenheid van de klanten. Daarom hebben we ons als doel gesteld dat we in 2023 een A in de Aedes-benchmark voor klanttevredenheid willen halen.

Met andere woorden, het passende toekomstscenario voor Woonstede is operationele excellentie. Operationele excellentie is de overtuiging om te willen excelleren in de dienstverlening naar klanten. Dit betekent dat alles binnen de organisatie in één keer goed moet, op tijd is en tegen een goede prijs wordt geleverd. Continu verbeteren, beperken van verspillingen in werkprocessen en het slim gebruik maken van technologie zijn hier ook een essentieel onderdeel van.

Focus op klantwaarde en gedrag leiden eerder tot kostenbesparingen en efficiëntieverbeteringen. Productiviteitsverbetering, verhogen klanttevredenheid en kostenbesparing gaan hand in hand.

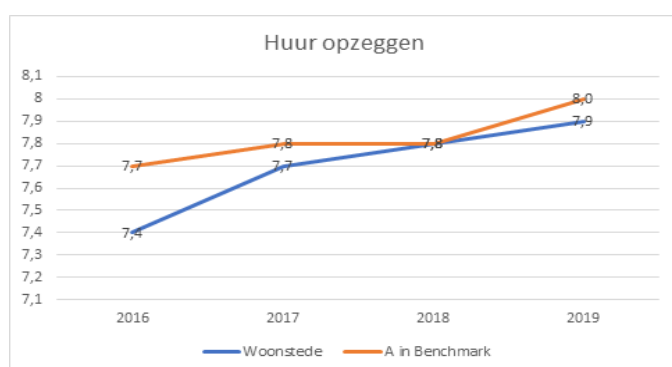
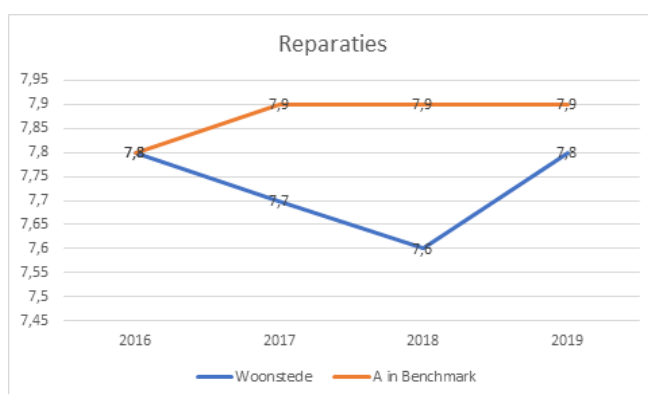
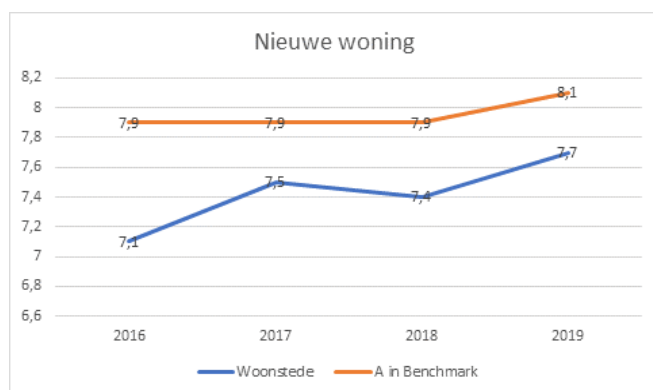
Kort samengevat gaan we voor efficiënt en effectief, met oog voor de klant.

Om dit doel te bereiken is het kostenbewustzijn van de gehele organisatie belangrijk en dat iedereen een bijdrage levert aan de verlaging van de bedrijfslasten. Samen met onze medewerkers zijn we met het volgende aan de slag gegaan:

- 1) Efficiency en effectiviteit. We gaan door met het verbeteren van de processen met behulp van de lean-methode en resultaat verantwoordelijke teams (RvT's). De resultaten van de lean-teams en RvT's worden opgehaald en de doelen voor 2021 worden benoemd;
- 2) Strategische personeelsplanning (SPP). Voor de komende jaren wordt een SPP ontwikkeld waarin we beschrijven welke kwaliteit en hoeveelheid van personeel we de komende jaren nodig hebben om onze uitdaging goed aan te kunnen;
- 3) Evalueren en inzetten van onderliggende drijvers voor kostenverlaging;
- 4) Inzet automatisering & training. Bij het 'Blijde klant'-initiatief gaat de klant door self-service met een klantenportaal en klantenvolgsysteem voor een groot deel het werk zelf doen. De benodigde software is sinds begin 2021 operationeel en de medewerkers zijn getraind. Door in de praktijk ermee te werken wordt de routine aangeleerd en moet het werk efficiënter en effectiever worden (alles-in-1-keer-goed en minder herhaalverkeer). In de business case van de "Blijde klant" is opgenomen dat de te bereiken efficiency een effect kan hebben van 2 fte's.

Woonstede op weg naar een Blijde Klant

Woonstede gaat voor een Blijde Klant! Het in 2019 vastgestelde dienstverleningsconcept geeft richting aan de wijze waarop wij dit willen doen. Het doel is enerzijds om in de Aedes-benchmark naar een A-score voor het huurdersoordeel te groeien. Dit huurdersoordeel wordt onder meer gegeven door huurders die een nieuwe woning betrekken, een reparatie hebben laten uitvoeren of hun huur hebben opgezegd. In de hierna weergegeven grafieken is zichtbaar wat de score in 2016-2019 was voor Woonstede en ook welk cijfer een A-score in de benchmark opgeleverd zou hebben.



Figuur 13a, 13b en 13c. Score Aedes-benchmark huurdersoordeel voor nieuwe woning, reparaties en huur opzeggen.

Naast het behalen van de A-score, willen we ons ontwikkelen naar een functionele, vraag gestuurde corporatie met hart voor de klant. Een functionele corporatie betekent op de eerste plaats dat we efficiënt en effectief werken en technologie inzetten als aanjager van verandering. Een vraag gestuurde corporatie meet het succes aan de tevredenheid, of beter gezegd, het enthousiasme van onze huurders. Dit doen we door eenduidige, transparante en voorspelbare dienstverlening. We geven altijd hetzelfde antwoord op dezelfde vraag ongeacht op welke manier of aan welke medewerker de vraag wordt gesteld. Onze medewerkers maken het verschil. Zij overtreffen verwachtingen en maken van tevreden huurders blij huurders door een klant gedreven houding. Dat geldt voor alle medewerkers van Woonstede!

Ook werken we met Lean Verbeterteams. De verbeterteams werken aan het optimaliseren van de primaire klantprocessen op basis waarvan Aedes het huurderoordeel vaststelt:

- Nieuwe huurder
- Vertrekkende huurder
- Reparatie verzoek
- Onderhoud
- Klantcontact

Het optimaliseren van processen blijkt nog een hele uitdaging. Het vraagt om kennis van het proces, een goede constructieve samenwerking met collega's en het analyseren van data. We hebben de afgelopen jaren grote stappen gezet. Het streven is om uiteindelijk het continu verbeteren onderdeel te laten zijn van ons dagelijks werk en bewust tijd vrij te maken om de dingen morgen beter te doen. Klantgedreven werken is de sleutel tot woongeluk voor de huurder en werkgeluk voor de medewerker. Het feit dat onze huurders niet kunnen kiezen op de woningmarkt, is voor ons geen reden om voor een gemiddelde dienstverlening te gaan. Het niet kunnen kiezen geeft ons juist de verplichting

om een excellente dienstverlening te bieden. Door de talenten van onze medewerkers juist te benutten en daarmee de medewerker te laten doen waar hij goed in is, maken wij het verschil in onze dienstverlening. Een blijde medewerker draagt bij aan het woongeluk van de huurder. Door voortdurend in gesprek te blijven met onze huurders en medewerkers en tevredenheid te meten, verbeteren we continu op de klantprestatie.

KlantBlijmakers

1. We doen de dingen in één keer goed. In 80% van de klantcontacten handelen wij de klantvraag in één keer goed af. Lukt dat niet, dan maken we een concrete vervolgspraak en bewaken we dat deze wordt nagekomen. We voelen en tonen ons eigenaar van de klantvraag.

2. U weet precies waar u aan toe bent. Dat doen we door onze huurders op tijd en juist te informeren over zaken die spelen in de wijk of rond de woning. Ook als we iets niet doen leggen we dat uit. En als we iets niet weten gaan we op zoek naar een bevredigend antwoord. Wij helpen altijd verder. We zijn eerlijk en duidelijk in onze communicatie. We communiceren op tijd en met respect.

3. Uw mening telt! We betrekken onze huurders vooraf, organiseren structureel klantenpanels en houden regelmatig tevredenheidsonderzoeken.

4. Uw vraag vraagt om een oplossing! Wij denken in kansen en in mogelijkheden en zoeken samen met de huurder naar een oplossing of een passend alternatief. Wij benaderen onze huurders persoonlijk, zijn inlevend en denken mee. We luisteren actief en gaan op zoek naar de vraag achter de vraag. We bieden alternatieven als daarom wordt gevraagd. De regels en het beleid zijn er ter ondersteuning. Als professionals zijn we flexibel en spelen we in op specifieke klantvragen.

Het dienstverleningsconcept

In 2019 stelden we in het dienstverleningsconcept vast hoe onze klantvisie doorwerkt in de inrichting van onze processen, systemen en organisatie en wat de impact is op de medewerkers. Op basis van dit document zijn onze keuzes ten aanzien van onze dienstverlening toetsbaar en uitlegbaar. Het dienstverleningsconcept is erop gericht onze organisatiedoelstellingen te realiseren. In het dienstverleningsconcept hebben we met elkaar de uitgangspunten vastgelegd om tot een klantgedreven organisatie te komen:

- We zetten in op online dienstverlening (om de huurder zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten te kunnen bedienen);
- We richten alle kanalen optimaal in. Bewoners kiezen zelf het tijdstip van contact en het gewenste kanaal;
- We streven ernaar om zo veel mogelijk vragen online af te vangen, zodat er meer tijd/ruimte overblijft voor de complexere vraagstukken en om maatwerk te bieden.

Klantcontactsoftware

Om de ambities op klantpresteren en medewerkerstevredenheid te realiseren is in 2020 moderne klantcontactsoftware aangeschaft voor een nieuwe website, een selfservice huurdersportaal, een klant volgsysteem, kennisbank en multi channel communicatie. Stapsgewijs wordt deze software geïmplementeerd in 2021.

De software moet onze primaire klantprocessen ondersteunen en de medewerkers zodanig faciliteren dat we de doelstelling ‘het realiseren van een zo hoog mogelijke klant- en medewerkers-tevredenheid en een zo effectief en efficiënt mogelijk opererende organisatie’ realiseren.

Programma Blij Klant

De implementatie van het dienstverleningsconcept vindt plaats aan de hand van het 'programma Blij Klant'. Het programma beschrijft de samenhang en de realisatie van alle projecten die een bijdrage moeten leveren aan het realiseren van de doelstelling van het programma Blij Klant.

Doelstelling Programma Blij Klant

Het programma Blij Klant heeft als doel om in 2022 (te meten in 2023) een A-score in de Aedes-benchmark te behalen voor het huurdersoordeel. De strategische visie, oftewel de 'stip op de horizon' staat beschreven in het document: 'Woonstede op weg naar een Blij Klant in 2022- Van klantvisie tot een klant gedreven organisatie' van maart 2019.

De algehele (overkoepelende) doelstelling van de projecten die onderdeel uitmaken van het programma 'Blij Klant' luidt als volgt:

Het optimaliseren van het afhandelen van alle klantverzoeken op een zodanige wijze dat er enerzijds een tijdsbesparing wordt gerealiseerd en anderzijds de klanttevredenheid wordt verhoogd. De op deze wijze in het proces gerealiseerde tijdsbesparing wendten we aan om onze maatwerk dienstverlening nog verder te verbeteren en daarmee een (significante) bijdrage te leveren aan het verhogen van de klanttevredenheid.

Programmaresultaat

Om bovenstaande doelstelling te realiseren, zijn de volgende resultaten gedefinieerd die dit programma moet opleveren.

We realiseren de voorgenomen tijdsbesparing én een hogere klanttevredenheid door alle standaard klantvragen eenduidig, op tijd en zo veel mogelijk digitaal af te handelen.

Organisatie

- het vertalen van onze strategische klantvisie (blij klant) naar de inrichting en realisatie van het (nieuwe) team Klantenservice;
- een adequate beheerorganisatie voor het uitvoeren van het benodigde functioneel beheer en kennisbeheer;
- het introduceren van het taakgericht werken (om de voortgang van het afhandelen van klantverzoeken te managen);
- het implementeren van diverse sturingsmechanismen door het definiëren en inrichten van Kritische Prestatie Indicatoren (KPI's) die we ontsluiten/aanbieden via dashboards en rapportages.

Applicatie

- de inzet van een nieuw intranet;
- de inzet van een kennisbank;
- de inzet van een klantvolgsysteem;
- de inzet van Self Service Scenario's om op eenvoudige wijze (de intake van) processen te ondersteunen;
- de inzet van een nieuwe telefonie oplossing, inclusief daarop toegesneden bereikbaarheidsbeleid;
- het integreren van (met een koppeling) het klantportaal, het klantvolgsysteem, de kennisbank, de telefooncentrale en het DMS met Tobias AX;
- de inzet van een nieuwe website;
- de inzet van een huurder/klantportaal (ter ondersteuning van het selfservice concept door het inrichten van self service scenario's);

- het formuleren van eisen en wensen t.a.v. het optimaliseren van ons huidige Document Management Systeem (DMS).

Uiteraard moeten bovenstaande resultaten ook een bijdrage leveren aan het verbeteren van onze maatwerk dienstverlening. Onder andere doordat klantinformatie eenduidig, niet redundant, actueel en real time beschikbaar is voor zowel medewerkers als klanten. Door deze (verbeterde) maatwerk dienstverlening wordt de klanttevredenheid ook verhoogd.

Scope

Het programma Blijve Klant is onderverdeeld in vier projecten:

- 1) Project Embrace
- 2) Project Klantenservice
- 3) Project Telefonie
- 4) Project Beheerorganisatie

In 2020 hebben voor deze vier projecten projectteams projectplannen geschreven met een duidelijke opdracht en doelstelling en is de implementatie gestart. In het eerste kwartaal van 2021 zijn de eerste drie projecten opgeleverd.

2.4 Risico's en maatregelen

Risicobeheersing

We beschouwen het risicomanagement als een onderdeel van de planning- en controlcyclus en de administratieve organisatie. Zo waarborgen we dat risicomanagement als sturings- en beheersingsinstrumentarium ingebed is in de hele organisatie en dat het een continu proces is waarbij met een gemeenschappelijk referentiekader op gestructureerde wijze risico's beheerst worden in relatie tot de organisatiedoelstellingen.

Risico's zijn gebeurtenissen die een negatief effect hebben op het bereiken van de organisatiedoelstellingen. Risico's ontstaan als gevolg van het geheel of gedeeltelijk ontbreken van informatie over, inzicht in of kennis van een gebeurtenis, de gevolgen daarvan, of de waarschijnlijkheid dat een gebeurtenis zich voordoet.

We drukken de risicobereidheid in financiële termen uit op basis van de ratio's van het WSW en de Aw. De risicobereidheid is hierbij laag. We hanteren een zekere bandbreedte ten opzichte van de criteria van het WSW en de Aw. We bewaken de consistentie tussen de doelstellingen, de risicobereidheid, de strategie en de genomen maatregelen.

Onze organisatie hebben we ingericht via het principe van de Three Lines Model. De eerste lijn wordt gevormd door de diensten Vastgoed, Wonen en Bedrijfsondersteuning. De tweede lijn wordt ingevuld door de afdeling Control die rechtstreeks onder de directeur-bestuurder is gepositioneerd en die direct toegang heeft tot de auditcommissie van de Raad van Commissarissen. De derde wordt ingevuld door een derde partij die voor ons de interne controle op de processen uitvoert. Hun bevindingen worden besproken met het lijnmanagement, de controller en de auditcommissie van de Raad van Commissarissen.

Voor de operationele activiteiten houden we bijeenkomsten met medewerkers over de doelstellingen van de organisatie, de risico's die er zijn die het behalen van deze doelstellingen kunnen belemmeren en de beheersmaatregelen die moeten worden genomen. De business controllers bespreken de risico's per dienst met de verantwoordelijken. In de kwartaalrapportages is per onderdeel een paragraaf opgenomen over de belangrijkste risico's en de beheersing daarvan.

Risico's in relatie tot financiële verslaggeving worden verkleind door het betrekken van de controller bij de jaarverslaggeving, overeenkomstig het reglement financieel beleid en beheer. Daarnaast volgen de leden van de Raad van Commissarissen na hun benoeming een introductieprogramma waarin aandacht wordt besteed aan de financiële verslaggeving, conform het bestuursreglement en het reglement.

Integriteitsrisico's worden verkleind door toepassing van de regeling screeningsbeleid voor medewerkers op sleutelposities, de uitvoering van het integriteitsbeleid, ICT-autorisaties en controles op de bewerking van informatie. Veiligheidsrisico's dekken wij af met maatregelen en processen geformuleerd in onder andere asbest- en brandveiligheidsbeleid. Ingeval van calamiteiten die de bedrijfsvoering betreffen, is een bedrijfsnoodplan en een continuïteitsplan beschikbaar om de dienstverlening te waarborgen.

Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW

In 2020 zijn we benaderd door onze collegacorporatie Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw uit Bennekom in verband met hun plannen om te komen tot een fusie met ons, Stichting Woonstede. In

de voorbereiding tot de fusie hebben we een risicoparagraaf samengesteld aan de hand van het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW uit 2019.

We staan voor een uitdagende periode. We willen graag voldoende betaalbare woningen van een goede kwaliteit, een dienstverlening die door onze klanten als top wordt gewaardeerd en die wordt gerealiseerd met een efficiënte organisatie. De bouwprijzen stijgen meer dan de huuropbrengsten. De rente op nieuwe langlopende leningen is historisch laag, waardoor de operationele kasstroom op orde kan worden gehouden. Het gevaar van een slechte verhouding tussen leningportefeuille en waarde van het vastgoed en van een slechte verhouding tussen leningportefeuille en operationele kasstroom ligt wel op de loer.

We zien dit terug in de uitwerking van de risico's op basis van het Gezamenlijk beoordelingskader. We willen graag werken aan de transitie van de woningportefeuille door nieuwbouw, herstructureren en verkopen. Zowel de afzonderlijke onderdelen als het totaal van het transitieprogramma geven op basis van het gezamenlijk beoordelingskader een gemiddeld risico. In het programma kan worden bijgestuurd door het niet laten doorgaan van projecten waarvoor nog geen verplichtingen zijn aangegaan en door het aanpassen van de voorgenomen verkopen.

De operationele kasstroom voldoet aan de normen van Aw en WSW, doch is niet voldoende om substantieel bij te dragen aan investeringen in verbeteringen van het bestaande bezit en investeringen in nieuwbouw. We zijn afhankelijk van verkopen, al dan niet Koopgarant, en van aan te trekken leningen.

De verkoopprognoses halen we jaarlijks. De uitbreiding van de Koopgarant-portefeuille is wel een bron van aandacht. Op basis van beleidswaarde is het aandeel Koopgarant op onze balans inmiddels 20% van het balanstotaal. De norm van Aw en WSW is hier 5%.

De algehele kwaliteit van de woningen is op basis van NEN 2767 als goed te beschouwen. In het verleden hebben we met behulp van subsidies geïnvesteerd in duurzaamheid. Voor de komende jaren hebben we beleidsthema's op het gebied van veiligheid, toegankelijkheid en duurzaamheid benoemd en deze ingerekend in de meerjarenprognoses. Aandachtspunt is de verbetering van de datakwaliteit van de woningen. Op basis hiervan kan de meerjarenonderhoudsbegroting worden verbeterd.

De verbetering van de datakwaliteit is ook van belang voor de voorspelbaarheid van de operationele kasstroom. De begrote en gerealiseerde kasstroom kunnen van elkaar verschillen door vooral de onderhoudsuitgaven en de te betalen of terug te ontvangen vennootschapsbelasting. De eerste verbeteren we door de vervanging van badkamers, keukens en toiletten weer planmatig uit te voeren in plaats van klantgestuurd en door verbetering van de datakwaliteit van de woningen.

De verschillen in de te betalen vennootschapsbelasting ontstaan doordat na overleg met de Belastingdienst de fiscale verwerking van de herstructureringsprojecten in de aangiftes kan worden meegenomen. Zolang we met de Belastingdienst hierover geen afspraak hebben gemaakt, begroten we de vennootschapsbelasting conservatief en kunnen de verschillen op dit onderdeel blijven bestaan. Dit wordt mede veroorzaakt door de omvang van de bedragen die ermee zijn gemoeid en de verwerking van de afspraken in voorgaande jaren.

De leningportefeuille in relatie tot de waarde van het vastgoed voldoet aan de norm van 85% loan to value op beleidswaarde. De omvang van de leningportefeuille in relatie tot de operationele kasstroom (dit zegt ons in hoeveel jaar we de leningportefeuille uit de operationele kasstroom zouden kunnen aflossen) is een aandachtspunt. Op basis van de jaarrekening 2020 is dit 26 waar Aw en WSW een norm hanteren van 30.

Overigens is dit kengetal sterk afhankelijk van de omvang van de operationele kasstromen. Door aanpassingen in het onderhoud en de vennootschapsbelasting (al dan niet met terugwerkende kracht) zien we grote verschillen tussen de afzonderlijke jaren.

Biomassacentrale

Ongeveer 31,5% van onze woningen is aangesloten op de biomassacentrale in Ede. Momenteel zijn er landelijk vraagtekens over de duurzaamheid en de uitstoot van biomassacentrales. Het gaat hierbij vooral om biomassacentrales die hout verbranden dat uit bossen elders uit Europa en wellicht verder weg komt. De Edese biomassacentrale draait op lokale bronnen. In de eerste helft van oktober 2020 is bekend geworden dat de Edese biomassacentrale een financiering van de Europese Investeringsbank (EIB) krijgt van 30 miljoen euro. Deze financiering is bedoeld voor projecten voor geothermie, lokale biomassa-bronnen, het aanleggen van nieuwe warmtenetten en het moderniseren van de bestaande infrastructuur.

Gezien de toegekende financiering van de EIB schatten we het risico dat we onze woningen, die nu zijn aangesloten op de biomassacentrale, moeten voorzien van andere warmtebronnen op laag in. We blijven de ontwikkelingen op dit gebied op de voet volgen.

Bouwkostenstijging

Voor de impact van veranderingen van de macro-economische parameters op onze begroting en de kengetallen, voeren we een gevoeligheidsanalyse uit voor de huuropbrengsten, de bouw- en onderhoudskosten en de ontwikkeling van de rente.

In de begroting 2021 – 2025 hebben we voor de huurverhoging en de rente op nieuw aan te trekken leningen de parameters gehanteerd die de Aw in de Leidraad economische parameters dPi 2020 op 17 augustus 2020 heeft gepubliceerd. De indexering van de kosten van nieuwbouw hebben we hoger ingeschat dan de Aw. Dit hebben we gedaan omdat uit onze eigen ervaring en uit externe gegevens bleek dat de stijging van de kosten van nieuwbouw hoger zouden kunnen uitvallen dan de uitgangspunten van de Aw. Hieronder is de indexering van de Aw en die van ons weergegeven.

Indexering nieuwbouw		
Jaar	Aw	Woonstede
2021	3,0%	5,5%
2022	2,5%	5,0%
2023	2,0%	4,5%
2024	2,0%	4,0%
2025	2,5%	3,5%

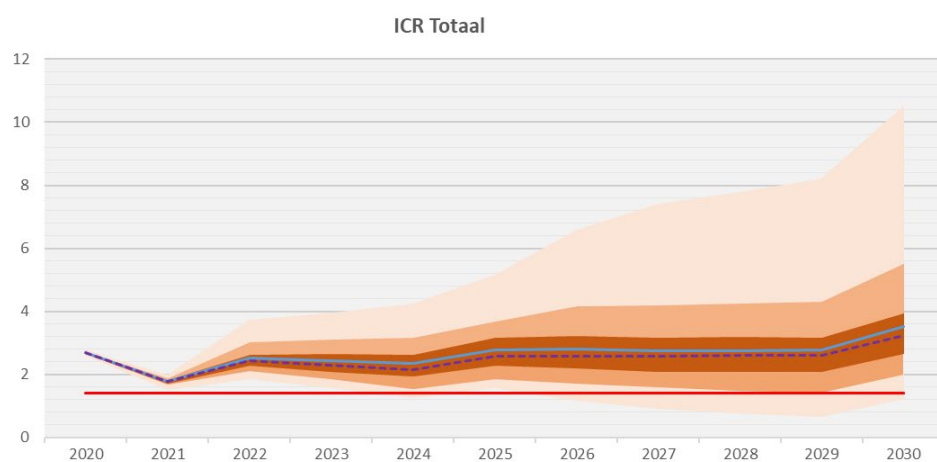
Tabel 43. Indexering kosten bouw en onderhoud.

Ten opzichte van de uitgangspunten van de Aw hebben we hiermee het risico op hogere prijsstijgingen voor meerdere jaren ingerekend.

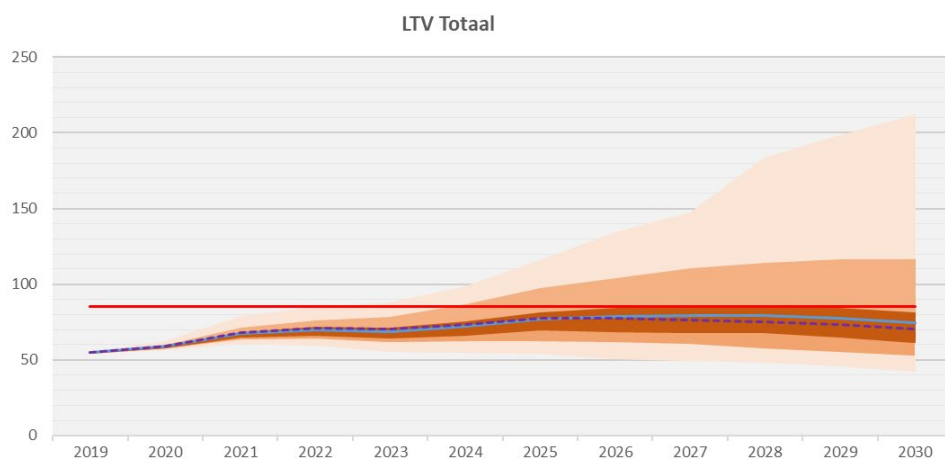
Gevoeligheidsanalyse begroting 2021 – 2025

Om de gevoeligheid van de begroting voor de gehanteerde uitgangspunten in beeld te brengen, maken we gebruik van de Monte Carlo-simulatie. De meerjarenbegroting is onder andere gebaseerd op uitgangspunten ten aanzien van prijsinflatie (huurverhoging), looninflatie (beheerkosten), onderhoudsinflatie, bouwkosteninflatie, stijging van de huizenprijzen en de renteontwikkeling. Hierbij maken we gebruik van de parameters van de Aw. Dit is feitelijk één mogelijkheid van hoe de economie zich zou kunnen ontwikkelen. Externe omstandigheden kunnen veranderen, waardoor de financiële ratio's, de kasstromen en de waarde van het vastgoed zich anders ontwikkelen. Om de effecten hiervan in beeld te brengen, worden 200 economische scenario's doorgerekend, waarbij wordt gevarieerd met de macro-economische parameters. Hierbij wordt rekening gehouden met de correlatie tussen de verschillende parameters.

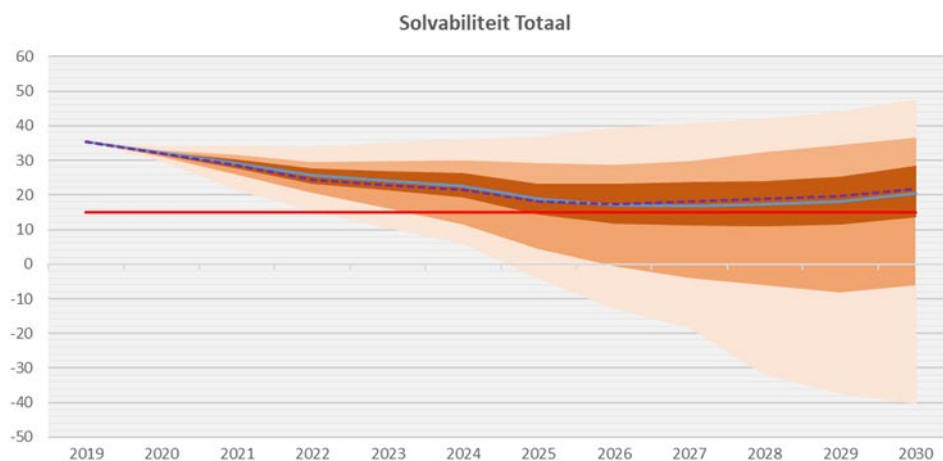
Voor de begroting 2021 – 2025 is de Monte Carlosimulatie voor de ICR, LTV en solvabiliteit als volgt weergegeven.



Figuur 14. ICR Monte Carlosimulatie.



Figuur 15. LTV Monte Carlosimulatie.



Figuur 16. Solvabiliteit Monte Carlosimulatie.

De kans op het niet halen van de financiële normen op het totaalniveau van de organisatie in 2025 is voor de ICR 0%, voor de LTV 19% en voor de solvabiliteit 25%. Met andere woorden, in alle scenario's blijven we boven de gestelde norm voor de ICR. Dat hebben we te danken aan de lage rente op de langlopende leningen.

Ondanks dat de kans op onderschrijden van de norm voor solvabiliteit groter is dan op het overschrijden van de norm voor de LTV, gaan we voor een nadere analyse toch in op de LTV. Dit doen we omdat de LTV zowel kenmerken heeft van kasstroom als waardering, terwijl bij de solvabiliteit de nadruk meer op waardering ligt. De beïnvloeding van de kengetallen gebeurt primair via de kasstroom, waarna de waardering een resultante is. Een verbetering van de LTV is hiermee tevens een verbetering van de solvabiliteit.

Uit de analyse blijkt dat de LTV vooral gevoelig is voor de ontwikkeling van de onderhoudsindex, de loonindex en de bouwindex. Dit zijn parameters die betrekking hebben op een gedeelte van de uitgaven die in de beleidswaarde worden ingerekend. Beïnvloeding hiervan kan plaatsvinden door minder dan wel goedkoper onderhoud uit te voeren en verbeteringen, waaronder duurzaamheid, aan te brengen. De afweging tussen het behalen van de doelen op het gebied van instandhouding en duurzaamheid en de daarmee gemoeide uitgaven komt hiermee in beeld.

2.5 Bestuur en organisatie

Woonstede kent sinds 1 juli 2017 een eenhoofdige directie met een managementteam. De hoofdstructuur is weergegeven in figuur 16.

Samenstelling managementteam

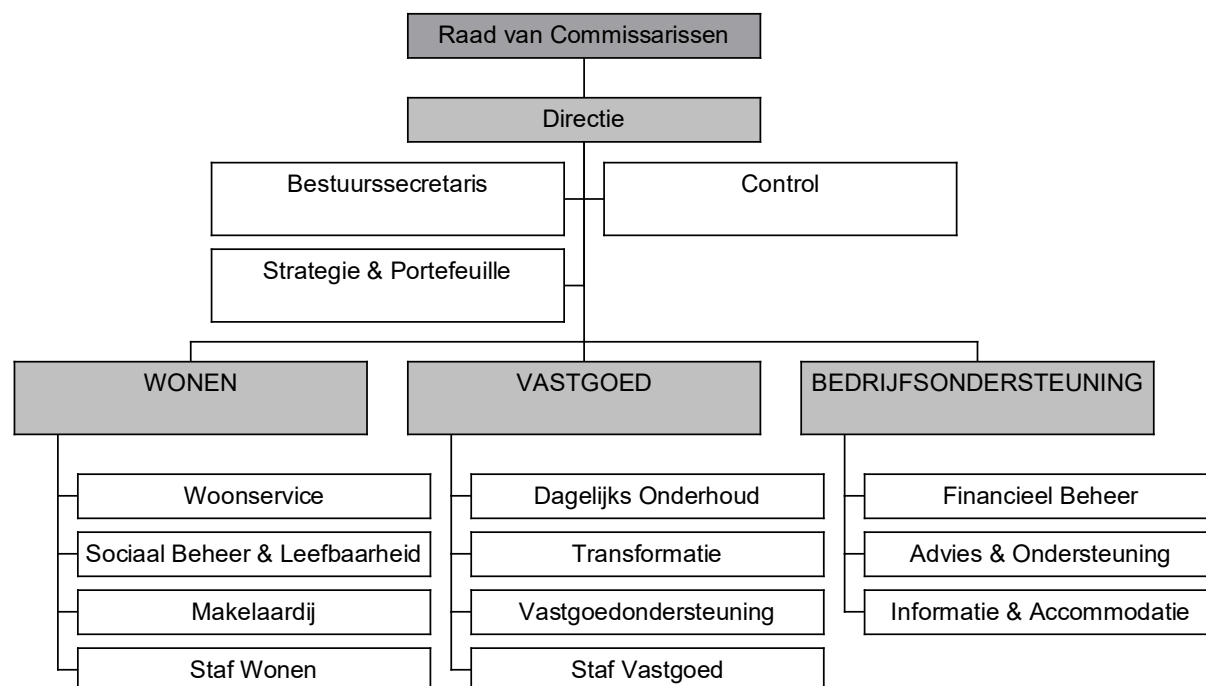
De directeur-bestuurder, de manager Wonen, de manager Vastgoed en de manager Bedrijfsondersteuning vormen gezamenlijk het meningsvormend managementteam. Zij overleggen met een vaste frequentie (tweewekelijks) in de vorm van een managementoverleg. Daarbij worden beslissingen genomen voor Woonstede als geheel.

De bestuurssecretaris faciliteert het managementteam bij het beleid- en besluitvormingsproces en neemt vanuit die rol deel aan het managementoverleg. De controller adviseert het managementteam bij belangrijke beslissingen op de eigen resultaatgebieden (o.a. financieel beleid, realisatie doelstellingen, investeringsbeslissingen, interne beheersing, compliance, risicomanagement, etc.). Afhankelijk van de agenda neemt de controller, als adviseur, deel aan het managementoverleg. De controller en de bestuurssecretaris maken geen deel uit van het managementteam.

Besluitvorming

In het managementoverleg worden beslissingen genomen voor geheel Woonstede. Daarbij is het managementoverleg meningsvormend en neemt de directeur-bestuurder de bestuursbesluiten voor Woonstede als geheel.

De directeur-bestuurder is eindverantwoordelijk voor de genomen besluiten.



Figuur 17. Organogram per 1 juni 2020

Organisatieontwikkeling

De wereld om ons heen verandert en dat heeft ook gevolgen voor Woonstede. In het kader van de in 2016 ingezette organisatieontwikkeling Samen Simpel Doen zijn er in 2020 diverse stappen ondernomen. We blijven aandacht geven aan persoonlijk leiderschap, aan procesgericht werken en aan talentontwikkeling en Sterke Punten.

Samen Simpel Doen

Samen staat voor het besef dat verandering alleen komt als je met elkaar gelijkwaardig het gesprek aan gaat, je open stelt voor andere denkbeelden en je veilig voelt om te participeren. We doen het met elkaar, we doen het samen! Een goede dialoog is een voorwaarde om van elkaar te kunnen leren.

Simpel omdat processen en activiteiten vaak onnodig ingewikkeld zijn. We gaan op zoek naar de kern, dat waar het om gaat, voor de klant, voor de belanghouders. De franje, de 'overbodige' regeltjes kunnen weg.

Doen! Omdat we tot nu toe heel goed zijn in het formuleren en bediscussiëren van hoe het zou moeten. Dan duurt het vaak heel lang voordat je kunt beginnen. Al doende leren, daar gaat het om.

Continu verbeteren

Er is ook in 2020 aandacht besteed aan het verbeteren van onze processen. In verschillende teams wordt gewerkt met dagstarts of weekstarts. Doel is om het gedachtegoed van continu verbeteren te implementeren en te borgen in onze organisatie.

Sterke Punten

Woonstede vindt het belangrijk dat medewerkers hun sterke punten kennen én zoveel als mogelijk inzetten bij hun werk voor Woonstede. Wij hebben hier een speerpunt (doorbraakdoel) van gemaakt, te realiseren in 2022. Medewerkers kunnen aan de hand van de Sterke Punten methode inzicht krijgen in hun sterke punten. In 2020 hebben 125 medewerkers gebruik gemaakt van dit aanbod. Onze volgende stap is te bepalen hoe we de inzet van ieders sterke punten kunnen bevorderen.

Deel-Goed

De bestuurders van Patrimonium, Rhenam, Idealis, Woningstichting, Woningstichting Barneveld en Woonstede hebben samen "Deel-Goed" geïnitieerd. Het doel van Deel-Goed is elkaar te versterken, te ondersteunen, kennis te delen en krachten te bundelen, op verschillende niveaus binnen de organisaties.

Dit samenwerken doen we al langere tijd met de woonruimteverdeling (via Huiswaarts.nu). Inmiddels zijn ook er ook Deel-Goed teams op het gebied van HRM, Communicatie, Vastgoed, Bestuurssecretarissen en Control/Financiën.

Personeel

Op 31 december 2020 hadden we 137 medewerkers in dienst, of wel 126,1 fte. Ten opzichte van 2019 betekent dit een stijging in zowel aantal medewerkers als fte's, van respectievelijk 2 personen en 1,5 fte. De gemiddelde leeftijd binnen onze organisatie bedraagt aan het einde van het verslagjaar 50,27 jaar, een kleine daling vergeleken met 2019.

Gemiddeld zijn onze medewerkers 13,12 jaar in dienst. De verhouding man/vrouw is ten opzichte van het vorig jaar vrijwel gelijk gebleven, resp. 59,9% mannen (82 personen) en 40,1% vrouwen (55 personen). Het percentage parttimers is vrijwel gelijk gebleven ten opzichte van vorig jaar, van 34% toen naar 34,31% nu. Van onze medewerkers werken er 90 fulltime.

De flexibele schil (uitzendkrachten, gedetacheerde medewerkers, zzp'ers) bedroeg op 31 december 2020 19 medewerkers, tezamen 13,86 fte. Eind 2020 was er één stagiaire werkzaam bij onze organisatie. Ter vergelijking, eind 2019 bedroeg de inleen 20 fte (30 personen) en 2 stagiaires.

Opleiding en loopbaanontwikkeling

We vinden duurzame inzetbaarheid van mensen belangrijk. Daarom stimuleren wij medewerkers om gebruik te maken van het persoonlijk ontwikkelingsbudget vanuit de cao Woondiensten. Elke medewerker kan zelf kiezen hoe hij dit budget inzet voor zijn eigen loopbaan. In 2020 is hieraan € 16.233 besteed.

Aan opleidingen die nodig waren voor het vervullen van een functie is € 94.859 uitgegeven.

Verzuim

Het verzuimpercentage (inclusief langdurig verzuim) ligt aan het einde van 2020 op 3,83%. Dit is een daling ten opzichte van 2019. We kennen geen instroom in het kader van de Wet werk en inkomen naar arbeidsvermogen (medewerkers die na twee jaar ziekte en meer dan 35% arbeidsongeschiktheid de WIA instromen).

Duurzame inzetbaarheid

In het kader van duurzame inzetbaarheid en arbeidsmobiliteit is de in 2016 gestarte deelname aan Samenwerk@corporatie gecontinueerd. Het doel is als gezamenlijke corporaties de duurzame inzetbaarheid van medewerkers te vergroten en de onderlinge (kennis)uitwisseling te bevorderen. Zo hebben we in 2020 o.a. deelgenomen aan:

- Een online loopbaanwijzer
- Verschillende netwerken (communicatie, P&O, Assetmanagers)
- Uitwisseling van vacatures
- Een loopbaancoach/matchmaker
- Stage 10 daagse

Medewerkersonderzoek

In november 2020 werd het tweejaarlijkse medewerkersonderzoek uitgevoerd. Opvallend in de resultaten is dat we op basis van deze resultaten het keurmerk World-class Workplace van Effectory gekregen. Om dit keurmerk te krijgen, moet je als organisatie op de volgende 6 elementen hoger scoren dan het gemiddelde van 'Nederland': werkgeverschap, organisatietrots, organisatierichting, waardering, werktrots en benutten van talenten. We zijn er sowieso ten opzichte van 2018 op vooruit gegaan.

	2020	2018
Bevlogenheid	7,7	6,9
Betrokkenheid	7,9	7,5
Tevredenheid	7,6	7,1
Werkgeverschap	7,3	6,8

Bovenstaande cijfers gelden voor heel Woonstede. We bepalen met alle afdelingen in het eerste kwartaal 2021 wat we in 2021 en 2022 doen om ervoor te zorgen dat we met plezier bij Woonstede blijven werken en ons werk goed kunnen blijven doen.

Integriteit en omgangsvormen

In 2020 is geen adviesaanvraag van een mogelijke integriteitsschending bij de vertrouwenspersonen integriteit bekend geworden en hebben de vertrouwenspersonen geen aanleiding gezien zelf onderwerpen ter sprake te brengen. Per 15 september 2020 is M.M.M. Schreuder-ter Braak als nieuwe vertrouwenspersoon integriteit aangesteld; zij gaat in 2021 met haar collega-vertrouwenspersoon H.C. van den Bos langs om kennis te maken en 'integriteit' op de agenda van afdelingen te houden.

In 2020 heeft Woonstede gewerkt met twee interne vertrouwenspersonen (J. Prinsen en N. Kuiper) en één externe vertrouwenspersoon (T. Freijzen van Freemont Advies). Voor het indienen van officiële klachten kunnen we gebruik maken van de klachtencommissie van *Bezemer, Kuiper & Schubad*. De interne en externe vertrouwenspersonen zijn lid van de Landelijke Vereniging van Vertrouwenspersonen (LVV). Zij zijn gecertificeerd en opgenomen in het CRP-beroepenregister. De certificatie van de interne vertrouwenspersonen is in 2020 verlengd en loopt tot medio 2024.

De vertrouwenspersonen vinden goede voorlichting over het voorkomen van ongewenste omgangsvormen, de regeling en het werk van de vertrouwenspersonen belangrijk. In februari is er een fysieke introductiebijeenkomst voor nieuwe medewerkers geweest. Hierna zijn de voorlichtingen door corona even stil komen te liggen. In september en november is dit weer opgepakt en heeft de vertrouwenspersoon digitaal voorlichting gegeven.

Er zijn in 2020 meerdere gesprekken gevoerd met medewerkers die behoefte hadden aan opvang, advies of ondersteuning binnen de regeling Ongewenste omgangsvormen. Het aantal gesprekken lag hoger dan in voorgaande jaren. De meldingen waren zeer divers van aard, maar meerdere meldingen hadden op de één of andere manier te maken met de Strategische Personeelsplanning. Daarnaast zijn er ook gesprekken gevoerd met medewerkers die problemen hadden met de coronamaatregelen en/of het thuiswerken.

Er zijn in 2020 zowel bij de interne als externe vertrouwenspersoon Ongewenste omgangsvormen geen formele klachten of meldingen van ongewenste omgangsvormen ontvangen.

Maatschappelijk ondernemen

We zetten in op duurzaam wonen en werken om de woonlasten van onze bewoners te beperken en een bijdrage te leveren aan de gewenste verduurzaming van de samenleving.

We houden vast aan onze duurzaamheidsambities, bieden klanten met zorgindicatie zelfstandige woonruimte en zetten ons in voor een leefbare woonomgeving.

Energieprestatie

Volgens de Aedes-benchmark 2020 scoort Woonstede een A voor duurzaamheid, de energie-index is 1,30 en CO₂-uitstoot warmtevraag 14,9 kg/m²/jaar. In het uitvoeringsprogramma Duurzaam Ede 2015-2020 heeft de gemeente Ede onder andere de volgende doelen verwoord:

1. In 2020 zijn 20.000 woningen aangesloten op de bio-energie-centrale (ongeveer 40%);
2. Extra inzet op stimulering zonne-energie.

Woonstede wenst hier graag een bijdrage aan te leveren om ook de woonlasten van de huurder te verlagen. Eind 2020 waren ca. 3.200 van onze woningen aangesloten op de bio-energie-centrale. In 2020 heeft Woonstede het aandeel woningen dat profiteert van zonne-energie, mede door subsidies, uitgebreid naar 29,5% (in 2019 was dit 28,6%).

Energie bv

Woonstede is sinds 10 december 2013 enig aandeelhouder van de Woonstede Energie bv die het recht heeft tot exploitatie en concessie van achtennegentig (98) warmtepompinstallaties in de woonwijken Kernhem en Enka te Ede.

Onze bedrijfsvoering

De energieprestatie van ons bedrijfsgebouw valt in label B. Ons wagenpark vervangen we duurzaam. Zes bedrijfsauto's rijden al elektrisch. Alle bussen hebben zonnepanelen. Lampen worden vervangen

door LED-lampen. Onze computerservers draaien bij een serviceprovider (BIT), waardoor er minder energie en grondstoffen worden gebruikt.

Stage en afstuderen

We willen mensen de kans bieden werkervaring op te doen en maken een verbinding tussen school en praktijk. We doen dit door stageplekken, afstudeerplekken, maatschappelijke stages en werkervaringsplaatsen. In 2020 liepen er drie studenten bij ons stage.

Participatiewet

We hebben één persoon in dienst uit het doelgroepenregister in het kader van de participatiewet.

Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad van Woonstede ziet zichzelf als een bruggenbouwer tussen werkgever en werknemers in de meest brede zin van het woord. Dankzij de goede en open contacten tussen de Ondernemingsraad en de bestuurder betekent dit in de praktijk, dat de Ondernemingsraad met name een meedenkende en toetsende rol vervult. Er is altijd ruimte om van gedachten te wisselen en samen te denken over oplossingen, waarbij begrip is voor elkaars zienswijzen.

De Ondernemingsraad bestond op 31 december 2020 uit de volgende leden:

- B. Janssen-Lentjes (voorzitter)
- C. van der Donk-Bomon (vicevoorzitter, communicatie)
- A. Kappenberg-van Dongen (secretaris)
- E. Groenestein (Arbo)
- M. van Wensveen (communicatie)
- D. Wuck (Arbo)
- J. Elwuar

De OR heeft in het verslagjaar instemming gegeven over:

- regeling Omgaan met Tijd
- het met voorrang aanbieden van vacatures aan collega's waarvan hun functie naar verwachting gaat wijzigen of komt te vervallen

Daarnaast is advies gegeven over:

- bereikbaarheidsbeleid
- samenvoeging van de afdelingen P&O en Juridisch en Communicatie, Secretariaat en Kwaliteit
- vorming nieuwe afdeling Klantenservice
- benoeming voorzitter Raad van Commissarissen
- intentieovereenkomst fusie met Plicht Getrouw
- uitbesteden ICT-Beheer

Meer informatie over de Ondernemingsraad en waarover zij met de bestuurder in gesprek waren staat in het jaarverslag 2020 van de Ondernemingsraad.

Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied

Sinds 1 mei 2019 heeft Woonstede zich voor het afhandelen van geschillen aangesloten bij de Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied. In 2020 is er voor Woonstede één zaak aan de Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied voorgelegd.

<i>Geschil</i>	<i>Ontvankelijk</i>	<i>advies</i>	<i>Gegrond/ ongegrond</i>	<i>Volgen ad- vies</i>
<i>Het sociaal plan Kolkakkerbuurt Sloop werd niet op de juiste manier toegepast door Woonstede</i>	<i>ja</i>	<i>De commissie oordeelde dat het sociaal plan niet onredelijk is en op de juiste manier is toegepast. Woonstede moet wel opletten als ze, nadat ze 70% instemming heeft behaald, (al dan niet goed bedoelde) wijzigingen doorvoert op het sociaal plan. Wettelijk gezien zouden die opnieuw moeten worden voorgelegd aan de bewoners. Indien klager een beroep doet op de hardheidsclausule zou hier rekening mee gehouden moeten worden.</i>	<i>Ongegrond</i>	<i>Opgevolgd</i>

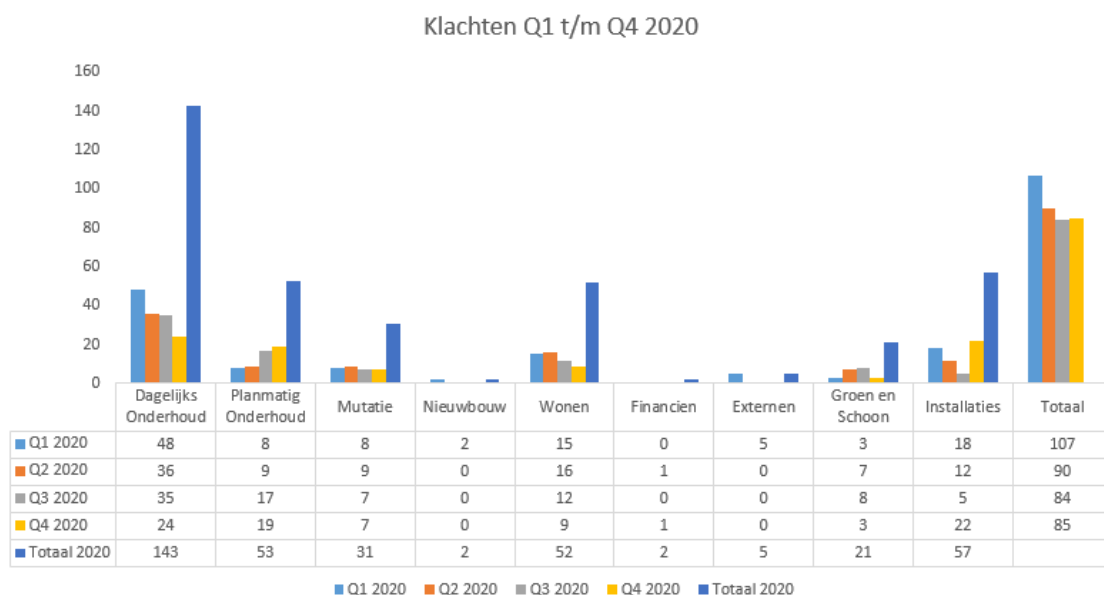
Tabel 44. Behandelde geschillen Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied.

Dienstverlening: op weg naar een Blijde Klant

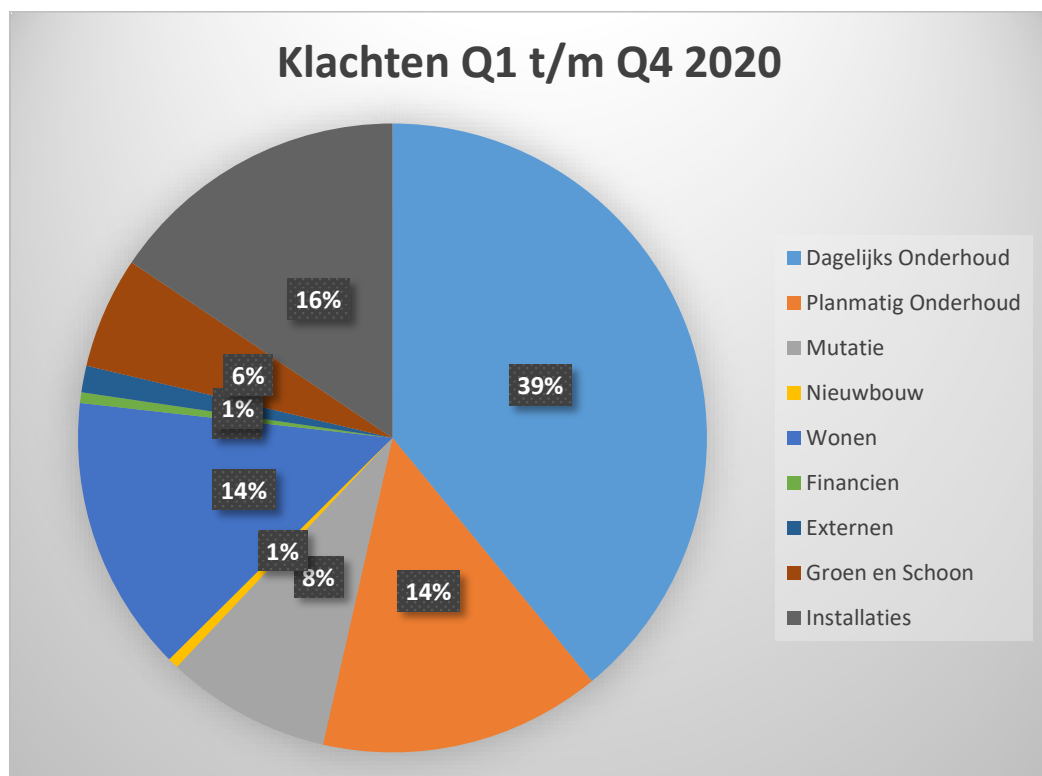
Als functionele, vraag gestuurde organisatie met hart voor de huurder meten we ons succes af aan de tevredenheid en het enthousiasme van onze huurders. De registratie van klachten en uitingen van ongenoegen geeft veel informatie over de ontwikkeling van Woonstede op dit gebied.

In 2020 ontvingen we in totaal 366 klachten en uitingen van ongenoegen. Door deze continu en eenduidig te registreren en verbeteracties in te zetten op de dienstverlening monitoren en verhogen we voortdurend de tevredenheid en het enthousiasme van onze huurders op weg naar een Blijde Klant.

Het aantal klachten en uitingen van ongenoegen in 2020 is weergegeven in de onderstaande figuren.



Figuur 18. Klachten en uitingen van ongenoegen in 2020 (in percentages).



Figuur 19. Verdeling meldingen 2020 per afdeling.

2.6 Toepassing WNT

Met ingang van 1 januari 2015 is de Wet verlaging bezoldigingsmaximum WNT (WNT) in werking getreden. Voor meer informatie over de WNT, WNT 2 of toepasselijke uitvoeringsregelingen verwijzen wij naar de website hierover van de overheid: www.topinkomens.nl.

In 2020 kwalificeerden zich binnen Woonstede als topfunctionaris zoals bedoeld in de WNT:

De leden van de Raad van Commissarissen

De leden van de Raad van Commissarissen zijn mr. C.P. van den Berg, voorzitter van de Raad, en de leden drs. M.H.M. Mulder, drs. J.M. van der Meulen, Y. van Lienden MIB, drs. L.J. Bode en drs. M.K. Groenberg.

De directeur

Mevrouw M. Teer, fulltime contract, per 1 april 2008 in dienst.

Leden managementteam

De leden van het meningsvormend managementteam, te weten mevrouw R. Schreuder-van der Linden (manager Wonen), de heer J. Groeneveld (manager Vastgoed) en de heer P.H.J. Thuis (manager Bedrijfsondersteuning).

Inleen

Er is geen sprake geweest van het inhuren van een topfunctionaris zoals bedoeld in de WNT.

Er zijn geen medewerkers binnen Woonstede die wat betreft hun bezoldiging uitkomen boven de maximum bezoldigingsnorm van de WNT.

Bezoldiging Raad van Commissarissen

De Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) kent sinds 2015 een voor alle leden bindende 'Beroepsregel honorering commissarissen'. De bezoldigingsmaxima in de Beroepsregel liggen lager dan in de WNT. Woonstede volgt deze Beroepsregel.

Voor 2020 waren de bedragen als volgt:

Voorzitter Raad van Commissarissen	€ 21.800 per jaar
Lid van de Raad van Commissarissen	€ 14.550 per jaar

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen is opgenomen in de toelichting op de winst-en-verliesrekening onder het kopje 'Bezoldiging van toezichthouders' (blz. 142).

Bezoldiging directie Woonstede

Op grond van de uitvoeringsregeling wordt de bezoldiging bepaald door twee componenten, te weten:

1. Het aantal verhuureenheden op de peildatum in beheer of eigendom;
2. Het aantal inwoners van de grootste gemeente waarin een toegelaten instelling op de peildatum minimaal 20% van haar verhuureenheden in eigendom of beheer heeft.

Situatie 2020

Aantal gewogen verhuureenheden in beheer of eigendom (peildatum 31-12-2018, bronnen: jaarrekeningen Woonstede en Plicht Getrouw)	Woonstede in eigendom	Plicht Getrouw in beheer	Totaal
	10.133	816	10.949
Aantal inwoners gemeente Ede (CBS 1-1-2019)	115.710		

Tabel 45. Aantal gewogen verhuureenheden en aantal inwoners.

Toepassing van deze Uitvoeringsregeling betekent voor Woonstede dat de bezoldigingsklasse G van toepassing is.

Klasse G kent in 2020 een maximale bezoldiging van € 189.000 (bruto jaarsalaris, werkgeversdeel pensioenpremie, belaste onkostenvergoedingen). De totale bezoldiging (jaarsalaris, werkgeversdeel pensioenvoorziening, belaste onkostenvergoeding) mag niet hoger zijn dan dit maximum van klasse G. Mevrouw Teer valt onder het overgangsrecht. Omdat zij onder het overgangsrecht valt, is op grond van de staffel in 2020 geen sprake van overschrijding. Zo doende kan geconstateerd worden dat haar bezoldiging, zoals opgenomen in de toelichting op de winst-en-verliesrekening op pagina 141 past binnen Klasse G en voldoet aan het wettelijk kader.

Bezoldiging meningsvormend managementteam

Wat betreft de arbeidsvoorwaarden van de managers Wonen, Bedrijfsondersteuning en Vastgoed is de cao Woondiensten van toepassing. De functie van manager is ingedeeld in de schalen N en O van het salarisgebouw als bedoeld in de cao Woondiensten. De bezoldiging van de managers is opgenomen in de toelichting op de winst-en-verliesrekening op pagina 141 en 142.

2.7 Verslag Raad van Commissarissen

Visie op toezicht en toetsing

De Raad van Commissarissen van Woonstede houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen Woonstede. De Raad van Commissarissen adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd en vervult de werkgeversrol richting de bestuurder. De Raad van Commissarissen houdt onder meer toezicht op:

- realisatie van de doelstellingen van Woonstede
- realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van Woonstede
- opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving
- financieel verslaggevingsproces

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn beschreven in de statuten van Woonstede en verder uitgewerkt in het Reglement Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen heeft drie commissies ingesteld: een Auditcommissie, een Commissie Governance en een Commissie Wonen.

De Raad van Commissarissen houdt toezicht vanuit een extern- en een intern toezichtkader. Het externe toezichtkader wordt gevormd door wet- en regelgeving. Het interne toezichtkader is door Woonstede zelf opgesteld. Het toezichtkader is voor het bestuur kaderstellend om te besturen en voor de Raad van Commissarissen bepalend om toezicht te houden. Het toezichtkader richt zich zowel op de besturing als op de beheersing van Woonstede.

Specifiek uitgangspunt voor de Raad van Commissarissen is de evenwichtige aandacht voor zowel financiële kaders en risico's als de volkshuisvestelijke doelen, waarbij de maatschappelijke belangen de basis vormen.

Toezichtkader

Het centrale uitgangspunt voor de Raad van Commissarissen is er op toe te zien dat Woonstede een maatschappelijke koers blijft varen. Een koers waarin maatschappelijke vraagstukken op het gebied van wonen en de belangen van mensen die op de woningmarkt in een kwetsbare positie verkeren centraal staan en waarin voldaan wordt aan de eisen voor woningcorporaties zoals die zijn opgenomen in wet- en regelgeving.

De Raad van Commissarissen ziet erop toe dat deze uitgangspunten uitgewerkt zijn in een strategisch plan dat in consultatie met belanghebbenden (zoals gemeenten, huurders en zorg- en welzijnsinstellingen) wordt opgesteld en dat helder geformuleerde doelstellingen bevat. Het toezichtkader van de Raad is nader uitgeschreven in de reglementen van de Raad van Commissarissen en in de profiel-schets van de commissarissen. Deze documenten zijn te raadplegen op de website van Woonstede. Hieronder worden de belangrijkste documenten voor het algemene toezichtkader benoemd. In deze documenten zijn concrete criteria en (gedrags-)normen opgenomen.

Toezicht		
<i>Extern</i>	<i>Intern</i>	<i>Besturingskaders</i>
Woningwet	Statuten	Strategisch plan
BTiV	Reglement Raad van Commissarissen	Begroting 2020, meerjarenbegroting en jaarrekening
Governancecode Woningcorporaties	Integraal Risicomanagement	Treasuryjaarplan
Wet Normering Topinkomens	Financieringsstrategie	Portefeuillestrategie
Beleidsregels WSW, Aw en VTW	Profielschets Raad van Commissarissen	Prestatieafspraken met gemeenten Ede en Scherpenzeel
	Reglement financieel beleid en beheer	Managementletter
	Investeringsstatuut	
	Treasury- en beleggingsstatuut	
	Integriteitscode en meldregeling (voorheen klokkenluidersregeling)	

Tabel 46. Het toezichtkader van de Raad van Commissarissen.

Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Toezicht op strategie

Het strategisch plan en de portefeuillestrategie van Woonstede maken onderdeel uit van het toezichtkader van de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen houdt hierbij toezicht op de inhoud van de strategie en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd. Vanuit de toezichthoudende rol heeft de Raad van Commissarissen binnen de organisatie aandacht gevraagd voor prioritering van de (doorbraak)doelen. Verder is het onderzoek naar een mogelijke fusie tussen Woonstede en Plicht Getrouw aan de orde geweest.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de financiële en operationele prestaties van Woonstede. De Raad van Commissarissen keurt op grond van de statuten een aantal stukken goed en wordt door Woonstede geïnformeerd via jaar- en kwartaalverslagen. Ook via het WSW en de Aw en de accountant ontvangt de Raad van Commissarissen informatie over de financiële en operationele prestaties van Woonstede.

De Raad van Commissarissen ontvangt de (meerjaren)begroting jaarlijks ter goedkeuring. Middels de begroting krijgt de Raad van Commissarissen informatie over de verwachte kosten en opbrengsten en over de voorgenomen investeringen, zowel voor het komende jaar als voor de jaren daarna. Naast financiële informatie bevat de begroting ook informatie over de operationele prestaties.

In de vergadering van 12 februari 2021 is de oordeelsbrief 2020 geagendeerd.

In de vergadering van 5 november 2020 heeft de Raad van Commissarissen de begroting 2021 en de meerjarenbegroting 2021-2025 goedgekeurd. De Raad van Commissarissen heeft kunnen vaststellen dat de financiële ratio's voldoen aan de normen van het WSW en de Aw.

Over de uitvoering van de begroting is de Raad van Commissarissen geïnformeerd op basis van de kwartaalrapportages en de jaarstukken. Ook in deze rapportages komen zowel financiële als volkshuisvestelijke onderwerpen aan bod, evenals materiële risico's.

In 2020 heeft de Raad van Commissarissen de jaarrekening 2019 en het jaarverslag 2019 met de accountant besproken en vervolgens goedgekeurd in de vergadering van 24 april 2020.

Voor de beoordeling van investeringen maakt de Raad van Commissarissen gebruik van een investeringsstatuut. In dit statuut worden zowel eisen gesteld aan het financiële rendement als aan het maatschappelijke rendement en het risicomanagement. De Raad van Commissarissen keurde in de vergadering van 19 maart 2020 een vernieuwd investeringsstatuut goed. Verder keurde de Raad van Commissarissen in de vergadering van 26 juni 2020 een aangepaste mandateringsregeling goed. In de mandateringsregeling is onder meer opgenomen welke functionarissen een volmacht hebben tot het aangaan van contractuele verplichtingen namens Woonstede.

In 2020 heeft de Raad van Commissarissen goedkeuring gegeven aan de volgende investeringen en verkopen:

- het sluiten van een koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst voor 40 woningen aan de Van Heutszlaan te Ede (art. 7 lid 4 sub c Statuten Woonstede);
- het sluiten van een koopovereenkomst en turn-key overeenkomst voor 201 woningen op het Enka-terrein te Ede (Enka H2 & H4) (art. 7 lid 4 sub c Statuten Woonstede);
- het sluiten van een koopovereenkomst, ontwikkelovereenkomst en turn-key overeenkomst voor 24 woningen in de Van Essenkazerne te Ede (art. 7 lid 4 sub c Statuten Woonstede);
- het sluiten van een koopovereenkomst, aannemingsovereenkomst en turn-key overeenkomst voor 195 woningen in een kantoorpand aan de Loevestein te Ede (art. 7 lid 4 sub c Statuten Woonstede).

Verder gaf de Raad van Commissarissen op basis van het investeringsstatuut goedkeuring aan het startbesluit van de verkoop van een aantal BOG-MOG-ZOG complexen.

De Managementletter over 2019 is op 10 januari 2020 uitgebracht. BDO is van mening dat omvang en kwaliteit van het samenspel aan interne beheersingsmaatregelen toereikend is. De belangrijkste bevindingen zien voornamelijk toe op het beschrijven van de interne processen en het zichtbaar maken van uitgevoerde interne controles (o.a. ten aanzien van marktwaarde, beleidswaarde, streefhuren, woningverkoop). De punten van de managementletter 2019 zijn opgepakt of nog onder handen. De Managementletter is met de Auditcommissie, in aanwezigheid van de accountant, besproken op 17 januari 2020. Een verslag van dit overleg is tijdens het overleg van de Raad van Commissarissen van 13 februari 2020 besproken.

Auditcommissie

De Auditcommissie is een commissie van advies voor de Raad van Commissarissen. In 2020 bestond de commissie uit:

- drs. J.M. van der Meulen (voorzitter)
- drs. L.J. Bode

De Auditcommissie wordt bijgestaan door de controller. De commissie is in 2020 vijf keer bij elkaar geweest voor overleg. De accountant was in 2020 meerdere malen aanwezig om de ingebrachte notities toe te lichten. De hierna genoemde onderwerpen zijn in de commissie besproken. De cursief weergegeven onderwerpen zijn vervolgens ter bespreking dan wel besluitvorming geagendeerd voor het overleg van de voltallige Raad van Commissarissen.

17 januari 2020	10 april 2020	29 mei 2020	4 september 2020	11 oktober 2019
Managementletter	Jaarrekening 2019	Kaderbrief	Evaluatie accountant	Concept-begroting
Nieuwe opzet kwartaalverslag	Huurverhoging en de uitbraak van het Coronavirus	Actualisatie mandateringsregeling	Concept controleplan accountant	
Toelichting op de liquiditeitspositie van Woonstede			Fiscaal statuut	
			Aanvulling kaderbrief	
			Voortgang onderzoek naar een fusie tussen Woonstede en Plicht Getrouw	

Tabel 47. Overzicht van de besproken onderwerpen in de Auditcommissie.

Omdat het Treasuryjaarplan ten tijde van het overleg van de Auditcommissie van 17 januari 2020 nog niet gereed was en een volgend overleg van de Auditcommissie in april 2020 stond gepland, is in afstemming met de Auditcommissie besloten het Treasuryjaarplan zonder voorafgaande bespreking in de Auditcommissie te agenderen voor de vergadering van de Raad van Commissarissen van 13 februari 2020.

De commissie heeft in de verschillende vergaderingen aandacht besteed aan het onderzoek naar een fusie met Plicht Getrouw, financiële continuïteit van de organisatie, de gerealiseerde prestaties en de volkshuisvestelijke risico's. Meer in het bijzonder is aandacht besteed aan de strategische inzet van het eigen vermogen, de onderhoudskosten en het sturen op het verlagen van de bedrijfslasten.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De volkshuisvestelijke- en maatschappelijke doelen van Woonstede zijn onder meer vastgelegd in het strategisch plan. Centraal hierbij staat de opgave om voldoende betaalbare en beschikbare woningen nu en in de toekomst te hebben. Met de portefeuillestrategie is aangegeven welke transitie van het huidige bezit nodig is. De Raad van Commissarissen houdt dan ook niet alleen toezicht op nieuwbouwprojecten, maar ook op herstructureringsprojecten. Bij ieder project wordt de afweging gemaakt tussen de hoogte van het financiële rendement en het maatschappelijke rendement. Naast deze reguliere vorm van toezicht heeft de Raad van Commissarissen met de directeur-bestuurder inhoudelijk gesproken over:

- het (streef)huurbeleid
- verlagen van de bedrijfslasten
- sturen op onderhoudskosten (lange termijn onderhoud strategie)
- prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties
- kwaliteit van dienstverlening (mede in relatie tot de uitbraak van het Corona-virus)

Klachten en geschillen

In de kwartaalrapporten wordt de Raad van Commissarissen op de hoogte gehouden over de lopende klachten en geschillen. In de vergadering van de Raad van Commissarissen van 19 maart 2020 is het jaarverslag van de Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied e.o. aan bod gekomen.

Commissie Wonen

De Commissie Wonen is een commissie van advies voor de Raad van Commissarissen. In 2020 bestond de commissie uit:

- drs. M.H.M. Mulder (voorzitter)
- Y. van Lienden MIB
- drs. L.J. Bode

De commissie wordt bijgestaan door de managers Wonen en Vastgoed. De commissie is in 2020 viermaal bij elkaar geweest voor overleg. De volgende onderwerpen zijn door de commissie besproken. De cursief weergegeven onderwerpen zijn vervolgens ter bespreking, ter informatie of ter besluitvorming geagendeerd voor het overleg van de voltallige Raad.

9 april 2020	5 juni 2020	7 september 2020	27 november 2020
Huurlaagverbod/ -bevrozing en -verhoging in relatie tot de uitbraak van het Coronavirus	<i>Bod op de woonvisie Gemeenten Ede en Scherpenzeel</i>	Biomassa: duurzaam of niet? Biomassa in relatie tot betaalbaarheid	Stand van zaken leefbaarheid
Nieuw format opleg- ger investeringsvoor- stellen	<i>Project Enka H2 en H4</i>	<i>Onderzoek naar fusie tus- sen Woonstede en Plicht Getrouw</i>	Doorstroombeleid
<i>Project Enka H2 en H4</i>	<i>Project Van Heutszlaan</i>	<i>Project Slotlaan</i>	<i>Prestatieafspraken gemeenten Ede en Scherpenzeel</i>
<i>Stand van zaken her- structureringspro- jecten Kolkakkerbuurt en Wethoudersbuurt</i>	Aanpak complexen nieuw onderhouds- beleid	<i>Stand van zaken project Hoogbouw Ede-Zuid</i>	<i>Project Loevestein</i>
Scores Woonstede in Aedes-benchmark	<i>Stand van zaken her- structurerings- project Kolkakker- buurt</i>	<i>Project Loevestein</i>	<i>Project Veluw Ede</i>
Project Kernhem, Scherf 7		<i>Project Van Essenkazerne</i>	
Stand van zaken nieuw onderhoudsbe- leid		<i>Update herstructurerings- projecten Kolkakkerbuurt, Wethoudersbuurt en Vierzinnen</i>	<i>Update herstructurerings- projecten Kolkakkerbuurt, Wethoudersbuurt en Vierzinnen</i>
		<i>Verkoop complexen BOG-MOG-ZOG</i>	<i>Project Van Essen- kazerne</i>

Tabel 48. Overzicht besproken onderwerpen in de Commissie Wonen.

De Raad van Commissarissen heeft in de vergadering van 26 juni 2020 goedkeuring gegeven aan het bod op de woonvisie voor de gemeente Ede en de gemeente Scherpenzeel in het kader van de prestatieafspraken 2021 (art. 7 lid 4 sub j Statuten Woonstede).

Toezicht op dialoog met belanghebbenden

De Raad van Commissarissen hecht waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Dit geldt zowel voor belanghebbenden als voor medewerkers van Woonstede. De maatschappelijke doelen van Woonstede komen tot stand in samenspraak met vertegenwoordigers van bewoners, de gemeenten en andere belanghebbenden. De Raad van Commissarissen toetst of de afspraken binnen de strategische kaders plaatsvinden. Deze toezichthoudende rol vervult de Raad door de samenwerking met de belanghebbenden te bespreken met de directeur-bestuurder, maar ook door het contact dat de Raad van Commissarissen heeft met belanghebbenden.

Huurdersbond Ede e.o.

Op 27 oktober 2020 vond het jaarlijkse formele overleg tussen het bestuur van de Huurdersbond en de twee huurderscommissarissen (drs. M.H.M. Mulder en drs. J.M. van der Meulen) plaats. Hierbij was de directeur-bestuurder niet aanwezig. In de vergadering is onder andere gesproken over:

- samenwerking met bestuur en medewerkers van Woonstede
- ontwikkelingen Huurdersbond/thema's
- woningvoorraad, communicatie en bijsturing
- samenwerkingsovereenkomst Warmtebedrijf
- vooruitblik 2021 (huurdersparticipatie, onderzoek fusie tussen Woonstede en Plicht Getrouw, werving opvolgend directeur-bestuurder en werving huurdercommissaris)

Ondernemingsraad

Eenmaal per jaar houdt een delegatie van de Raad van Commissarissen een formeel overleg met de Ondernemingsraad, in afwezigheid van de directeur-bestuurder. In 2020 vond dit overleg plaats met mr. C.P. van den Berg en Y. van Lienden MIB op 27 oktober 2020. Er werd gesproken over de kwaliteit van het overleg tussen de directie en de Ondernemingsraad, de werkzaamheden/communicatie van de Ondernemingsraad, het proces rondom de werving van een nieuwe directeur-bestuurder na pensionering van de huidige directeur-bestuurder, kennismaking met de opvolgend voorzitter van de Raad van Commissarissen en tot slot de ontwikkelingen bij Woonstede in relatie tot de werkdruk en Corona.

De Raad van Commissarissen constateert dat de samenwerking tussen Ondernemingsraad en directie goed en transparant is.

Collega-corporaties

Op 24 juli 2020 heeft Plicht Getrouw Woonstede uitgenodigd tot het doen van een onderzoek naar een mogelijke fusie tussen Woonstede en Plicht Getrouw. Ter gelegenheid van dit onderzoek is zowel een werkgroep als een begeleidingsgroep opgericht. De werkgroep bestaat uit:

- een drietal bestuursleden van Plicht Getrouw (de heer B.F. Tans, de heer P. Schotsman en de heer D. van den Berg);
- de directeur-bestuurder van Woonstede (mevrouw M. Teer), de controller van Woonstede (de heer H.C. van den Bos) en de bestuurssecretaris van Woonstede (mevrouw D.A. Groenevelt-Timmer) en wordt voorgezeten door een externe fusiebegeleider (de heer M.E.J. Meulen).

De werkgroep is in 2020 vier keer bij elkaar geweest voor overleg.

De begeleidingsgroep is in 2020 drie keer bij elkaar geweest voor overleg. De begeleidingsgroep bestaat uit:

- een delegatie van de beide Raden van Commissarissen (vanuit Woonstede in 2020 de heer drs. J.M. Van der Meulen en mevrouw mr. C.P. Van den Berg, vanuit Plicht Getrouw de heer J. Harkema en mevrouw K. Hendriks);
- de directeur-bestuurder van Woonstede (mevrouw M. Teer) en een bestuurder van Plicht Getrouw (de heer B.F. Tans) en wordt voorgezeten door een externe fusiebegeleider.

Op 4 november 2020 sloten Woonstede en Plicht Getrouw een intentieovereenkomst tot fusie.

Gemeenten en zorg- en welzijnspartijen

In 2020 was er geen formeel contact tussen de Raad van Commissarissen en Gemeenten en zorg- en welzijnspartijen. Na de uitbraak van het Coronavirus heeft de Raad van Commissarissen daar minder aandacht voor gehad dan gewild. De Raad van Commissarissen heeft van het bestuur van Woonstede een overzicht ontvangen van de belangrijkste contactpersonen/belangenhouders.

Toezicht op risicobeheersing

Het risicobeleid van Woonstede is gericht op een integrale benadering. Dit betekent dat risicomanagement niet alleen betrekking heeft op financiële risico's, maar op alle materiële gebeurtenissen die de uitvoering van de strategie kunnen beperken. De Raad van Commissarissen beoordeelt de door de organisatie benoemde risico's, maar benoemt ook zelf ontwikkelingen die relevant zijn om op te reageren.

Toezicht op verbindingen

Woonstede heeft gekozen voor een administratieve scheiding. Dit betekent onder meer dat alle niet-DAEB activiteiten in Woonstede plaats zullen blijven vinden. Eenmaal heeft de Raad van Commissarissen de directeur-bestuurder goedkeuring verleend voor het uitoefenen van stemrecht in de dochteronderneming Energie bv: bestemming resultaat, 19 maart 2020 (art. 7 lid 4 sub s Statuten Woonstede).

Opdrachtgeverschap externe accountant

In december 2016 hebben we BDO als nieuwe accountant geselecteerd. In 2017 is BDO opdracht verstrekt om tegen een vaste, all-in prijs per jaar en bij een positieve jaarlijkse evaluatie over de komende vijf boekjaren de jaarrekening te controleren. De Raad van Commissarissen heeft de samenwerking met BDO in het overleg van 24 september 2020 geëvalueerd. De Raad van Commissarissen ervaart de samenwerking met BDO als goed. De managementletter is concreet en kwalitatief goed. De samenwerking met de medewerkers van BDO wordt als prettig ervaren.

Het verslag vanuit de werkgeversrol

Governance- en remuneratiecommissie

Het is de verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen om de werkgeversrol van de directeur-bestuurder in te vullen. Hiertoe heeft de Raad van Commissarissen een Governance- en remuneratiecommissie ingesteld. De commissie is in 2020 zeven keer bij elkaar geweest en bestond in 2020 uit de volgende leden:

- mr. C.P. van den Berg (voorzitter)
- Y. van Lienden MIB

Werkgeversrol naar de directeur-bestuurder

De adviescommissie van de Raad van Commissarissen is onder andere belast met het voeren van functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder en het doen van bezoldigingsvoorstellen betreffende de directeur-bestuurder aan de Raad van Commissarissen.

Beoordeling functioneren en bezoldiging directeur-bestuurder

Bij de beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder houdt de Raad van Commissarissen zowel rekening met de behaalde maatschappelijke prestatie als met de wijze waarop sturing wordt gegeven aan de organisatie.

Het jaarlijkse individuele functioneringsgesprek van de directeur-bestuurder is in het eerste kwartaal van 2021 gepland. In dit gesprek wordt vooruitgekeken naar 2021 en teruggekeken op het functioneren in 2020. Gedurende 2020 is een aantal concrete doelstellingen en aandachtspunten met betrekking tot de ontwikkeling van de directeur-bestuurder besproken.

Begin 2020 heeft de Raad van Commissarissen, mede op aangeven van de Governancecommissie, besloten om de bezoldiging van de directeur-bestuurder voor 2020 met inachtneming van bestaande wet- en regelgeving te verhogen ten opzichte van de totale bezoldiging in 2019.

Hoewel de cao Woondiensten niet van toepassing is wat betreft salariëring van de directeur-bestuurder, heeft de Raad van Commissarissen er voor gekozen de verhoging van de salariëring gelijke tred te laten houden met de structurele salarisverhoging van 3,25% zoals medewerkers per 1 april 2019 toegekend hebben gekregen, net als de structurele verhoging van 2,25% per 1 januari 2020. Daarom bedraagt het bruto maandsalaris voor de directeur-bestuurder voor 2020 € 12.288,00.

De hoofdlijnen van de rechtspositie en bezoldiging van de directeur-bestuurder zijn ongewijzigd en luiden als volgt:

- de benoemingstermijn onbeperkt, tot beoogde pensionering in 2021;
- de Wet normering topinkomens (WNT) is leidend bij de bezoldiging;
- er zijn geen afspraken over een afvloeiingsregeling;
- er is alleen sprake van een vaste beloning, geen kosten voor representatie, auto etc.

Aan de directeur-bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt. En met de verstrekte bezoldiging is rekening gehouden met het wettelijk maximum (zie toepassing WNT paragraaf 2.6).

Permanente educatie

Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. Hierdoor zijn bestuurders van woningcorporaties sinds 1 januari 2015 verplicht tot Permanente Educatie (PE). In de GovernanceCode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten dienen te behalen. Mevrouw Teer behaalde in de periode van 2018-2020 in totaal 118 PE-punten en voldeed daarmee ruim aan de gestelde norm.

Behaalde PE-punten					
Naam	PE norm 2018-2020	PE-behaald in 2018	PE-behaald in 2019	PE-behaald in 2020	Overschot/tekort
M. Teer	108	50	36	32	+ 10

Tabel 49. PE-punten directie 2018-2020.

Nevenfuncties en lidmaatschappen

De Raad van Commissarissen constateert over het verslagjaar dat:

- de nevenfuncties en lidmaatschappen van de directeur-bestuurder geen rechtstreeks verband hebben met het werk dat voor Woonstede wordt gedaan;
- er zich bij de directeur-bestuurder geen situaties hebben voorgedaan waarbij sprake was van belangenverstrengeling of waarbij de onafhankelijkheid van de directeur-bestuurder in het geding was;
- er geen transacties zijn geweest waarbij bij de directie sprake was van tegenstrijdig belang.

M. Teer (directeur-bestuurder sinds 2008)	Sinds
Lid Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties	April 2009 - heden
Lid Edes Bedrijfscontact	Mei 2009 - heden
Lid bestuur stichting Veluwefonds	December 2013- heden
Lid bestuur Stichting Vastgoedmonitor	Maart 2017-heden
Lid bestuur Idee in Uitvoering	April 2018-heden

Tabel 50. Overzicht lidmaatschappen en nevenfuncties

Governance

Op 16 november 2020 heeft de Aw een Governance inspectie uitgevoerd bij Woonstede.

De Aw ontving diverse stukken als input voor de inspectie en ging in gesprek met een delegatie van de Raad van Commissarissen, het MT en de directeur-bestuurder. In het op 4 januari 2021 uitgebrachte rapport concludeert de Aw dat de governance van Woonstede voldoet aan de criteria voor good governance. Er zijn drie aandachtspunten benoemd:

1. Klokkenluidersregeling

De Aw geeft aan dat de meldregeling in maart 2018 is opgesteld. De meldregeling is gebaseerd op de wet Huis voor Klokkenluiders uit 2016. Per 1 januari 2020 is een nieuwe wet van kracht. Geadviseerd wordt de meldregeling naast de nieuwe wet te leggen en deze op basis daarvan te actualiseren.

2. Actiepuntenlijst

De Aw constateert dat bij de vergaderingen van de Raad van Commissarissen een actielijst met deadlines ontbreekt.

3. Aanvulling op de Visie op toezicht en besturen

In de Visie op toezicht en besturen is het toezicht- en het toetsingskader voor de Raad van Commissarissen opgenomen. Dit kader bestaat uit een opsomming van te gebruiken documenten. De Aw geeft de Raad in overweging hierbij ook een korte omschrijving per document en een datum van laatste update van de betreffende documenten op te nemen. De bovengenoemde aandachtspunten worden in 2021 opgepakt.

Organisatiecultuur en integriteit

De Raad van Commissarissen hecht aan een open organisatiecultuur en een sterke mate van integriteit. De Integriteits- code en de Meldregeling (voorheen Klokkenluidersregeling), zoals geplaatst op de website, vormen hiervoor de basis.

Om een beeld te kunnen vormen van de organisatiecultuur hebben de leden van de Raad van Commissarissen niet alleen contact met de directeur-bestuurder, maar ook met het managementteam en de leden van de Ondernemingsraad.

De jaarverslagen van de vertrouwenspersonen Ongewenste Omgangsvormen en de vertrouwenspersonen Integriteit (Klokkenluidersregeling/Meldregeling) zijn geagendeerd tijdens het overleg van de Raad van Commissarissen van 19 maart 2020. In het overleg van de Raad van Commissarissen van 13 februari 2020 zijn de resultaten van de in december 2019 gehouden tussenmeting van het medewerkerstevredenheidsonderzoek besproken.

Werving opvolgend directeur-bestuurder

Op 30 juni 2021 hoopt mevrouw Teer met pensioen te gaan.

Op grond van de Statuten van Woonstede benoemt de Raad van Commissarissen een directeur-bestuurder.

De Raad van Commissarissen heeft met input van het MT, de Ondernemingsraad en Huurdersbond Ede e.o. een profiel/vacaturetekst opgesteld.

De werving van de directeur-bestuurder heeft openbaar plaatsgevonden.

De selectiecommissie (bestaand uit een delegatie van de Raad van Commissarissen en de bestuurssecretaris) heeft in een eerste- en een verdiepende gespreksronde gesproken met een aantal kandidaten. Daarnaast heeft de adviescommissie, bestaand uit de manager Wonen, de manager Vastgoed en de controller, met een tweetal kandidaten gesproken. De controller heeft wegens persoonlijke omstandigheden niet deelgenomen aan de gespreksronde.

De adviescommissie is van mening dat de twee kandidaten beide benoembaar zijn. De adviescommissie heeft een voorkeur uitgesproken voor één van de kandidaten. Na het opvragen van referenties en zorgvuldige beraadslagingen zijn de leden van de selectiecommissie tot het oordeel gekomen dat ook zij de voorkeur geven aan een benoeming van dezelfde kandidaat: de heer M.H. de Wilde.

De Ondernemingsraad heeft gesproken met de heer De Wilde en heeft een positief advies uitgebracht ten aanzien van de benoeming. Verder heeft een delegatie van het bestuur van Huurdersbond Ede e.o. kennisgemaakt met de heer De Wilde.

Na de ontvangst van een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties heeft benoeming plaatsgevonden. De heer De Wilde zal in dienst treden op 1 juli 2021.

Samenstelling en functioneren

Samenstelling

Profielschetsen

De Raad van Commissarissen streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling van de Raad van Commissarissen. Dit geldt voor geslacht, leeftijd, beroepsgroepen, kennis en expertise, etnische afkomst en persoonlijkheidskenmerken. Eveneens wordt gestreefd naar een voldoende mate van regionale betrokkenheid. De profielschets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde persoonlijke kwaliteiten. Ten aanzien van de competenties volgt de Raad van Commissarissen de verplicht gestelde competenties voor toezichthouders, welke door middel van de “fit en proper toets” door de Aw worden beoordeeld. Twee commissarissen nemen deel in de Raad van Commissarissen op voordracht van Huurdersbond Ede e.o.

(Her)benoeming

In de Woningwet is bepaald dat een lid van de Raad van Commissarissen wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar, waarna eenmaal een herbenoeming kan volgen voor maximaal eenzelfde periode. Daarna is geen herbenoeming meer mogelijk.

Bij een (her)benoeming houdt de Raad van Commissarissen de profielschets kritisch tegen het licht en actualiseert deze indien nodig. De werving van nieuwe commissarissen gebeurt openbaar. De Raad van Commissarissen kiest onafhankelijk. De directeur-bestuurder heeft bij de (her)benoeming een adviserende rol.

De tweede en laatste termijn van de voorzitter, mr. C.P. van den Berg, liep tot en met 31 december 2020. In het voorjaar van 2020 is de werving en selectie van een opvolgend voorzitter van start gegaan. De vacature is onder meer via een advertentie in de media openbaar gemaakt. Via een verkorte procedure is op 31 augustus 2020 een positieve zienswijze van de Aw verkregen. Na een positief advies van de Ondernemingsraad is mevrouw drs. M.K. Groenberg per 15 oktober 2020 benoemd als lid van de Raad van Commissarissen. Per 1 januari 2021 is deze benoeming omgezet naar de functie van voorzitter.

De eerste termijn van mevrouw Y. van Lienden MIB loopt tot en met 22 januari 2021. Mevrouw Y. van Lienden MIB heeft besloten af te zien van een herbenoeming. De Raad van Commissarissen heeft besloten geen vacature open te stellen in verband met een mogelijke fusie met Plicht Getrouw. Indien deze fusie een feit wordt, zal één commissaris van Plicht Getrouw overkomen naar de Raad van Commissarissen van Woonstede.

Huurdercommissaris drs. J.M. van der Meulen heeft aangegeven per 1 maart 2021 commissaris te worden bij een andere corporatie. Vanwege de limiteringsregeling heeft hij besloten afscheid te nemen van Woonstede. De Raad van Commissarissen is in het najaar van 2020 gestart met de werving en selectie van een nieuwe huurdercommissaris. De Raad van Commissarissen en Huurdersbond Ede e.o. hebben samen het gewenste profiel voor de huurdercommissaris opgesteld. De vacature is onder meer via een advertentie in de media openbaar gemaakt.

Rooster van aftreden per 1 januari 2021						
Naam	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Y. van Lienden MIB						
mr. C.P. van den Berg						
drs. L.J. Bode						
drs. M.H.M. Mulder *						
drs. J.M. van der Meulen *						
drs. M.K. Groenberg						

Tabel 51. Rooster van aftreden per 1 januari 2021.* Benoemd op voordracht van de Huurdersbond. Oranje= eerste termijn, groen = tweede termijn.

Samenstelling Raad van Commissarissen.

Deskundigheid, beroep en nevenfuncties Raad van Commissarissen			
Naam	Deskundigheid/commissie	Beroep	Nevenfunctie
mr. C.P. van den Berg	Voorzitter Raad van Commissarissen Commissie Governance (voorzitter)	Advocaat en partner bij Legaltree	Voorzitter Raad voor Commissarissen Woningcorporatie Elan Wonen in Haarlem. Docent bij de Wagner Group en bij Van Diemen & Van Gestel. Voorzitter van de Diaconie van de Oosterkerk Gemeenschap Zeist
drs. L.J. Bode	Auditcommissie en Commissie Wonen	Interim-manager en adviseur/onderzoeker bij AB (bege)leiding en advies	Lid Raad voor Commissarissen Woningstichting Maasdriel Lid RvT Stichting LuciVer Voorzitter bestuur Stichting Dorp in Bedrijf Lid Raad voor Commissarissen Woonstichting JOOST Lid PatiëntenAdviesRaad (PAR) van de Sint Maartenskliniek
drs. M.K. Groenberg	Commissie Governance voorzitter Raad van Commissarissen per 1 januari 2021	Mediator bij Groenberg Mediaton Sparring partner, adviseur, mediator en coach voor bestuurders, directeurs en toezichthouders bij Boardroomadvies	Voorzitter Raad van Commissarissen Stichting de Woonmensen Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Kadera Aanpak Huiselijk Geweld Voorzitter Raad van Toezicht Centrum voor Jeugd en Gezin Barneveld
Y. van Lienden MIB	vice-voorzitter Raad van Commissarissen Commissie Governance en Commissie Wonen	Management Consultant bij Yvonne van Lienden Toezicht, Management en Advies	Vice-voorzitter en lid RvT Stichting Openbaar Primair Onderwijs Rivierland (OPO-R) in Tiel en Culemborg
drs. J.M. van der Meulen	Auditcommissie (voorzitter)	Partner bij het Strategic Management Center te Laren	Voorzitter Raad voor Commissarissen woningcorporatie Woon- bedrijf Eindhoven Voorzitter Raad voor Commissarissen Wooncompagnie Hoorn Bestuurslid RPG
drs. M.H.M. Mulder	Commissie Wonen (voorzitter)	Zelfstandig vastgoedadviseur en toezichthouder	Geen

Tabel 52. Deskundigheid, beroep en nevenfuncties Raad van Commissarissen. Voor zover van toepassing zijn de bestuurlijke functies bij bv's en holdings met een persoonlijk karakter niet opgenomen (bijvoorbeeld pensioen-

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Alle leden van de Raad van Commissarissen van Woonstede zijn onafhankelijk van de corporatie. Er bestaan geen overlappingen met andere bestuursfuncties. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van Woonstede of haar rechtsvoorgangers of onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers.

Evenmin verleent één van hen andere diensten dan welke uitsluitend voortvloeien uit het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen of onderhoudt banden met de corporatie buiten het commissariaat. De commissarissen vervullen hun functie zonder last- of ruggenspraak met de voordragende partij. In 2020 heeft zich bij de besluitvorming van de Raad geen onverenigbaarheid van belangen voorgedaan. Ook zijn er geen transacties geweest, waarbij sprake was van tegenstrijdig belang.

Bij de beoordeling van de onafhankelijkheid heeft de Raad van Commissarissen ook rekening gehouden met de nieuwe bepalingen van de Woningwet.

Aanspreekbaarheid

De Raad van Commissarissen hecht waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Dit geldt zowel voor belanghebbenden als voor medewerkers van Woonstede. De maatschappelijke doelen van Woonstede komen tot stand in samenspraak met vertegenwoordigers van bewoners, de gemeenten en andere belanghebbenden.

Maximum aantal commissariaten

De Wet Bestuur en Toezicht stelt beperkingen ten aanzien van het aantal commissariaten bij grote ondernemingen. Het maximum aantal commissariaten bedraagt 5, waarbij de rol van voorzitter dubbel telt. Een bestuursfunctie mag worden gecombineerd met maximaal 2 commissariaten, waarbij de rol van voorzitter is uitgesloten. Alle leden van de Raad van Commissarissen voldoen aan deze bepaling.

Persoonlijke leningen

Woonstede heeft aan de leden van de Raad van Commissarissen geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt.

Informatievoorziening

De Raad van Commissarissen heeft in het bestuursreglement vastgelegd op welke wijze en over welke onderwerpen de directeur-bestuurder de Raad van Commissarissen informeert. De Raad van Commissarissen 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 Woonstede. Bij specifieke of nieuwe beleidsaspecten laat de Raad van Commissarissen zich informeren door het management of een externe professional.

Lidmaatschappen

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de VTW, de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties.

Meldingsplicht

Voor de Raad van Commissarissen van woningcorporaties geldt op basis van de nieuwe Woningwet een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de

corporatie of rechtmatigheidskwesties dient de Raad van Commissarissen dit onverwijld te melden aan de Autoriteit woningcorporaties. In 2020 heeft dit zich niet voorgedaan.

Wel is het de Raad van Commissarissen bekend dat de directeur-bestuurder het bestuur van de Huurdersbond heeft laten weten dat een bestuurslid volgens de Overlegwet onrechtmatig zijn functie uitoefent. Deze onrechtmatigheid houdt in dat dit bestuurslid geen huurder is. Dit kan in de toekomst mogelijk consequenties hebben voor de legitimatie van de Huurdersbond.

Zelfevaluatie

Op 25 januari 2020 hield de Raad van Commissarissen een zelfevaluatie onder externe begeleiding van Improven. Tijdens de zelfevaluatie zijn de afstand van de Raad van Commissarissen tot de bestuurder en de invulling van de rollen van een commissaris besproken. De leden van de Raad van Commissarissen hebben geconcludeerd dat zij iets meer afstand moeten nemen ten opzichte van de directeur-bestuurder. Uit de visitatie is gebleken dat de Raad van Commissarissen sterk kundig is. Dit zorgt voor wisselwerking, maar de Raad van Commissarissen heeft gemerkt dat de door de Raad van Commissarissen gestelde vragen gedetailleerder worden als de Raad van Commissarissen dichter op een onderwerp gaat zitten, om er achter te komen waar een knelpunt of zorg zit. De uitkomsten van de zelfevaluatie zijn tijdens het overleg van de Raad van Commissarissen van 13 februari 2020 met de directeur-bestuurder besproken.

Gemiddeld genomen is zowel de Raad van Commissarissen als het bestuur van Woonstede tevreden over het functioneren van de Raad van Commissarissen als geheel, de individuele leden en de voorzitter in het bijzonder. De leden van de Raad van Commissarissen zijn bijvoorbeeld complementair aan elkaar qua kennis en ervaring en de commissies zijn een goed platform om dilemma's en scenario's met elkaar te delen. Dat werkt heel goed. Ook het voor bespreken binnen de Raad van Commissarissen – via een eigen vergadering vooraf zonder bestuur – zorgt voor focus in overleg met de directie.

Permanente educatie

De vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties heeft een gedragsregel vastgesteld waarin het aantal PE-punten voor 2020 is bepaald op minimaal 5 PE-punten. De leden van de Raad van Commissarissen hebben voldaan aan het minimum te behalen PE-punten.

Behaalde PE-punten			
Naam	PEnorm2020	PE-behaald in 2020	Overschot/tekort
Mr. C.P. van den Berg	5	63	+ 58
Drs. L.J. Bode	5	15	+ 10
Drs. M.K Groenberg	5	8	+ 3
Y. van Lienden MIB	5	14	+ 9
Drs.J.M.vander Meulen	5	15	+ 10
Drs. M.H.M. Mulder	5	6	+ 1

Tabel 53. Overzicht PE-punten Raad 2020.

Bezoldiging van de Raad van Commissarissen

De honorering van de Raad van Commissarissen past bij de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de Raad van Commissarissen en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering voldoet aan de eisen vanuit de WNT en de beroepsregel van de VTW (zie ook paragraaf 2.6).

Om het onafhankelijk functioneren van de Raad van Commissarissen te kunnen waarborgen, staat de

hoogte van de honorering van de Raad van Commissarissen los van de prestaties van Woonstede. Voor de hoogte van de bezoldiging van de Raad van Commissarissen verwijzen we naar de toelichting op de winst-en-verliesrekening op pagina's 142 en 143.

De eventueel in rekening te brengen btw komt voor rekening van Woonstede. Naar aanleiding van een uitspraak van het Hof van Justitie van 13 juni 2019 kwalificeerden mr. C.P. van den Berg (tot 1 oktober 2020) en drs. M.H.M. Mulder (tot 31 december 2020) niet langer als ondernemer. Zij dienden met succes bezwaar in bij de Belastingdienst. Zolang er geen sprake is van btw-ondernemerschap, brengen zij geen btw meer in rekening bij Woonstede over de bezoldiging die zij ontvangen.

Woonstede betaalt de kosten die de Raad van Commissarissen maakt in het kader van deskundigheidsbevordering (permanente educatie) en evaluatie. Ook voldoet Woonstede de kosten voor de aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering die zij heeft afgesloten voor de commissarissen in verband met het uitoefenen van de functie.

Vergaderingen

In 2020 kwam de Raad van Commissarissen acht keer bijeen voor een formele plenaire vergadering. Daarnaast hield de Raad van Commissarissen in januari 2020 een zogenaamde 'eigen vergadering' zonder de bestuurder. Hierin kwam onder andere de zelfevaluatie aan de orde, maar ook:

- werving opvolgend voorzitter Raad van Commissarissen en directeur-bestuurder;
- ontwikkelbehoefte / permanente educatie;
- taakverdeling en werkwijze;
- vergoeding Raad van Commissarissen;
- begroting/jaarresultaten;
- arbeidsvoorwaarden directeur-bestuurder.

B. Jaarrekening

1. BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING

ACTIVA (in duizenden euro's)			PASSIVA (in duizenden euro's)		
	31-12-2020	31-12-2019		31-12-2020	31-12-2019
A. VASTE ACTIVA					
I. VASTGOEBELEGGINGEN			C. EIGEN VERMOGEN		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.367.580	1.277.455	1. Herwaarderingsreserves	686.399	630.690
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	24.089	23.460	2. Overige reserves	271.134	238.026
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	194.899	178.534	3. Resultaat boekjaar	84.206	88.817
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13.186	10.720		1.041.739	957.533
II. MATERIËLE VASTE ACTIVA			D. EGALISATIEREKENING	412	422
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.034	8.620	E. VOORZIENINGEN		
	1.608.788	1.498.789	1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	252	828
III. FINANCIËLE VASTE ACTIVA			2. Overige voorzieningen	79	381
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	755	713		331	1.209
2. Andere deelnemingen	135	135	F. LANGLOPENDE SCHULDEN		
3. Latente belastingvordering	8.346	6.983	1. Schulden aan overheid	35.820	41.154
4. Overige vorderingen	388	1.064	2. Schulden aan banken	322.511	317.124
	9.624	8.895	3. Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	180.381	168.268
B. VLOTTENDE ACTIVA			4. Overige schulden	29.513	21.920
I. VOORRADEN				568.225	548.466
1. Vastgoed bestemd voor verkoop	1.298	2.159	G. KORTLOPENDE SCHULDEN		
2. Overige voorraden	12	19	1. Schulden aan overheid	412	542
	1.310	2.178	2. Schulden aan banken	3.686	3.695
II. VORDERINGEN			3. Schulden aan leveranciers	611	3.764
1. Huurdebiteuren	510	459	4. Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.396	3.392
2. Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	2.106	5. Overige schulden	979	1.112
3. Overige vorderingen	264	174	6. Overlopende passiva	1.911	1.597
4. Overlopende activa	240	93		12.995	14.102
	1.014	2.832	TOTAAL	1.623.702	1.521.732
III. LIQUIDE MIDDELEN	2.966	9.038			
TOTAAL	1.623.702	1.521.732			

2. WINST-EN-VERLIESREKENING

(in duizenden euro's)

	2020	2019
1. Huuropbrengsten	68.620	66.730
2. Opbrengsten servicecontracten	4.420	4.505
3. Lasten servicecontracten	-4.554	-4.435
4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.853	-2.816
5. Lasten onderhoudsactiviteiten	-21.387	-24.074
6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-11.602	-10.714
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	32.644	29.196
7. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	14.751	11.766
8. Toegerekende organisatiekosten	-315	-394
9. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-10.272	-8.498
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.164	2.874
10. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.045	-4.483
11. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	74.423	78.392
12. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.697	3.942
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	72.075	77.851
13. Opbrengsten overige activiteiten	1.872	2.089
14. Kosten overige activiteiten	-851	-1.056
Netto resultaat overige activiteiten	1.021	1.033
15. Overige organisatiekosten	-3.091	-2.946
16. Leefbaarheid	-1.126	-1.059
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	3
17. Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.078	-11.043
Waardeverandering financiële instrumenten	-7.734	-7.550
Saldo financiële baten en lasten	-17.812	-18.590
Resultaat voor belastingen	87.875	88.359
18. Belastingen	-3.711	419
Resultaat deelnemingen	42	39
Resultaat na belastingen	84.206	88.817

3. Kasstroomoverzicht volgens de directe methode

(in duizenden euro's)

2020**2019****Operationele activiteiten***Ontvangsten*

Huren	68.670		66.795	
Zelfstandige huurwoningen	63.992		62.525	
Onzelfstandige wooneenheden	1.093		1.070	
Intramuraal	2.691		2.422	
Maatschappelijk onroerend goed	532		431	
Bedrijfsmatig onroerend goed	53		56	
Parkeervoorzieningen	309		291	
Vergoedingen	4.279		4.314	
Overige bedrijfsontvangsten	1.875		2.340	
Renteontvangsten	<u>2</u>		<u>4</u>	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		74.826		73.453

Uitgaven

Personeelsuitgaven	9.447		8.695	
Onderhoudsuitgaven	20.804		21.743	
Overige bedrijfsuitgaven	12.197		12.581	
Renteuitgaven	10.166		11.380	
Sectorspecifieke heffing	53		57	
Verhuurderheffing	8.333		7.523	
Leefbaarheid	127		148	
Vennootschapsbelasting	<u>-50</u>		<u>-2.847</u>	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		61.077		59.280

Kasstroom uit operationele activiteiten**13.749****14.173****(Des-)investeringsactiviteiten***MVA ingaande kasstroom*

Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet- woongelegenheden	14.751		11.948	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	6.434		8.814	
Verkoopontvangsten grond	<u>0</u>		<u>5</u>	
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>		21.185		20.767

<i>MVA uitgaande kasstroom</i>	2020	2019	
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	27.157	13.146	
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	3.889	5.377	
Aankoop woongelegenheden	2.352	1.134	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	6.078	6.919	
Investerings overig	<u>1.549</u>	<u>771</u>	
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	41.025		27.347
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	-19.840		-6.580
<i>FVA</i>			
Ontvangsten overig	0	20	
Uitgaven overig	<u>6</u>	<u>0</u>	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	-6		20
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-19.846		-6.560
Financieringsactiviteiten			
<i>Ontvangsten</i>			
Nieuwe geborgde leningen	<u>41.700</u>	<u>11.000</u>	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	41.700		11.000
<i>Uitgaven</i>			
Aflossing geborgde leningen	36.287	24.167	
Aflossing ongeborgde leningen	<u>5.388</u>	<u>2.063</u>	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	41.675		26.230
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	25		-15.230
Mutatie liquide middelen	-6.072		-7.617
Liquide middelen per 1-1	9.038		16.655
Liquide middelen per 31-12	2.966		9.038

4. Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

Stichting Woonstede is statutair en feitelijk gevestigd in Ede en houdt kantoor op Telefoonweg 36 aldaar. Wij zijn een Toegelaten Instelling overeenkomstig artikel 19 Lid 1 van de Woningwet. Wij stellen ons ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Onze woningmarktregio is de FoodValley. Ons instellingsnummer is L2051.

Bij de Kamer van Koophandel zijn wij ingeschreven onder nummer 09055271.

Groepsverhoudingen en consolidatie

Wij hebben een kapitaalbelang in één besloten vennootschap.

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	Hoofdactiviteit
Woonstede Energie bv	Ede	100%	Energielevering

Per 31 december 2020 is het eigen vermogen van Woonstede Energie bv 756 duizend euro (2019 was dit 714 duizend euro). Over 2020 was de omzet 62 duizend euro en was het jaarresultaat 42 duizend euro. Over 2019 was dit respectievelijk 60 duizend euro en 39 duizend euro. Vanwege het beperkte financiële belang van Woonstede Energie bv ten opzichte van Stichting Woonstede hebben we op grond van Titel 9 Boek 2 artikel 407 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (BW) geen geconsolideerde jaarrekening over 2020 samengesteld.

Verder zijn wij lid van 72 VvE's waarin wij veelal de meerderheid van het aantal stemmen hebben. Slechts bij hoge uitzondering maken wij bij besluiten gebruik van ons meerderheidsbelang. Het financiële belang van de VvE's waarin wij een belang hebben, is kleiner dan 5% van ons balanstotaal. Om deze twee redenen hebben wij op grond van Titel 9 Boek 2 artikel 407 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (BW) de VvE's niet in de consolidatie betrokken.

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van de in deze paragraaf opgenomen waarderingsgrondslagen.

Verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de corporatie en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de corporatie. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de corporatie en haar verbindingen, de bestuurders, commissarissen en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

Continuïteit en corona

De corona-crisis heeft onderstaande consequenties voor onze financiën.

De huurachterstanden zijn eind 2020 iets hoger dan het niveau van 2019, namelijk 0,60% van de totale huuropbrengsten ten opzichte van 0,55%.

Op de verkopen heeft de huidige situatie geen invloed. Door de lage rente is het aantrekkelijk een woning te kopen. De prijzen zijn hoger dan waar we rekening mee hebben gehouden. Minder verkopen hebben tot een hogere opbrengst geleid. We verwachten dat we ook in 2021 de begrote verkoopopbrengsten kunnen realiseren.

Niet-dringende reparaties aan woningen worden op een later moment uitgevoerd. De herstructurerings- en verbeteringsprojecten ondervinden vertragingen. Bij de herstructureringsprojecten wordt dit vooral veroorzaakt doordat de meedenk- en afstemmingstrajecten met de bewoners en andere stakeholders meer tijd vergen dan gedacht, omdat door de coronamaatregelen fysieke bijeenkomsten niet zijn toegestaan. Online zijn dergelijke bijeenkomsten minder efficiënt en minder effectief. De woningverbeteringen vinden in bewoonde woningen plaats en alleen de urgente werkzaamheden worden uitgevoerd om het risico op overdracht van het virus tegen te gaan. De verwachting is dat door het uitstel van deze investeringen in 2021 minder financiering nodig zal zijn dan begroot.

Al met al verwachten we dat ondanks de coronacrisis de financiële continuïteit niet in gevaar komt.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Woonstede is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is voorgeschreven om van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW) de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 toe te passen.

Verder is in artikel 31 lid 1 van het BTIV opgenomen dat het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is hier invulling aan gegeven. De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald op basis van de methodiek zoals deze is opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij het RTIV).

De toegepaste modellen van de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn overeenkomstig bijlage 3 van de RTIV.

Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (RJ 645) en de Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties Verslagjaar 2020 van de Autoriteit woningcorporaties.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden 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 zij 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.

Daar waar van toepassing zijn de cijfers over het voorgaande boekjaar geherrubriceerd om de vergelijking met het huidig boekjaar mogelijk te maken.

Scheiding DAEB/-niet-DAEB

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('RTIV') nemen we in de toelichting van de jaarrekening 2020 gescheiden balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak op.

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

Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend.

Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel gewogen verhuureenheden DAEB ten opzichte van het aandeel gewogen verhuureenheden niet-DAEB per 1 januari 2020 zoals deze zijn opgenomen in dVi 2019. In onderstaande tabel is de verdeling DAEB/niet-DAEB per 1 januari van het verslagjaar opgenomen.

Omschrijving	1 januari 2020		1 januari 2019	
	Aantal	%	Aantal	%
DAEB	9.948	97,91%	9.915	97,85%
Niet-DAEB	212	2,09%	218	2,15%
Totaal	10.160	100,00%	10.133	100,00%

Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat dat is afgeleid uit de winst-en-verliesrekening zoals die hierboven beschreven is samengesteld. De latenties die betrekking hebben op de waardering van de langlopende schulden zijn volledig toegerekend aan de DAEB-tak, omdat alle langlopende schulden in de DAEB-tak zijn verantwoord.

De specificatie van het niet-DAEB-bezit is als volgt:

Omschrijving	31 december	
	2020	2019
Zelfstandige wooneenheden	93	100
Parkeervoorzieningen	510	510
Maatschappelijk vastgoed	1	1
Bedrijfsmatig onroerend goed	8	8
Totaal ongewogen	612	619
Totaal gewogen	205	212

Daarnaast hebben we eind 2020 146 verkochte Koopgarantwoningen in niet-DAEB (eind 2019 139 verkochte Koopgarantwoningen). Dit zijn woningen die we voor de invoering van de Woningwet 2015 als nieuwbouwwoning met een Koopgarantcontract hebben verkocht en woningen in één van onze complexen in exploitatie die we als Koopgarantwoning verkopen op basis van afspraken die we voor de invoering van de Woningwet 2015 hebben gemaakt.

Deze verhuureenheden worden in eigendom aangehouden, omdat sprake is van complexen met gemengd bezit. Van de acht eenheden bedrijfsmatig onroerend goed zijn er drie gevestigd in ons kantoorpand.

Schattingswijziging

In 2020 hebben we de wijze waarop we de uren van de eigen medewerkers toerekenen aan de investeringen gewijzigd. Waar dit in 2019 nog gebeurde op basis van tijdschrijven van de medewerkers en een deel van de kosten van de betreffende medewerkers, inclusief opslagen voor indirecte kosten, niet aan de investeringen werd toegerekend, hebben we in 2020 besloten deze kosten integraal te activeren. Dit heeft geen effect op het resultaat, maar alleen op de verdeling ervan.

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap. Daarnaast betreft deze waardebepaling de grootste schattingspost waarover wij in onze jaarrekening een inschatting moeten maken.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruik gemaakt van taxaties. De basis hiervoor is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2020. Door de taxateur is gebruik gemaakt van vrijheidsgraden die in het handboek zijn genoemd. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is, of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

Andere belangrijke schattingen vinden plaats bij:

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van het aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen. Deze verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'Intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door ons zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, transformatie-, woningverbeterings- of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het projectbesluit in het besluitvormingsproces. De financiële impact van de feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie en het prijsniveau van leveranciers.

Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie): Deze betreffen met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, de bepaling van de fiscale waarde van het vastgoed mede in relatie tot fiscale afschrijvingsmogelijkheden en projectresultaten en de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs bij aanvang van het huurcontract onder of op 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 huurprijs bij aanvang van het huurcontract boven de huurtoeslaggrens, parkeervoorzieningen en bedrijfsmatig onroerend goed, zoals deze zijn opgenomen in het scheidingsvoorstel Daeb/niet-Daeb per 1 januari 2017 dat door de Aw is goedgekeurd op 18 oktober 2017.

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en daar waar van toepassing na aftrek van investeringssubsidies. Vanaf boekjaar 2020 worden investeringen in bestaand vastgoed in exploitatie (renovaties, ingrijpende verbouwingen, overige investeringen), alsmede de voorziening onrendabele investeringen, verantwoord via het vastgoed in exploitatie. Er vindt geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde, daar waar van toepassing na aftrek van een voorziening voor onrendabele investeringen'. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

De uitgaven na eerste verwerking van een vastgoedbelegging worden geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen. Alle overige uitgaven worden verantwoord als kosten in de winst-en-verliesrekening in de periode dat ze zich voordoen.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2020.

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' wordt de fullversie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van 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 op complexniveau gevormd als de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft hoger is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs zonder rekening te houden met afschrijvingen.

Zekerheden

Wij hebben het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op ons bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Deze worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

Herclassificatie van vastgoed

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Materiële vaste activa

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 lineaire afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven. De afschrijvingstermijnen in jaren zijn als volgt:

Gebouwen	35/50
Teledatanet/klimaatbeheersing/installaties/bekabeling	25
Machines	3/5
Transportmiddelen	5/7
Telefooninstallatie/diverse apparatuur	5/10
Kantoormeubilair	5/10/15
Kantoormachines/computerapparatuur/bekabeling	2/5
PC-apparatuur	3/5
Licentierechten	3/6
Software	3/4/5
Hardware	5

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt in overeenstemming met de jaarrekening bepaald. Als de nettovermogenswaarde negatief is, wordt de deelneming op nihil gewaardeerd.

Andere deelnemingen

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

Latente belastingvordering

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

Voor alle (belastbare) tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingvordering en/of verplichting opgenomen, hierbij rekening houdend met het voorgenomen (fiscale) beleid. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden afhankelijk van de looptijd (groter of kleiner dan een jaar) opgenomen onder de financiële vaste activa ofwel vlottende activa respectievelijk voorzieningen ofwel kortlopende schulden. Gezien de verwachte lange looptijd van mogelijke effectuering c.q. realisatie van verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering zijn deze gewaardeerd tegen contante waarde (netto rente). De netto rente bedraagt voor boekjaar 2020 2,02% (2019: 2,29%).

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het van toepassing zijnde belastingtarief in het verwachte jaar van afwikkeling.

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

ATAD-richtlijn

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De beperking van de renteaftrek houdt in dat als de rentelasten meer dan 30% zijn van het fiscale resultaat vóór aftrek van rente afschrijvingen, het meerdere niet van de fiscale winst mag worden afgetrokken. Het bedrag dat niet voor aftrek in aanmerking komt, is in een later jaar wel aftrekbaar als de rentelasten in dat jaar onder de genoemde norm blijven. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Ultimo 2020 is dit verschil 847 duizend euro.

Op basis van de begroting 2021 – 2030 hebben we beoordeeld of bovenstaand bedrag geheel of gedeeltelijk in aftrek kan komen van het fiscale resultaat. Dit blijkt in de genoemde jaren niet het geval

te zijn. Om deze reden hebben we voor deze mogelijk in de toekomst te verrekenen rentelasten geen latentie opgenomen.

Overige vorderingen

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de overige voorraden komt tot stand op basis van gewogen gemiddelde prijzen.

Overige vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

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

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

Egalisatierekening

De egalisatierekening is het door de Woonstede Energie bv ontvangen concessierecht voor de exploitatie van de warmtepompen. De waarde van dit recht is via de discounted cashflow-methode bepaald. De eerste waardering is tegen kostprijs en is overeenkomstig de akte van inbreng. Het concessierecht valt in 50 jaar lineair vrij.

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

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 herstructurerings- en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden. De onrendabele top wordt genomen als de Raad van Commissarissen goedkeuring heeft gegeven aan de uitvoering van het project.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructurerings 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 netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen hebben betrekking op de geraamde kosten van de afspraken die met medewerkers zijn gemaakt die tot en met 2022 vervroegd met pensioen gaan. Deze voorziening is gewaardeerd op nominale waarde.

Pensioenen

Voor de pensioenen zijn wij aangesloten bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De aansluiting bij SPW is verplicht gesteld door middel van een verplichtstelling als bedoeld in artikel 2 van de Wet verplichte deelneming in een bedrijfstakpensioenfonds 2000. De verplichtstelling geldt voor werkgevers en werknemers in de branche woningcorporaties. De aangesloten werkgever is voor de bij hem in dienst zijnde deelnemer premie verschuldigd aan SPW. Het bestuur van het SPW stelt de premie vast. De werkgever is verplicht de premie in maandelijkse termijnen aan SPW af te dragen. De pensioenregeling is een toegezegde pensioenregeling op middelloon. De belangrijkste kenmerken zijn:

Pensioen	Ouderdom en nabestaanden
Regeling	Middelloonregeling.
Toetredingsleeftijd	Geen minimumleeftijd.
Pensioenrichtleeftijd	De leeftijd van 68 jaar; door vervroeging of uitstel is de feitelijke pensioenleeftijd flexibel.
Pensioengrondslag	Het tot een jaarloon herleide vaste maandinkomen per 1 januari inclusief vakantietoeslag, in 2020 gemaximeerd op € 110.111 en verminderd met de franchise. In 2019 was dit € 107.593.
Franchise	De franchise wordt jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van de AOW. In 2020 was de franchise € 15.178. In 2019 was dit € 14.770.
Pensioenopbouwpercentage	Het pensioenopbouwpercentage is zowel in 2019 als in 2020 1,875% per deelnemingsjaar voor het ouderdomspensioen en 1,313% voor het partnerpensioen. Het wezenpensioen is 20% van het te bereiken partnerpensioen.

De pensioenlasten zijn toegerekend aan de jaren waarop ze betrekking hebben en ze zijn in de winst- en-verliesrekening verantwoord.

Eind december 2020 is de beleidsdekkingsgraad van SPW 109,4% (eind 2019 was dit 110,7%). Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0% is er sprake van een reser-
vetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2021 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad her-
stelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, con-
form dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen. Wij hebben geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies. De premies 2021 voor het pensioen zijn gelijk aan de premies 2020.

Langlopende schulden

Schulden aan overheid en banken

De eerste waardering van de leningen is tegen reële waarde en de vervolgwwaardering geschiedt te-
gen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdende met agio en disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Vanaf 1998 verzorgt het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de borging van nieuw aan te trekken leningen. Voor de opgenomen leningen zijn geen zekerheden afgegeven zoals in de vorm van hypotheekleningen. De gemeenten Ede en Scherpenzeel verstrekken geen leningen meer. De rol van de gemeenten beperkt zich tot de zogenaamde achtervangfunctie voor het WSW.

De extendible fixeleningen zijn gewaardeerd door bij aanvang de reële waarde te bepalen. De ver-
volgwwaardering van deze leningen geschiedt op basis van de geamortiseerde kostprijs.

Verplichtingen VOV-woningen

De verplichtingen van de VOV-woningen zijn opgenomen tegen het ontvangen bedrag bij verkoop van de individuele woning. Verder wordt aan zelf aangebrachte voorzieningen 7.500 euro per woning toegerekend. Dit is het gemiddelde van de zelf aangebrachte voorzieningen aan woningen die we in de afgelopen jaren hebben teruggekocht. De verkoopprijs plus de zelf aangebrachte voorzieningen vormen de terugkoopverplichting.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks geïndexeerd met de indexcijfers van de NVM-regio Ede, re-
kening houdend met de contractuele bepalingen met betrekking tot deling van de waardemutatie van de woning bij terugkoop. Hierbij maken we gebruik van de kwartaalcijfers die via de website van de NVM beschikbaar zijn gesteld. Het bedrag van de herwaardering wordt als ongerealiseerde waar-
deverandering in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

Bij terugkoop van de woning wordt het verschil tussen de terugkoopprijs en de verplichting zoals die op de balans was opgenomen, als gerealiseerde waardeverandering in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

Financiële instrumenten

Embedded derivaten

De financiële instrumenten hebben betrekking op de embedded derivaten in de extendible fixeleningen. De embedded derivaten zijn afgescheiden van het basiscontract omdat volgens RJ 290.827:

- er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;

- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat voldoet aan de definitie van een derivaat;
- het samengestelde instrument niet tegen reële waarde gewaardeerd wordt met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

De eerste waardering en de vervolgwaardering is tegen reële waarde. De waardeverandering is in de winst-en-verliesrekening opgenomen onder Waardeveranderingen financiële instrumenten.

Interest Rate Swaps

Ter afdekking van renterisico's van roll-over-leningen maken wij gebruik van swaps. Voor de verantwoording in de jaarrekening passen wij kostprijshedge-accounting toe op basis van documentatie per individuele hedgerelatie. In ons treasurystatuut zijn hiervoor de kaders vastgelegd. De swap-rente wordt verantwoord in de jaarrekening onder de rentelasten. De financiële instrumenten zijn opgenomen bij de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Elke swap is gekoppeld aan een specifieke lening. De bedragen waarvoor de swaps zijn afgesloten, zijn niet hoger dan de gekoppelde lening. De looptijd van het derivatencontract is gelijk aan de looptijd van het leningcontract. De rente-instrumenten worden niet aangehouden om te verhandelen.

Kortlopende schulden

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

Subsidies in verband met de aanschaf van (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Toerekening baten en lasten

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan een activiteit. Bij de toerekening van de kosten onderscheiden we de volgende stappen:

1. De kosten van de huisvesting en de ondersteunende afdelingen worden verdeeld naar alle afdelingen (dus inclusief die afdelingen zelf) op basis van het aantal fte's per afdeling. Hierbij worden bij de verdeling van de kosten van de huisvesting de fte's van de vaklieden niet meegenomen;
2. Kostensoorten en afdelingen die in zijn geheel direct kunnen worden toegewezen aan een activiteit worden hieraan toegewezen. De advieskosten en de kosten van extern personeel worden afzonderlijk beoordeeld en naar aanleiding hiervan wel of niet direct toegewezen aan een activiteit;
3. Het totaal van de indirecte kosten per afdeling wordt verdeeld naar de activiteiten van de functionele winst-en-verliesrekening. Dit gebeurt op basis van de inschatting van de afdelingshoofden waarbij de tijdschrijfgegevens als ondersteuning zijn gebruikt.

De onderscheiden activiteiten van de functionele winst-en-verliesrekening zijn:

- Servicecontracten (toezicht uitvoering werkzaamheden behorend bij de servicekosten, administratie en afrekening stook- en servicekosten);
- Verhuur en beheeractiviteiten (verzorgen van de huuradministratie en de huurincasso, werkzaamheden voor het opnieuw verhuurd worden van de eenheden, voorbereidende werkzaamheden voor het onderhoud, waaronder het uitvoeren van inspecties en het samenstellen van onderhoudsprognoses);

- Verkoop vastgoedportefeuille (contacten met (potentiële) kopers, taxerende makelaar, verkopende makelaar, notarissen, beoordelen taxaties en aktes);
- Overige activiteiten (kosten voor het aanbrengen van voorzieningen in het kader van de Wmo en de zelf aangebrachte voorzieningen en het uitvoeren van de samenwerkingsovereenkomst);
- Organisatiekosten (kosten voor bestuur en beheer van de organisatie, administratie, ondersteuning, facilitaire zaken, communicatie en automatisering voor zover niet toe te rekenen aan de andere onderdelen);
- Leefbaarheid (begeleiden van bewoners, optreden bij sociale klachten, houden van spreekuur en deelname aan wijkteams).

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 huuropbrengsten worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Opbrengsten die op deze kosten betrekking hebben worden hierop in mindering gebracht.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- belastingen en heffingen;
- verhuurderheffing;
- kosten van verzekeringen.

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

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

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.

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.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden de kosten en opbrengsten verantwoord van bijvoorbeeld voorzieningen in het kader van de Wmo en de zelf aangebrachte voorzieningen, de toerekening en activering van kosten van de eigen organisatie aan de investeringen en dienstverlening aan Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw en derden.

Overige organisatiekosten

Onder de overige organisatiekosten vallen de kosten voor bestuur en beheer van de organisatie, administratie, ondersteuning, facilitaire zaken, communicatie en automatisering voor zover niet toe te rekenen aan de andere onderdelen.

Leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

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

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-af-trekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

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. Wij hebben VSO 1 en VSO 2 getekend. De tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) kende een looptijd van vijf jaar en is nadien telkens met één jaar verlengd.

Wij hebben op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2020 en het fiscale resultaat 2020 bepaald. Doordat op onderdelen 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.

Resultaat deelneming

Als resultaat van deelneming waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het ons toekomende aandeel in het resultaat van deze deelneming.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

De kasstroom uit operationele activiteiten is inclusief de betaalde winstbelastingen, de ontvangen en betaalde rente en is afgeleid van de functionele winst-en-verliesrekening waar de mutaties in het werkkapitaal bij de betreffende onderdelen zijn aangepast. Bij de kasstroom uit investeringsactiviteiten hebben we ons gebaseerd op de (des)investeringen zoals ze blijken uit de toelichting op de balans. Ook hier hebben we de mutaties in het werkkapitaal bij de betreffende onderdelen aangepast. Bij de kasstroom uit financieringsactiviteiten zijn de werkelijke aflossingen en ontvangsten opgenomen. Het gehanteerde model van het kasstroomoverzicht is gebaseerd op de meest recente Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting.

5. Beleidswaarde

In het najaar van 2018 hebben de Aw en het WSW het gezamenlijk beoordelingskader gepubliceerd. Hierin zijn onder andere de financiële ratio's, de definities van deze ratio's en de normeringen opgenomen. Voor de berekening van de loan to value en de solvabiliteit wordt als waardebegrip de beleidswaarde gebruikt.

De beleidswaarde wordt afgeleid van de marktwaarde in verhuurde staat door de uitgangspunten die zijn gebaseerd op marktgegevens te vervangen door de beleidsmatige uitgangspunten van de corporatie bij continue verhuur van de woningen. Ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat worden in de beleidswaarde de volgende onderdelen aangepast:

- Stap 1, beschikbaarheid, complexen die bij de marktwaarde in verhuurde staat als uitponden zijn aangemerkt, worden bij de beleidswaarde op doorexploiteren gezet;
- Stap 2a, betaalbaarheid, de markthuur in de marktwaarde in verhuurde staat wordt in de beleidswaarde vervangen door de streefhuur;
- Stap 2b, verhuurderheffing, als gevolg van het vervangen van de markthuur door de streefhuur die veelal lager is, neemt de te betalen verhuurderheffing toe;
- Stap 3, kwaliteit, de marktnorm voor onderhoud in de marktwaarde in verhuurde staat wordt in de beleidswaarde vervangen door de onderhoudskosten zoals deze in de begroting zijn opgenomen;
- Stap 4, beheer, de marktnorm voor beheer in de marktwaarde in verhuurde staat wordt in de beleidswaarde vervangen door de beheerkosten zoals deze in de begroting zijn opgenomen.

Het verloop van marktwaarde in verhuurde staat naar beleidswaarde is als volgt:

Omschrijving	2020		2019	
	* € 1.000	In %	* € 1.000	In %
Marktwaarde 31 december	1.391.539	100,0%	1.300.915	100,0%
1. Beschikbaarheid	54.643	3,9%	-22.911	-1,8%
2a. Betaalbaarheid	-369.570	-26,6%	-307.599	-23,6%
2b. Verhuurderheffing	-113.515	-8,2%	-94.219	-7,2%
3. Kwaliteit	-347.117	-24,9%	-234.168	-18,0%
4. Beheer	29.648	2,1%	9.111	0,7%
Beleidswaarde 31 december	645.628	46,3%	651.129	50,1%

Bij het bepalen van de uitgangspunten van de beleidswaarde hebben we bij de huurinkomsten rekening gehouden met het streefhuurbeleid. Bij het bepalen van de onderhoudskosten en bij het bepalen van de beheerkosten hebben we rekening gehouden met de definities in de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en met de Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties Verslagjaar 2020. De gemiddelde uitgangspunten per woning zijn:

Omschrijving	2020	2019
Gemiddelde huur verslagjaar	590	571
Gemiddelde streefhuur	606	591
Gemiddelde markthuur	784	761
Gemiddelde WOZ-waarde	170.894	158.749
Gemiddelde norm onderhoud	2.700	2.273
Gemiddelde norm beheer	630	693
Gemiddelde disconteringsvoet	5,82%	6,23%

In grafiek is het verloop als volgt.



Het verloop van de beleidswaarde ultimo 2019 naar de beleidswaarde ultimo 2020 is in onderstaande tabel opgenomen.

Omschrijving	€ 1.000	In %
Beleidswaarde 31 december 2019	651.128	100,0%
Voorraadmutaties	7.183	1,1%
Mutatie objectgegevens	-217	0,0%
Parameteraanpassingen marktwaarde	64.649	9,9%
Parameteraanpassingen beleidswaarde	-83.788	-12,9%
Wijziging marktwaarde niet-woningen	5.561	0,9%
Beleidswaarde 31 december 2020	644.516	99,0%

De meest in het oog springende mutaties zijn:

De voorraadmutaties hebben betrekking op de veranderingen in het woningbezit. De verkopen en sloop hebben een afname van 7,0 miljoen euro tot gevolg en de nieuwbouw en terugkopen een toename van 14,2 miljoen euro.

De mutatie in de objectgegevens heeft vooral betrekking op de stijging van de contracturen van gemiddeld € 571 naar € 590. Dit heeft een positief effect op de beleidswaarde van 16,1 miljoen euro. Verder is de WOZ-waarde gestegen van gemiddeld 159 duizend euro naar 171 duizend euro. Aangezien de WOZ-waarde de grondslag is voor de verhuurderheffing en de verhuurderheffing hierdoor stijgt, heeft dit een negatief effect van 16,3 miljoen euro op de beleidswaarde.

De parameteraanpassingen van de marktwaarde hebben het volgende effect op de beleidswaarde:

- Aanpassingen in de macro-economische parameters hebben per saldo een positief effect van 1,5 miljoen euro. In de beleidswaarde is het effect van de lagere stijging van de kosten groter dan het effect van de lagere huurverhogingen;
- De verhuurderheffing is 9,7 miljoen euro lager in verband met het aangepaste lagere tarief;
- De ontwikkeling van de WOZ-waarde is lager ingeschat dan vorig jaar. Dit heeft een positief effect van 2,1 miljoen euro;
- De aanpassing van de disconteringsvoet bij doorexploiteren van 6,23% naar 5,82% heeft een positief effect van 51,4 miljoen euro.

De wijzigingen in de parameteraanpassingen van de beleidswaarde zijn als volgt:

- De stijging van de gemiddelde streefhuur leidt tot een positief effect van 26,1 miljoen euro;
- De stijging van de onderhoudsnorm heeft een negatief effect van 128,7 miljoen euro tot gevolg. De stijging van de onderhoudsnorm heeft vooral betrekking op de voorgenomen werkzaamheden in de hoogbouwcomplexen vanaf 2023;
- De daling van de norm voor beheerkosten heeft een positief effect van 18,8 miljoen euro.

Scenarioanalyse

Bij de berekening van de beleidswaarde hebben we te maken met de volgende onzekerheden:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is ervan uitgegaan dat bij mutatie de streefhuur wordt gevraagd. In de praktijk kunnen de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad, de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursom-beleid;
- Kosten voor onderhoud en beheer: de werkelijke kosten kunnen afwijken van de gehanteerde uitgangspunten door beleidsmatige beslissingen over het wel of niet doorgaan van geplande en niet geplande activiteiten;
- De disconteringsvoet: de disconteringsvoet in de beleidswaarde is gelijk aan de disconteringsvoet van het scenario doorexploiteren van de marktwaarde. Vanwege het lagere risicoprofiel in de beleidswaarde door het toepassen van een lagere huur en meer onderhoud is het theoretisch mogelijk dat de disconteringsvoet in de beleidswaarde lager is. Het gevolg is dan dat de beleidswaarde hoger wordt.

In verband met bovenstaande onzekerheden hebben we een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op de berekende beleidswaarde. We hebben ter bepaling van de beleidswaarde gevarieerd met een 25 euro lagere en hogere streefhuur per verhuureenheid per maand, 50 euro meer en minder beheerkosten per verhuureenheid per jaar en een disconteringsvoet die 0,5% hoger en lager is. De uitkomsten hiervan zijn in onderstaande tabellen opgenomen.

Samenvatting scenarioanalyse

Streefhuur	€ 25 lager	beleidswaarde	€ 25 hoger
Effect in €	596.229	645.628	689.032
Effect in %	-7,7%		6,7%

Beheerkosten	€ 50 hoger	beleidswaarde	€ 50 lager
Effect in €	630.543	645.628	660.715
Effect in %	-2,3%		2,3%

Disconteringsvoet	0,5% hoger	beleidswaarde	0,5% lager
Effect in €	594.489	645.628	710.801
Effect in %	-7,9%		10,1%

Met betrekking tot de huurprijzen zijn eind 2020 en begin 2021 twee belangrijke besluiten door het kabinet genomen. Het eerste besluit is dat huurders met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens in 2021 eenmalig recht hebben op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. Het tweede besluit is dat per 1 juli 2021 de huren niet worden verhoogd. De corporaties derven hierdoor inkomsten. Dit wordt gecompenseerd door een structurele verlaging van de verhuurderheffing van 200 miljoen euro op jaarbasis.

We hebben een scenario doorgerekend waarin deze drie maatregelen zijn opgenomen. De uitgangspunten zijn als volgt:

- Huurverlaging: 10% van de huurders met € 25 per maand;
- Huurbevrozing: 0% huurverhoging per 1 juli 2021;
- Verhuurderheffing: 10% lager per jaar.

Per saldo is het effect van deze drie maatregelen dat de beleidswaarde met 0,1% daalt.

6. Toelichting op de balans

(actiefzijde, in duizenden euro's)

A. VASTE ACTIVA

I. VASTGOEBELEGGINGEN

	1. DAEB vastgoed in exploitatie	2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
31 december 2019					
Verkrijgingsprijzen	681.044	18.190	178.534	18.122	895.890
Herwaarderings	596.411	5.270		-8.230	593.451
Verantwoord onder voorzieningen				828	828
Boekwaarden per 1 januari 2020	1.277.455	23.460	178.534	10.720	1.490.169
Mutaties 2020					
Investerings	10.431	529	6.719	35.163	52.842
Desinvesterings	-17.899	-1.489	-7.147		-26.535
Subsidies	-99				-99
Overboeking verkrijgingsprijs gereedgekomen activa	27.213			-27.213	0
Overboeking waardeverandering gereedgekomen activa	-2.355			2.355	0
Overboeking voorzieningen				-576	-576
Mutatie actuele waarde	72.834	1.589	16.793	-7.263	83.953
Totaal mutaties 2020	90.125	629	16.365	2.466	109.585
31 december 2020					
Verkrijgingsprijzen	713.754	17.412	194.899	26.072	952.137
Herwaarderings	653.826	6.677		-13.138	647.365
Verantwoord onder voorzieningen				252	252
Boekwaarden	1.367.580	24.089	194.899	13.186	1.599.754
Marktwaaarde in verhuurde staat	1.367.450	24.089			
Na-investerings	1.302	0			
Voorziening onrendabele investeringen	-1.172	0			
Boekwaarden	1.367.580	24.089			

II. MATERIËLE VASTE ACTIVA

1. ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

	31-12-2020	31-12-2019
Boekwaarde per 1 januari	8.620	8.906
Investerings	1.549	760
Afschrijvingen	-1.135	-1.046
Boekwaarde per 31 december	9.034	8.620
Cumulatieve afschrijving per 31 december	12.641	11.608
Cumulatieve aanschafwaarde per 31 december	21.676	20.228

De activa ten dienste van de exploitatie betreft onder meer het kantoorgebouw Diomede.

De WOZ waarde van ons bezit is ruim 1,6 miljard euro (peildatum 1-1-2019).

Bij de waardering van ons bezit maken we gebruik van de full versie. Bij de waardering hebben we een externe taxateur ingeschakeld die op basis van het waarderingshandboek, de (inter)nationale regelgeving met betrekking tot taxeren en waarderen en hun interne regelgeving al onze complexen

woongelegenheden en parkeren heeft gewaardeerd. Voor een derde van het bezit als representatieve afspiegeling van de vastgoedportefeuille is een volledige taxatie uitgevoerd. Voor bijna twee derde van het bezit is een markttechnische update uitgevoerd. In 2019 hebben we ongeveer 50% van ons bezit met behulp van referentiewoningen ingemeten op basis van NEN 2580. In 2020 hebben we dat voor de andere helft van het bezit gedaan. Bij opgeleverde nieuwbouwcomplexen vindt een volledige taxatie van de externe taxateur plaats. Bij oplevering van de woningen vindt een inmeting overeenkomstig NEN 2580 plaats die met de taxateurs wordt besproken. De objecten bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramuraal vastgoed zijn gewaardeerd op basis van een volledige taxatie.

De complexen zijn gewaardeerd op basis van de comparatieve methode. Deze methode vergelijkt verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

De berekeningen zijn gedaan op basis van de dcf (discounted cash flow-methode). Bij deze methode worden toekomstige opbrengsten en uitgaven contant gemaakt naar de waardepeildatum. Hierbij worden de te verwachten kasstromen gedurende de beschouwingperiode geschat. Vervolgens wordt de eindwaarde van het getaxeerde object in het laatste jaar geschat. Het contant maken gebeurt op basis van een door de markt gewenst rendement (disconteringsvoet). Bij de waardebepaling is onder meer rekening gehouden met onderstaande factoren:

- een bepaalde beschouwingperiode;
- een geschat gemiddeld huurstijgingspercentage;
- een verwachte kans dat een huurder na expiratie het contract zal verlengen;
- een verwachte kans op leegstand na expiratie van een huurovereenkomst;
- een geschat gemiddeld stijgingspercentage van de exploitatie-uitgaven;
- de eindwaarde, zijnde de geschatte opbrengstwaarde aan het einde van de beschouwingperiode;
- huurbetalingen en uitgaven per kwartaal vooraf.

Als benadering voor het gewenste rendement (disconteringsvoet) wordt uitgegaan van het gemiddelde rendement op de jongste 10-jarige staatsleningen, verhoogd met een risicopremie die afhangt van de mate van risico dat het getaxeerde object oplevert. De disconteringsvoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om toekomstige kasstromen contant te maken. Het aan het einde van de beschouwingsperiode te verwachten rendement wordt de exit yield genoemd. De exit yield is gelijk aan de theoretische huurinkomsten (einde looptijd) gedeeld door de Marktwaaarde (einde looptijd v.o.n.), en wordt als percentage uitgedrukt.

Bij de bepaling van de waarde voor woningcomplexen wordt uitgegaan van een complexgewijze verkoop aan een derde. Hier wordt bedoeld het geschatte bedrag dat een marktpartij bereid zou zijn te betalen waarbij doorgaans het effect van individuele verkoop van de woningen wordt meegenomen. Hierbij wordt afhankelijk van de mutatiegraad, huizenprijsontwikkeling, rente en verkoopmogelijkheden aan zittende huurders, het tempo van de te realiseren vermogenswinsten bepaald.

Bij de bepaling van de waarde van woningcomplexen worden twee scenario's doorgerekend. Enerzijds wordt er gekeken naar een uitpondscenario, waarbij woningen die vrijkomen door huuropzegging worden verkocht. In het tweede scenario wordt ervan uitgegaan dat een woning na huuropzegging weer verhuurd wordt. Dit scenario wordt aangeduid als 'doorexplotatie'. De hoogste van de twee benaderingen is leidend. Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

Voor de woningen is de complexindeling geografisch, per wijk, bepaald, naar type vastgoed (gestapeld, eengezinswoningen) en bouwperiode. Bij parkeren zijn de complexen verdeeld naar type van parkeervoorziening. De objecten bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramuraal vastgoed zijn individueel gewaardeerd.

Bij de waardering van de woongelegenheden en parkeren is van de volgende algemene parameters overeenkomstig het handboek gebruik gemaakt:

Omschrijving	2021	2022	2023	2024	2025	2026 ev
Prijsinflatie	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouw- en onderhoudsinflatie	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Verhuurderheffing	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%	0,502%	0,502%
Leegwaardestijging	4,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Verder is hierbij op de volgende wijze met de vrijheidsgraden omgegaan:

Vrijheidsgraad	Basisvariant	Aanpassing taxateur
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
Markthuur(stijging)	Markthuur modelmatig bepaald. Stijging gelijk aan prijsinflatie	Markthuur vastgesteld door taxateur comparatief, op basis van referentietransacties. Stijging conform basisvariant.
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur, afgeleid van marktbeleggingstransacties
Leegwaarde	WOZ waarde	Leegwaarde vastgesteld door taxateur comparatief, op basis van referentietransacties
Leegwaardestijging	Normering naar provincie of 4 grote steden	Conform basisvariant
Disconteringsvoet uitponden	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur, afgeleid van marktbeleggingstransacties
Disconteringsvoet doorexploiteren	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur, afgeleid van marktbeleggingstransacties
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van afgelopen 5 jaar	Conform basisvariant
Onderhoud Normbedrag per type	Normbedrag per type verhuureenheden	Conform basisvariant
Technische splitsingskosten	Standaard geen	Conform basisvariant
Bijzondere uitgangspunten	Optioneel, geen	Conform basisvariant
Erfpacht	Werkelijkheid weergeven	Niet van toepassing

De disconteringsvoeten zijn per type vastgoed als volgt:

Type vastgoed	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Wonen	3,3	6,6	8,9
Parkeren	4,6	4,8	5,8

De exit yields zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Type vastgoed	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Wonen	2,3	5,7	7,8
Parkeren	0,0	6,6	7,0

Bij de waardering van het bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en het intramuraal vastgoed is gebruikt gemaakt van dezelfde uitgangspunten voor inflatie als bij de woongelegenheden en parkeren. De toepassing van de vrijheidsgraden is als volgt:

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing taxateur
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek to- nen	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuur per type vastgoed	Op basis van marktreferenties
Huurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant
Exploitatiekosten	Normhuur per type vastgoed	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
Erfpacht	Corporatie levert deze data aan	Jaarlijkse canon
Leegwaarde(stijging)	Op basis van WOZ-waarde	Niet van toepassing
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
Exit yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties

Voor de huurinkomsten en de leegstand hebben we de werkelijke situatie genomen en voor de overdrachtskosten de percentages uit het handboek.

De disconteringsvoeten zijn per type vastgoed als volgt:

Type vastgoed	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Bedrijfsmatig onroerend goed	5,0	5,4	8,6
Zorgvastgoed	3,8	6,0	11,0

De exit yields zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Type vastgoed	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Bedrijfsmatig onroerend goed	6,1	6,8	12,0
Zorgvastgoed	4,6	7,7	13,5

III. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	31-12-2020	31-12-2019
1. DEELNEMINGEN IN GROEPSMAATSCHAPPIJEN		
Stand per 1 januari	713	674
Mutatie	42	39
Stand per 31 december	<u>755</u>	<u>713</u>
2. ANDERE DEELNEMINGEN		
Woningnet (9.500 aandelen)	<u>135</u>	<u>135</u>
3. LATENTE BELASTINGVORDERING		
Stand per 1 januari	6.983	6.815
Mutatie	1.363	168
Stand per 31 december	<u>8.346</u>	<u>6.983</u>

Voor een verdere toelichting op deze vordering verwijzen we u naar pagina 135 en 136 van deze jaarstukken.

4. OVERIGE VORDERINGEN		
Stand per 1 januari	1.064	6.266
Verstrekt	0	1
Afgeïst	<u>676</u>	<u>5.203</u>
Stand per 31 december	<u>388</u>	<u>1.064</u>

Deze vorderingen hebben betrekking op de startersrenteregeling, de Koopstart verkopen en de STEP subsidies.

B. VLOTTENDE ACTIVA

I. VOORRADEN

1. VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP		
Vervaardigingsprijs 7 woningen (13 in 2019)	<u>1.298</u>	<u>2.159</u>

Naar verwachting worden deze woningen in 2021 verkocht dan wel in exploitatie genomen.

2. OVERIGE VOORRADEN	<u>12</u>	<u>19</u>
-----------------------------	-----------	-----------

II. VORDERINGEN

1. HUURDEBITEUREN		
Zittende huurders	396	361
Vertrokken huurders	281	310
WSNP (zittende en vertrokken huurders)	22	37
Te vorderen afhuur	18	8
Te vorderen onderhoud	5	9
Te vorderen stook/servicekosten	<u>43</u>	<u>14</u>
Subtotaal	765	739
Af: voorziening mogelijk oninbaar	<u>255</u>	<u>280</u>
Totaal huurdebiteuren	<u>510</u>	<u>459</u>

2. BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN	31-12-2020	31-12-2019
Vennootschapsbelasting	<u>0</u>	<u>2.106</u>
3. OVERIGE VORDERINGEN		
Diverse debiteuren	229	145
Overige	<u>35</u>	<u>29</u>
Totaal	<u>264</u>	<u>174</u>
4. OVERLOPENDE ACTIVA		
Overige overlopende activa	<u>240</u>	<u>93</u>
Totaal	<u>240</u>	<u>93</u>
III. LIQUIDE MIDDELEN		
Kas- en banksaldi	1.955	4.018
Deposito's en beleggingen	<u>1.011</u>	<u>5.020</u>
Totaal	<u>2.966</u>	<u>9.038</u>

Toelichting op de balans

(passiefzijde, in duizenden euro's)

<u>C. EIGEN VERMOGEN</u>	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
1. HERWAARDERINGSRESERVE		
Saldo per 1 januari	630.690	584.782
Mutatie door verkopen	-6.135	-6.182
Mutatie marktwaarde	61.844	52.090
Saldo per 31 december	686.399	630.690
2. OVERIGE RESERVES		
Saldo per 1 januari	238.026	205.336
Overboeking naar herwaarderingsreserve	6.135	6.182
Overboeking naar herwaarderingsreserve	-61.844	-52.090
Resultaatbestemming	88.817	78.598
Saldo per 31 december	271.134	238.026

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

De jaarrekening 2019 is goedgekeurd tijdens de vergadering van de Raad van Commissarissen van 24 april 2020. Het resultaat over het boekjaar 2019 van € 88.817.000 is in 2020 ten gunste van de overige reserves gebracht. Elk jaar wordt voor het ongerealiseerde deel van de waardeverandering een herwaardering gevormd.

Voorstel resultaatbestemming boekjaar 2020

Voorgesteld wordt om het resultaat over het boekjaar 2020 van € 84.206.000 ten gunste van de overige reserves te brengen.

D. EGALISATIEREKENING

Stand per 1 januari	422	432
Vrijval	10	10
Stand per 31 december	412	422

E. VOORZIENINGEN

1. OVERIGE ONRENDABELE INVESTERINGEN EN HERSTRUCTURERINGEN

Stand per 1 januari	828	6.856
Mutatie	-576	-6.028
Stand per 31 december	252	828

2. OVERIGE VOORZIENINGEN

Stand per 1 januari	381	690
Mutatie	-302	-309
Stand per 31 december	79	381

De gemiddelde looptijd van de overige voorzieningen is ruim 1 jaar.

F. LANGLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2020	31-12-2019
1. SCHULDEN AAN OVERHEID		
Saldo per 1 januari	41.154	44.879
Aflossingen	5.334	3.725
Saldo per 31 december	<u>35.820</u>	<u>41.154</u>

Van deze leningen is 6.247 onder WSW garantie verstrekt (2019: 6.741).

2. SCHULDEN AAN BANKEN		
Saldo per 1 januari	317.124	328.602
Aflossingen	36.341	22.506
Nieuwe leningen	41.700	11.000
Mutatie reële waarde extendible fixe leningen	28	28
Saldo per 31 december	<u>322.511</u>	<u>317.124</u>

Van deze leningen is 322.275 onder WSW garantie verstrekt (2019: 316.003).

Totaal langlopende schulden	<u>358.331</u>	<u>358.278</u>
-----------------------------	----------------	----------------

Marktwaaarde van de leningen	<u>478.766</u>	<u>465.092</u>
------------------------------	----------------	----------------

Aflossingsverplichtingen korter dan één jaar	38.672	41.393
Aflossingsverplichtingen één tot en met vijf jaar	85.301	108.563
Aflossingsverplichtingen langer dan vijf jaar	234.358	208.322

Gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen	2,7%	3,1%
---	------	------

3. VERPLICHTINGEN UIT VOV		
Saldo per 1 januari	168.268	157.153
Verkopen	6.719	9.234
Terugkopen	-6.564	-6.966
Waardeveranderingen	11.958	8.847
Stand per 31 december	<u>180.381</u>	<u>168.268</u>

4. OVERIGE SCHULDEN

WAARBORG SOMMEN

Ontvangen waarborgsommen	34	40
Borgsommen huren	5	5
Totaal	<u>39</u>	<u>45</u>

OVERIGE SCHULDEN

De overige schulden betreft een verplichting aan de ontwikkelaar van een nieuwbouwproject. Deze verplichting is in 2020 afgewikkeld.

<u>0</u>	<u>135</u>
----------	------------

FINANCIËLE INSTRUMENTEN	31-12-2020	31-12-2019
Stand per 1 januari	21.740	14.190
Waardeverandering	7.734	7.550
Stand per 31 december	29.474	21.740

Dit betreft twee extendible fixeleningen.

	lening 1	lening 2
Afgesloten	2 juli 2007	1 augustus 2008
Hoofdsom	19 miljoen	8 miljoen
Huidig rentepercentage	4,97	4,82
Geldig tot en met	1 juli 2027	31 juli 2036

Bij lening 1 heeft de geldgever het recht om vanaf 2 juli 2027 de lening tot en met 1 juli 2055 als fixelening te verlengen tegen 4,6%. Als de geldgever hiervan geen gebruik maakt, wordt het driemaands euribor zonder opslag gehanteerd of, op ons verzoek, een dan geldende vaste rente of de lening wordt dan door ons boetevrij afgelost.

Bij lening 2 heeft de geldgever het recht om vanaf 1 augustus 2036 de lening tot en met 31 juli 2046 te verlengen als fixelening tegen 4,82%. Als de geldgever hier geen gebruik van maakt, lossen wij de lening boetevrij af.

G. KORTLOPENDE SCHULDEN

1. SCHULDEN AAN OVERHEID

Niet vervallen rente en aflossingen	412	542
-------------------------------------	-----	-----

2. SCHULDEN AAN BANKEN

Niet vervallen rente en aflossingen	3.686	3.695
-------------------------------------	-------	-------

3. SCHULDEN AAN LEVERANCIERS

Openstaande facturen inzake nieuwbouw, verbetering, onderhoud en bedrijfskosten.	611	3.764
--	-----	-------

4. BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

Omzetbelasting	2.139	3.167
Loonheffing	151	135
Vennootschapsbelasting	3.018	0
Bedrijfsvereniging	88	90
Totaal	5.396	3.392

5. OVERIGE SCHULDEN

Nog te storten aandelenkapitaal Woningnet (75% is reeds gestort)	34	34
Af te rekenen servicekosten	569	681
Af te dragen premies pensioenfonds	56	55
Overige kortlopende schulden	302	336
Rekening couranten	18	6
Totaal	979	1.112

6. OVERLOPENDE PASSIVA

Af te rekenen stookkosten	537	461
Vooruitontvangen huur per 31 december	745	665
Overige overlopende passiva	629	471
Totaal	<u>1.911</u>	<u>1.597</u>

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Obligo WSW

Per 11 november 2001 zijn de directe overheidsrisico's van de leningen overgedragen aan het WSW. Op grond van het reglement van het WSW dient Stichting Woonstede een obligobedrag per lening aan te houden tot het moment dat de betreffende lening is afgelost. De overige reserve dient minimaal het totaal van de obligo's te zijn.

De in de overige reserve aan te houden obligo's zijn:	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Obligo's van leningen, verstrekt door de gemeente	241	260
Obligo's van kapitaalmarktleningen	12.282	12.055
Totaal obligo's	<u>12.523</u>	<u>12.315</u>

De obligobedragen dienen als buffer voor het WSW en moeten op het eerste verzoek geheel of gedeeltelijk worden betaald. Het WSW zal de obligo's pas opeisen als het risicovermogen van het WSW daalt tot 0,25% van het garantievolumen. Mocht daarna het garantievermogen dalen tot 0,25% van het garantievolumen, dan treedt de achtervangpositie van het Rijk en de Gemeente in werking. Zij zullen op dat moment renteloze leningen verstrekken aan het WSW.

Aangegane verplichtingen

De aangegane verplichtingen voor nieuwbouwprojecten en onderhoud bedragen eind 2020 ongeveer 41,2 miljoen euro (2019: 15,7 miljoen euro). Naar verwachting wordt dit bedrag grotendeels in 2021 besteed.

Grondprijzen Akkerwindelaan

Met de gemeente Scherpenzeel is afgesproken dat zij een korting op de grondprijs voor het project Akkerwindelaan verstrekken van € 4.000 per kavel. Als Woonstede de woningen binnen 15 jaar verkoopt moet een boete van € 100.000 betaald worden.

Pand Loevestein

In december 2020 is een eerste aanbetaling (€ 8,5 miljoen) gedaan voor de aankoop van een pand in het kader van het transformatieproject Loevestein. De overeenkomst kan worden ontbonden per 1 juli 2021 of per 31 mei 2022 waarmee het betaalde bedrag weer wordt overgemaakt aan Woonstede. De datum van 1 juli 2021 geldt indien door het bevoegd gezag geen omgevingsvergunning is verleend. De datum van 31 mei 2022 heeft betrekking op de situatie dat er een beroep bij de Raad van State wordt ingediend. Door het ontbinden van de overeenkomst met de verkopers wordt ook de overeenkomst met de aannemer ontbonden.

Prestatieafspraken

Woonstede heeft met de gemeentes Ede en Scherpenzeel onder andere afspraken gemaakt ten aanzien van betaalbaarheid en woningaanbod (prestatieafspraken).

Regeling vermindering verhuurderheffing (RVV)

Woonstede heeft de afgelopen jaren gebruik gemaakt van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV). Met deze regeling stimuleert de overheid investeringen in huurwoningen (nieuwbouw/transformatie) om maatschappelijke opgaven te realiseren. Op basis van het aantal gerealiseerde nieuwbouw- en transformatieprojecten, waarbij een definitieve investeringsverklaring is afgegeven vanuit het RVO, wordt het totaalbedrag hiervan in mindering gebracht op de te betalen verhuurderheffing. In 2017 en 2018 hebben we in totaal € 7,48 miljoen aan RVV (regeling 2017) aangevraagd. Dit is in zijn geheel gerealiseerd, waarvan het laatste deel van € 1,56 miljoen is verrekend met de te betalen verhuurderheffing 2020. Dit had betrekking op 3 nieuwbouwprojecten. Daarnaast heeft Woonstede in 2020 gebruik gemaakt van de nieuwe RVV-subsidie (regeling 2020) door voor circa € 21 miljoen aan voorgenomen investeringen te melden. Ook voor deze regeling geldt dat als de voorgenomen investeringen zijn gerealiseerd, dit in mindering kan worden gebracht op de te betalen verhuurderheffing.

Verplichting jubileumuitkering

Jaarlijks is er een aantal medewerkers dat een 12,5- of 25-jarig jubileum viert in onze organisatie. De uitkeringen die wij hiervoor uitbetalen zijn jaarlijks erg gering ten opzichte van de totale loonkosten en zijn gezien de opbouw van ons personeelsbestand in anciënniteit, binnen marges gelijkmatig over de jaren verdeeld.

Verplichting individueel loopbaanontwikkelingsbudget

In de CAO Woondiensten 2019-2020 is afgesproken dat de werkgever een budget per medewerker beschikbaar stelt voor individuele loopbaanontwikkeling. De kosten hiervoor zijn in onze meerjarenbegroting meegenomen op een zodanige wijze dat jaarlijks meer dan 40% van de totale kosten in vijf jaar gedekt is.

Terugkoopplicht en -recht vrijekeuswoningen

In het kader van de vrije keus woningen zijn er vanaf 2002 woningen met een terugkoopverplichting en met een terugkooprecht. Het verloop in aantallen is in onderstaand overzicht weergegeven.

	Aantal woningen met	
	terugkoopplicht	terugkooprecht
stand t/m 31-12-2019	993	145
teruggekocht 2020	40	1
verkocht 2020	38	23
stand t/m 31-12-2020	991	167

De terugkoopverplichting is op de balans opgenomen. De 167 woningen met een terugkooprecht vertegenwoordigen bij een gemiddelde prijs van € 150.000 per woning een waarde van 25,1 miljoen euro.

Voor de serviceflat Belvédère geldt een specifiek aankoopbeleid. Het gaat hier om 98 appartementen en 47 garages. Een aantal van deze appartementen en garages zijn reeds aangekocht en voor een deel geldt een aankoopplicht. Per 31-12-2020 geldt de aankoopplicht voor 7 appartementen en 2 garages.

Fiscale eenheid

Woonstede staat aan het hoofd van een fiscale eenheid voor de btw. Naast Woonstede is ook Woonstede Energie BV in de fiscale eenheid opgenomen.

Financiële instrumenten

Algemeen

De belangrijkste risico's waar we in de financiering mee te maken hebben, zijn het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Ons financiële beleid is erop gericht om op de korte termijn de effecten van renteschommelingen op het resultaat te beperken. Dit doen we door leningen aan te trekken met looptijden van vijftien tot dertig jaar.

Renterisico

We lopen renterisico over langlopende schulden met een variabele rente, bij renteherziening en bij herfinanciering. De renterisico's van de variabele rentes hebben we afgedekt met financiële derivaten. We nemen hierbij geen speculatieve posities in. De renterisico's bij renteherziening en herfinanciering zijn afgegrensd op jaarlijks maximaal 15% van de leningportefeuille.

Kredietrisico

Dit is het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Dit risico wordt beperkt door de overtollige middelen te spreiden over verschillende financiële instellingen, die hierbij moeten voldoen aan minimaal een AA-rating die is afgegeven door de erkende ratingbureaus.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat we onvoldoende middelen hebben om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor al onze verplichtingen, ongeacht of ze nu aan crediteuren of financiële instellingen zijn. Om dit risico te beperken monitoren we wekelijks onze liquiditeitspositie en sturen we op de kasstroomratio's van het WSW.

Hieronder zijn de financiële derivaten verantwoord, waarbij in de laatste twee kolommen de marktwaardes van de rente-instrumenten per 31 december 2020 en 31 december 2019 zijn opgenomen.

	Soort	Start	Eind	Hoofdsom	Rente	31-dec-20	31-dec-19
1	IRS	6-1-2011	6-1-2020	20.000.000	3,14%	0	-351.388
2	IRS	1-3-2011	1-3-2021	13.000.000	3,08%	-230.518	-678.239
3	IRS	1-9-2011	1-9-2021	8.000.000	3,40%	-315.146	-606.532
4	IRS	2-4-2012	1-4-2022	10.000.000	2,27%	-423.712	-652.363
Totaal				51.000.000		-969.376	-2.288.522

Herfinancieringen

Voor de jaren 2021 en verder zijn in 2020 geen herfinancieringen afgesproken.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Met betrekking tot de huurprijzen zijn eind 2020 en begin 2021 twee belangrijke besluiten door het kabinet genomen. Het eerste besluit is dat huurders met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens in 2021 eenmalig recht hebben op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. Het tweede besluit is dat per 1 juli 2021 de huren niet worden verhoogd. De corporaties derven hierdoor inkomsten. Dit wordt gecompenseerd door een structurele verlaging van de verhuurderheffing van 200 miljoen euro op jaarbasis.

We hebben voor de beleidswaarde een scenario doorgerekend waarin deze drie maatregelen zijn opgenomen.

De uitgangspunten zijn als volgt:

- Huurverlaging: 10% van de huurders met € 25 per maand;
- Huurbevrozing: 0% huurverhoging per 1 juli 2021;
- Verhuurderheffing: 10% lager per jaar.

Per saldo is het effect van deze drie maatregelen dat de beleidswaarde met 0,1% daalt.

<u>VENNOOTSCHAPSBELASTING</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fiscale winst- en verliesrekening		
Bedrijfseconomisch resultaat voor belastingen	87.917	88.398
Correcties op bedrijfseconomisch resultaat		
Waardeveranderingen	-64.482	-72.083
Onroerende zaken VOV	442	238
Regeling Vermindering Verhuurderheffing	1.560	4.190
Verkoopopbrengsten	101	55
Afschrijvingen	-1.208	-2.603
Onderhoud	-89	-766
Rente nieuwbouw	149	208
Leningen	625	433
Oort-kosten	28	27
Niet-aftrekbare rente (30% EBITDA-regeling)	-121	968
HIR	-4.561	-3.581
Verliesverrekening	0	-7.412
Fiscaal resultaat	<u>20.361</u>	<u>8.071</u>
Vennootschapsbelasting (2020: 16,5% over € 200.000, 2019: 19%)	33	38
Vennootschapsbelasting (25% over het meerdere)	5.040	1.968
Effectieve belastingdruk	-4,2%	0,5%
<u>Actieve belastinglatentie</u>		
De actieve belastinglatentie per 31 december is als volgt opgebouwd:		
Langlopende schulden	-249	-360
Financiële instrumenten	6.323	3.667
Fiscaal afschrijvingspotentieel	2.272	3.676
Compensabele verliezen voorgaande jaren		0
Totaal	<u>8.346</u>	<u>6.983</u>

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

* Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2020 € 1.392 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2020 € 1.385 miljoen, per saldo een verschil van € 7 miljoen. Ten aanzien van dit waarderingsverschil van het vastgoed in exploitatie geldt dat deze niet tot waardering is gebracht omdat realisatie hiervan - door de toepassing van fiscale faciliteiten zoals o.a. de herinvesteringsreserve het doorschuiven van de fiscale boekwaarde bij sloop en (vervangende) nieuwbouw – dermate (oneindig) ver in de toekomst is gelegen dat de waardering van dit verschil tegen contante waarde tendeert naar nihil. Hiermee wordt aangesloten op de voorgenomen wijze van indiening van de fiscale aangifte.

- * Ultimo 2020 resteert de latentie voor de leningportefeuille, nominaal groot € 1,3 miljoen (fiscaal hoger). Deze latentie zal in de komende jaren worden gecompenseerd, conform de fiscale begroting voor de komende jaren. Om deze reden is de latentie volledig in de waardering tot uitdrukking gebracht.
- * Ultimo 2020 hebben we een latentie voor de financiële instrumenten. Fiscaal worden deze niet gewaardeerd. De commerciële waardering is in totaal € 29,4 miljoen. Deze latenties worden afgewikkeld in 2027 (€ 25,4 miljoen) en in 2036 (€ 4,0 miljoen).
- * Ultimo 2020 hebben we een latentie voor het afschrijvingspotentieel. De latentie als gevolg van fiscaal afschrijvingspotentieel ontstaat indien de marktwaarde lager is dan de fiscale boekwaarde. Indien de marktwaarde lager is dan de fiscale boekwaarde en er sprake is van een verrekenbaar tijdelijk verschil, dan wordt het tijdelijk verschil gesplitst naar een deel dat op kortere termijn wordt gerealiseerd en een deel met een oneindige looptijd. Voor het deel dat op korte/ middellange termijn wordt gerealiseerd, het zogenaamde fiscale afschrijvingspotentieel, wordt een latentie gevormd. Het berekende fiscaal afschrijvingspotentieel van de Materiële vaste activa in exploitatie is berekend op € 30.976.914.

7. Toelichting op de winst- en verliesrekening

(in duizenden euro's)

1. Huuropbrengsten

	2020	2019
Woningen en woongebouwen	65.368	63.902
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.999	3.844
Totaal huuropbrengst	69.367	67.746
Af: huurderiving	-485	-712
Af: bijdrage huurgewenning	-170	-164
Af: mutatie voorziening debiteuren	-92	-140
	<u>68.620</u>	<u>66.730</u>

Specificatie totale huuropbrengst

Gemeente Ede	63.404	62.108
Gemeente Scherpenzeel	5.313	4.998
Gemeente Wageningen	650	640
	<u>69.367</u>	<u>67.746</u>

Specificatie hogere huuropbrengst:

- huurverhoging (incl. naloop voorgaand jaar)	1.325	1.026
- woningverbetering en in expl.genomen woningen	1.237	1.992
- verkoop/overdracht/sloop woningen	-1.125	-898
- harmonisatie-ineens	184	220
	<u>1.621</u>	<u>2.340</u>

De huurverhoging per 1 juli 2020 was gemiddeld 2,6%.

2. Opbrengsten servicecontracten

Servicekosten	1.991	1.954
Stookkosten	1.703	1.827
Abonnementsvormen	651	650
Administratiekosten servicekosten	75	74
Totaal	<u>4.420</u>	<u>4.505</u>

3. Lasten servicecontracten

Toegerekende lasten stook en servicekosten	183	191
Waterverbruik	288	283
Kosten elektra	458	423
Kosten huismeester	147	138
Kosten schoonmaken	442	425
Kosten glazenwassen	26	25
Kosten tuinonderhoud	299	278
Kosten warmtemeter	197	190
Gasverbruik	1.812	1.884
Abonnementsvormen	765	658
	<u>4.617</u>	<u>4.495</u>
Af: in servicekosten begrepen loonkosten	-63	-60
	<u>4.554</u>	<u>4.435</u>

4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2020	2019
Toegerekende lasten verhuur	2.511	2.476
Lasten VvE beheer	278	479
Huurcommissie	22	21
Terugbetaling administratiekosten	-1	-1
Woningaanbodstelsel	8	15
Externe incassokosten	74	26
Totale lasten	<u>2.892</u>	<u>3.016</u>
Afwikkeling woningaanbodstelsel	0	165
Doorberekende externe incassokosten	39	35
Totaal vergoedingen	<u>39</u>	<u>200</u>
Per saldo	<u>2.853</u>	<u>2.816</u>

5. Lasten onderhoudsactiviteiten

Toegerekende lasten onderhoud	5.418	5.326
In kosten begrepen dekking eigen onderhoudsdienst	-749	-758
Planmatig en grootonderhoud	13.558	12.434
Mutatieonderhoud	701	649
Overig dagelijks onderhoud	2.459	6.423
	<u>21.387</u>	<u>24.074</u>

6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aedes contributie	63	59
Belastingen en verzekeringen	3.206	3.132
Heffingen en bijdragen Rijk	8.333	7.523
Totaal	<u>11.602</u>	<u>10.714</u>

7. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Opbrengst 71 uitpond en vrije koop-woningen (65 in 2019)	14.910	12.249
Resultaat verkoop grond	0	5
Afkoop Koopgarantwoning naar vrije verkoop	361	79
Verkoopkosten	-520	-567
	<u>14.751</u>	<u>11.766</u>

8. Toegerekende organisatiekosten

Toegerekend aan- en verkopen	315	394
	<u>315</u>	<u>394</u>

9. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Boekwaarde 71 uitpond en vrije koop-woningen (65 in 2019)	10.272	8.498
	<u>10.272</u>	<u>8.498</u>
10. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Vastgoed in ontwikkeling	-7.263	-2.862
Geactiveerde kosten eigen dienst	1.878	453
Toegerekende organisatiekosten	-1.943	-1.933
Afwikkeling grondexploitatie Uitvindersbuurt	336	0
Waardevermindering a.g.v. afgeboekte ontwikkelprojecten	-53	-141
	<u>-7.045</u>	<u>-4.483</u>
11. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Vastgoed in exploitatie	74.423	78.392
	<u>74.423</u>	<u>78.392</u>
12. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Ongerealiseerd op basis van herwaardering	4.543	3.329
Waardesprong verkoop onder voorwaarden	445	774
Gerealiseerd bij terugkoop	-291	-161
	<u>4.697</u>	<u>3.942</u>
13. Opbrengsten overige activiteiten		
Leveringen en werken voor derden	943	1.055
Dienstverlening aan derden	693	664
Verrekening omzetbelasting in verband met pro rata-regeling	42	29
Betalingskorting voorlopige aanslag vennootschapsbelasting	35	58
Overige baten	159	283
	<u>1.872</u>	<u>2.089</u>
14. Kosten overige activiteiten		
Toegerekende organisatiekosten	604	657
In kosten begrepen dekking eigen onderhoudsdienst	-263	-244
Reparatie warmtemeters	3	0
Kostprijs werken voor derden	507	643
	<u>851</u>	<u>1.056</u>
15. Overige organisatiekosten		
Toegerekende organisatiekosten	3.038	2.888
Heffingen en bijdragen Rijk	53	58
	<u>3.091</u>	<u>2.946</u>

16. Leefbaarheid

	2020	2019
Toegerekende kosten leefbaarheid	1.147	1.049
Kosten leefbaarheid/verbetering woonomgeving	126	148
	1.273	1.197
Toerekening huismeesters naar servicekosten	-147	-138
	1.126	1.059

17. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten leningen overheid	1.597	1.838
Rentelasten leningen kredietinstellingen	6.953	7.408
Overige rentelasten	1.528	1.797
	10.078	11.043

18. Belastingen

Belasting over de fiscale winst	-5.074	-2.006
Terugontvangen voorgaande jaren	0	2.257
Actieve belastinglatentie	1.363	168
	-3.711	419

Overige toelichtingen**Verdeling bedrijfslasten naar de verschillende activiteiten**

	2020			2019		
Afschrijvingen			1.135			1.047
Salarissen	6.822			6.673		
Gedetacheerd personeel gemeente	65			122		
	6.887			6.795		
Sociale lasten	1.092			1.137		
Pensioenpremies	1.158			1.041		
		9.137			8.973	
Overige personeelslasten		1.268			1.755	
Overige bedrijfslasten		4.347			3.895	
Te verdelen		15.887			15.670	
	Direct	Indirect	Totaal	Direct	Indirect	Totaal
Lasten servicecontracten			183			191
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	81	2.511	2.592	41	2.476	2.517
Lasten onderhoudsactiviteiten		5.418	5.418		5.326	5.326
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	519		519	567		567
Lasten verkoop vastgoedportefeuille		315	315		394	394
Lasten overige activiteiten		604	604		2.590	2.590
Overige organisatiekosten		3.038	3.038		2.888	2.888
Leefbaarheid	126	1.147	1.273	148	1.049	1.197
Totaal	726	13.216	13.942	756	14.914	15.670

Het aantal medewerkers, dat per 31 december 2020 werkzaam was, berekend op fulltimebasis, was 126,06 (2019: 124,60).
Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Per gemiddelde formatieplaats	72	72
Vergoeding voor de Raad van Commissarissen	99	89
Jaarstukken Stichting Woonstede 2020		140

Kosten voor accountantscontrole van de jaarrekening en andere verantwoordingen

	2020	2019
Onderzoek van de jaarrekening	112	100
Andere controleopdrachten	14	13
Totaal	126	113

Deze kosten zijn verantwoord op basis van de in de verslagjaren ontvangen facturen.

Bezoldiging van bestuurders

Indeling volgens de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017:

Aantal gewogen verhuureenheden per 31 december 2018 Woonstede in eigendom	10.133
Aantal gewogen verhuureenheden per 31 december 2018 Plicht Getrouw in beheer	816
Totaal aantal gewogen verhuureenheden per 31 december 2018	10.949
Aantal inwoners gemeente Ede per 1 januari 2019	115.710
Indeling in categorie	G
Maximum beloning in euro's	189.000

Naam	M. Teer	J. Groeneveld
Functiegegevens	directeur bestuurder	manager Vastgoed
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2020	1,0	1,0
Dienstbetrekking	ja	ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen 2020	162.500	119.507
Beloningen betaalbaar op termijn 2020	23.951	22.196
Totaal	186.451	141.703
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	189.000	189.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2019	1,0	1,0
Dienstbetrekking	ja	ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen 2019	151.792	115.741
Beloningen betaalbaar op termijn 2019	22.165	20.435
Totaal	173.957	136.176
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	183.000	183.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.

Naam	P. Thuis	R. Schreuder - van der Linden
Functiegegevens	manager Bedrijfsondersteuning	manager Wonen
Aanvang en einde functieervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2020	1,0	1,0
Dienstbetrekking	ja	ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen 2020	108.523	101.387
Beloningen betaalbaar op termijn 2020	22.160	19.929
Totaal	130.683	121.316
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	189.000	189.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Aanvang en einde functieervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2019	1,0	1,0
Dienstbetrekking	ja	ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen 2019	112.717	98.221
Beloningen betaalbaar op termijn 2019	20.435	17.802
Totaal	133.152	116.023
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	183.000	183.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging van toezichthouders		
Naam	C.P. van den Berg	M.H.M. Mulder
Functiegegevens	voorzitter	lid
Aanvang en einde functieervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging 2020	21.800	14.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.350	18.900
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Aanvang en einde functieervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging 2019	21.100	14.050
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.450	18.300
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.

Naam	J.M. van der Meulen	Y. van Lienden
Functiegegevens	lid	lid
Aanvang en einde functieervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging 2020	14.550	14.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.900	18.900
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Aanvang en einde functieervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging 2019	14.050	13.259
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.300	18.300
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Naam	L.J. Bode	M.K. Groenberg
Functiegegevens	lid	lid
Aanvang en einde functieervulling in 2020	1/1 - 31/12	15/10 - 31/12
Bezoldiging 2020	14.550	3.031
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.900	4.028
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Aanvang en einde functieervulling in 2019	1/1 - 31/12	n.v.t.
Bezoldiging 2019	14.050	n.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.300	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

8. GESCHIEDEN BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING

2020

2019

ACTIVA (in duizenden euro's)	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<u>A. VASTE ACTIVA</u>								
I. VASTGOEBELEGGINGEN								
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.367.580			1.367.580	1.277.455			1.277.455
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		24.089		24.089		23.460		23.460
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	164.317	30.582		194.899	151.519	27.015		178.534
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13.186			13.186	10.720			10.720
II. MATERIËLE VASTE ACTIVA								
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.034			9.034	8.620			8.620
	1.554.117	54.671	0	1.608.788	1.448.314	50.475	0	1.498.789
III. FINANCIËLE VASTE ACTIVA								
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	27.673	755	-27.673	755	30.860	713	-30.860	713
2. Andere deelnemingen		135		135		135		135
3. Latente belastingvordering	8.222	124		8.346	6.815	168		6.983
4. Overige vorderingen	388			388	1.064			1.064
	36.283	1.014	-27.673	9.624	38.739	1.016	-30.860	8.895
<u>B. VLOTTENDE ACTIVA</u>								
I. VOORRADEN								
1. Vastgoed bestemd voor verkoop	1.298			1.298	1.233	926		2.159
2. Overige voorraden	12			12	19			19
	1.310	0	0	1.310	1.252	926	0	2.178
II. VORDERINGEN								
1. Huurdebiteuren	504	6		510	449	10		459
2. Belastingen en premies sociale verzekeringen				0	2.106			2.106
3. Overige vorderingen		264		264		174		174
4. Overlopende activa	185	55		240	61	32		93
	689	325	0	1.014	2.616	216	0	2.832
III. LIQUIDE MIDDELEN	1.466	1.500		2.966	4.162	4.876		9.038
TOTAAL	1.593.865	57.510	-27.673	1.623.702	1.495.083	57.509	-30.860	1.521.732

PASSIVA (in duizenden euro's)	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
C. EIGEN VERMOGEN								
1. Herwaarderingsreserves	686.399	8.426	-8.426	686.399	630.690	7.247	-7.247	630.690
2. Overige reserves	271.134	15.787	-15.787	271.134	238.026	20.299	-20.299	238.026
3. Resultaat boekjaar	84.206	3.460	-3.460	84.206	88.817	3.314	-3.314	88.817
	1.041.739	27.673	-27.673	1.041.739	957.533	30.860	-30.860	957.533
D. EGALISATIEREKENING		412		412		422		422
E. VOORZIENINGEN								
1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	252			252	828			828
2. Overige voorzieningen	77	2		79	373	8		381
	329	2	0	331	1.201	8	0	1.209
F. LANGLOPENDE SCHULDEN								
1. Schulden aan overheid	35.820			35.820	41.154			41.154
2. Schulden aan banken	322.511			322.511	317.124			317.124
3. Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	151.583	28.798		180.381	142.539	25.729		168.268
4. Overige schulden	29.505	8		29.513	21.771	149		21.920
	539.419	28.806	0	568.225	522.588	25.878	0	548.466
G. KORTLOPENDE SCHULDEN								
1. Schulden aan overheid	412			412	542			542
2. Schulden aan banken	3.686			3.686	3.695			3.695
3. Schulden aan leveranciers	598	13		611	3.685	79		3.764
4. Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.987	409		5.396	3.321	71		3.392
5. Overige schulden	869	110		979	997	115		1.112
6. Overlopende passiva	1.826	85		1.911	1.521	76		1.597
	12.378	617	0	12.995	13.761	341	0	14.102
TOTAAL	1.593.865	57.510	-27.673	1.623.702	1.495.083	57.509	-30.860	1.521.732

9. GESCHIEDEN WINST-EN-VERLIESREKENING (in duizenden euro's)

	2020				2019			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	67.280	1.340		68.620	65.397	1.333		66.730
Opbrengsten servicecontracten	4.179	241		4.420	4.287	218		4.505
Lasten servicecontracten	-4.470	-84		-4.554	-4.348	-87		-4.435
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.793	-60		-2.853	-2.757	-59		-2.816
Lasten onderhoudsactiviteiten	-20.887	-500		-21.387	-23.646	-428		-24.074
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-11.536	-66		-11.602	-10.647	-67		-10.714
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	31.773	871	0	32.644	28.286	910	0	29.196
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	13.213	1.538		14.751	10.430	1.336		11.766
Toegerekende organisatiekosten	-301	-14		-315	-386	-8		-394
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-9.063	-1.209		-10.272	-7.609	-889		-8.498
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.849	315	0	4.164	2.435	439	0	2.874
Overige waardeveranderingen	-7.004	-41		-7.045	-2.995	-8		-3.003
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	72.834	1.589		74.423	77.103	1.289		78.392
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.298	399		4.697	3.785	157		3.942
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	70.128	1.947	0	72.075	77.893	1.438	0	79.331
Opbrengsten overige activiteiten	674	1.198		1.872	1.218	1.324		2.542
Kosten overige activiteiten	-448	-403		-851	-2.368	-621		-2.989
Netto resultaat overige activiteiten	226	795	0	1.021	-1.150	703	0	-447
Overige organisatiekosten	-3.027	-64		-3.091	-2.882	-64		-2.946
Leefbaarheid	-1.126			-1.126	-1.059			-1.059
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0			0	3			3
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.078			-10.078	-11.043			-11.043
Waardeverandering financiële instrumenten	-7.734			-7.734	-7.550			-7.550
Saldo financiële baten en lasten	-17.812	0	0	-17.812	-18.590	0	0	-18.590
Resultaat voor belastingen	84.011	3.864	0	87.875	84.933	3.426	0	88.359
Belastingen	-3.265	-446		-3.711	570	-151		419
Resultaat deelnemingen	3.460	42	-3.460	42	3.314	39	-3.314	39
Resultaat na belastingen	84.206	3.460	-3.460	84.206	88.817	3.314	-3.314	88.817

10. Gescheiden kasstroomoverzicht volgens de directe methode

(in duizenden euro's)		2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB		DAEB	niet-DAEB
Operationele activiteiten			Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>			<i>Ontvangsten</i>		
Huren	67.318	1.352	Huren	65.470	1.325
Zelfstandige huurwoningen	62.989	1.003	Zelfstandige huurwoningen	61.545	980
Onzelfstandige wooneenheden	1.093	0	Onzelfstandige wooneenheden	1.070	0
Intramuraal	2.672	19	Intramuraal	2.403	19
Maatschappelijk onroerend goed	532	0	Maatschappelijk onroerend goed	423	8
Bedrijfsmatig onroerend goed	18	35	Bedrijfsmatig onroerend goed	17	39
Parkeervoorzieningen	14	295	Parkeervoorzieningen	12	279
Vergoedingen	4.052	227	Vergoedingen	4.091	223
Overige bedrijfsontvangsten	761	1.114	Overige bedrijfsontvangsten	1.078	1.262
Renteontvangsten	2	0	Renteontvangsten	4	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	72.133	2.693	<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	70.643	2.810
<i>Uitgaven</i>			<i>Uitgaven</i>		
Personeelsuitgaven	9.249	198	Personeelsuitgaven	8.509	186
Onderhoudsuitgaven	20.321	483	Onderhoudsuitgaven	21.367	376
Overige bedrijfsuitgaven	11.561	636	Overige bedrijfsuitgaven	11.776	805
Renteuitgaven	10.166	0	Renteuitgaven	11.380	0
Sectorspecifieke heffing	52	1	Sectorspecifieke heffing	56	1
Verhuurderheffing	8.333	0	Verhuurderheffing	7.523	0
Leefbaarheid	127	0	Leefbaarheid	148	0
Vennootschapsbelasting	-49	-1	Vennootschapsbelasting	-2.610	-237
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	59.760	1.317	<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	58.149	1.131
Kasstroom uit operationele activiteiten	12.373	1.376	Kasstroom uit operationele activiteiten	12.494	1.679
(Des-)investeringsactiviteiten			(Des-)investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>			<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet- woongelegenheden	13.370	1.381	Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet- woongelegenheden	10.612	1.336
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	4.838	1.596	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	7.780	1.034
Verkoopontvangsten grond	0	0	Verkoopontvangsten grond	5	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	18.208	2.977	<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	18.397	2.370

2020			2019		
	DAEB	Niet-DAEB		DAEB	niet-DAEB
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>			<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	27.157	0	Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	13.146	0
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	3.860	29	Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	5.351	26
Aankoop woongelegenheden	1.990	362	Aankoop woongelegenheden	314	820
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	5.589	489	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	5.528	1.391
Investerings overig	1.549	0	Investerings overig	771	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	40.145	880	<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	25.110	2.237
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	-21.937	2.097	<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	-6.713	133
<i>FVA</i>			<i>FVA</i>		
Ontvangsten overig	6.844	0	Ontvangsten overig	20	0
Uitgaven overig	0	6.850	Uitgaven overig	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	6.844	-6.850	<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	20	0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-15.093	-4.753	Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-6.693	133
Financieringsactiviteiten			Financieringsactiviteiten		
<i>Ontvangsten</i>			<i>Ontvangsten</i>		
Nieuwe geborgde leningen	41.700	0	Nieuwe geborgde leningen	11.000	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	41.700	0	<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	11.000	0
<i>Uitgaven</i>			<i>Uitgaven</i>		
Aflossing geborgde leningen	36.287	0	Aflossing geborgde leningen	24.167	0
Aflossing ongeborgde leningen	5.388	0	Aflossing ongeborgde leningen	2.063	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	41.675	0	<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	26.230	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	25	0	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-15.230	0
Mutatie liquide middelen	-2.695	-3.377	Mutatie liquide middelen	-9.429	1.812
Liquide middelen per 1-1	4.161	4.877	Liquide middelen per 1-1	13.590	3.065
Liquide middelen per 31-12	1.466	1.500	Liquide middelen per 31-12	4.161	4.877

C. Overige gegevens

1. Statutaire resultaatbestemming

In artikel 3 van de statuten van de stichting is opgenomen dat zij zich ten doel stelt uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Dit houdt onder andere in dat zij overeenkomstig artikel 42 lid 3 van de Woningwet haar financiële middelen uitsluitend inzet voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonstede

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Woonstede te Ede gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2020; 2. de winst-en-verliesrekening over 2020; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonstede 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 basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonstede 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 (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 28,4 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa.

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 dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,6 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het 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 afwijkingen boven € 1,4 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 0,1 miljoen en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Aandacht voor fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's in onze controle

Als accountant zijn wij verantwoordelijk voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Om die reden identificeren wij risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude. In dit kader evalueren wij in onze risico analyse onder andere vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen, waarvan de impact een verhoogd fraude-, corruptie- en/of integriteitsrisico kent, bijvoorbeeld vanwege de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen. Deze transacties en processen omvatten aan- en verkopen van vastgoed waaronder ABC-transacties, aanbestedingen, het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen en het uitvoeren van betalingen.

Wij hebben inzicht verworven in de organisatie om risico's op afwijkingen van materieel belang door fraude, corruptie en/of integriteit in te schatten. Hiertoe hebben wij onder meer het bestuur en de raad van commissarissen om inlichtingen dienaangaande gevraagd. Wij maakten daarbij onder andere gebruik van een specifieke vragenlijst ter inventarisatie van non-compliancerisico's.

Wij hebben vastgesteld dat processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of integriteit. Daarvoor hebben wij minimaal vereiste functiescheidingen rondom vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen getoetst. Tevens beoordeelden wij in het kader van voornoemde risico's (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Woonstede alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen. Door middel van data analyse hebben wij inkopen geanalyseerd op een mogelijk verhoogd risico terzake prijsvorming, alsmede journaalposten met een verhoogd risico of van ongebruikelijke aard. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Een en ander is nader beschreven in het betreffende kernpunt van onze controle.

Tot slot hebben wij, tijdens onze (slot)besprekingen, fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's uitdrukkelijk besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Wij hebben onze controle uitgevoerd conform de geldende controlestandaarden (met name Standaard 240 en 250) en bijbehorende procedures, waarbij wij evenwel opmerken dat een controle niet primair is ontworpen om fraude te detecteren. In onderdeel D van deze controleverklaring geven wij meer informatie over onze verantwoordelijkheden voor de controle en de uitvoering daarvan.

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.

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT OP BASIS VAN FULL WAARDERING	ONZE CONTROLEAANPAK
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 1.392 miljoen wat neerkomt op 86% van het balanstotaal van Stichting Woonstede. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Woonstede waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' als toegelicht op pagina 109 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde heeft Stichting Woonstede externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2020, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd. Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Woonstede aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.	om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model. Controle output Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingen gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Woonstede toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateurs. Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet.
BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	ONZE CONTROLEAANPAK
Op basis van RJ645 moet in de toelichting op de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 119-122 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woonstede 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 de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen gemaakt, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat: • De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario; • Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; • De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; • De marktnormen voor beheer vervangen zijn door meerjarige

voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.	beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.
--	--

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het 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.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag en het verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

C. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Woonstede vanaf de controle van het boekjaar 2017 en zijn sinds dat boekjaar 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.

D. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening

nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

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

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

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité 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.

Hengelo, 30 april 2021

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

W.g.

R.W. van Hecke RA

3. Goedkeuring en vaststelling jaarstukken

GOEDKEURING JAARSTUKKEN 2020

Het bestuur van de stichting Woonstede verklaart dat de middelen in 2020 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat Woonstede in 2020 in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties heeft gehandeld.

De jaarstukken en de jaarrekening over 2020 zijn onder verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder opgesteld.

Ede, 30 april 2021

M. Teer
directeur-bestuurder

VASTSTELLING JAARSTUKKEN 2020

De Raad van Commissarissen van de stichting Woonstede verklaart dat de middelen in 2020 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat Woonstede in 2020 in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties heeft gehandeld.

In overeenstemming met artikel 7, lid 4 van de statuten van Woonstede stelden wij op 30 april 2021 de jaarstukken 2020 vast.

Ede, 30 april 2021

drs. M.K. Groenberg
Voorzitter

drs. L.J. Bode
vicevoorzitter

drs. M.H.M. Mulder
lid

drs. B.L.M.T. van Moerkerk
lid

Bijlagen

Bijlage 1. Woningtoewijzingen per gemeente naar huishoudsamenstelling, huishoudinkomen en huurprijs

Gemeente Ede

Aantal toewijzingen 2020 op basis van huurcontractdatum

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Totaal
Eenpersoons		<Basishuur (232,65/230,83)	Basishuur t/m 432,51	432,52 t/m 619,01	619,02 t/m 737,14	737,15 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 23.225	13	67	222		1	303
	> 23.225		3	19	38	1	61
AOW-leeftijd	<= 23.175		2	65	1	6	74
	> 23.175			24	10		34
Subtotaal		13	72	330	49	8	472
Tweepersoons		<Basishuur (232,65/229,02)	Basishuur t/m 432,51	432,52 t/m 619,01	619,02 t/m 737,14	737,15 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 31.550		1	75			76
	> 31.550			6	4		10
AOW-leeftijd	<= 31.475			32			32
	> 31.475			12	5		17
Subtotaal		0	1	125	9	0	135
Drie- en meer- persoons		<Basishuur (232,65/229,02)	Basishuur t/m 432,51	432,52 t/m 663,40	663,41 t/m 737,14	737,15 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 31.550		1	71			72
	> 31.550			5	9		14
AOW-leeftijd	<= 31.475			1			1
	> 31.475						0
Subtotaal		0	1	77	9	0	87
Totaal		13	74	532	67	8	694

Gemeente Scherpenzeel

Aantal toewijzingen 2020 op basis van huurcontractdatum

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Totaal
Eenpersoons		<Basishuur (232,65/230,83)	Basishuur t/m 432,51	432,52 t/m 619,01	619,02 t/m 737,14	737,15 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 23.225			22			22
	> 23.225		1		13		14
AOW-leeftijd	<= 23.175			13			13
	> 23.175			4			4
Subtotaal		0	1	39	13	0	53
Tweepersoons		<Basishuur (232,65/229,02)	Basishuur t/m 432,51	432,52 t/m 619,01	619,02 t/m 737,14	737,15 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 31.550			11			11
	> 31.550				1		1
AOW-leeftijd	<= 31.475			3			3
	> 31.475			3			3
Subtotaal		0	0	17	1	0	18
Drie- en meer- persoons		<Basishuur (232,65/229,02)	Basishuur t/m 432,51	432,52 t/m 663,40	663,41 t/m 737,14	737,15 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 31.550			8			8
	> 31.550			1			1
AOW-leeftijd	<= 31.475						0
	> 31.475						0
Subtotaal		0	0	9	0	0	9
Totaal		0	1	65	14	0	80

Gemeente Wageningen

Aantal toewijzingen 2020 op basis van huurcontractdatum

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Totaal
Eenpersoons		<Basishuur (232,65/230,83)	Basishuur t/m 432,51	432,52 t/m 619,01	619,02 t/m 737,14	737,15 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 23.225						0
	> 23.225			1			1
AOW-leeftijd	<= 23.175						0
	> 23.175			2			2
Subtotaal		0	0	3	0	0	3
Tweepersoons		<Basishuur (232,65/229,02)	Basishuur t/m 432,51	432,52 t/m 619,01	619,02 t/m 737,14	737,15 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 31.550						0
	> 31.550						0
AOW-leeftijd	<= 31.475						0
	> 31.475				1		1
Subtotaal		0	0	0	1	0	1
Drie- en meer- persoons		<Basishuur (232,65/229,02)	Basishuur t/m 432,51	432,52 t/m 663,40	663,41 t/m 737,14	737,15 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 31.550						0
	> 31.550						0
AOW-leeftijd	<= 31.475						0
	> 31.475						0
Subtotaal		0	0	0	0	0	0
Totaal		0	0	3	1	0	4

Totaal Woonstede
Aantal toewijzingen 2020 op basis van huurcontractdatum

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Totaal
Eenpersoons		<Basishuur (232,65/230,83)	Basishuur t/m 432,51	432,52 t/m 619,01	619,02 t/m 737,14	737,15 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 23.225	13	67	244		1	325
	> 23.225		4	20	51	1	76
AOW-Leeftijd	<= 23.175		2	78	1	6	87
	> 23.175			30	10		40
Subtotaal		13	73	372	62	8	528
Tweepersoons		<Basishuur (232,65/229,02)	Basishuur t/m 432,51	432,52 t/m 619,01	619,02 t/m 737,14	737,15 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 31.550		1	86			87
	> 31.550			6	5		11
AOW-Leeftijd	<= 31.475			35			35
	> 31.475			15	6		21
Subtotaal		0	1	142	11	0	154
Drie- en meer- persoons		<Basishuur (232,65/229,02)	Basishuur t/m 432,51	432,52 t/m 663,40	663,41 t/m 737,14	737,15 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 31.550		1	79			80
	> 31.550			6	9		15
AOW-Leeftijd	<= 31.475			1			1
	> 31.475						0
Subtotaal		0	1	86	9	0	96
Totaal		13	75	600	82	8	778

Bijlage 2. Saldo huurwoningen per gemeente (per 31 december 2020)

Ede	Classificatie			Huurprijs				
	DAEB	Niet-DAEB	Subtotaal I t/m IV	I	II	III	IV	Totaal
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2019 op basis van jaarrekening 2019	8.421	95	8.516	566	6.033	1.101	816	8.516
Correctie n.a.v. dVi 2019			0	66	215	-109	-172	0
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2019 op basis van dVi 2019	8.421	95	8.516	632	6.248	992	644	8.516
Nieuwbouw	99		99		99			99
Aankoop	3	2	5	2	1		2	5
Terugkoop koopgarant	5	1	6		5		1	6
Verkoop koopgarant	-8	-6	-14		-8		-6	-14
Verkoop uitpond en Vrije koop	-53	-4	-57	-8	-28	-10	-11	-57
Sloop	-68		-68	-17	-51			-68
Kamerverhuur statushouders			0					0
Omlabeling kamers			0					0
Overige mutaties			0	-29	-41	150	-80	0
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2020	8.399	88	8.487	580	6.225	1.132	550	8.487

Scherpenzeel	Classificatie			Huurprijs				
	DAEB	Niet-DAEB	Subtotaal I t/m IV	I	II	III	IV	Totaal
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2019 op basis van jaarrekening 2019	619	5	624	42	495	72	15	624
Correctie n.a.v. dVi 2019			0	9	12	-20	-1	0
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2019 op basis van dVi 2019	619	5	624	51	507	52	14	624
Nieuwbouw	32		32		32			32
Aankoop	1		1		1			1
Terugkoop koopgarant			0					0
Verkoop koopgarant	-1		-1			-1		-1
Verkoop uitpond en Vrije koop	-2		-2		-2			-2
Sloop			0					0
Kamerverhuur statushouders			0					0
Omlabeling kamers			0					0
Overige mutaties			0	-8	-4	13	-1	0
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2020	649	5	654	43	534	64	13	654

Wageningen	Classificatie			Huurprijs				
	DAEB	Niet-DAEB	Subtotaal I t/m IV	I	II	III	IV	Totaal
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2019 op basis van jaarrekening 2019	88	0	88	0	70	18	0	88
Correctie n.a.v. dVi 2019			0					0
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2019 op basis van dVi 2019	88	0	88	0	70	18	0	88
Nieuwbouw			0					0
Aankoop			0					0
Terugkoop koopgarant			0					0
Verkoop koopgarant			0					0
Verkoop uitpond en Vrije koop			0					0
Sloop			0					0
Kamerverhuur statushouders			0					0
Omlabeling kamers			0					0
Overige mutaties			0		10	-10		0
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2020	88	0	88	0	80	8	0	88

I huurprijs tot en met € 432,51

II huurprijs boven € 432,51 tot en met € 663,40

III huurprijs boven € 663,40 tot en met € 737,14

IV huurprijs boven € 737,14

Bijlage 3. VvE's

Woonstede is deelnemer in de volgende 72 VvE's. In de tweede kolom is het deelnamepercentage naar appartementsrecht (niet naar kostenaandeel) vermeld. Voor de laatstgenoemde VvE's (gemarkeerd met *) fungeert Woonstede niet als VvE-beheerder. Van de andere VvE's wel.

Agaatstraat 21 t/m 98	98%
Anjelierlaan 10 t/m 24-2	44%
Anjelierlaan 26 t/m 48-2	92%
Asserstate 33 t/m 51	90%
Bandaneira 1 t/m 22	95%
Baron van Wassenaerpark Machtella	50%
Vereniging tot Beheer Baron van Wassenaerpark Park	20%
Baron van Wassenaerpark Cornélie	0%
Baron van Wassenaerpark Walraven	50%
Beukenlaan 34 t/m 44	83%
Bospoort 41 t/m 75	22%
Bovenbuurtweg 13A t/m 17E	52%
Burg. Heijssingel 1 t/m 15	75%
De Zoom 1 t/m 18	17%
De Zoom 19 t/m 36	44%
De Zoom 55 t/m 72	94%
Dr. A. Kuiperstraat 21 t/m 49	93%
Dr. Den Uylpark 96 t/m 104 en 110 t/m 118	70%
Ernst Casimirlaan 28 t/m 51	79%
Ernst Casimirlaan 4 t/m 27	79%
Ernst Casimirlaan 52 t/m 75	38%
Ernst Casimirlaan 76 t/m 99	38%
Gerard Doustraat 49 en 51 en Eeckhoutstraat 2 en 4	50%
Goudsbloemstraat 37 t/m 59-II	86%
Groot Wallenburgh	22%
J. Th. Tooroplaan 28 t/m 38-2	44%
J. Th. Tooroplaan 40 t/m 50-2	28%
Jan Linsestraat/Parkweg	100%
Kleefsehoek 434 t/m 488	96%
Laan 1948 3A t/m 9B	88%
Laan van Kernhem 233 t/m 295	84%
Leeghwaterstraat 53 t/m 103	96%
Leesonhof	33%
Leeuweriklaan 2 t/m 12	33%
Microscop	58%
Nijverheidlaan 1/3/5 Kerkweg 11B/13	80%
Not. Fischerstraat 1A t/m 5G	90%
Piet Heinstraat 4 t/m 22-2	91%
Pollenstein 2 t/m 36	44%
Pollenstein 74 t/m 108	94%
Prinses Margrietlaan 2 t/m 4D	90%

Proosdijerveldweg 15 t/m 29-II	50%
Proosdijerveldweg 39 t/m 53-II	96%
Proosdijerveldweg 48 t/m 68-II	88%
Ranonkellaan 48 t/m 52A	75%
Ranonkellaan 54 t/m 72-2	40%
Rembrandtlaan 158 t/m 186 (Hendrikje)	93%
Rembrandtlaan 218 t/m 246 (Annetje)	93%
Rembrandtlaan 248 t/m 276 (Grietje)	93%
Rembrandtlaan 278 t/m 306 (Isabella)	87%
Rozenplein 2 t/m 8 en 12 t/m 52	100%
Smachtenburg (Metje)	41%
Spaaksingel 30 t/m 44	88%
Stomperkamperweg 36 t/m 70	89%
Van der Hagenstraat 125 t/m 947 (Groot Haversteeg)	72%
Verandawoningen Uitvindersbuurt	55%
Vuursteenbergh 12 t/m 22	67%
Vuursteenbergh 24 t/m 34	83%
Weerdestein 57 t/m 91	44%
Weerdestein 93 t/m 163	100%
Westhoffhuis	68%
Zilverberg 13 t/m 23	33%
Zwaluwlaan 27 t/m 49	92%
De Ginkel (6 appartementen De Halte)*	26%
Maandertoren Kelder (6 parkeerplaatsen De Halte)*	15%
De Pleinen (1 zorgunit en 9 woningen)*	30%
De Pleinen (39 Parkeerplaatsen + 11 bergingen)*	29%
Belvédère (98 woningen en 47 garages)*	49%
Diomedé Parking (53 parkeerplaatsen Diomedé)*	70%
Telefoonweg (aangekocht appartement)*	8%
Laan van Kernhem 297 t/m 347 (2 appartementen)*	8%
Eekhoornnest Scherpenzeel*	80%
Zandscheer Hoofd- en Ondersplitsing *	52%

Bijlage 4. Kengetallen

		2020	2019	2018	2017	2016
Verhuureenheden:	eegezinswoningen	4.079	4.122	4.173	4.155	4.151
	etagewoningen zonder lift	1.672	1.626	1.635	1.610	1.627
	etagewoningen met lift	1.467	1.447	1.416	1.285	1.286
	hoogbouw	2.011	2.033	2.011	2.028	2.028
	totaal woningen	9.229	9.228	9.235	9.078	9.092
	garages	889	844	838	780	765
	overige obj.	714	704	671	669	639
	totaal	10.832	10.776	10.744	10.527	10.496
Woningen naar bouwperiode:						
	Tot 1945	221	283	286	286	288
	1945 t/m 1959	1.161	1.189	1.203	1.213	1.232
	1960 t/m 1969	1.064	1.062	1.073	1.082	1.112
	1970 t/m 1979	2.112	2.133	2.146	2.165	2.172
	1980 t/m 1989	1.577	1.591	1.607	1.612	1.622
	1990 t/m 1999	1.014	1.019	1.020	997	997
	2000 t/m 2009	653	653	662	692	700
	2010 t/m 2019	1.296	1.298	1.238	1.031	969
	vanaf 2020	131				
		9.229	9.228	9.235	9.078	9.092
<u>Balans en resultaat x €. 1.000,--</u>						
Marktwaaarde verhuurd bezit		1.391.539	1.300.915	1.213.241	1.101.285	1.016.195
Eigen vermogen		1.041.739	957.533	868.716	790.118	690.161
Voorzieningen		331	1.209	7.546	2.675	541
Leningen		358.331	358.278	373.481	341.604	335.490
Huren		68.620	66.730	64.599	63.839	63.344
Vergoedingen		4.345	4.431	4.303	4.604	3.877
Jaarresultaat		84.206	88.817	78.598	99.957	-21.684
<u>Algemeen (in hele euro's)</u>						
Gem. huurbedrag p mnd/p woning		619,60	602,60	582,91	585,51	580,08
Gem. bedrag stookkosten		50,94	54,66	50,53	60,88	45,45
Huurachterstand in % huren/verg.		0,60	0,55	0,55	0,72	0,68
Huurderving in % huren/verg.		0,65	0,98	1,03	0,88	1,03
Onderh.uitgaven	gem. per won.	1.811,45	2.113,75	2.187,80	2.013,20	1.556,84
Belastingen	gem. per won.	323,66	318,56	299,12	303,44	312,38
Solvabiliteit	EV/TV (marktwaaarde)	64,2%	62,9%	60,4%	60,5%	57,8%
Solvabiliteit	EV/TV (bedrijfswaaarde)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	29,0%	23,5%
Solvabiliteit	EV/TV (beleidswaaarde)	33,7%	35,3%	35,8%		
Rentabiliteit eigen vermogen		8,1%	9,3%	9,0%	12,7%	-3,1%
Rentabiliteit totaal vermogen		5,8%	6,6%	6,3%	8,5%	-1,1%

		2020	2019	2018	2017	2016
Loan to value	marktwaaarde	25,8%	27,5%	30,8%	31,0%	33,0%
Loan to value	bedrijfswaarde	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	65,4%	70,3%
Loan to value	beleidswaarde	55,5%	55,0%	56,4%		
ICR		2,4	2,2	1,6	1,7	2,5
Dekkingsratio		36,5%	37,2%			
Onderpandratio		31,2%	31,9%			
Direct rendement		2,5%	2,4%	2,4%	2,8%	3,3%
Indirect rendement		5,7%	6,5%	7,3%	8,0%	-2,9%
Gerealiseerd resultaat		2,5%	1,9%	1,5%	1,9%	2,5%
Externe financiering van investeringen		0,1%	0,0%	63,4%	16,9%	0,0%
Current ratio		0,41	1,00	1,41	0,80	1,14
Pers.bezetting						
a. technisch		56	61	56	56	60
b. administratief		81	74	74	74	75
totaal		137	135	130	130	135
formatieplaatsen		126,06	124,60	119,64	120,97	125,82