



Jaarverslag 2020

waardwonen



Thuis (geven)
in een andere wereld



Jaarverslag 2020

Thuis (geven) in een andere wereld

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	4
1 Inleiding.....	5
2 Samen werken aan een thuis	6
2.1 Hoe we (willen) werken	6
2.2 Terugblik en vooruitblik	7
2.3 Financiële doorkijk	9
3 Betaalbaarheid	11
3.1 Algemeen	11
3.2 Rol huurdersorganisaties	11
3.3 Huurbeleid.....	11
3.4 Aantal woningen per huurcategorie	12
3.5 Woningtoewijzing	12
3.6 Incassobeleid	15
4 Wonen, zorg en welzijn.....	17
4.1 Algemeen	17
4.2 Samen werken aan wonen en zorg.....	17
4.3 Zorg- en aanleunwoningen	19
4.4 Inspelen op veranderende woonwensen	19
4.5 Wooncoach	19
5 Investeren in wonen	20
5.1 Algemeen	20
5.2 Portefeuillestrategie	20
5.3 Nieuwbouw, herstructurering en renovaties.....	21
5.4 Wijkontwikkeling	22
5.5 Duurzaamheid.....	22
5.6 Planmatig onderhoud	23
5.7 Dagelijks onderhoud	24
5.8 Verloop in onze woningvoorraad 2020.....	24
6 Klantgerichte dienstverlening	25
6.1 Algemeen	25
6.2 Klantenservice en corona.....	25
6.3 Klanttevredenheidsonderzoek.....	25
6.4 Klantportaal en chatfunctie.....	25
6.5 Communicatie (middelen)	25
6.6 Huurdersparticipatie	26
6.7 Leefbare wijken	27
6.8 Overlast.....	28
6.9 Klachten	29

7	De organisatie	30
7.1	Algemeen	30
7.2	Uitkomsten visitatie	30
7.3	Ontwikkelingen medewerkers	31
7.4	Personeelsbestand	32
7.5	Aedes Benchmark	33
7.6	Ondernemingsraad	34
7.7	Overige personeelszaken	34
8	Financiën	35
8.1	Algemeen	35
8.2	Algemene uitgangspunten financieel beleid	35
8.3	Bedrijfsresultaat	35
8.4	Bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering	35
8.5	Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde	36
8.6	Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde	36
8.7	Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie	36
8.8	Scheiding DAEB en niet-DAEB	37
8.9	Fiscale positie	37
8.10	Treasury	37
8.11	Financiële continuïteit	38
8.12	Analyse resultaat ten opzichte van de begroting 2019	38
8.12.1	Oordeel vanuit gezamenlijk beoordelingskader Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)	39
8.13	Interimcontrole	39
8.14	Beheersing van de organisatie	39
8.15	Verbonden partijen	42
9	Verslag van de raad van commissarissen 2020	43
9.1	Inleiding	43
9.2	Werkwijze	44
9.3	Over de Raad van Commissarissen	44
9.4	Ontwikkeling vakkennis en beroepsvaardigheden	48
9.5	Governancecode	50
9.6	Invulling werkgeversrol bestuur	50
9.7	Verklaring Raad van Commissarissen	51

Voorwoord

Aan het begin van het jaar was er nog geen vuiltje aan de lucht, maar nog geen drie maanden later brak er een pandemie uit van ongekennde omvang. Tegelijkertijd hadden we te maken met extremere weersomstandigheden en door de toegenomen diversiteit van huurders is het soms ook nog zoeken naar de juiste balans om goed met elkaar samen te leven in een wijk of buurt. Dat vraagt om meer samenwerking, meer aandacht en meer zorg. Ik vind het mooi om te zien dat onze medewerkers in de wijken en buurten dat proactief oppakken.

Thuis geven in een andere wereld

Als organisatie moesten we afgelopen jaar inspelen op al deze veranderingen. Dat was niet altijd even makkelijk. Er werd veel van onze flexibiliteit en creativiteit gevraagd. Maar ik denk dat we erin geslaagd zijn om onze huurder steeds centraal te zetten en een thuis te kunnen geven. Wellicht iets anders dan mensen van ons gewend zijn. Maar we zijn ons – ondanks, of misschien wel dankzij corona - volop blijven inzetten. Ik ben dan ook trots op Waardwonen en mijn collega's.

Ik wil ook onze huurders bedanken voor hun geduld en begrip. We kunnen niet meer doen wat we altijd deden, niet zomaar meer op bezoek bij onze familie, vrienden en huurders, en veel mensen worden langdurig financieel geraakt. Voor ons een reden om onze huurders een hart onder de riem te steken, door een kaartje te sturen en door af te zien van de jaarlijkse huuraanpassing voor onze sociale huurwoningen. Onze huurders gaven ons veel waardering voor dit warme gebaar.

Mooie resultaten

Maar we hebben nog meer mooie resultaten behaald. In 2020 herijkten we bijvoorbeeld onze portefeuillestrategie en we ontwikkelden een duurzaamheidsbeleid. Verder behaalden we mooie resultaten en kregen we veel complimenten tijdens onze visitatie over de afgelopen vier jaar. Daarnaast leverden we 24 appartementen op in Bemmelen. En we konden eindelijk starten met de sloop en nieuwbouw aan de Doelenstraat in Huissen. Dit project lag door stikstofproblematiek helaas een tijd stil.

Ook hadden we veel aandacht voor het vergroten van de kansen van starters en jonge gezinnen op de (krappe) woningmarkt; de eerste jongeren kregen een tijdelijk jongerencontract en met ons – in 2020 opgestelde – doorstroombesluit verleiden we ouderen om door te stromen naar kleinere (levensloopbestendige) woningen zodat er eengezinswoningen vrijkomen. Om jonge starters nog meer kansen te bieden kozen we voor een flexibel woonproduct om tijdelijk wonen te stimuleren. We gaan deze woonvorm realiseren met pilotprojecten in Haalderen en Millingen aan de Rijn.

Het maakt mij dan ook trots en dankbaar dat ik afgelopen jaar Hanke Struik mocht opvolgen als directeur-bestuurder van Waardwonen!

Overlijden Peter Koburg, lid raad van commissarissen

Helaas komen er ook nare en vervelende situaties op ons pad. Tijdens het schrijven van dit jaarverslag werden we onaangenaam verrast door het plotselinge overlijden van Peter Koburg. Hij was sinds 2016 lid van onze raad van commissarissen namens onze huurdersorganisaties. We verliezen in hem een zeer gewaardeerde collega die heel betrokken was bij onze huurders. Dus we gaan hem missen!

Waar we voor gaan

In dit jaarverslag kijken we voornamelijk terug maar er liggen ook mooie uitdagingen voor ons! We werken verder aan het professionaliseren van onze organisatie. Daarbij focussen we op een betaalbaar en toekomstbestendig thuis voor onze huurders in een fijne leefomgeving. Dat kunnen we niet alleen en daarom zoeken we constant verbinding met onze huurders en netwerkpartners. Want een thuis geven doen we samen!

Ik kijk dan ook uit naar mooie samenwerking en een uitdagend en vooral gezond 2021!

Erik Cuppen
directeur-bestuurder

1

Inleiding



1 Inleiding

'Het is een bijzonder jaar.' Hoe vaak we dat niet tegen elkaar gezegd hebben over 2020, in deze rare tijd waar corona als een rode draad doorheen loopt. De coronacrisis heeft een grote impact op ons allemaal. Ook op onze huurders, op onze medewerkers, onze dienstverlening, onze collega's en op onze dierbaren.

Wat uiteindelijk de langetermijneffecten van deze crisis gaan worden, dat is op dit moment nog steeds niet helder. Wat we wel weten is dat onze dienstverlening gewoon is doorgegaan, ook in 2020.

Wellicht iets anders dan mensen van ons gewend zijn. Maar we blijven ons – ook met corona - volop inzetten voor onze huurders! In dit verslag leest u daar de voorbeelden van.

Moniek Bens (manager Klant & Wonen) vertelde eerder in onze huurdersnieuwsbrief in juli 2020 hoe we als Waardwonen met corona omgaan. Met haar verhaal willen we dit jaarverslag graag beginnen.

'Extra aandacht voor huurders met weinig aanspraak'

Corona heeft invloed op hoe we als Waardwonen werken. De organisatie draait gewoon door om huurders goed te helpen, dankzij de nodige aanpassingen. Moniek Bens, manager Klant & Wonen, vertelt hoe.

'Van het een op het andere moment moesten we ons verhuurproces anders inrichten', vertelt Moniek. 'Stoppen was geen optie, onze huurders gaan voor alles. Door de sluiting van het hoofdkantoor zijn we zaken telefonisch of via beeldbellen gaan regelen, zoals de intakes met nieuwe huurders. Ook het woningbezichtigingsbeleid is tijdelijk aangepast. Toen contact nog écht verboden was, kwamen nieuwe huurders soms langs als bestaande bewoners even weg waren; écht maatwerk.'

Spoedreparaties

Het coronavirus heeft ook invloed (gehad) op het reparatieproces en de aanwezigheid van Waardwonen in de buurt. Moniek: 'Een tijdje deden we alleen spoedreparaties. Nu komen we weer bij mensen thuis als het niet anders kan of als contactloos repareren niet lukt. Ook onze buurtbeheerders John en Sydney werkten een tijd vanuit huis. Ze waren niet zichtbaar, wél telefonisch bereikbaar. En dat werd gewaardeerd. Intussen zijn ze weer terug op hun post.'

Praatje

Extra aandacht, zeker in het begin, was er voor mensen van wie bekend is dat ze weinig aanspraak hebben. Moniek: 'Als kleine corporatie kennen we onze huurders goed. Een aantal van hen hebben we geregeld benaderd om te horen hoe het met ze ging. Zo hielden we contact en verwezen we als dat moest, mensen door naar de Stichting Welzijn Lingewaard of een andere instantie. Ook hielden contactpersonen in onze complexen ter plekke een oogje in het zeil.'

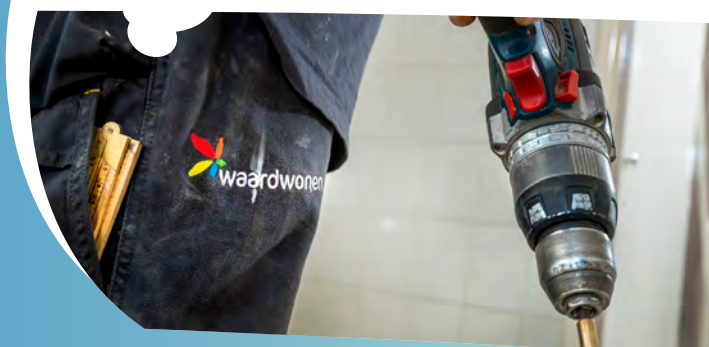
Ritme

Langzaam keert Waardwonen weer terug in het vertrouwde ritme. Moniek: 'Daarbij volgen we de landelijke coronaregels, maar kijken we óók naar wat soms moet. Huurders met overlastklachten bijvoorbeeld nodigen we als dat nodig is op afspraak uit op kantoor, omdat het fijn is mensen tijdens dit soort gesprekken écht te zien.' Al met al heeft Moniek een goed gevoel over de crisisaanpak van haar organisatie. 'Vertraging is er niet geweest, belangrijke beleidszaken zijn gewoon doorgegaan. Ik ben tevreden.'

(Bron: Nieuwsbrief voor huurders Waardwonen – juli 2020)

2

Samen werken aan een thuis



2 Samen werken aan een thuis

Een thuis is een plek waar de huurder zich prettig voelt, mensen kent en zelf gekend wordt. Samen werken we aan een mooie, prettige en veilige leefomgeving. We zijn er voor alle huurders, van starter tot senior. Ook huurders die speciale woonwensen hebben of ondersteuning nodig hebben bij het wonen, vinden hun thuis bij ons. Een goed thuis lijkt in deze periode met corona – waarin we veel thuis zijn - soms extra belangrijk.

We geloven dat we écht een verschil kunnen maken in het leven van onze huurders. Maar dat kunnen we niet alleen. Onze keuzes in ons ondernemingsplan *Samen werken aan een thuis* (2018-2021) zijn dan ook in samenspraak met onze belangrijkste partners tot stand gekomen. Onze ambities hebben we onderverdeeld in de volgende thema's:

- Betaalbaarheid
- Wonen en zorg
- Investeren in wonen
- Klantgerichte dienstverlening

Deze thema's ziet u ook terug in dit jaarverslag, aangevuld met nog een vijfde thema: Organisatie en ontwikkeling. Het thema duurzaamheid loopt dwars door alle genoemde thema's heen.

Samen werken aan een thuis

Waar we voor gaan? Dat hebben we samengevat in één zin: Samenwerken aan een thuis. Waardwonen is een klantgerichte, maatschappelijke onderneming. We verhuren betaalbare en kwalitatief goede woningen met een overwegend groen energielabel en leveren maatwerk in onze dienstverlening. Dit doen we door in nauw contact te staan en samen te werken met onze huurders en partners. We zoeken hen actief op en zijn zichtbaar en aanspreekbaar in wijken en buurten. Elke dag zijn we bezig met de zorg voor onze woningen. Met onderhoud, reparaties, bouwen. Maar we verliezen nooit uit het oog waar het uiteindelijk om draait: dat onze huurders zich thuis voelen. (*samenvatting missie en visie – opgesteld in 2017*)

2.1 Hoe we (willen) werken

De wereld om ons heen verandert enorm. Als maatschappij raken wij steeds meer doordrongen van het belang van een duurzame wereld en corporaties vervullen een steeds belangrijkere rol bij onderwerpen zoals vitale wijken en het huisvesten van bijzondere doelgroepen.

- In deze veranderende wereld willen we een woningcorporatie zijn die midden in de samenleving staat. We zetten ons in voor onze huurders. Zij zijn onze belangrijkste partners en we betrekken hen waar mogelijk.
- We werken samen aan leefbare en prettige wijken. We werken vanuit co-creatie, of het nu gaat om een zorgvraag, een overlastzaak, een groot renovatieproject of een duurzaamheidsvraag.
- We sluiten voldoende (snel) aan op maatschappelijke ontwikkelingen en veranderende woonbehoeften van onze huurders. Denk aan duurzaamheid, vergrijzing, stijging van één- en tweepersoonshuishoudens, de toename van bijzondere doelgroepen en mensen met een zorgvraag, en de maatschappelijke problemen en leefbaarheidsproblemen die daarbij soms ontstaan.
- Ten slotte willen we werken vanuit de circulaire economie. Dat betekent dat we sturen op en werken aan duurzaam materiaalgebruik, onze CO₂-footprint en CO₂-reductie van onze woningvoorraad. Daarnaast hebben we ook oog voor het kleine: we kijken samen met onze huurders hoe we onze leefomgeving kunnen aanpassen zodat we de gevolgen van de

Jaarverslag 2020

klimaatverandering beter kunnen opvangen. We volgen ook de 'global' ontwikkelingen: 'think global and act local'. Nieuwe bouwvormen en technologische ontwikkelingen passen we toe waar mogelijk.

2.2 Terugblik en vooruitblik

Een jaarverslag is een mooi moment om stil te staan bij hoe we afgelopen jaar invulling hebben gegeven aan onze ambities en voorgenomen activiteiten. Maar we vinden het ook een mooi moment om vooruit te kijken naar de komende jaren. Bovendien hebben we daar in 2020 uitgebreid bij stilgestaan tijdens de visitatie en bijvoorbeeld bij de vaststelling van ons duurzaamheidsbeleid en de portefeuillestrategie. Hieronder leest u welke speerpunten het afgelopen jaar, maar ook de komende jaren, nadrukkelijk op onze agenda staan. Verderop in het verslag leest u welke activiteiten daaruit voortvloeiden in 2020.

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is ons belangrijkste speerpunt. Zeker nu - in tijden waarin we verwachten dat het economisch slechter zal gaan, mede als gevolg van corona – is en blijft betaalbaar wonen enorm belangrijk. Daarom hebben we een inflatievolgend huurbeleid en voeren we energetische verbeteringen door zonder huuraanpassing voor zogenaamde 'zittende huurders'. Daarnaast passen we nog actiever maatwerk toe, waarbij we goed kijken en luisteren naar de individuele mogelijkheden van onze huurders. Dit leggen we vast in onze prestatieafspraken met gemeenten en huurdersvertegenwoordigers.

We kunnen ons hard (blijven) maken voor betaalbaarheid, want we zijn een financieel gezonde corporatie. Daarom kozen we er ook heel bewust voor om onze huurders een hart onder de riem te steken en hebben we in 2020 voor onze sociale huurwoningen geen huuraanpassing doorgevoerd vanwege corona (zie paragraaf 3.3).

Duurzaamheid

In 2019 heeft het kabinet het nationale Klimaatakkoord vastgesteld met als centraal doel: het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen in Nederland met 49 % in 2030 ten opzichte van 1990. Dit doel geeft ook richting aan en ondersteunt ons eigen duurzaamheidsbeleid. We werken hier al jaren hard aan en zijn dan ook één van de koplopers op het gebied van de energiezuinigheid van onze woningen. We verwachten dat onze woningen al in 2022 gemiddeld label A hebben.

Vanzelfsprekend is duurzaamheid een belangrijk thema dat ook de aankomende jaren veel aandacht vraagt. Niet alleen van ons, maar ook van onze huurders en partners en de hele maatschappij. In ons duurzaamheidsbeleid – dat we in 2020 vaststelden - hebben we de contouren vastgelegd waarmee we toewerken naar een CO₂ geminimaliseerde woningvoorraad in 2050. Met bouwen en beheren van onze woningen zorgen we ervoor dat we de CO₂-uitstoot minimaliseren en eventueel compenseren. Tegelijkertijd werken we ook aan de CO₂ van onze eigen organisatie.

Maar 2050 is nog ver weg en het is een ingewikkeld proces. Daarom zoeken we naar een mooie balans waarbij we werken vanuit de *no-regret-aanpak*; we nemen de juiste verduurzamingsstappen op het juiste moment, zonder dat latere stappen onbetaalbaar worden of technisch moeilijk worden.

Overigens is duurzaamheid meer dan energetisch verbeteren van ons bezit. Andere belangrijke thema's waarmee we aan de slag gaan zijn *Klimaatadaptatie* en *Circulair bouwen en hergebruik van materialen*:

- **Klimaatadaptatie:** Ons klimaat verandert en zorgt bijvoorbeeld voor wateroverlast, verdroging, hittestress en overstromingen. Hierop passen we de leefomgeving van onze huurders aan.
- **Circulair bouwen en hergebruik van materialen:** we willen binnen 10 jaar volledig circulair bouwen en verbouwen. Hierover maken we afspraken met onze aannemers.

Om onze doelstellingen voor de langere termijn te realiseren is samenwerking met gemeenten, netwerkbeheerders en de regio noodzakelijk. Samen met Woonkr8 (een samenwerkingsverband van verschillende corporaties in de regio Arnhem-Nijmegen) onderzoeken we de duurzaamheidsvraagstukken die op ons afkomen en ontwikkelen we innovatieve concepten en oplossingen. Maar we doen hierin ook zelf ervaring op. Alles bij elkaar opgeteld krijgen we zo een goed beeld van waar de kansen van een wijk liggen. We hebben in 2020 bijvoorbeeld onderzocht in

Jaarverslag 2020

welke pilots we al ervaring kunnen opdoen bij de transitie naar gasloze woningen (zie ook paragraaf 5.5). Bijvoorbeeld:

- *Pilot all-electric/aardgasloos*
Door het isoleren van de woningen, het aanbrengen van zonnepanelen, het plaatsen van een warmtepomp en elektrisch koken worden de woningen aardgasloos worden gemaakt.
- *Pilot 'tussenstap naar aardgasloos'*
Door isoleren van de woningen, het plaatsen van gecombineerde panelen voor opwekking van elektriciteit en warmwater, elektrisch koken en een warmtepomp in combinatie met een cv-ketel is het doel het gasverbruik terug te dringen en daarmee de CO₂ uitstoot te reduceren. In 2020 hebben we onderzocht welke woningen binnen ons bezit geschikt zijn voor deze pilot. In 2021 werken we de pilot verder uit en starten we de gesprekken op met de betrokken huurders.

Klantgerichte dienstverlening

We staan altijd klaar voor onze huurders en de buurten waar ze wonen. Want uiteindelijk draait het erom dat onze huurders zich thuis voelen in hun huis, in de wijk én in het contact met Waardwonen. Daarom richten we onze organisatie zo in dat onze huurders op de eerste plaats komen.

We willen dat onze dienstverlening aansluit bij de wensen en behoeften van onze huurders. Maar goede dienstverlening is heel persoonlijk. Want vindt een oudere huurder dezelfde dingen belangrijk als een jongere? We vinden het belangrijk om te weten wat onze huurders van onze dienstverlening vinden en wat we kunnen verbeteren. Daarom meten we continue – op verschillende onderdelen - de tevredenheid van onze huurders, bijvoorbeeld wanneer zij een reparatieverzoek bij ons indienen maar ook hoe zij het verhuurproces hebben ervaren wanneer zij bij ons komen huren of vertrekken. Sinds 2020 meten we ook de tevredenheid van onze huurders bij onderhoud.

Wanneer huurders aangeven niet (geheel) tevreden te zijn, nemen we persoonlijk contact op. Samen kijken we dan naar een oplossing of verbetering in het proces. Helaas moesten we onze dienstverlening in 2020 aanpassen om de gezondheid van huurders en medewerkers te beschermen. Corona heeft in die zin veel flexibiliteit en begrip gevraagd. Gelukkig konden onze primaire processen zoals verhuur en onderhoud veelal doorgaan. Verderop in dit verslag leest u hier meer over.

Vanaf 2021 zorgen we dat onze klantenservice nog beter bereikbaar is en vragen van huurders efficiënter afgehandeld worden. Onze verbeterde ICT-systemen gaan ons hierbij helpen, net als ons klantenportaal dat we in 2021 verbeteren en de nieuwe website die we gaan ontwikkelen.

Participatie

Onze (figuurlijke) ramen en deuren staan wagenwijd open voor onze huurders. Ook in deze periode met corona zoeken we actief de samenwerking met onze huurders op. Participatie is een onderwerp dat belangrijk is en blijft. Het start met een basishouding van het samen willen doen. Samen bereiken we meer.

We werken op verschillende manieren samen met onze huurders. We onderhouden nauw contact met huurders via reguliere overleggen met de huurdersorganisaties en contactpersonen van complexen of bewonerscommissies. Of we gaan in gesprek bij wijkvernieuwingsprojecten, in persoonlijke gesprekken en via wijk- en dorpsraden. Onze buurtbeheerders en wijkconsultanten vervullen hier een belangrijke rol bij. Zij zijn een verbindende schakel tussen de interne organisatie en externe partijen in het sociaal domein.

In 2020 wilden we huurders graag nog meer laten meedenken over plannen en betrekken bij onze besluiten. Ondanks dat we elkaar dit jaar (bijna) niet fysiek konden ontmoeten, waren onze huurdersvertegenwoordigers flexibel, en vonden we elkaar toch, bijvoorbeeld telefonisch of online. Zo lukte het om met elkaar van gedachten te wisselen over het doorstroombeleid en input op te halen. Daarnaast speelden onze contactpersonen een belangrijke rol bij het in verbinding blijven met onze huurders. Hierover leest u meer in hoofdstuk 6.

Jaarverslag 2020

Ontwikkeling woningvoorraad

Woondeal

Het Rijk, de provincie Gelderland en 18 gemeenten – waaronder Lingewaard en Berg en Dal – hebben afspraken vastgelegd over de woningmarkt in de regio Arnhem-Nijmegen in de Woondeal. De Woondeal moet ervoor zorgen dat er sneller en meer betaalbare huur- en koopwoningen worden bijgebouwd. Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn het versterken van het groene profiel van de regio en het bereikbaar houden. Daarnaast willen de partijen inzetten op het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid. Waardwonen draagt aan deze opgaven bij vanuit onze portefeuillestrategie.

Portefeuillestrategie

In 2020 hebben we onze portefeuillestrategie en de bijbehorende transitieopgave vastgesteld; onze gewenste woningvoorraad (wensportefeuille) en hoe we daar komen. Dat gaat niet alleen over nieuwbouw, maar ook over onze bestaande voorraad. Welke woningen gaan we bouwen, verkopen, renoveren of slopen, zodat we onze wensportefeuille kunnen realiseren?

De portefeuillestrategie en de transitieopgave vormen de komende jaren de basis voor de ontwikkeling van onze woningvoorraad. We staan voor een stevige nieuwbouwopgave. Tot 2030 moeten we 250 woningen bijbouwen. In 2020 was dit dan ook een belangrijk onderwerp in de gesprekken met de gemeenten. Het komen tot nieuwbouwlocaties is immers een opgave waar we samen met de gemeente aan werken. Ondertussen neemt de druk op de woningmarkt alleen maar toe.

Over de nieuwbouw- en herstructureringsprojecten waar we in 2020 aan hebben gewerkt, daarover leest u meer in hoofdstuk 5.

Specifieke doelgroepen

Bij de ontwikkeling van onze woningvoorraad hebben we specifiek aandacht voor de doelgroep starters. We hebben in 2020 een voorkeursleverancier geselecteerd om samen flexibele woningen te realiseren. Deze tijdelijke woningen bieden een oplossing voor het woningtekort met name voor starters. De doorstroming brengen we op gang door passende woningen voor senioren te bouwen en ons doorstroombeleid toe te passen.

In 2021 doen we weer een (tweejaarlijks) woningbehoefteonderzoek in en met onze gemeenten waarbij we (opnieuw) in kaart brengen:

- Wie zijn onze huurders en welke woonwensen hebben zij?
- Hoeveel woningen hebben we de aankomende jaren nodig?
- Wat is onze nieuwbouwopgave?

Zo monitoren we of onze wensportefeuille blijft aansluiten bij de vraag. Bij het onderzoek in 2021 hebben we speciale aandacht voor de vraag naar wonen en zorg.

2.3 Financiële doorkijk

Waardwonen is financieel gezond. Op dit moment kunnen we onze ambities dan ook realiseren zonder dat de betaalbaarheid van onze huurders in het gedrang komt. Op basis van onze meerjarenbegroting voor de komende vijf jaar verwachten we een ruime positieve operationele kasstroom en ook de kengetallen blijven binnen de door Aw en WSW gestelde grenzen.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Norm
Solvabiliteit	77%	76%	72%	72%	71%	70%	>15%
Interest Coverage Ratio (ICR)	2,4	2,8	3,3	3,5	4,2	3,9	> 1,4
Loan to value o.b.v. beleidswaarde (LTV)	30%	32%	37%	44%	46%	47%	< 85%
Discontinuïteitsratio	26%	29%	33%	32%	31%	32%	70%

Jaarverslag 2020

Lastendruk vanuit heffingen en belastingen

In onze meerjarenbegroting gaan we uit van een maximaal inflatievolgende huuraanpassing. Binnen de operationele kasstromen hebben we daarnaast gerekend met de volgende uitgaven in de komende vijf jaar:

- Saneringssteun - € 1,4 miljoen
- Verhuurderheffing - € 16,7 miljoen
- Gemeentelijke belastingen - € 6,7 miljoen
- Vennootschapsbelasting € 11,7 miljoen

Hiermee komt de totale lastendruk vanuit heffingen en belastingen op € 36,5 miljoen over de periode 2021 tot en met 2025. Dat is ongeveer 25% van onze totale bedrijfsopbrengsten.

Investerings

Voor de komende vijf jaar hebben we ongeveer € 58 miljoen gepland en ingerekend aan investeringen in nieuwbouw huurwoningen. Daarnaast investeren we ongeveer € 47 miljoen in verbetering van ons bestaande bezit. Hierin zijn ook de energiemaatregelen opgenomen voor de verbetering van het gemiddelde energielabel van onze woningen.

De financiële positie van Waardwonen is op dit moment gezond en sterk. Daarom beschouwen we de financiële risico's nog steeds als relatief laag. Maar we zien wel een stijging van bouwkosten en bedrijfslasten. Dat is – naast onze duurzaamheidsopgave tot 2050 – een financiële uitdaging voor de toekomst. We zien dat onze ratio's onder invloed van deze ontwikkelingen op termijn verslechteren.

3

Betaalbaarheid



3 Betaalbaarheid

3.1 Algemeen

Betaalbare woningen voor onze huurders. Daar staan we voor. Maar wat is eigenlijk betaalbaar? Dat is voor iedereen anders en heeft te maken met de persoonlijke en financiële situatie van iedere huurder. Daarom leveren we zoveel mogelijk maatwerk. Bovendien voeren we een sociaal incassobeleid, waarbij we inzetten op het volledig voorkomen van huisuitzettingen door huurachterstand. Tegelijkertijd sturen we actief op een zo laag mogelijke huuraanpassing. (In dit bijzondere jaar voerden we voor onze sociale woningen zelfs helemaal geen huuraanpassing door.) Ten slotte investeren we flink in de duurzaamheid van onze woningen. Hiermee nemen we onze verantwoordelijkheid voor een duurzame toekomst én verlagen we tegelijkertijd de energielasten van onze huurders. We voerden de duurzaamheidsmaatregelen uit zonder huuraanpassing voor zittende huurders.

3.2 Rol huurdersorganisaties

Onze Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn en Huurdersbelang Lingewaard spelen een belangrijke rol bij het beïnvloeden van woonlasten. Ze praten mee over het huurbeleid en we werken samen aan bewustwording van energiebesparing onder onze huurders. Onder andere door het organiseren van thema-avonden over duurzaamheid en het verspreiden van informatiemateriaal. Bovendien spraken in 2020 onze energiecoaches van de Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn huurders persoonlijk over onze aanpak en gaven zij huurders ook tips om energie te besparen. Huisbezoeken lukten vanwege corona minder goed. Dit pakken de energiecoaches weer op zodra het kan.

Onze huurdersorganisaties zijn ook een verbindende schakel naar huurders bij wie we de energie uitgaven mogen monitoren. We willen graag onderzoeken of we de juiste investeringen doen om de woonlasten te verlagen. We bekijken wat de energielasten waren voor de energetische ingreep en wat de lasten zijn na de ingreep. Op dit moment hebben we nog onvoldoende data beschikbaar om daar al conclusies uit te trekken. Maar we gaan komende jaren meer gegevens verzamelen samen met onze huurders.

3.3 Huurbeleid

In 2020 stelden we opnieuw de uitgangspunten van ons huurbeleid vast. Huurdersbelang Lingewaard en Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn gaven hierop een gezamenlijk advies. Betaalbaarheid stond daarbij centraal. We zijn trots dat het gelukt is om daar invulling aan te geven en blij met de constructieve samenwerking met onze huurdersorganisaties.

Hart onder de riem

In maart 2020 kwam ons land in de greep van het coronavirus. Om onze huurders een hart onder de riem te steken hebben we - in overleg met onze huurdersorganisaties - besloten onze huren voor de vrijesectorwoningen (niet-daeb) te matigen. In plaats van de voorgenomen huuraanpassing van 2,6%, hebben we de huur met maximaal 2% aangepast.

Voor de sociale (daeb-) woningen besloten we in eerste instantie om de huur pas per 1 december aan te passen (in plaats van per 1 juli). Maar in oktober – aan het begin van de tweede golf – besloten we zelfs om helemaal geen huuraanpassing door te voeren voor onze sociale woningen in 2020. Op dit besluit kregen we veel hartverwarmende berichten van onze huurders.

Om de betaalbaarheid verder te verbeteren zetten we in op een versnelling in de energietransitie van onze woningen naar gemiddeld energielabel A. Deze beslissing namen we onder andere op verzoek van onze huurdersorganisaties. Op deze manier kunnen we op korte termijn voordeel behalen op het gebied van woonlasten. Een sprong van label D naar A+ bijvoorbeeld levert bewoners een mogelijke besparing van € 50,00 per maand op.

Maatwerk en betaalbaarheid

Wij kennen een vangnet voor individuele huurders die maatwerk nodig hebben bij betaalbaarheid. Ook in 2020 zetten wij dit vangnet actief in. We kijken beter naar de persoonlijke situatie van een huurder en naar onze mogelijkheden om een passende oplossing te bieden.

Jaarverslag 2020

Bijvoorbeeld in de vorm van een soepele betalingsregeling of een (tijdelijke) huurverlaging, maar ook bemiddeling naar een passende woning of werkzaamheden die buiten onze voorziening voor klein onderhoud vallen zijn vormen van maatwerk.

Huren bevroren

Dure scheefwoningers – mensen die in verhouding tot hun inkomen een te hoge huur hebben - wezen we op de mogelijkheid om een aanvraag in te dienen voor bevroren van de huur. We kregen hiervoor tien aanvragen binnen, vijf huurders daarvan kwamen in aanmerking voor huurbefrozing.

Voor de sociale huurwoningen waren de huurprijzen automatisch bevroren omdat we dit jaar geen huuraanpassing hebben doorgevoerd vanwege corona.

3.4 Aantal woningen per huurcategorie

Onze totale woningvoorraad is in 2020 met 2 gedaald. We hebben 5 koopgarant woningen teruggekocht en 24 woningen nieuw opgeleverd. Daarnaast hebben we 13 woningen verkocht, 1 woning aangekocht en 19 woningen gesloopt. Voor de 19 gesloopte woningen komen er in 2021 ook weer 19 terug.

Datum	Goedkoop	Betaalbaar	Middelduur	Duur	Totaal
	≥432,51	>432,51 ≤663,40	>663,40 ≤737,14	>737,14	
31-12-2019	474	3.168	193	52	3.887
31-12-2020	497	3.153	178	57	3.885

3.5 Woningtoewijzing

Het toewijzen van woningen gebeurt via het toewijzingssysteem van Entree.

Verhuringen per categorie

Categorie	aantal woningen 2020	percentage 2020	aantal woningen 2019	percentage 2019
Goedkoop	27	12,10%	46	17,30%
Betaalbaar	136	61,00%	203	76,30%
Middelduur	38	17,00%	9	3,40%
Duur	18	8,10%	8	3,00%
Boven huurtoeslaggrens	4	1,80%	0	0,00%
Totaal	223	100%	266	100%

Uitsplitsing per woonplaats

Woonplaats	2020	2019
Angeren	7	10
Bemmel	73	50
Doornenburg	11	16
Haalderen	5	5
Huissen	63	98
Millingen aan de Rijn	64	87
Eindtotaal	223	266

Jaarverslag 2020

Soort woningzoekende

Woningzoekende	2020		2019	
1. Doorstromer	161	72,20%	194	72,93%
2. Starter	45	20,18%	56	21,05%
3. Herstarter	17	7,62%	16	6,02%
Totaal	223	100%	266	100%

Passend toewijzen

De passendheidsnorm die aan de Woningwet is toegevoegd zorgt ervoor dat huurders een woning krijgen toegewezen met een huurprijs die past bij hun inkomenssituatie. We hebben in 2020 alle woningen passend toegewezen.

Inkomensgrens woningtoewijzing

Minimaal 80% van onze sociale huurwoningen moesten we in 2020 wettelijk toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 39.055. In 2020 hebben we 93,8% van de woningen toegewezen aan deze groep. Daarbij stelden we woningen – zoals afgesproken in de prestatieafspraken – ook vaker beschikbaar voor de zogenaamde middengroep (met een inkomen tussen € 39.055 en € 48.000). Dit resulteerde echter niet in een stijging van het aantal woningtoewijzingen voor de middengroep. De woningen komen, op basis van meettijd, toch vaak bij de primaire doelgroep terecht.

Meer duidelijkheid voor de middeninkomens

Tot 2020 waren er tussen corporaties nog verschillen in de toewijzing van woningen aan huurders met een inkomen boven € 39.055 (prijspeil 2020). In 2020 hebben we samen met andere corporaties en Enserve een gezamenlijke lijn vastgesteld. Dit resulteerde in onderstaande richtlijnen voor Passend Toewijzen (zie tabel).

Passend toewijzen 2021		Kale huurprijs per maand			
Uw huishoudgrootte	Uw verzamelinkomen	t/m € 633,25	€ 633,26 - € 678,66	€ 678,67 - € 752,33	
	≤ € 23.725	✓			
	> € 23.725 ≤ € 32.200	✓	✓		
	> € 32.200 ≤ € 40.024		✓	✓	
	> € 40.024 ≤ € 44.655			✓	
	≤ € 32.200	✓			
	> € 32.200 ≤ € 40.024		✓	✓	
	> € 40.024 ≤ € 44.655			✓	
	> € 44.655 ≤ € 48.828			✓	
	≤ € 32.200	✓	✓		
	> € 32.200 ≤ € 40.024		✓	✓	
	> € 40.024 ≤ € 44.655			✓	
	> € 44.655 ≤ € 53.000			✓	

✓ U kunt reageren.

✓ Een deel van het aanbod in deze huurprijscategorie is beschikbaar voor woningzoekenden met een middeninkomen. Zie de voorwaarden in de advertentie.



Maatwerk bij toewijzen van woningen

Vanuit de huisvestingsverordening mogen we bij 20% van de woningen afwijken van de huisvestingsregels, zodat we maatwerk kunnen toepassen. Zo kunnen we bijvoorbeeld woningen aanbieden aan huurders in een specifieke leeftijdscategorie of kunnen we bemiddelen voor een woningzoekende met een indicatie voor zorg of urgentie.

Jaarverslag 2020

Met de gemeenten Lingewaard en Berg en Dal hebben we afspraken gemaakt over maatwerk. In 2020 zijn we voor de gemeente Berg en Dal binnen de 20% gebleven. In Lingewaard kwamen we – in goed overleg met de gemeente - uit op 26,48% maatwerk. Dit kwam onder andere door de oplevering van een nieuwbouwproject van 24 woningen waar een leeftijdscriterium op van toepassing was.

Loting van woningen

We hebben in beide gemeenten afgesproken tussen de 13% en 17% van onze vrijgekomen woningen te verloten. Bij loting speelt inschrijfduur geen rol. Iedereen die reageert, maakt evenveel kans. Ook mensen met een korte meettijd komen zo in aanmerking. In beide gemeenten is het gelukt om ons aan de afspraken te houden:

Loting Lingewaard (26 woningen)	16,77%
Loting Berg en Dal (10 woningen)	15,63%

Urgente woningzoekenden

In 2020 hebben we 16 woningen toegewezen aan urgent woningzoekenden.

Leegstand na verhuizing

We streven ernaar onze woningen – na een opzegging - zoveel mogelijk aansluitend te verhuren, zodat een woning snel beschikbaar is voor woningzoekenden en kosten beperkt blijven. Wanneer dat niet lukt, spreken we van leegstandskosten. In 2020 zijn de kosten door leegstand na mutatie 0,52% van de te verwachten totale huuropbrengst. Dat percentage is iets hoger dan vooraf berekend (0,50%). Dat komt onder andere doordat woningen langer leegstonden door corona. Wanneer een woning bijvoorbeeld (opnieuw) gescoord moest worden voor een energielabel (EPA-label), wachtten we tot de vertrekkende huurders de woning had verlaten. Normaal kan een dergelijke scoring gewoon in bewoonde staat plaatsvinden.

De commerciële ruimten aan de Heerbaan in Millingen aan de Rijn hebben we in 2020 allemaal verhuurd. Het laatste nieuwe huurcontract gaat begin 2021 in. Deze ruimtes hebben langdurig leeggestaan en in 2020 hebben we veel moeite gedaan om deze leegstand te verhelpen. Op deze manier heeft het centrum van Millingen aan de Rijn er weer enkele mooie winkels bij gekregen. Daar zijn we blij mee voor de inwoners.

Huisvesten van statushouders

Jaarlijks worden de aantallen te huisvesten statushouders naar rato verdeeld in Lingewaard en Berg en Dal. Dit betekent dat Woonstichting Gendt, Oosterpoort, Waardwonen en de gemeenten gezamenlijk een inspanning leveren om statushouders te huisvesten.

Door corona stagneerde het aantal mutaties maar ook de binnenkomst in ons land van de nareizigers (bijvoorbeeld gezinsleden die nog uit het land van herkomst komen). Hierdoor was het behalen van de taakstelling moeilijker dan andere jaren.

Voor 2021 hebben we in beide gemeenten een hogere taakstelling. Daarom hebben we de samenwerking met onze partners geïntensiveerd. Ook op het gebied van integratie in de wijk werken we intensiever samen.

We werken we bijvoorbeeld samen met de gemeenten en Vluchtelingenwerk, zodat nieuwkomers zich snel thuis voelen in onze wijken en buurtbewoners tegelijkertijd hun woongenot behouden.

Met de gemeente Lingewaard en Yoin werken we samen om minderjarige statushouders gezamenlijk te huisvesten in één van onze woningen. We evalueerden in 2020 onze samenwerking en hoe het gaat met hen in de wijk.

Jaarverslag 2020

Tabel huisvesting statushouders per gemeente

	Lingewaard		Berg en Dal	
	2020	2019	2020	2019
Opgave totaal voor gemeente	45	38	25	33
Opgave voor Waardwonen	30	19	1	4
Gehuisvest door Waardwonen	29	23	0	5

In Lingewaard hebben we de taakstelling gehaald, op een persoon na. Daarbij verwachten we nog zes nareizigers voor twee woningen.

In Berg en Dal hebben we een persoon minder geplaatst dan aan ons was toegewezen. Begin 2021 plaatsen we deze persoon alsnog.

Kansen voor starters

Uit onderzoek blijkt dat starters het extra moeilijk hebben op de woningmarkt. Ze hebben vaak nog een laag inkomen en weinig meettijd. We zoeken als Waardwonen dan ook naar mogelijkheden om hen te helpen. Dit jaar hebben we diverse gesprekken met de gemeenten gevoerd over de realisatie van (flexibele) starterswoningen. Daarnaast hebben we - in samenspraak met de gemeente Berg en Dal en Lingewaard - enkele huizen aangewezen waar jonge starters tot 27 jaar een tijdelijk contract krijgen voor vijf jaar. Daarna komt de woning weer vrij voor een andere starter.

In de praktijk blijkt vaak dat starters na een periode van vijf jaar een andere inkomenssituatie hebben. Daardoor kunnen ze kiezen voor duurder huren of een huis kopen. Bovendien behouden ze de meettijd die zij hebben opgebouwd. Dat vergroot hun kansen op een andere sociale huurwoning (als ze hier na vijf jaar nog voor in aanmerking komen). In 2020 zijn er vijf jongerencontracten afgesloten.

Onze beide gemeenten stelden in 2020 opnieuw hun nota Wonen vast. Hierin staat hoe de gemeenten willen zorgen dat iedereen die dat wil in de gemeente kan (blijven) wonen. Waardwonen heeft input geleverd en specifiek ook voor de doelgroep starters aandacht gevraagd. De nota Wonen vormt het kader waarbinnen wij prestatieafspraken maken met de gemeente Lingewaard en de gemeente Berg en Dal. Binnen de prestatieafspraken krijgt deze doelgroep dan ook extra aandacht.

3.6 Incassobeleid

Snelle en sociale aanpak

Bij ons incassobeleid kiezen we heel bewust voor een sociale aanpak en snel persoonlijk contact. Achter een betalingsachterstand zitten vaak problemen die verder gaan dan 'een keer' niet de huur betalen. Doordat we in een vroeg stadium in gesprek gaan met huurders, kunnen we ze tijdig helpen. Ook kijken we naar persoonlijke omstandigheden en bieden we maatwerk. We werken samen aan een oplossing. Bijvoorbeeld in de vorm van een betalingsregeling, aanpassen van de huur of door mee te denken bij een verhuizing naar een goedkopere woning. Daarnaast attenderen we huurders actief op ondersteunende middelen zoals budgetcoaching of regelingen en voorzieningen waar ze gebruik van kunnen maken.

Vroegsignalering

Om huisuitzettingen zo veel mogelijk te voorkomen hebben we in de gemeenten Lingewaard en Berg en Dal afspraken over hoe we willen werken vastgelegd in een convenant Vroegsignalering. Bij een achterstand in de huurbetaling leggen we in eerste instantie zelf contact met de huurder. Blijkt het probleem groter dan een vergeten rekening; zijn er misschien meer achterstallige betalingen en kan ook een volgende maand de huur niet betaald worden? Dan geven we dat door aan de gemeente. Door goed samen te werken zorgen we dat huurders met een huurachterstand in een vroeg stadium bezoek krijgen van een professional die helpt om schulden of achterstanden niet onnodig op te laten lopen. In het convenant hebben we afgesproken dat we streven naar nul huisuitzettingen door huurachterstand.

Jaarverslag 2020

In 2020 zijn in de gemeenten Berg en Dal en Lingewaard 21 huurders aangemeld voor Vroegsignalering. Al deze huurders hebben contact met hulpverleners, met hun zijn passende betaalafspraken gemaakt en we zien een daling van de openstaande huur. Een mooi resultaat waaruit blijkt dat Vroegsignalering werkt!

Ook het aantal deurwaarderdossiers daalt. Van 10 dossiers eind 2019 naar 4 dossiers eind 2020. Deze daling is het resultaat van het vroegtijdig contact zoeken met huurders met een huurachterstand en inschakelen van hulpverlening. Hiermee voorkomen we dat er een deurwaarder ingeschakeld wordt en dat schulden onnodig oplopen.

Huurachterstanden

Op 31 december 2020 bedroeg de totale huurachterstand € 139.660. Dat is 0,54% van de totale huursom. Het betrof 157 huurders. Dat is een lichte daling ten aanzien van 2019. In 2019 was de huurachterstand € 151.000 (0,59% van de totale jaarhuursom) bij 172 huurders.

We zijn er trots op dat we, in een jaar met veel impact door corona, de achterstanden naar beneden hebben kunnen brengen. Ons sociaal incassobeleid, het niet doorvoeren van de huuraanpassing, de maatwerk afspraken en de creativiteit om toch in contact te komen, droegen hieraan bij. In totaal hebben 34 bewoners ons benaderd dat ze als gevolg van corona financieel niet in staat waren om de huur (in één keer) te betalen. Met deze huurders hebben we naar een passende oplossing gezocht.

Ontruimingen

Waardwonen heeft als doelstelling geen enkele huurder wegens huurachterstand te ontruimen. In 2020 zijn desondanks twee adressen ontruimd. De betreffende huurders werkten na veelvuldige interventies niet mee met hulpverlenende instanties en waren vertrokken naar onbekende bestemming.

Mail to pay

Vanaf september 2020 biedt Waardwonen een nieuwe manier van betalen voor bewoners: betalen via een betaallink. Bewoners kunnen aangeven of zij op deze manier de huur willen betalen. Onze voorkeur blijft automatische incasso, maar als huurders dat niet willen, zien we betalen via een betaallink als een goed alternatief. Het voordeel is dat bewoners altijd het juiste bedrag betalen, met het juiste kenmerk en op de juiste rekening. Voor Waardwonen is het ook direct zichtbaar dat er is betaald. Eind augustus hebben we de eerste 10 betaalverzoeken verstuurd via Mail to pay. Aan het einde van 2020 waren dat er al 46.

Voorzieningencheck

Een voorzieningenwijzer geeft huurders uitleg over de aanwezige voorzieningen en (financiële) regelingen in de gemeente. In de gemeente Berg en Dal was al een voorzieningenwijzer beschikbaar, deze is in 2020 in samenwerking tussen de gemeente en de woningcorporaties geoptimaliseerd. In de gemeente Lingewaard is de voorzieningenwijzer begin 2020 beschikbaar gekomen. Beide voorzieningenwijzers zijn te vinden op de website van Waardwonen.

4

Wonen, zorg en welzijn



4 Wonen, zorg en welzijn

4.1 Algemeen

Wonen & Zorg is een belangrijk thema voor ons. Onder onze huurders zien we een toename van kwetsbare mensen en groepen met een zorgvraag. Bijvoorbeeld oudere senioren, mensen met psychiatrische problematiek en mensen met een licht verstandelijke of lichamelijke beperking. Deze huurders wonen steeds vaker en langer zelfstandig ook als zij hulpbehoevend worden. Dat vraagt om gerichte aanpassingen van onze (zorg)woningen. We bieden graag maatwerk voor de best passende woonsituatie. Zodra we merken dat er een zorgbehoefte is, betrekken we ons netwerk van maatschappelijke partners, zorg- en welzijnsinstellingen, politie en gemeenten.

4.2 Samen werken aan wonen en zorg

We willen dat ook mensen met speciale woonwensen of mensen die ondersteuning nodig hebben bij ons een thuis vinden. En ook al leveren we zelf geen zorg, we kunnen wel zorgen voor ideale randvoorwaarden. Waar mogelijk (ver)bouwen we levensloopbestendig en in onze wensportefeuille staan kleinschalige en beschermde woonvormen.

Onze medewerkers komen veel achter de voordeur van onze huurders en hebben een goed beeld van wat er speelt in onze wijken. De samenwerking rondom wonen, zorg en welzijn was in 2020 nog belangrijker dan voorheen. Bij de start van corona hadden we extra aandacht voor onze kwetsbare huurders door telefonisch contact te onderhouden.

Zorg- en welzijnsorganisaties besteedden in 2020 ieder op hun eigen manier extra aandacht aan kwetsbare inwoners. Daarin hebben we zoveel mogelijk samenwerking en verbinding met elkaar gezocht met als doel; zoveel mogelijk mensen ondersteunen in moeilijke tijden. In 2020 werkten we met de onderstaande partijen samen:



Jaarverslag 2020

Zorgalliantie

We participeren al enkele jaren in de Zorgalliantie, een regionaal kennis- en leernetwerk van organisaties in Gelderland, Noord-Brabant en Noord-Limburg. We willen gezamenlijk ambities realiseren op de terreinen wonen, welzijn, zorg en onderwijs.

In de *Leerkring Lingewaard* - onderdeel van de Zorgalliantie - dragen we bij aan antwoorden op maatschappelijke vraagstukken in de regio. Daarin werken en leren we samen met inwoners, professionals en studenten/HAN.

In 2020 participeerden we verder in een onderzoek binnen de leerkring naar het signaleren en bespreekbaar maken van verborgen armoede. Het doel van dit onderzoek is het ontwikkelen van een aanpak voor professionals en vrijwilligers; op welke manier zijn zij het beste toegerust om armoede te signaleren en hierover in het goede gesprek te komen met de mensen die het betreft. De aanpak is bedoeld om in contact te komen met mensen in armoede die nog niet (goed) in beeld zijn.

Sub-regionale woonagenda

De gemeenten hebben meer verantwoordelijkheid gekregen op het gebied van beschermd wonen en het uitstromen van bijzondere (zorg)doelgroepen uit zorginstellingen.

In de gemeente Berg en Dal werken we volgens het convenant *Uitstroom uit instellingen*. We werken voor deze doelgroep samen met andere corporaties en huisvesten mensen die een binding met Millingen aan de Rijn hebben.

De gemeente Lingewaard heeft voor het nieuwe beleidsplan *Sociaal domein* vijf thema's benoemd die de komende twee jaar prioriteit krijgen. Voor elk thema is een coalitie gevormd om samen met netwerkpartners te kijken wat we te doen hebben, welke opgaven er liggen en wat we gezamenlijk gaan aanpakken. Wij leverden een bijdrage door deel te nemen aan de bijeenkomsten van de volgende coalities:

- Gezond en gelukkig ouder worden
- Uit de verwarring
- Aan het werk
- Nieuw in Lingewaard

De gemeente Lingewaard voerde daarnaast diverse gesprekken met medewerkers van Waardwonen om haar beleidslijn *Zorg* op te stellen. We namen de uitgangspunten van deze gesprekken mee in het nog vast te stellen *Wonen & zorg-beleid* van Waardwonen. De eerste contouren zijn in 2020 beschreven, naar verwachting stellen we dit in 2021 vast.

Samenwerking met Sociaal Team en Regieteam Berg en Dal (Millingen aan de Rijn)

We signaleren regelmatig sociale problematiek omdat we veel achter de voordeur komen bij huurders. Over deze casussen voerden we regelmatig overleg met het Sociaal Team. Wanneer de problematiek te groot of te complex is, of er is sprake van meervoudige problemen, dan komt de casus terecht bij het Regieteam van de gemeente Berg en Dal. Hiermee overleggen we maandelijks. Zowel in het Sociaal Team als in het Regieteam bespreken we hoe we de problematiek aan kunnen pakken, wat we nodig hebben en wie we hiervoor moeten inschakelen.

Samenwerking met het Lokaal Zorg- en Veiligheidsnetwerk Lingewaard

Het Lokaal Zorgnetwerk Lingewaard en het Schakelteam Lingewaard zijn in 2020 omgevormd tot het *Lokaal Zorg en Veiligheidsnetwerk*. Dit netwerk overlegt sinds november driewekelijks en Pro Persona is daarin een nieuwe vaste partner. Het netwerk richt zich op bewoners en gezinnen met meervoudige problematiek dat tot zorgwekkende situaties leidt. We bespreken de casuïstiek van onze huurders binnen het netwerk op lokaal niveau. Met de betrokken partijen maken we een plan van aanpak voor de problemen. Daarbij is het van belang dat huurders geholpen worden en ook de situatie in de buurt verbetert.

Jaarverslag 2020

Nieuwe Route

De Nieuwe Route is een werkwijze waarbij samen met gezinnen, hun omgeving én samenwerkingspartners een plan van aanpak wordt gemaakt bij problemen. We zouden in 2020 diverse leerbijeenkomsten bijwonen om samen met partners binnen het sociaal domein verder te leren met en van elkaar over deze nieuwe werkwijze. Vanwege corona konden de meesten geen doorgang vinden. In 2021 krijgt dit hopelijk weer een vervolg.

4.3 Zorg- en aanleunwoningen

Op 31 december 2020 verhuurden we 157 zorgwoningen aan zorginstellingen. Daarnaast verhuurden we 97 aanleunwoningen: 63 in Lingewaard en 34 in Millingen aan de Rijn.

4.4 Inspelen op veranderende woonwensen

We luisteren naar onze huurders en spelen in op hun veranderende woonbehoeften met nieuwe vormen van dienstverlening, woonvormen en technologieën.

Samen met de gemeente Lingewaard en de RIBW voerden we bijvoorbeeld gesprekken voor het opzetten van een passende woonvorm, waarbij we bewoners die nog niet volledig zelfstandig kunnen wonen toch een woonvorm kunnen aanbieden, zodat ze wel kunnen uitstromen uit beschermd wonen (in een intramurale setting). Ook voerden we gesprekken met Humankind en Driestroom en kwamen we tot nieuwe afspraken over de huurprijzen en onze samenwerking. Deze gesprekken krijgen in 2021 nog een vervolg. Daarnaast namen we ook in 2020 deel aan de coalitie *Bijzondere woonvormen* binnen Woonkr8.

In 2020 hebben we de beleidskaders voor domotica vastgesteld. Met de inzet van domotica kunnen onze huurders veiliger en comfortabeler wonen. We passen vooral maatwerk toe.

Doorstroombeleid

Waardwonen wil de mogelijkheden voor het huisvesten van starters en jonge gezinnen onder andere vergroten door de doorstroming van huidige huurders te bevorderen. In 2020 stelden we daarom, in samenwerking met onze huurdersvertegenwoordigers, ons doorstroombeleid vast. Ook voerden we al de eerste gesprekken met huurders om van 'groot naar beter' te verhuizen. Hierbij kunnen huurders vanaf 55 jaar, die in een grote eengezinswoning van Waardwonen wonen, met voorrang en met behoud van huur verhuizen naar een voor hen geschikte woning. De vrijgekomen eengezinswoning wordt aangeboden aan starters/jonge gezinnen. Op deze wijze bevorderen we de slaagkans van deze doelgroep en dragen we bij aan het passend wonen voor ouderen. In 2020 zijn twee huishoudens verhuisd met gebruikmaking van dit beleid.

Opplusbeleid

Niet alle woningen zijn geschikt voor senioren. Zo kunnen hoge drempels of gladde vloeren zorgen voor onveilige situaties. Het doorvoeren van aanpassingen (opplussen) helpt hen om langer veilig en comfortabel in hun eigen huis te wonen. We realiseren onder andere voorzieningen voor huurders die niet meer vergoed worden door de WMO. Er wordt nog steeds veel gebruikt gemaakt van ons opplusbeleid. Elk jaar stijgt het aantal aanvragen. In 2020 maakten 72 bewoners gebruik van de mogelijkheid om hun woning aan te laten passen.

4.5 Wooncoach

In 2020 hebben we samen met de gemeente Lingewaard en Stichting Welzijn Lingewaard de functie wooncoach verder vormgegeven. Deze coach gaat 65-plussers (kopers en huurders), samen met vrijwillige ouderadviseurs, helpen bij woonvraagstukken. Bijvoorbeeld bij het vinden van een woning die past bij hun levensfase of adviseren over hoe ze hun eigen woning kunnen laten aanpassen zodat ze er veilig en comfortabel kunnen blijven wonen. Een mooie bijkomstigheid is dat deze functie bijdraagt aan de doorstroming op de woningmarkt.

Daarnaast helpt de wooncoach de vrijwillige adviseurs zich te ontwikkelen in veilig en zelfstandig wonen en bijvoorbeeld de doorverwijzingsmogelijkheden. Tot slot draagt de wooncoach bij aan het versterken van het netwerk en de samenwerking. Begin 2021 wordt de functie ingevuld.

5

Investeren in wonen



5 Investeren in wonen

5.1 Algemeen

Ons doel is een prettig thuis voor onze huurders. We houden daarom steeds goed in de gaten of onze woningvoorraad nog past bij de wensen en behoeften van onze huurders, nu en in de toekomst. Zo kunnen mensen prettig blijven wonen en houden onze woningen hun toekomstwaarde.

5.2 Portefeuillestrategie

Op basis van woningbehoefteonderzoek hebben we in 2020 onze nieuwe portefeuillestrategie vastgesteld. Hierin is onze gewenste woningvoorraad (wensportefeuille) beschreven en hoe we daar komen (onze transitieopgave). Dat gaat niet alleen over nieuwbouw, maar ook over onze huidige woningen. Welke woningen gaan we bouwen, verkopen, renoveren of slopen, zodat we onze wensportefeuille kunnen realiseren.

De portefeuillestrategie en transitieopgave vormen de komende jaren de basis voor de ontwikkeling van onze woningvoorraad. Daarin hebben we specifiek aandacht voor de doelgroep starters. We willen dat ook deze doelgroep gelijke kans heeft op een woning.

Daarnaast blijkt uit de onderzoeken dat in beide gemeenten de komende tien jaar de vraag naar sociale huurwoningen stijgt, onder andere door verdere vergrijzing en toename van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens. Ook hier hebben we aandacht voor. We hebben in beeld gebracht op welke wijze we aan de groeiende vraag kunnen voldoen, bijvoorbeeld door op de locatie van huidige, verouderde eengezinswoningen, kleinere levensloopbestendige woningen terug te bouwen. Hiermee bevorderen we de doorstroming van senioren uit woningen die geschikt zijn voor gezinnen.

We bouwen voor starters 'tijdelijke flexibele woningen'. Woningen op locaties die beschikbaar zijn voor 10 tot 15 jaar. Het eerste project is in voorbereiding in Haalderen. Onze flexibele woningen kunnen worden verplaatst. Daarom kiezen we voor een standaardproduct bij een leverancier dat we op meerdere locaties in kunnen zetten. In 2020 hebben we onze voorkeursleverancier geselecteerd. We willen in 2021 ook in Millingen aan de Rijn een project met flexibele woningen realiseren.

Verder hebben we met beide gemeenten afspraken om verdere groei mogelijk te maken op locaties die andere (particuliere) projectontwikkelaars bezitten. De gemeente brengt ons met de ontwikkelaar in contact zodat we gezamenlijk kunnen bekijken welke en hoeveel sociale huurwoningen er gebouwd kunnen worden binnen het project. Dat heeft op meerdere locaties al geleid tot eerste afspraken. Zo zijn wij in gesprek voor locaties in Driegaarden in Huissen en de Van der Mondeweg in Haalderen.

Huurders betrekken bij onderhoud

Voordat we definitieve plannen maken voor nieuwbouw of renovatie, zoeken we steeds vaker afstemming met onze huurders. Samenwerking en participatie levert ons naast draagvlak en tevreden huurders ook mooie inzichten op en uiteraard inspraak voor onze huurders. Zoals bij de plannen voor de Laurentiusstraat in Huissen. Daar renoveren we 90 woningen in portiekflats aan de Laurentiusstraat, van Gelrestraat en Julianastraat. We isoleren de woningen, vergroten de balkons en de gezamenlijke entrees krijgen een nieuwe aanblik. Van de bewoners uit deze flats hebben zeven bewoners zich aangemeld om deel te nemen in de bewonerscommissie. Op basis van meerdere voorstellen hebben we samen met de bewonerscommissie het beste plan gekozen.

De ervaringen waren van beide kanten (van ons en van de huurders) erg positief. De bewonerscommissie oordeelde dat we het plan echt vanuit huurdersperspectief bekeken. Wij vonden op onze beurt de kritische vragen die de bewonerscommissie aan de aannemers stelden erg verhelderend. Als de werkzaamheden zijn afgerond stellen we, in samenwerking met de bewonerscommissie, nog een formele evaluatie op. De uitkomsten hiervan nemen we mee in volgende participatietrajecten.

Ook op het dagelijks onderhoud hebben onze huurders invloed. We gaan in een vroeg stadium met ze in gesprek, nemen verschillende opties met hen door en betrekken ze bij het proces. We merken dat huurders daardoor beter begrijpen wat en waarom we het doen.

Complexbeheerplannen

We bewaken de kwaliteit van ons woningbezit door de zogenaamde 'NEN-conditiemeting'. Daaruit vloeien maatregelen die nodig zijn om de kwaliteit van ons bezit goed te houden. Deze maatregelen hebben we meegenomen in onze complexbeheerplannen. In de plannen hebben we aandacht voor de technische kwaliteit, de investeringskeuze per complex.

In 2020 hebben we ongeveer 45% van onze woningen volgens de NEN-methode geïnspecteerd. (Oorspronkelijk hadden we gepland om 50% te inspecteren. Dit hebben we vanwege de lockdown echter moeten bijstellen.) De kwaliteit van de geïnspecteerde woningen was goed. De conditienorm is gemiddeld 2 (1 is de kwaliteit van nieuwbouw, bij score 5 is de conditie zeer slecht).

5.3 Nieuwbouw, herstructurering en renovaties

Om aan te sluiten bij de (toekomstige) woningbehoefte van onze huurders werkten we ook in 2020 aan enkele nieuwbouw- en herstructureringsprojecten en renovaties. Een groot deel van het werk kon gelukkig doorgaan ondanks corona. In 2020 hebben we aan onderstaande plannen gewerkt:

Brandweerlocatie, Bemmelerhoek

In 2020 zijn de 24 appartementen op de hoek van de Dorpsstraat-Oostervelden in Bemmelerhoek opgeleverd. Alle woningen zijn verhuurd, voor een belangrijk deel aan senioren. Met de realisatie van de drie rolstoeltoegankelijke woningen spelen we in op de demografische ontwikkelingen en de extramuralisering.

Schoollocatie, Millingen aan de Rijn

In Millingen aan de Rijn zijn we, in samenwerking met de gemeente, aan de slag met de locatieontwikkeling aan de Chopinstraat. Hier willen we 26 appartementen realiseren waarmee we weer een stapje dichterbij komen bij onze gewenste woningvoorraad.

Starterswoningen Millingen aan de Rijn

We onderzoeken de bouw van starterswoningen in Millingen aan de Rijn. Deze woningen worden voor een periode van 10 tot 15 jaar gebouwd waarna ze eventueel naar een andere locatie kunnen worden verplaatst.

Klein Baal, Haalderen

In de gemeente Lingewaard werken we aan de voorbereiding van starterswoningen op de locatie Klein Baal in Haalderen. Hier kunnen we zes flexibele woningen realiseren

Mariaplein, Haalderen

In 2020 hebben we het plan Mariaplein in Haalderen verder uitgewerkt. Daarbij hebben we samengewerkt met wijkplatform Leefbaar Haalderen. We gaan 10 appartementen met lift realiseren. Hiermee krijgt de locatie weer een mooie invulling. De vergunning is verleend. We starten in 2021 met de bouw.

Plakse Wei, Bemmelerhoek

Op de Plakse Wei in Bemmelerhoek hebben we 12 *turn-key* (kant en klare) eengezinswoningen van de projectontwikkelaar gekocht. Een mooi voorbeeld van samenwerking tussen de gemeente, de markt en Waardwonen. De gemeente gaf bij de ontwikkeling van het project als voorwaarde mee dat er een aantal sociale huurwoningen in het plan meegenomen moesten worden. De ontwikkelaar heeft dit vervolgens uitgewerkt.

Met de koop van deze (energie neutrale) woningen vervulden we een stukje van onze nieuwbouwoopgave. De woningen zijn bijzonder voor ons omdat het onze eerste woningen zijn die niet op het gasnet zijn aangesloten. In 2020 werd er verder gebouwd aan deze woningen, begin 2021 zijn ze opgeleverd.

Jaarverslag 2020

Klappenburg en Molukse wijk, Bommel

In de wijk Klappenburg werkten we in 2020 verder aan de herstructureringsplannen voor de wijk. We willen 74 woningen verbeteren. Het totaalproject is opgeknipt in twee deelprojecten; de Klappenburg en de Molukse wijk. Corona en de wisselingen in de bezetting van het project hebben helaas tot vertraging geleid.

In beide projecten werken we samen met bewonerscommissies die met een kritische blik meedenken en adviseren. We zijn heel erg blij met hun inzet en de fijne samenwerking.

De uitvoering van de werkzaamheden voor de Klappenburg willen we in 2021 starten. Afgelopen jaar hielden we hiervoor een peiling onder huurders uit de twee verschillende plangebieden binnen dit project. In plangebied 1 kregen we van 86% akkoord en 87% in plangebied 2. Een mooi resultaat.

In de Molukse wijk hebben we in 2020 samen met de bewonerscommissie en de gemeente afgesproken het stichtingsgebouw van Kulit Bia en de kerk te laten staan en niet op te nemen in de herstructurering. Voor de woningen in de Molukse wijk onderzoeken we samen met de bewonerscommissie of renovatie, sloop en vervangende nieuwbouw of een combinatie hiervan de beste optie is.

Doelenstraat, Huissen

Na enige vertraging, onder meer door de stikstofcrisis, konden in 2020 de sloop van de woningen en de start van de nieuwbouw gelukkig doorgaan. Helaas gooide corona roet in het eten om de start bouw met de bewoners en de buurt te vieren. We gaan deze woningen medio 2021 opleveren.

5.4 Wijkontwikkeling

Wijkontwikkelingsplan (WOP) Zilverkamp, Huissen

De Zilverkamp is een zogenaamde 'wijk van de toekomst'. Hier gaan duurzaamheid, leefbaarheid en het sociale domein hand in hand. Door deze integrale wijkaanpak is ook hier het verbinden een belangrijke kracht. Samen werken we aan verduurzaming en (het versterken van) bewonersparticipatie zodat de buurt leefbaarder en duurzamer wordt.

Na uitvoering van de duurzaamheidsmaatregelen gaan we bij bewoners langs om te horen hoe zij de werkzaamheden hebben ervaren én om te horen hoe zij het wonen in de Zilverkamp beleven. We willen op individueel niveau bewoners verder op weg helpen als dat nodig is en de leefbaarheid in de buurt verbeteren. Vanwege corona hebben nog niet alle gesprekken kunnen plaatsvinden. Zodra het in 2021 mogelijk is, pakken we draad weer op.

Het project in de Zilverkamp doen we in nauwe samenwerking met Stichting Welzijn Lingewaard (SWL) en Rijnstad. Samen met SWL zijn we in 2019 gestart met het houden van een wekelijks spreekuur waar bewoners terecht kunnen met vragen en goede ideeën. Vanwege het ontbreken van een geschikte locatie is het spreekuur in 2020 tijdelijk gestopt. Er zijn nu plannen met de gemeente om een *Huiskamer van de Zilverkamp* te creëren. Hier kan het wekelijkse spreekuur straks hervat worden.

Waardwonen is ook betrokken bij het onderzoek naar een warmtenet of alternatieven waarmee de Zilverkamp in de toekomst van het gasnet af zou kunnen. Betrouwbaar, flexibel, comfort en betaalbaarheid zijn belangrijke speerpunten voor ons. Daarnaast dienen de bronnen op termijn natuurlijk CO₂-neutraal te zijn

5.5 Duurzaamheid

Nieuw duurzaamheidsbeleid

In februari 2020 stelden we ons duurzaamheidsbeleid vast. Hierin hebben beschreven hoe we onze woningvoorraad laten toegroeien naar maximale CO₂-reductie in 2050. Maar 2050 is nog ver weg en het is een ingewikkeld proces. Daarom zoeken we naar een mooie balans tussen kleine en grote maatregelen. We kiezen maatregelen die toekomstige ontwikkelingen niet in de weg staan. We nemen de juiste verduurzamingsstappen op het juiste moment, zonder dat latere stappen onbetaalbaar of technisch moeilijk worden (no-regret-aanpak).

Jaarverslag 2020

De eerste stap voor onze bestaande woningen is dat we ze eind 2022 naar gemiddeld energielabel A brengen met een energie-index van 1,0. Onze nieuwbouwwoningen voeren we energieneutraal uit. We zijn trots dat we hiermee vooroplopen. We hebben nu een goede basis waarmee we onze opgaven in de toekomst op het gebied van duurzaamheid kunnen oppakken. Doordat we onze woningen goed geïsoleerd hebben, kunnen we ons nu bezig houden met verschillende technieken om onze woningen van groene energie te voorzien.

Duurzaamheid is voor ons overigens breder dan energieduurzaamheid. Het gaat ook over andere duurzaamheidsaspecten, zoals:

- Circulair materiaalgebruik: hoe kunnen we materiaal na sloop en vervanging hergebruiken.
- Toekomstbestendig bouwen: we willen woningen bouwen die we makkelijk aan kunnen passen aan de verschillende levensfasen en woonbehoeften van onze doelgroepen.
- Klimaatadaptatie: hoe gaan we in onze woonomgeving beter om met het veranderende klimaat, zoals warmere zomers en zware regenval, maar ook verzakking door verdroging.

Klimaatadaptatie

Een voorbeeld van onze werkzaamheden voor klimaatadaptatie is dat we op kleine schaal de regenwaterafvoeren van het riool afkoppelen. Daardoor kan het water in de grond worden opgenomen. Ook het hemelwater van de nieuwbouwwoningen aan de Doelenstraat laten we in de omgeving in de grond lopen. Samen met onze (bouw)partners onderzoeken we hoe we meer aandacht aan ons klimaat kunnen besteden in bestaande en nieuwbouwwoningen.

We hebben deelgenomen aan door de gemeente Lingewaard georganiseerde klimaatgesprekken. In deze gesprekken werd de noodzaak om aandacht aan ons klimaat te besteden weer bevestigd. Door langdurige droogte zijn panden in de gemeente Lingewaard verzakt, waaronder ongeveer 20 woningen van Waardwonen.

Pilots CO₂-reductie

In zowel Lingewaard als Berg en Dal deden we in 2020 onderzoek naar pilots waarmee we ervaring opdoen om de CO₂-uitstoot van onze woningvoorraad te reduceren. In de vorige paragraaf las u al dat we in Lingewaard onderzoeken hoe we (een deel van de Zilverkamp) kunnen aansluiten op een warmtenet of een alternatief. Daarnaast onderzoeken we in beide gemeenten verschillende varianten om minder of geen aardgas te gebruiken.

Energetische maatregelen

In 2020 investeerden we fors in de duurzaamheid van onze woningen. We gaven opdracht om 616 woningen te verbeteren door het isoleren van de buitenschil en het plaatsen van zonnepanelen. Ondanks de coronamaatregelen zijn al 478 woningen energetisch verbeterd. Bij 138 woningen hebben we vertraging opgelopen. Deze woningen worden in het eerste kwartaal van 2021 afgerond. In totaal investeerden we ruim € 7, 7 miljoen in de energetische verbeteringen. De werkzaamheden voor 2021 zijn al voorbereid om het tempo vast te kunnen houden en ons einddoel te halen. In 2022 is daarmee onze gemiddelde energie index 1,0.

5.6 Planmatig onderhoud

In 2020 gaven we € 3.600.000 uit aan planmatig onderhoud aan woningen. We voerden onder andere de volgende werkzaamheden uit:

- Schilderwerk aan 275 woningen.
- Keukenvervanging bij 100 woningen en een badkamer/toiletvervanging bij 125 woningen.
- Het (deels) vervangen van voegwerk bij 18 complexen.
- We hebben asbesthoudende golfplaten en raamdorpels bij 75 woningen verwijderd.
- Het vervangen van goten/dakbedekking bij 15 complexen.
- Deelvervanging van de lift bij 9 complexen.
- Het vervangen van zachtboard plafonds door gipsplaten bij 20 woningen.
- Vervanging van de cv-ketel bij 281 woningen.
- Plaatsen van een CO (koolmonoxide) melder bij 1.600 woningen.
- Onderhoudsbijdrage van woningen die deel uitmaken van een VvE.

Jaarverslag 2020

5.7 Dagelijks onderhoud

Onder dagelijks onderhoud vallen reparaties, werkzaamheden bij huuropzegging en contractonderhoud aan installaties. We ontvingen bijna 5.000 reparatieverzoeken. Hiervan vielen ongeveer 1.100 verzoeken onder klein onderhoud. Voor het klein onderhoud hebben onze huurders een serviceovereenkomst met ons afgesloten.

5.8 Verloop in onze woningvoorraad 2020

In de onderstaande tabel leest u een overzicht van het verloop in onze woningvoorraad in 2020.

Verloop bezit 2020	Woningen	Intramuraal	MOG	Parkeren	Daeb Totaal	Woningen	BOG	Parkeren	Niet-Daeb Totaal	Bezit Totaal
Bezit 1-1-2020	3.732	109	2	21	3.864	46	5	89	140	4.004
Nieuwbouw	24				24				0	24
Aankoop					0	1			1	1
Sloop	-19				-19				0	-19
Verkoop	-13				-13			-2	-2	-15
Terugkoop KG	5				5				0	5
Van Daeb naar Niet-Daeb	-2				-2	2			2	0
Bezit per 31-12-2020	3.727	109	2	21	3.859	49	5	87	141	4.000

6

Klantgerichte dienstverlening



6 Klantgerichte dienstverlening

6.1 Algemeen

We vinden het belangrijk dat onze dienstverlening aansluit bij de wensen en behoeften van onze huurders. We willen onze huurders snel, goed en vooral persoonlijk van dienst zijn. Daarom leveren we maatwerk. Hiermee bedoelen we dat we goed luisteren naar de vragen van huurders en kijken hoe we hen in brede zin kunnen helpen. Vragen zoals reparatieverzoeken handelen we snel en efficiënt af. Persoonlijk contact werkt ook goed: even langs de deur of een praatje op straat. Daarom zijn we aanwezig in wijken en buurten en makkelijk benaderbaar.

6.2 Klantenservice en corona

In 2020 pasten we onze dienstverlening aan door corona. Al onze medewerkers werkten meer digitaal om fysiek contact zoveel mogelijk te vermijden. Dit vroeg regelmatig veel flexibiliteit en creativiteit van onze medewerkers Klantenservice, verhuurbedenkers, buurtbeheerders en mutatieopzichters. We werkten meer vanuit huis en moesten de inloop op onze kantoren uiteindelijk sluiten.

Onze medewerkers pasten hun werkproces aan en bleven klaar staan voor onze huurders, ook al was het soms op afstand. We vroegen regelmatig begrip van onze huurders, gelukkig kregen we dat ook en lukte het ons samen aan te passen aan de maatregelen.

6.3 Klanttevredenheidsonderzoek

Met de komst van het team Klantenservice zijn we gelijk begonnen met het monitoren van de klanttevredenheid. In 2020 hebben we dit uitgebreid naar een doorlopende meting elke twee maanden. Deze metingen voeren we uit onder alle huurders die de huur hebben opgezegd, een nieuwe woning van ons hebben aanvaard of een reparatieverzoek hebben ingediend. Bovendien doen we sinds 2020 ook metingen onder huurders waarbij onderhoud aan de woning is gepleegd. Daarbij vragen we ook hoe zij het contact met onze Klantenservice hebben ervaren.

Wanneer huurders aangeven dat zij niet tevreden zijn en willen dat Waardwonen contact opneemt, gaat er een signaalmail naar team Klantenservice die vervolgens contact opneemt en probeert het probleem in kaart te brengen en op te lossen. Met de antwoorden op deze vragen blijven we onze dienstverlening continue verbeteren.

Ten slotte hebben we de vragenlijst omgezet naar een duidelijk en begrijpelijk taalniveau.

6.4 Klantportaal en chatfunctie

In 2020 hebben we intern en met externe partijen gesprekken gevoerd in aanloop naar een verbeterd klantportaal voor onze huurders. In het klantportaal (mijn.waardwonen.nl) kunnen huurders – als het hun uitkomt - dingen regelen als het plannen van een reparatieverzoek, huur betalen en het wijzigingen van gegevens. Omdat we de dienstverlening blijven aanpassen aan de actualiteit gaan we komend jaar door met het verbeteren van ons klantportaal. Een chatfunctie kan daarin een goede aanvulling zijn.

6.5 Communicatie (middelen)

We vinden het belangrijk om in verbinding te staan met onze (toekomstige) huurders, medewerkers en andere belanghouders. Professionele communicatiemiddelen dragen hieraan bij. We willen gemakkelijk aanspreekbaar zijn voor huurders en belanghouders en helder zijn in waar we voor staan en waar we hen bij kunnen helpen. Bovendien dragen professionele communicatiemiddelen bij aan een goede reputatie en het vergroten van de zichtbaarheid. In 2020 waren we online meer zichtbaar, hebben we een schrijfwijzer ontwikkeld en hebben we mogelijkheden voor een nieuwe website onderzocht.

- **Schrijfwijzer**

We ontwikkelden in 2020 een schrijfwijzer voor onze medewerkers. Hierin beschrijven we hoe medewerkers helder en klantgericht kunnen communiceren met onze huurders en belanghouders. De schrijfwijzer gaat o.a. over eenduidig en helder taalgebruik, de gewenste toon en schrijven op B1-niveau (eenvoudig Nederlands). In 2021 herschrijven we onze standaardbrieven volgens deze schrijfwijzer en organiseren we workshops voor medewerkers.

Jaarverslag 2020

- *Onderzoek mogelijkheden nieuwe website*
Onze huidige website is verouderd en sluit niet meer aan bij de mogelijkheden van deze tijd. In 2020 hebben we onderzoek gedaan naar mogelijkheden voor een nieuwe website, met als doel het ontwikkelen van een nieuwe (datagedreven) website waarin we ook het klantportaal goed kunnen integreren.
- *Pers*
In de pers kregen we in 2020 vooral veel aandacht voor de start van de sloop van de Doelenstraat in Huissen en het vertrek van Hanke Struik als directeur-bestuurder.
- *Online zichtbaarheid vergroot*
In 2020 hebben we onze online zichtbaarheid vergroot. Onder andere door berichten te delen over ons aanbod voor huurders, vacatures en belangrijke mijlpalen. Onze nominatie voor de Lingewaardse Duurzaamheidsprijs, het Waardwonenfilmpje waarmee we huurders een hart onder de riem staken in coronatijd en de start van de verhuur van de nieuwbouw Doelenstraat kregen op Facebook het meeste bereik. De berichten over de komst van Erik Cuppen als nieuwe directeur-bestuurder kregen op LinkedIn het meeste bereik.

Het aantal volgers op LinkedIn groeide van 526 naar 934 en op Facebook zijn we gegroeid van 395 naar 456 volgers.
- *Communicatie over onze coronamaatregelen*
Onder het mom 'We zijn er voor u!' hebben we onze huurders regelmatig en op verschillende manieren laten weten dat we nog steeds voor ze klaar stonden, ook al waren onze kantoren gesloten. Bijvoorbeeld met een filmpje door onze medewerkers vanuit huis, een Hart onder de riem-kaartje in de bus en berichten in de huurdersnieuwsbrief, website en social media. Daarbij sloten we aan met de hashtags #oogvoorelkaar en #samensterk tegen corona. Tegelijkertijd hielden we nauw (telefonisch) contact met kwetsbare huurders en contactpersonen, gewoon voor een praatje, maar ook om te kijken of wij of partners uit ons netwerk iets voor hen konden betekenen.

6.6 Huurdersparticipatie

Waardwonen werkt op veel manieren met huurders samen. Bijvoorbeeld via overleg met Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn en Huurdersbelang Lingewaard, bij herstructureringsprojecten of via een contactpersoon van een woongebouw. Hoe huurders kunnen meedenken over plannen en beslissingen hebben we vastgelegd in ons participatiebeleid dat we samen met de huurdersorganisaties hebben geschreven. We zijn trots op onze huurdersorganisaties die gedurende het jaar op verschillende thema's veel input hebben geleverd. Onder andere bij het komen tot een nieuwe vorm van prestatieafspraken, het samen opstellen van beleid en het komen tot een voorstel voor de jaarlijkse huuraanpassing. Beide huurdersorganisaties staan in contact met hun achterban, communiceren veelvuldig en weten de positie van de huurders goed te verwoorden.

Een ander voorbeeld van participatie dat we uit willen lichten is *Vraaggestuurd onderhoud*, waar we in 2020 in pilotvorm aan gewerkt hebben. Huurders kunnen bij vraaggestuurd onderhoud zelf aangeven wanneer ze onderhoud aan hun keuken, badkamer en toilet willen. Deze pilot is door onze huurders positief beoordeeld. Wij zijn tevreden over de hogere klanttevredenheid en zien kansen voor duurzaamheid. We willen vraaggestuurd onderhoud graag implementeren. In 2021 gaan we met de huurdersorganisaties in gesprek om dit als definitief beleid vast te stellen.

Huurderscontactpersonen

We vinden het belangrijk om te weten wat er in onze complexen speelt. Daarom werken we in onze wooncomplexen zoveel mogelijk met vaste contactpersonen of complexcommissies. Na oplevering van een nieuwbouwcomplex proberen we zo snel mogelijk een contactpersoon of commissie te organiseren. In het nieuwbouwcomplex Oostervelden in Bemmelen is dit gelukt. We hebben regelmatig contact, zowel één-op-één als in groepsverband. We zien ze als extra ogen en oren in de buurt en onze buurtbeheerders hebben regelmatig contact met de contactpersonen over leefbaarheid, schoonmaak en tuinonderhoud. Zeker dit jaar was het contact extra belangrijk omdat we door de diverse lockdowns niet even frequent fysiek in de wijken aanwezig konden zijn.

Jaarverslag 2020

Door de goede contacten wisten we toch wat er speelden en konden we binnen de richtlijnen van het RIVM maatwerk bieden.

Helaas konden we dit jaar geen eindejaar borrel voor hen organiseren als dank voor hun bijdrage. Wel zijn we op stap gegaan om iedereen, uiteraard op gepaste afstand, persoonlijk een presentje van ons te overhandigen, dit werd erg gewaardeerd.

6.7 Leefbare wijken

Buurtbeheerders

Een fijne woonomgeving is net zo belangrijk als een fijne woning. Daarom helpen we huurders graag bij goede ideeën voor de wijk of straat. Waardwonen werkt met buurtbeheerders. Zij vervullen een belangrijke rol op het gebied van leefbaarheid. Ook als mensen vereenzamen, burens of jongeren overlast geven of als tuinen verwaarlozen komen onze buurtbeheerders in actie. Huurders kunnen hen makkelijk even aanschieten omdat ze in de buurt aanwezig zijn. Dat is nog makkelijker geworden, omdat de buurtbeheerders nu ook op elektrische fietsen te vinden zijn in onze wijken. De buurtbeheerders vormen ook een belangrijke schakel naar onze partners zoals gemeente, politie en welzijnswerk.

Samenwerken aan leefbaarheid

Het in contact komen met onze huurders en samenwerken met ons netwerk moest in 2020 op andere manier gebeuren vanwege de diverse lockdowns die we hebben gehad. Gelukkig kon er op afstand ook veel gerealiseerd worden. In 2020 hebben we diverse leefbaarheidsprojecten samen met bewoners opgepakt.

We hebben op diverse plaatsen de tuinen en de omgeving bij ons woningbezit aangepakt. Achterpaden zijn hersteld en opgeschoond, er is graffiti verwijderd en onderhoud aan bomen uitgevoerd. In de Van Kleefstraat in Huissen is, in samenwerking met de gemeente en bewoners, het vele grijs naast de speeltuin vervangen door groen. We loste hiermee tegelijk de ervaren overlast op deze plek op.

In het complex Binnenwater in Huissen is in samenwerking met Stichting Welzijn Lingewaard een balkon beweegdag georganiseerd. Bewoners werden gestimuleerd om onder leiding van een trainer voor hun deur gymnastische oefeningen te doen. Maar liefst 30 bewoners hebben meegedaan, dit leverde mooie beelden op.

Bewoners in het complex 't Convent in Huissen kunnen sinds dit jaar ook genieten van de binnentuin in het complex. Samen met de bewoners en de gemeente, die eigenaar is van dit terrein maakten we goede afspraken. Dit was een grote wens vanuit de bewoners, zeker in coronatijd!

In het complex Nieuwenburgh in Doornenburg is een bewonersbijeenkomst georganiseerd om informatie op te halen hoe zij het wonen in het complex ervaren. Het was goed te horen dat men over het algemeen heel tevreden is over de woonsituatie. We maakten in samenspraak met de bewoners nieuwe afspraken over het tuinonderhoud. Een enthousiaste groep bewoners gaat hier zelf de schouders onder zetten. Waardwonen leverde vooruitlopend daarop al de materialen voor het onderhoud. Een mooi voorbeeld van participatie en samenwerking!

De gemeenschappelijke tuin van het complex Vierjaargetijden in Millingen aan de Rijn is na een participatietraject met bewoners opnieuw ingericht.

Wijkvisies

Voor al onze dorpen en wijken is een wijkvisie gemaakt. Een wijkvisie beschrijft de leefbaarheid in een wijk of dorp. Het bevat feitelijke informatie, zoals leeftijdsopbouw bewoners, type woningen, maar ook de meer subjectieve onderwerpen zoals de kwaliteit van het groen, betrokkenheid bij de buurt, et cetera. We hebben zo een mooi totaalbeeld en we weten wat we de komende jaren op het gebied van leefbaarheid gaan oppakken. De visie nemen we in ons achterhoofd mee bij het herijken van de complexbeheerplannen en de portefeuillestrategie.

Jaarverslag 2020

Door de uitbraak van corona hebben we niet alle voorgenomen portiek-/complexgesprekken uit kunnen voeren. Het zijn normaal gesproken belangrijke momenten om samen met bewoners stil te staan bij vragen als: Hoe leeft u? Wat speelt er? Wat heeft u nodig? Is er behoefte aan meer contact met elkaar? Deze avonden geven veel input voor onder andere onze wijkvisies. We kijken ernaar uit om in 2021 hopelijk weer meer live in gesprek te kunnen gaan met bewoners.

Naast de input vanuit bewoners willen we ook van onze netwerkpartners weten wat zij van de leefbaarheid in onze wijken/dorpen vinden. Hierover gaan we in 2021 met elkaar in gesprek. De informatie die we ophalen verwerken we in de wijkvisies waardoor we onze investeringen nog beter kunnen laten aansluiten bij de behoefte.

In 2020 hebben we van elke wijkvisie een zogenaamde *visual* gemaakt. De visual geeft op één A4 in woord en beeld een overzicht van een wijk of dorp en de gewenste leefbaarheidsacties. Een mooi communicatiemiddel dat we in overleggen met netwerkpartners kunnen gebruiken.

6.8 Overlast

Naast de lopende meldingen uit voorgaande jaren, registreerden wij 90 nieuwe overlastmeldingen in 2020. 60 nieuwe meldingen in de gemeente Lingewaard, waarvan er 41 in 2020 zijn afgesloten. 29 nieuwe meldingen in Millingen aan de Rijn, waarvan 8 zaken in 2020 weer zijn afgesloten. Ten opzichte van 2019 (116 meldingen) zijn er minder meldingen. Het grootste verschil zit in de tuinoverlast, overlast door psychische problematiek en het vermoeden van een hennepplantage. Mogelijk hebben we minder overlastmeldingen ontvangen omdat we vanwege corona minder in de wijk aanwezig waren en dus ook minder geconstateerd hebben. Wellicht waren ook bewoners minder geneigd om te melden.

Tabel overlastmeldingen

Geluidsoverlast	33
Overlast van dieren	3
Burenruzies/verstoord contact	17
(Vermoeden van) hennepsteelt	3
Tuinoverlast	14
Vervuiling	17
Overlast door psychische problematiek/verslaving	1
(Vermoeden van) Woonfraude	2
Totaal	90

Overlast vanwege hennepsteelt

Waardwonen werkt samen met gemeenten en politie aan de aanpak van hennepsteelt. We werken daarvoor samen binnen het 'Regionale Hennepconvenant voor een integrale aanpak van ongewenste hennepkwekerijen in Oost-Nederland'. Dit convenant zorgt ervoor dat betrokken partijen elkaar direct en zonder restricties vanuit privacy kunnen en mogen informeren over de aangetroffen hennepsteelt. In 2020 troffen we op drie adressen een wietplantage aan, twee in Millingen aan de Rijn en één in Huissen. Bij alle drie de huurders leidde dit tot een huuropzegging van de woning.

Laatste kans

Huurders met een gerechtelijk vonnis tot gedwongen huisuitzetting bieden we waar mogelijk een laatste kans. Zij mogen dan onder strikte voorwaarden toch in een huurwoning (blijven) wonen. In 2020 zijn er geen laatste kansovereenkomsten afgesproken.

Woonfraude

In 2020 hebben we twee meldingen van woonfraude ontvangen, waarbij we vermoeden dat de woning niet het hoofdverblijf is van de huurders. In Huissen één en in Haalderen één. De melding in Huissen is onderzocht en dit heeft geleid tot het aantreffen van een hennepkwekerij in de woning. Deze huurders zijn na opzegging vertrokken uit de woning. De melding in Haalderen is nog in onderzoek.

6.9 Klachten

We nemen klachten van huurders erg serieus. We kijken dan ook graag samen met de huurders naar de beste oplossing. Wanneer we toch van mening blijven verschillen, kan een klachtencommissie uitkomst bieden. De klachtencommissie is een onafhankelijke commissie, waar zowel 'de klager' (in veel gevallen de huurder) als de woningcorporatie worden gehoord. Hierdoor ontstaat er soms nog meer begrip voor elkaars situatie.

Eind 2019 is er één klacht door een inmiddels ex-huurder van Waardwonen ingediend bij de klachtencommissie. De klachtencommissie heeft vanwege corona de klacht helaas nog niet kunnen behandelen. Dit krijgt in 2021 zijn vervolg. Naast deze klachten hebben we nog andere interne klachten ontvangen die we in goed overleg samen met onze huurders hebben opgelost. Deze interne klachten zijn divers van aard geweest.

7

De organisatie



7 De organisatie

7.1 Algemeen

Om aan te sluiten bij de veranderingen in de wereld om ons heen heeft Waardwonen zich de laatste jaren ontwikkeld naar een klantgerichte organisatie. We werken samen met onze huurders en andere belanghouders aan een thuis. Onze medewerkers zijn daarbij onze belangrijkste schakel. We stimuleren hen om zich te blijven ontwikkelen. Hierdoor kunnen we inspelen op veranderingen, en onze ambities en opgaven ook in de toekomst realiseren. Ons doel is – kostenbewust - de huurder optimaal van dienst zijn in een soepel proces.

Waardwonen ontwikkelt zich steeds meer als netwerkorganisatie. Dat blijkt ook uit onderstaande illustratie waarin we het speelveld weergeven waarin we ons begeven.



7.2 Uitkomsten visitatie

Eind 2019 en begin 2020 is de (vierjaarlijkse) visitatie uitgevoerd door Raeflex. Deze visitatie ging over de periode 2015-2018.

Naast de reguliere onderwerpen die tijdens visitatiegesprekken aan de orde komen, kozen wij voor een bredere aanpak. We wilden ook graag de onderlinge samenwerking met belanghouders toetsen, en dan met name de samenwerking rondom de prestatieafspraken met de gemeenten en de samenwerking van de huisvesting van specifieke doelgroepen.

Afgelopen jaren hebben we ingezet om de omslag van vastgoedgerichte naar meer klantgerichte dienstverlening te maken. De visitatiecommissie concludeerde dat deze omslag ook is gelukt en ook als zodanig wordt ervaren door de belanghouders. Volgens de commissie heeft Waardwonen heel duidelijk een relatie gelegd tussen de maatschappelijke opgaven en haar eigen ambities. Uit de visitatie volgen goede scores op de onderzochte aandachtsgebieden.

Daarnaast gaf de visitatiecommissie verbeteringsuggesties voor de verdere ontwikkeling van de organisatie. De suggesties laten zien hoe we onder meer groeien naar een excellente netwerkorganisatie en hoe we daarbij ons netwerk beter kunnen inzetten voor het bereiken van onze

Jaarverslag 2020

(gezamenlijke) doelen. De commissie gaf ook suggesties voor verbeteringen in de communicatie. 'Communiceer over het proces als inhoudelijke communicatie nog even op zich laat wachten.'

De bevindingen van de commissie en van de belanghouders zijn herkenbaar en we gaan dan ook met de verbeteringsuggesties aan de slag.

7.3 Ontwikkelingen medewerkers

Leeromgeving voor medewerkers

In 2020 gingen we door met het faciliteren, coachen en trainen van onze medewerkers. Helaas bleek dit door corona niet makkelijk vanwege het werken op afstand. De focus lag op feedback geven & ontvangen. In 2021 geven we verder vorm aan teamontwikkeling, persoonlijke opleiding & ontwikkeling en mobiliteit.

Duurzame inzetbaarheid medewerkers

We willen dat onze medewerkers met plezier, gezond en fit hun werk (blijven) doen. Daarom hebben we diverse middelen ingezet op het gebied van duurzame inzetbaarheid. Onze adviseur duurzame inzetbaarheid van de Arbodienst is twee keer per jaar beschikbaar voor medewerkers die behoefte hebben aan een gesprek over bijvoorbeeld hun gezondheid, vitaliteit en werkgeluk. Daarnaast nemen we deel aan regionale platformen Kracht in Mobiliteit (KiM) en De Nieuwe Arbeid (DNA). Hiermee kunnen we onze medewerkers faciliteren met een netwerk waarin aandacht is voor hun persoonlijke ontwikkeling, loopbaan, coaching en mobiliteit. Tot slot hielden we eind 2020 een preventief medisch onderzoek (PMO) onder onze medewerkers. De uitkomsten en bijbehorende verbeterpunten pakken we in 2021 verder op.

Professionalisering vastgoedprojecten en duurzaamheid

In 2020 hebben we de organisatie versterkt en verbeterd om al onze doelstellingen uit de portefeuillestrategie te kunnen realiseren. We hebben een vaste ontwikkelaar in dienst genomen om onze nieuwbouwopgave te kunnen realiseren. Daarnaast hebben we een nieuwe functie toegevoegd: coördinator duurzaamheid en planmatig onderhoud. Sinds medio 2020 geeft de coördinator met energie uitvoering aan onze duurzaamheidsambities.

Tegelijkertijd willen we onze vastgoedprojecten beter beheersen. Daarvoor hebben we de projectfasering met de bijbehorende besluitmomenten herijkt en daarin de rol van vastgoedcontroller opgenomen. Onze projectadministratie wordt ook professioneler ingericht voor onze nieuwbouwprojecten.

ICT-beheerorganisatie

We willen onze dienstverlening meer digitaliseren. Deze digitaliseringsslag verbetert onze dienstverlening voor onze huurders. We kunnen daardoor sneller handelen op klantvragen en sneller en beter de klantprocessen doorlopen.

Om dit te realiseren is het nodig om in onze bedrijfsvoering de aandacht te verleggen van systeembeheer naar informatiebeheer. In 2020 gaven we hier invulling aan door het aantrekken van een Informatisering & Automatisering coördinator (I&A-coördinator). Daarnaast hebben wij ons systeembeheer uitbesteed en meer softwareapplicaties *in de cloud* gezet zodat deze te allen tijde up-to-date is.

Door de uitbraak van de coronapandemie en het daarmee gepaarde thuiswerken, werd een versnelling aangebracht aan de uitrol van MS Teams en de uitrol van benodigde hardware voor medewerkers. Vanzelfsprekend pasten we ook onze informatiebeveiliging hierop aan.

Uit de ICT-audit door onze accountant BDO bleken enkele verbeterpunten. Deze werden aangeduid als punten op de i. Deze verbeterpunten voeren wij in 2021 door.

Jaarverslag 2020

Datamanagement

De hoeveelheid data binnen Waardwonen neemt toe. Veel informatie over onze huurders en ons vastgoed ligt vast in systemen. Verschillende softwareapplicaties hebben hun eigen database, de communicatie met huurders verloopt grotendeels via digitale kanalen, onze website levert steeds meer gegevens op en documentenstromen zijn steeds meer gedigitaliseerd. Datamanagement richt zich op het actueel houden, opslaan, beveiligen en bruikbaar maken en houden van al deze gegevens. Zo neemt de kwaliteit van de data toe. Daarnaast kunnen we door gebruik te maken van intelligente systemen betrouwbare data uit verschillende bronnen combineren. Zo kunnen we goed onderbouwde beslissingen nemen en meer grip krijgen op onze bedrijfsvoering.

In 2020 trokken we een data-analist aan. Met de invulling van deze rol beogen we de kwaliteit en het gebruik van data verder te professionaliseren. Zo realiseerden we in 2020 een eerste rapportagedashboard over het factureringsproces, bouwden we een dashboard voor onze Klantenservice en gingen we bezig met het automatiseren en herijken van onze managementrapportages. Dit proces pakken we in 2021 verder op.

7.4 Personeelsbestand

Eind 2020 hadden we 40 medewerkers in loondienst, van wie 50% vrouw en 50% man.

Tabel personeelsopbouw

Afdeling	Ultimo 2020	Ultimo 2020
	Aantal medewerkers	Aantal fte loondienst
Directie	1	1,00
Business controller	0	0,00
Staf	4	3,00
Vastgoed & Ontwikkeling	6	6,00
Bedrijfsvoering	6	5,89
Klant & Wonen	23	18,89
Totaal	40	34,78

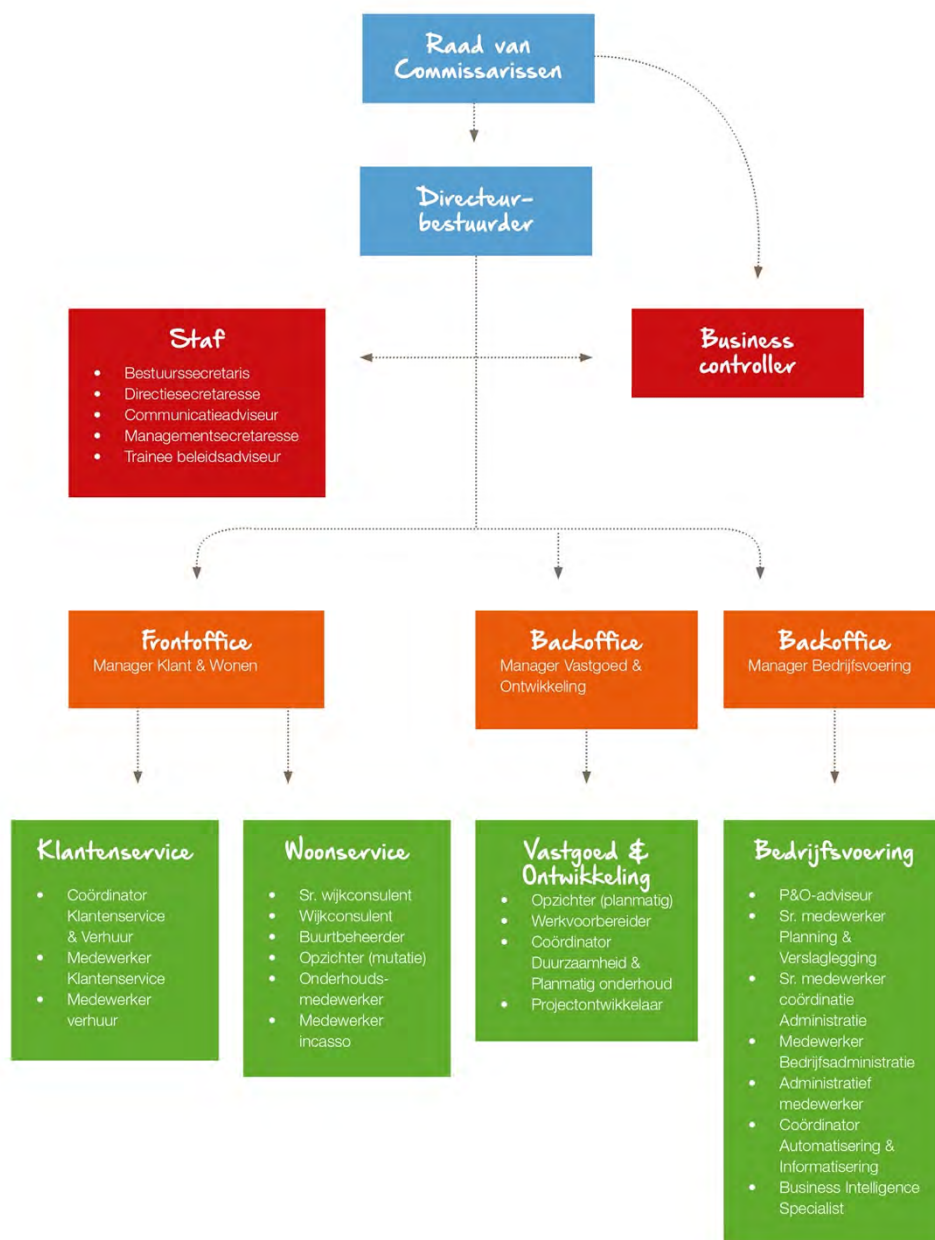
Daarnaast maakten we in 2020 gebruik van een aantal externe medewerkers om tijdelijke vacatures te overbruggen.

Verzuim

Het verzuimpercentage in 2020 was 5,20%. Dat percentage ligt boven de interne norm van 5% en werd veroorzaakt door langdurig ziekteverzuim. Middels re-integratie trajecten met betreffende medewerkers wordt dit verzuim teruggebracht.

Jaarverslag 2020

Organogram 2020



7.5 Aedes Benchmark

Ieder jaar vergelijkt Aedes in een benchmark de scores van woningcorporaties. In 2020 bedroeg het aantal woningcorporaties 294 waarvan er 263 deelnamen aan dit onderzoek. De scores worden daarbij verdeeld over drie klassen: A, B en C (boven, rond of onder het landelijk gemiddelde).

Scores in Aedes Benchmark 2020

• Huurdersoordeel	B
• Bedrijfslasten	B
• Duurzaamheid	A
• Onderhoud & verbetering	B
• Beschikbaarheid en betaalbaarheid	A

Jaarverslag 2020

Onderstaand een nadere specificatie van het onderdeel huurdersoordeel over de afgelopen drie jaren.

Jaar	Huurders oordeel nieuwe huurders	Letter huurders oordeel nieuwe huurders	Huurders oordeel reparatie verzoeken	Letter huurders oordeel reparatie verzoeken	Huurders oordeel vertrokken huurders	Letter huurders oordeel vertrokken huurders	Gemiddeld
2018	8,1	A	7,9	A	7,7	B	A
2019	7,8	B	7,7	B	7,9	B	B
2020	8,3	A	7,5	C	7,8	B	B

De score blijft gelijk voor huurdersoordeel, duurzaamheid en beschikbaarheid en betaalbaarheid. De score voor bedrijfslasten en onderhoud & verbetering laat een daling zien. Overall scoren we met B een ruime voldoende die aansluit bij ons ambitieniveau. De scores zijn goed te verklaren door de ingeslagen weg van het investeren in duurzaamheid en onderhoud, het verder professionaliseren van onze klantbediening en het beschikbaar en betaalbaar houden van onze woningen. Vergelijk met andere S-klasse corporaties (2.500 – 5.000 verhuureenheden) en onze omliggende corporaties, maakt duidelijk dat wij vergelijkbaar dan wel op punten beter scoren dan gemiddeld. Al met al scoren we met B een ruime voldoende waar we trots op zijn.

7.6 Ondernemingsraad

De ondernemingsraad en de directeur-bestuurder overlegden in 2020 regelmatig met elkaar. Ook had de ondernemingsraad twee keer overleg met de Raad van Commissarissen, eenmaal met de directeur-bestuurder en eenmaal zonder.

Tijdens de formele overlegmomenten waren in 2020 de belangrijkste gespreksonderwerpen:

- Evaluatie van de reorganisatie
- Update functiehuis en competentieboek
- Regeling OOM (Opleiding, Ontwikkelen en Mobiliteit)
- Thuiswerken/Corona
- Organisatieontwikkelingen

7.7 Overige personeelszaken

Vertrouwenspersoon

We kunnen met onze organisatieomvang volstaan met één interne vertrouwenspersoon. Toch kiezen we bewust voor twee vertrouwenspersonen, een mannelijke en vrouwelijke vertrouwenspersoon. Dit om de drempel zo laag mogelijk te maken voor medewerkers om hen te benaderen. In 2020 is vanwege het vertrek van een collega een nieuwe vrouwelijke vertrouwenspersoon gekozen. Daarnaast is in 2020 de keuze gemaakt om ook te gaan werken met een externe vertrouwenspersoon vanuit de Arbo. Op deze manier heb je als medewerker drie routes voor een vertrouwelijk gesprek over ongewenst gedrag. De vertrouwenspersonen hebben in 2020 geen meldingen ontvangen.

Bedrijfshulpverlener en preventiemedewerker

Een bedrijfshulpverlener (BHV'er) helpt om de veiligheid in de organisatie te vergroten. De BHV'ers zijn opgeleid om bij gevaarlijke situaties medewerkers en bezoekers hulp te verlenen. Er zijn vijf BHV'ers binnen onze organisatie. Daarnaast is er één preventiemedewerker. De BHV-medewerkers worden jaarlijks getraind. Ook hebben we een ontruimingsoefening gedaan die naar tevredenheid verliep.

Calamiteiten

We willen geen calamiteiten meemaken, maar het kan ons allemaal zo maar overkomen. Aan het begin van 2020 werden we opgeschrikt door de nieuwjaarsbrand in Arnhem bij een collega-corporatie. In 2020 hebben we ons calamiteitenplan herijkt. De grootste calamiteit was uiteraard corona. De organisatie is per direct overgeschakeld op thuiswerken. Ondanks alle beperkingen hebben we onze dienstverlening op peil gehouden. Mede dankzij de inzet van alle medewerkers.

8

Financiën



Jaarverslag 2020

8 Financiën

8.1 Algemeen

Waardwonen is financieel gezond. Daardoor kunnen we onder andere ons bezit versneld verduurzamen naar gemiddeld label A. Maar we zien ook een stijging van bouwkosten en bedrijfslasten waar we geen invloed op hebben, zoals de verhuurderheffing en vennootschapsbelasting. Dat blijft – naast de duurzaamheidsopgave tot 2050 – een extra financiële uitdaging voor de toekomst.

8.2 Algemene uitgangspunten financieel beleid

Met onze financiële resultaten 2020 en meerjarenprognose 2021-2030 blijven we ruim binnen het normenkader van Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het borgingsinstituut Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Hiermee blijven we in aanmerking komen voor borging. Dat is van belang om onze ambities uit het ondernemingsplan te realiseren en onze financiële continuïteit te waarborgen.

8.3 Bedrijfsresultaat

Het enkelvoudige jaarresultaat voor boekjaar 2020 presenteren we op basis van de categoriale indeling als volgt:

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2020	Jaarrekening 2019
Bedrijfsopbrengsten	27.129	27.122
Bedrijfslasten	-16.425	-15.467
Bedrijfsresultaat	10.704	11.655
Totaal aan waardeveranderingen	-6.562	42.764
Financiële baten en lasten	-5.086	-5.567
Jaarresultaat voor belastingen	-944	48.852
Belastingen	-3.342	-835
Resultaat deelnemingen	-4	-2
Jaarresultaat na belastingen	-4.290	48.015

Het grote verschil in het bedrijfsresultaat 2020 en 2019 wordt veroorzaakt door de waardeveranderingen in ons bezit. In 2020 hebben we door het grote aantal nieuwbouw- en verbeterprojecten € 11 miljoen hogere lasten aan dotatie onrendabele top (ORT). De waardeveranderingen zijn als gevolg van aanpassingen in de uitgangspunten voor de berekening van de marktwaarde ruim € 38 miljoen lager dan 2019.

8.4 Bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering

In het bedrijfsresultaat staan enkele posten die geen effect hebben op onze kasstromen:

- Waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille,
- effecten van belastinglatenties en
- afboekingen als gevolg van onrendabele investeringen.

Laten we deze posten buiten beschouwing dan is ons resultaat uit normale bedrijfsvoering als volgt:

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2020	Jaarrekening 2019
Bedrijfsopbrengsten (excl. woningverkoop)	26.829	26.304
Bedrijfslasten	-16.425	-15.467
Financiële baten en lasten (excl. waardering embedded derivaten)	-2.316	-2.644
Bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering	8.088	8.193

8.5 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Waardwonen hanteert volgens de Woningwet, marktwaarde in verhuurde staat als uitgangspunt. De marktwaarde is de verwachte prijs die wij ontvangen als we een vastgoedobject vrij van huur verkopen.

Het jaar 2020 kenmerkt zich wederom door een sterk aangetrokken woningmarkt als gevolg van toenemende interesse voor koop- en huurwoningen. De lage rentestand is hierin mede een bepalende factor. De parameters voor het berekenen van de marktwaarde zijn in 2020 aangepast. Voor ons betekent dit een lagere stijging van de marktwaarde dan vorig jaar. De totale omvang van de vastgoedportefeuille is met € 14,1 miljoen gegroeid naar een waarde van € 495 miljoen. Dit is een waardegroei van 2,9%.

We vinden het belangrijk om invulling te geven aan onze maatschappelijke taak als het gaat om betaalbare woningen. Om dit te realiseren voeren we een gematigd huuraanpassingsbeleid en wijzen we woningen passend toe. Hierdoor had de huurprijsontwikkeling van het sociaal vastgoed een neerwaarts effect op de waardeontwikkeling.

8.6 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

Beleidswaarde fungeert als brug tussen de fictie van de markt (marktwaarde in verhuurde staat) en de 'echte' verwachting op basis van het beleid (beleidswaarde). In de beleidswaarde wordt namelijk rekening gehouden met de effecten van ons beleid, waarmee het vermogen een realistischer beeld laat zien. Ook zijn volkshuisvestelijke keuzes in de beleidswaarde duidelijk zichtbaar waardoor een gezonde financiële sturing mogelijk is.

Om tot een beleidswaarde te komen corrigeren we de marktwaarde in verhuurde staat door markthuur te vervangen door streefhuur, door uitpondscenario's te vervangen voor doorexploiteren en door onze eigen normen voor onderhoud (kwaliteit) en beheer in te rekenen.

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

Bij het opstellen van de jaarrekening maken we diverse inschattingen. Dit hoort bij het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en betreft de grootste schattingspost waar wij een inschatting over moeten maken voor de jaarrekening.

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

In onze overige reserves zit voor in totaal aan € 270 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen. Omdat het een van onze doelstellingen is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor mensen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts voor een beperkt deel vervreemd worden.

Dit betekent ook dat slechts een deel van de marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Wij hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn gerealiseerd wordt. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt ongeveer € 190 miljoen.

Jaarverslag 2020

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde eind 2020 bestaat uit:

Waterval Beleidswaarde 2020 * € 1.000,-	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde verhuurde staat	482.276	13.329	495.605
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	13.717	377	14.094
Beschikbaarheid (huren)	-188.759	-1.080	-189.839
Kwaliteit (onderhoud)	-10.330	65	-10.265
Beheer (beheerkosten)	-25.833	-212	-26.045
	-211.205	-850	-212.055
Beleidswaarde	271.071	12.479	283.550

Dit laat zien dat ruim 50% van het totale eigen vermogen niet of op zeer lange termijn realiseerbaar is.

8.8 Scheiding DAEB en niet-DAEB

In lijn met de Woningwet scheiden wij onze activiteiten in DAEB en niet-DAEB. Wij voldoen aan de voorwaarden van verlicht regime. We ontvingen hiervoor ook een formele beschikking van de Autoriteit woningcorporaties. Wij zijn om die reden niet verplicht een gescheiden administratie te voeren. In de toelichting bij de enkelvoudige jaarrekening geven we wel inzage in het onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB.

8.9 Fiscale positie

De fiscale positie ziet toe op de vennootschapsbelasting. Wij hebben onze fiscale aangiftes ingediend tot en met 2018. Wij ontvingen daarover de definitieve aanslagen tot en met 2018. Vanaf aangiftejaar 2012 namen wij een standpunt in over de afwaardering van sociale huurwoningen naar een lagere WOZ-waarde. Hierbij hanteren we een ondergrens van 30%. Bij een waardestijging van een eerdere afwaardering nemen we de stijging geleidelijk terug. Voor huurwoningen die na 1 januari 2008 zijn opgeleverd, nemen we het standpunt in dat een (verplichte) afwaardering niet aan de orde is als gevolg van de toepassing van artikel 3.29c Wet IB 2001. Bij het opstellen van de fiscale positie is met dit gegeven rekening gehouden.

8.10 Treasury

Treasury is het sturen en beheersen van, het verantwoorden over en het toezicht houden op de financiële geldstromen, de financiële positie en de hieraan verbonden risico's. Het omvat de processen rondom operationeel geldverkeer, financieren, beleggen en risicobeheersing. Onderdeel van het treasurybeleid is het managen van de financiële risico's, waaronder het renterisico. Het gebruik van financiële instrumenten dient ter beperking van inherente risico's (rente, looptijden en markt). In 2020 kwam de Treasurycommissie drie keer bij elkaar. We bespraken tijdens de bijeenkomsten de actuele ontwikkelingen, liquiditeitsprognoses, beleidsdocumentatie, financieringsvoorstellen en stelden een nieuwe financieringsstrategie en treasurystatuut op.

Duration

Onze duration (de naar marktwaarde gewogen gemiddelde rente-typische looptijd) van onze leningenportefeuille per eind 2020 bedraagt 12,3 (2019: 12,1).

Rentevoet

Eind 2020 bedraagt onze gemiddelde rentevoet 2,70% (2019: 3,4%).

Jaarverslag 2020

Schuldenlast

Onze totale leningenportefeuille staat voor 99% onder WSW-borging. Het restant is afgedekt door gemeentegaranties. We kennen een gemiddelde financiering per vhe van € 21.136. Dit is een lage schuldenlast in vergelijking tot collega-corporaties.

Extendible fixe leningen

Wij hebben twee extendible fixe leningen. De risico's in deze overeenkomsten bevinden zich in de mogelijkheid dat de financiers de keuze hebben om een renteaanpassing door te voeren. Zij kunnen de meest gunstigste voorwaarden kiezen voor het verlengen van de leningen. Wij zijn gebonden aan deze keuze.

8.11 Financiële continuïteit

In december 2020 stelden we ons jaarplan 2021 en meerjarenbegroting 2021-2030 vast. We voeren in onze begroting een gematigd sociaal huurbeleid en investeren aanzienlijke bedragen in duurzaamheid, onderhoud en nieuwbouw. De belangrijkste conclusie die kan worden getrokken uit het jaarplan 2021 en de meerjarenbegroting 2021-2030 is dat onze financiële positie gezond is. Deze is voldoende sterk om ook in de komende jaren ons investeringsprogramma te kunnen uitvoeren. Om financieel gezond te blijven toetsen we onze investeringen aan vooraf gestelde rendementsnormen. Ook toetsen we het effect van het investeringsprogramma op onze operationele kasstroom.

Verhuurderheffing

De verhuurderheffing maakt deel uit van de maatregelen in het Woonakkoord. Deze maatregelen zijn ingevoerd met als doel om de woningmarkt beter te laten functioneren. Verhuurders die meer dan 50 huurwoningen bezitten, betalen een heffing over de WOZ-waarde van de huurwoningen. Het gaat hierbij om huurwoningen waarvan de huur niet hoger is dan € 737,14 per maand (prijspeil 2020).

In 2020 heeft Waardwonen in totaal € 3.181.254 aan verhuurderheffing betaald. Dit is ongeveer anderhalve maandhuur van onze totale huuropbrengsten en ongeveer een derde van onze uitgaven. Wij zijn van mening dat de heffing verstorend werkt in de relatie tot onze maatschappelijke doelstellingen.

8.12 Analyse resultaat ten opzichte van de begroting 2020

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2020	Begroting 2020
Bedrijfsopbrengsten	27.129	27.982
Bedrijfslasten	-16,425	-17.425
Bedrijfsresultaat	10.704	10.557
(Niet) gerealiseerde waardeveranderingen	-6.562	-6.453
Financiële baten en lasten	-5.086	-2.315
Jaarresultaat voor belastingen	-944	1.789
Belastingen	-3.342	-2.005
Resultaat deelnemingen	-4	0
Jaarresultaat na belastingen	-4.290	-216

De opbrengsten bleven in 2020 met € 853.000 achter bij de begroting. Belangrijkste oorzaak hiervan was het besluit om in 2020 de huren van de Daeb woningen niet te verhogen. Ook de verkoopopbrengst is lager omdat de boekwaarde van de verkochte woningen hoger is dan begroot. De bedrijfslasten waren in 2020 € 1.000.000 lager dan begroot. Dit komt door lagere kosten aan onderhoud, bijdrage saneringssteun, verhuurdersheffing, afschrijvingskosten en organisatieontwikkeling. Daar tegenover staan hogere kosten inhuur personeel, energielabels EPA en schades die onder het eigen risico verzekeringen vallen.

De post niet gerealiseerde waardeveranderingen laat een negatief resultaat zien van € 109.000 ten opzichte van de begroting. Dit verschil is toe te wijzen aan een lagere waardeinstijging van de

Jaarverslag 2020

marktwaarde in verhuurde staat die wij volgens het Handboek modelmatig waarderen vastgoed 2020 hebben berekend. Anderzijds is de dotatie aan de voorziening ORT lager dan begroot. Oorzaak hiervan is het doorschuiven van projecten.

De financiële baten en lasten zijn € 2.771.000 hoger dan begroot. Oorzaak hiervan is de waardering van de extendible fixe-leningen die door de lage rente negatiever zijn gewaardeerd.

De vennootschapsbelasting is € 1.337.000 hoger dan begroot. De stijging van de WOZ-waarde is hoger dan begroot waardoor een gedeelte van de eerdere fiscale afwaardering dient te worden teruggenomen.

8.12.1 Oordeel vanuit gezamenlijk beoordelingskader Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Vanaf 1 januari 2019 worden corporaties beoordeeld op basis van het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het WSW. Hierbij richt de beoordeling van de Aw zich primair op de governance, terwijl het Waarborgfonds zich richt op de beheersing van de organisatie. Samen beoordelen zij de financiële continuïteit. Het gezamenlijk beoordelingskader kent een risicogerichte aanpak. Elke corporatie krijgt jaarlijks een basisbeoordeling. Als er op basis van de beschikbare informatie geen aanleiding is voor verdiepend onderzoek, wordt dit in de beoordelingsbrief vermeld.

In 2020 ontvingen we een oordeel vanuit dit gezamenlijk beoordelingskader. De basisbeoordeling gaf geen aanleiding tot een verdiepende beoordeling. Op alle door de Aw beoordeelde onderdelen was geen sprake van een verhoogd risico en daarmee ook geen aanleiding voor interventies of aanvullende toezichtafspraken.

Wij ontvingen in 2020 van de Aw ook een positief oordeel rechtmatigheid over het verslagjaar 2019. Dit betreft het oordeel over de toewijzingseisen van de staatssteunregeling, passend toewijzen en de huursombenadering. Ook gaf de Aw een positief oordeel over de Wet Normering Topinkomens (WNT), toetsing verlicht regime, overcompensatie en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen.

8.13 Interimcontrole

De interimcontrole is een jaarlijks terugkerende tussentijdse controle door onze externe accountant vooruitlopend op en voortvloeiend uit de gebruikelijke werkzaamheden voor de jaarrekeningcontrole. Na afloop van de interimcontrole stelt de accountant een managementletter op met aandachtspunten voor verdere verbetering van onze bedrijfsvoering.

Het algemene oordeel zoals verwoord in de managementletter 2020 is positief. Naast een aantal zogenaamde 'punten op de i' kent ons risicomanagement een goede mate van volwassenheid en heeft het 'three lines model' verder zijn beslag gekregen in de organisatie. Ook signaleert de accountant duidelijk de aandacht voor cultuur en gedrag ter ondersteuning van de governance.

8.14 Beheersing van de organisatie

Wij geloven dat adequaat risicomanagement helpt om doelgericht onze (maatschappelijke) doelstellingen te kunnen realiseren. Hierbij is risicobewustzijn van onze medewerkers belangrijk. Immers als ze risicobewust zijn bij de uitvoering van hun dagelijks werk, kunnen ze nieuwe risico's herkennen en beheersbaar maken voordat deze onze doelstellingen bedreigen.

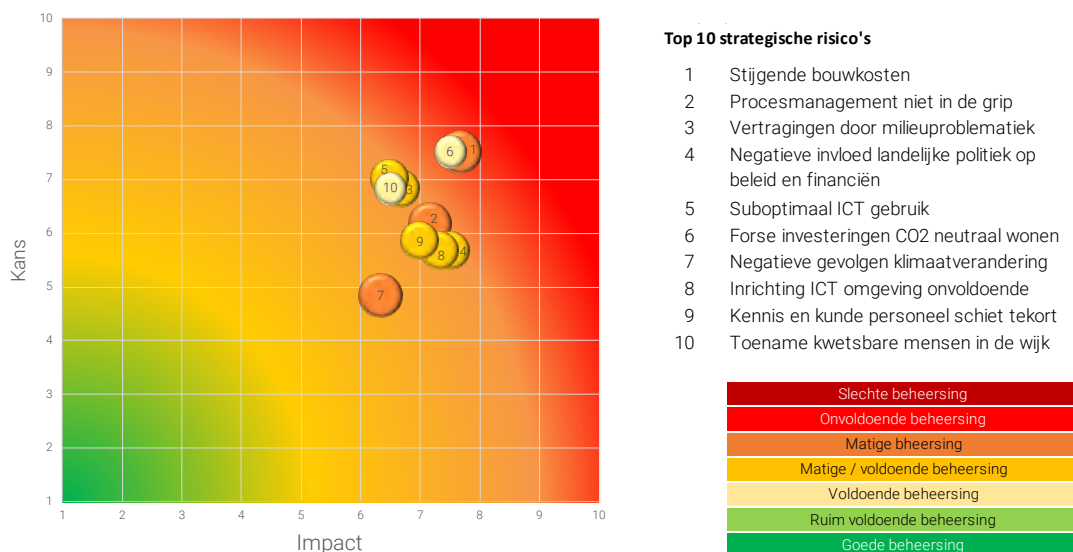
Risicomanagement betekent niet dat we geen risico's willen nemen. Sterker nog, het nemen van risico's hoort bij een gezonde organisatie, waarbij de medewerkers fouten mogen maken, zolang wij als organisatie maar leren van deze fouten. Het managementteam is uiteindelijk verantwoordelijk voor het bepalen van wat maximaal acceptabel is (de zogenoemde risicobereidheid).

Strategische risico's

Aan de hand van ons risicoraamwerk stellen wij ieder jaar onze strategische risico's vast. Hierbij heeft het managementteam de kans en impact van de risico's op het halen van de strategische risico's bepaald. Door vervolgens de mate van beheersing vast te stellen, kunnen we de strategische

Jaarverslag 2020

risicokaart opstellen. In de trimesterrapportages wordt in de risicoparagraaf over de status van de risico's en de toepassing van de beheersmaatregelen gerapporteerd.



De belangrijkste ontwikkelingen (beheersing van de top-3).

Het belangrijkste risico dat begin 2020 is geïdentificeerd betreft het risico op stijgende bouwkosten. Hierbij gaat het om het risico dat de bouwkostenontwikkelingen een negatieve impact hebben op de financiële prestaties van Waardwonen. Wij trachten dit risico te beheersen door met onze leveranciers langdurige en heldere afspraken te maken over de kosten bij (onderhouds)projecten. Op deze wijze kunnen we de kosten van lopende projecten beheersen. Echter voor projecten die verder in de toekomst liggen, is dit risico maar beperkt door ons te beheersen.

Het tweede strategische risico is het risico dat het procesmanagement onvoldoende in de grip is. Hierbij gaat het om het risico dat de beheersing van onze (primaire) processen onvoldoende is. Hoewel wij de kans op dit risico als gemiddeld wordt beoordeeld, zijn wij van mening dat wij op het gebied van de beheersing nog stappen gezet kunnen worden. Door de organisatieveranderingen, sterke toename van (nieuw)bouwprojecten en verdergaande digitalisering, zijn de processen aan verandering onderhevig. Het tijdig in kaart brengen van de operationele risico's die dergelijke veranderingen met zich meebrengen gaan we in 2021 beter borgen in de organisatie.

Tot slot het is risico van vertragingen in onze projectenportefeuille als gevolg van de milieuproblematiek een belangrijk risico voor het realiseren van onze portefeuillestrategie. Zoals we hebben gemerkt met de sloop/nieuwbouw aan de Doelenstraat, kan deze milieuproblematiek tot vertragingen leiden. Hoewel de aandacht van dit risico door corona wat naar de achtergrond lijkt te zijn verdwenen, zal het ook in de nabije toekomst weer vaker opspelen. Door het tijdig signaleren van mogelijke vertragingen en flexibiliteit in onze projectenportefeuille kunnen wij dit risico voldoende beheersen.

Risicobereidheid

De risicobereidheid definiëren wij als de aard en omvang van de risico's die wij bereid zijn aan te gaan voor het realiseren van onze (maatschappelijke)doelstellingen. Onze algemene risicohouding is defensief. Wij geven er de voorkeur aan om beperkt risico's te lopen, waarbij wij bereid zijn enige onzekerheid te accepteren.

In 2020 hebben wij meegedaan aan een pilotproject waarbij woningcorporaties aan de hand van onder andere kwalitatieve risicobereidheidstatements en scenario analyse de gewenste financiële buffer op de sector normen kon worden bepaald. Op deze manier hebben wij onze risicobereidheid op financieel gebied verder geëxpliciteerd.

Jaarverslag 2020

Ratio	Sectornom	Signaalwaarde Waardwonen
<i>Continuïteitsratio</i>		
ICR	1,40	1,85
LTV	85%	78%
Solvabiliteit	15%	22%
<i>Discontinuïteitsratio</i>		
Dekkingsratio	70%	70%
Onderpandratio	70%	70%

Komend jaar zullen wij bij het opstellen van ons nieuwe ondernemingsplan onze risicobereidheid verder uitwerken en met name ook kwalitatieve risicobereidheid statements formuleren. Hiervoor voeren we de dialoog zowel met de directeur-bestuurder en het managementteam en de RvC.

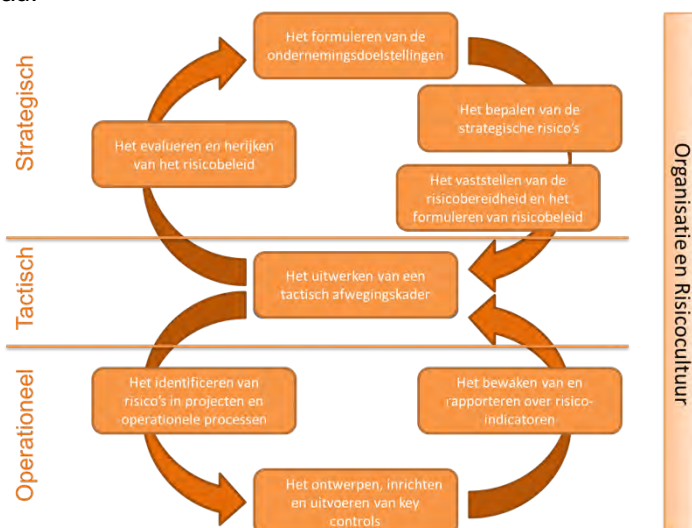
Jaarlijks wordt het ondernemingsplan in relatie tot deze risico's geëvalueerd. Dit gebeurt op basis van een risicosessie met het managementteam, de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris onder begeleiding van de business controller. Hierbij worden de onderdelen risicobereidheid, kans en impact van het risico, invloed qua beheersing en mate van beheersing opnieuw bepaald.

Ontwikkelingen in het risicomanagement in 2020

In 2020 hebben wij het integraal risicomanagement verder verankerd in de organisatie. Hierbij hanteren wij als uitgangspunt de risico8baan voor het identificeren, analyseren en beheersen van de risico's op strategisch, tactisch en operationeel niveau.

Om de samenhang tussen de verschillende beheersmaatregelen op strategisch, tactisch en operationeel niveau inzichtelijk te maken hebben wij een beheersingskader opgesteld. Dit kader helpt ons om verantwoordelijkheden laag in de organisatie te kunnen beleggen en voldoende te kunnen monitoren op de bewaking van de risico's.

Uiteraard heeft de coronapandemie een directe link met risicomanagement. Hoewel de pandemie zelf niet direct een risico is, is het wel een oorzaak geweest voor een aantal risico's, zoals het risico dat medewerkers niet op kantoor kunnen werken, uitval van medewerkers, toename van betalingsachterstanden, etc. Door direct bij het begin van de pandemie de mogelijke gevolgen van corona in kaart te brengen, konden wij tijdig en flexibel reageren zodat de normale bedrijfsvoering zoveel mogelijk door kon gaan.



Ambities voor risicomanagement in 2021

In 2021 bouwen wij verder voort op de ingeslagen weg om integraal risicomanagement in alle lagen van de organisatievorm te geven. Dit betekent dat wij het 3 lines model verder vorm zullen geven in de organisatie. Hierbij worden met name de interne controlewerkzaamheden door de afdeling bedrijfsvoering verder geprofessionaliseerd.

In 2021 herijken wij ons ondernemingsplan. Daarin besteden wij aandacht aan de strategische risico's van Waardwonen. Aan de hand van onze ondernemingsdoelstellingen gaan wij onze risicobereidheid en de daarbij behorende risicobuffer bepalen.

Verankering van het risicomanagement in de organisatie

Wij hebben het risicomanagement op basis van het 3 lines model ingericht. Hierbij zijn de taken en verantwoordelijkheden van eenieder in relatie tot risicomanagement bepaald. Bij de beheersing van onze risico's speelt risicoanalyse een belangrijke rol in de (strategische) besluitvorming. Voorstellen

Jaarverslag 2020

voor strategische beslissingen zijn voorzien van een risicoanalyse, waarbij de belangrijkste risico's worden geïnventariseerd en toegelicht zodat er een zorgvuldige risicoafweging kan worden gemaakt. Ook bij operationele beslissingen en wijzigingen worden de risico's zorgvuldig afgewogen.

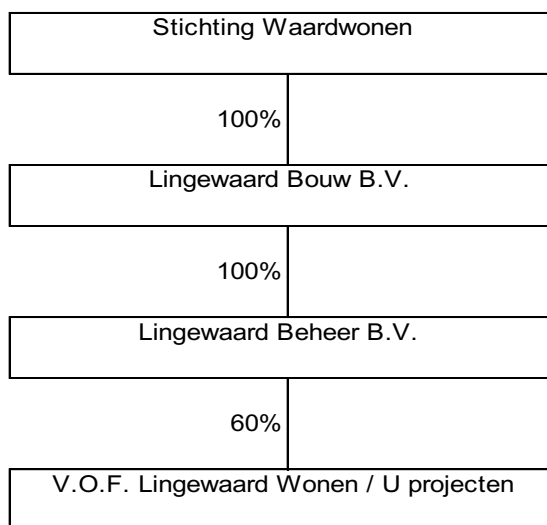
Wij vinden dat de gewenste risicobeheer omgeving alleen gerealiseerd kan worden als er sprake is van een goede balans tussen hard en softcontrols. In 2017 is voor het eerst een onderzoek naar de softcontrols uitgevoerd door BDO. In 2021 gaan we wederom de softcontrols in kaart brengen en beoordelen hoe deze zich ontwikkeld hebben.

In het kader van de risicocultuur achten wij het van belang dat er binnen de organisatie aandacht is voor integriteit en dat er ruimte is voor medewerkers om integriteitsdilemma's bespreekbaar te maken. Integriteit staat iedere managementteam vergadering op de agenda en op de agenda van het overleg met de OR en de directeur-bestuurder.

8.15 Verbonden partijen

De definitie van een verbonden partij is in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving een zeer breed begrip. Dit heeft niet alleen betrekking op juridische verbindingen, maar ook op VvE's, samenwerkingsverbanden, (nauw verwante) directieleden, (nauw verwante) RvC-leden en overige sleutelfunctionarissen.

Voor onze juridische verbonden partijen geldt dat wij een overheersende zeggenschap hebben. Echter gezien het geringe materiële belang voor de financiële beeldvorming van Waardwonen vindt er conform artikel 2:407 geen consolidatie plaats. Lingewaard Beheer B.V. is al enkele jaren inactief en vervult alleen nog een garantiefunctie.



9

Verslag van de Raad van Commissarissen 2020



9 Verslag van de raad van commissarissen 2020

9.1 Inleiding

Het verslagjaar 2020 was in alle opzichten een bewogen jaar. Door de bijzondere omstandigheden heeft de Raad van Commissarissen (RvC) zijn taken op een andere wijze moeten vervullen dan gebruikelijk is. Bijeenkomsten moesten vaak op afstand via online sessies plaatsvinden. Alle leden hebben dat voortvarend opgepakt. Het toezicht op de organisatie heeft daarom onverminderd plaats kunnen vinden.

Peter Koburg was één van de leden die, ondanks de beperkingen, met veel inzet en een grote betrokkenheid zijn taken vervulde. Nog maar kort in het nieuwe jaar 2021 kregen wij te horen dat Peter op 20 januari 2021 geheel onverwacht op 59-jarige leeftijd is overleden. Dit nieuws heeft ons verbijsterd. Wij zullen hem in onze Raad van Commissarissen bijzonder missen.

In 2020 heeft de vierjaarlijkse visitatie van onze corporatie plaatsgevonden. Het verheugt de RvC dat het visitatierapport laat zien dat Waardwonen goed presteert. Op nagenoeg alle vlakken scoort Waardwonen bovengemiddeld. Tegelijkertijd laat het rapport ook zien hoe de organisatie zich verder kan ontwikkelen. Doorontwikkeling en een streven om te verbeteren en aan te passen aan een veranderende omgeving vinden wij van groot belang. De RvC spreekt zijn dank uit naar de directeur-bestuurder en de medewerkers voor de geleverde prestaties en de getoonde wil tot verdere verbetering.

Voor de medewerkers van Waardwonen was 2020 geen makkelijk jaar. Corona had een grote impact op hun werk en de oh zo belangrijke contacten waren een stuk lastiger. De RvC is blij met de wijze waarop daarmee is omgegaan. Medewerkers hebben dit naar vermogen opgepakt en de leiding van de organisatie heeft oog gehad voor de gevolgen van corona voor zowel onze medewerkers als onze huurders.

Per 1 augustus is onze directeur-bestuurder Hanke Struik, na een periode van ruim vier jaar, vertrokken naar een andere woningcorporatie. Onder haar aansturing heeft Waardwonen zich ontwikkeld tot een open organisatie met een goede verbinding met haar omgeving. Het visitatierapport laat dit duidelijk zien. De RvC dankt haar voor deze mooie prestatie. Het vertrek van Hanke hield in dat de RvC een nieuwe directeur-bestuurder moest werven en aanstellen. Wij zijn content dat wij de selectie, ook in tijden van corona, zorgvuldig en met succes konden uitvoeren. Tot de kandidaten behoorde de heer Erik Cuppen, die tot dan toe al de functie van manager bedrijfsvoering bij Waardwonen vervulde. Hij heeft zich moeten meten met diverse sterke externe kandidaten. De RvC is zeer content met de uiteindelijk keuze voor hem. Dat betekende dat de heer Cuppen, nadat hij vanaf 1 augustus al als interim directeur-bestuurder optrad, per 1 november kon worden aangesteld. Wij hebben alle vertrouwen in hem en rekenen erop dat Waardwonen zich blijft ontwikkelen als moderne en naar buiten gerichte woningcorporatie, waar het belang van de huurders en een goede aanwending van het vermogen voor de maatschappelijke opgave op nummer één staan.

In 2021 is ook de RvC zelf van samenstelling gewijzigd. Zo hebben wij per 31 maart afscheid genomen van de heer Guus Sommerdijk en per 31 december van de heer Paul Nouwen. Wij zijn hun veel dank verschuldigd voor acht jaar toezicht. Beiden deden dit met veel kennis en toewijding. Al eerder had de RvC besloten om in 2020 zijn eigen omvang te verminderen van zeven naar zes leden. Daarom hebben wij ter vervanging één nieuw lid aangetrokken. Uit het wervings- en selectieproces kwam als beste kandidaat naar voren de heer Marco Sotthewes. De heer Sotthewes heeft een uitgebreide kennis van vastgoed, die naar onze overtuiging van grote toegevoegde waarde zal zijn. Wij zijn blij dat we hem per 1 januari 2021 hebben kunnen aanstellen. De heer Sotthewes heeft in 2020 al op diverse momenten als toehoorder in bijeenkomsten van de RvC kunnen participeren.

Jaarverslag 2020

9.2 Werkwijze

De werkwijze van de RvC is vastgelegd in het reglement RvC. Het reglement noemt – op basis van het wettelijk kader, de statuten van Waardwonen en de Governancecode woningcorporaties – als belangrijkste rollen:

- de rol van toezichthouder op de directeur-bestuurder van Waardwonen
- de rol van klankbord/raadgever voor de directeur-bestuurder bij belangrijke besluiten en strategievorming
- de rol van werkgever van de directeur-bestuurder

De RvC werkt met commissies. De commissies adviseren de raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de raad voor. Dit laat onverlet dat de verantwoordelijkheid van de besluitvorming bij de gehele raad ligt. In de door de RvC opgestelde toezichtvisie staat het doel van de raad omschreven, wat onder goed toezicht wordt verstaan en namens wie toezicht wordt gehouden.

In het ondernemingsplan 2018-2021 Samen werken aan een thuis zijn de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen vertaald in vier speerpunten: betaalbaarheid, wonen en zorg, investeren in wonen en klantgerichte dienstverlening. Het ondernemingsplan fungeert voor de RvC als een formeel toetsingskader en wordt jaarlijks vertaald naar jaarplannen, een jaarbegroting en een meerjarenbegroting.

Naast het ondernemingsplan houdt de RvC ook toezicht volgens onderstaande toezicht- en toetsingskaders:

- de Woningwet
- de statuten en reglementen
- de rapportages van externe toezichthouders van het WSW, de Aw en de accountantscontrole
- (meerjaren)Begroting, trimesterrapportages, jaarverslag en treasuryjaarplan;
- de portefeuillestrategie
- het duurzaamheidsbeleid
- het investeringsstatuut

Deze kaders worden jaarlijks geactualiseerd en gepubliceerd op de website van Waardwonen.

9.3 Over de Raad van Commissarissen

In 2020 was de samenstelling van de RvC als volgt:

Naam	Leeftijd	Beroep	Expertise	Lid RvC sinds	Datum aftreden	Herbenoembaar
De heer S. van Groningen (voorzitter)	67	Generaal-Majoor Koninklijke Luchtmacht b.d.	Bestuurlijk, juridisch	01-01-2014	31-12-2021	Nee
De heer A.E.M. Sommerdijk	62	Adviseur	Financiën en control, bedrijfsvoering	01-04-2012	31-03-2020	Nee
Mevrouw E.W. Martijn	52	Ceo Firm of the Future	Financiën en control	01-01-2014	31-12-2021	Nee
Mevrouw H.M.C. Wairata	64	Inspecteur Inspectie van het Onderwijs	Volkshuisvesting, huurdersbelang	01-01-2016	31-12-2023	Nee

Jaarverslag 2020

Naam	Leeftijd	Beroep	Expertise	Lid RvC sinds	Datum aftreden	Herbenoembaar
Mevrouw C.J.M. Oude Boerrigter	65	Bestuurder Stichting Malderburch	Bestuurlijk, zorg en governance	01-01-2016	17-01-2024	Nee
De heer P. Koburg	59	Instituuts-directeur HAN, onderdeel Informatica Communicatie Academie	Volkshuisvesting, vastgoed, governance	01-01-2016	*	

**Ten tijde van het opstellen van het jaarverslag is de heer Koburg overleden zoals in de inleiding is gememoreerd.*

Huurderscommissarissen

De Woningwet bepaalt dat ten minste een derde van de commissarissen moet bestaan uit huurderscommissarissen die rechtstreeks zijn voorgedragen door de huurders. Waardwonen heeft drie huurderscommissarissen; Mevrouw Wairata, mevrouw Oude Boerrigter en de heer Koburg. Zij hebben in de hoedanigheid van huurderscommissaris regelmatig en goed contact met de huurdersorganisaties.

Aftreden commissaris

Op 1 april 2020 is de heer Sommerdijk als commissaris afgetreden, omdat zijn maximale termijn (8 jaar) als commissaris erop zat. De heer Sommerdijk was ook lid van de Auditcommissie. De heer Koburg heeft hem vervangen en is begin 2020 toegetreden tot de Auditcommissie.

Werving nieuwe commissaris met Vastgoedprofiel

De heer Nouwen treedt per 31 december 2020 af als commissaris omdat ook zijn maximale benoemingsperiode van 8 jaar erop zit. In verband met zijn aftreden, is in 2020 een nieuwe commissaris met een vastgoedprofiel geworven. De werving en selectie is begeleid door Public Spirit. Eind november 2020 is vanuit de Aw een positieve zienswijze afgegeven om de heer M. Sotthewes te benoemen als commissaris van Waardwonen. De heer Sotthewes is door de RvC per 1 januari 2021 benoemd voor een periode van vier jaar.

Nevenbetrekkingen per commissaris in 2020

De heer S. van Groningen

- Voorzitter Raad van Toezicht Carinova
- Zelfstandig organisatieadviseur

De heer A.E.M. Sommerdijk

- Lid Raad van Toezicht IJsselgroep
- Lid Raad van Commissarissen Woningstichting Ons Huis
- Lid hoofdbestuur van de Nederlandse Orde van Administratie- en Belastingdeskundigen (NOAB)
- Lid Raad van Commissarissen Beheer Flevoland Participaties BV
- Lid Raad van Toezicht Iselinge Hogeschool

De heer P.P.M. Nouwen

- Voorzitter Raad van Commissarissen Stichting Wonen Vierlingsbeek
- Voorzitter van de Stichting AED Mook Molenhoek

Jaarverslag 2020

Mevrouw E.W. Martijn

- Voorzitter van het Biomimicry Centre
- Verandermanager C2M management

Mevrouw H.M.C. Wairata

- Geen nevenbetrekkingen.

Mevrouw C.J.M. Oude Boerrigter

- Externe velddeskundige Hogeschool van Arnhem en Nijmegen

De heer P. Koburg

- Lid Raad van Toezicht Stichting Coehoorn
- Lid bestuur Innovatie Fabriek Arnhem

RvC-vergaderingen

In 2020 vergaderde de Raad van Commissarissen 7 keer samen met de directeur-bestuurder van Waardwonen. Daarnaast is de RvC drie keer zonder de directeur-bestuurder samengekomen, voor onder andere zelfevaluatie. In onderstaand overzicht benoemen we de belangrijkste onderwerpen waarover de RvC in 2020 sprak. Achter het onderwerp staat of de RvC ook haar goedkeuring verleende. De jaarrekening behoeft geen goedkeuring, maar wordt vastgesteld:

- Jaarrekening en jaarverslag 2019 (vaststelling en goedkeuring)
- Huurbeleid (goedkeuring)
- Begroting 2021 en financiële meerjarenprognose 2021-2030 (goedkeuring)
- Treasuryjaarplan (goedkeuring)
- Treasurystatuut (goedkeuring)
- Investeringsstatuut (goedkeuring)
- Prestatieafspraken (inclusief bod) (goedkeuring)
- Beslisdocument Klappenburg Bemmelen (goedkeuring)
- Duurzaamheidsbeleid (goedkeuring)
- Portefeuillestrategie (goedkeuring)
- PDCA-cyclus (vaststelling)
- Vergoeding RvC (vaststelling)
- Managementletter 2019
- Accountantsverslag 2019
- Trimesterrapportages
- EPA-versnelling
- Financieringsstrategie
- Controllersrapportage
- Risicomanagement
- Fasedocumenten
- Evaluatienotitie 't Convent
- Werving en benoeming nieuwe directeur-bestuurder
- Werving en benoeming nieuwe commissaris
- Strategische verkenning
- Governancecode woningcorporaties 2020

Informatievoorziening en overleg belanghebbenden

Om haar taken goed te kunnen vervullen heeft de RvC zich in het verslagjaar regelmatig mondeling en schriftelijk door de directeur-bestuurder laten informeren. De Raad van Commissarissen laat zich ook informeren door belanghebbenden binnen en buiten de organisatie. Hiervoor voert zij onder andere gesprekken met de ondernemingsraad, het managementteam, de huurdersorganisaties en de accountant. De RvC heeft minimaal één keer per jaar overleg met de besturen van beide huurdersorganisaties. Met de ondernemingsraad is in 2020 tweemaal een gesprek gevoerd, eenmaal zonder de directeur-bestuurder. De RvC ervaart de contacten met de huurdersorganisaties en de

Jaarverslag 2020

ondernemingsraad als zeer belangrijk omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van Waardwonen.

De directeur-bestuurder en medewerkers van Waardwonen hebben regelmatig contact met belanghouders zoals huurders, huurdersorganisaties, gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen, collega-corporaties en andere samenwerkingspartners. De RvC be vraagt de directeur-bestuurder hier met regelmaat over in de vergaderingen van de RvC. Ook wordt expliciet stilgestaan bij de prestatieafspraken die jaarlijks met de gemeenten en huurdersorganisaties worden opgesteld.

Commissies

De RvC van Waardwonen kent een Auditcommissie, een Vastgoedcommissie en een Selectie- en Remuneratiecommissie. De commissies stellen na een vergadering een verslag op voor de complete RvC.

In 2020 zijn enkele wijzigingen geweest in de samenstelling van de commissies, vooruitlopend op het aftreden van twee commissarissen.

Op 31 december 2020 zagen de commissies er als volgt uit:

- Auditcommissie
 - E.W. Martijn (voorzitter)
 - P. Koburg
- Selectie- en remuneratiecommissie
 - C.J.M. Oude Boerrigter (voorzitter)
 - S. van Groningen
- Vastgoedcommissie
 - P.P.M. Nouwen (voorzitter)
 - H. Wairata

De heer Nouwen, wordt in verband met zijn vertrek, per 1 januari 2021 vervangen door de heer M. Sotthewes.

De Auditcommissie kwam in 2020 zes keer bijeen.

De belangrijkste onderwerpen die zijn besproken:

- Jaarrekening en jaarverslag 2019
- Accountantsverslag 2019
- Trimesterrapportages
- Controleplan 2020 BDO
- Managementletter 2019 BDO
- Begroting 2021 en meerjarenprognose 2021-2030
- Correspondentie WSW en Aw
- Voorstel (voortzetting) dienstverlening BDO
- Investeringsstatuut
- Treasurystatuut
- Financieringsstrategie
- Planning & Control Cyclus
- Resultaten Aedes Benchmark

De Selectie- en Remuneratiecommissie is in 2020 vier keer bijeengekomen waarin onder andere het bestuurscontract met de directeur-bestuurder en de werving en selectie van de nieuwe commissaris is besproken. Daarnaast is de remuneratiecommissie nauw betrokken geweest bij zowel de werving van de nieuwe directeur-bestuurder als ook een nieuw RvC-lid.

De Vastgoedcommissie kwam in 2020 viermaal bijeen. De belangrijkste onderwerpen die werden besproken:

- Portefeuillestrategie
- Beslisdocument Klappenburg

Jaarverslag 2020

- Fasedocumenten
- Evaluatienotitie 't Convent
- Notitie flexibel bouwen
- Investeringsstatuut
- Stand van zaken projecten

De (nieuwbouw)projecten worden zowel in de Auditcommissie als in de Vastgoedcommissie besproken.

9.4 Ontwikkeling vakkennis en beroepsvaardigheden

Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties

Om de deskundigheid te bevorderen, zijn de commissarissen lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De RvC bepaalt zelf op welke onderwerpen en competenties verbetering is gewenst voor de RvC als geheel en voor de leden afzonderlijk.

Zelfevaluatie

De RvC moet elk jaar een zelfevaluatie houden en één keer per twee jaar onder externe begeleiding haar eigen functioneren begeleiden. Begin 2020 hield de RvC een zelfevaluatie. Deze vond onder begeleiding van de heer Hein van Haastert plaats.

De uitkomsten van de zelfevaluatie zijn richtinggevend voor de RvC in de eigen ontwikkeling. Naast de formele zelfevaluaties komt de RvC, waar nodig, ook vaker bijeen om hun eigen functioneren en hun rol te evalueren en te bespreken.

Actuele ontwikkelingen

Het onderwerp actuele ontwikkelingen staat frequent op de agenda van de RvC. De RvC-leden ontvangen een overzicht met belangrijkste ontwikkelingen (binnen de corporatiesector) die in die periode hebben plaatsgevonden. Waar nodig worden de ontwikkelingen besproken of zijn deze later onderwerp van een specifieke themabijeenkomst.

Permanente educatie

Over 2020 dienen leden van de RvC minimaal 5 PE-punten te hebben behaald of punten van het voorgaande jaar kunnen worden meegenomen. Alle commissarissen hebben bijeenkomsten gevolgd. Dit heeft geleid tot het verkrijgen van de volgende PE-punten in 2020:

Naam	PE-punten 2020
De heer S. van Groningen	4,5
De heer A.E.M. Sommerdijk	5,0
De heer P.P.M. Nouwen	8,5
Mevrouw E.W. Martijn	20,5
Mevrouw H.M.C. Wairata	6,5
Mevrouw C.J.M. Oude Boerrigter	7,5
De heer P. Koburg	11,5

Bezoldiging

De bezoldiging voor de RvC-leden over verslagjaar 2020 is in lijn met de VTW-beroepsregel bezoldiging 2020. De RvC van Waardwonen onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd. In het beloningsbeleid van de Raad van Commissarissen past terughoudendheid, gezien de maatschappelijke doelstelling van de organisatie. Daarom kiest de RvC van Waardwonen voor 75% van de maximaal toegestane beloning volgens de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). De bedragen zijn:

Naam	Bezoldiging (periode 01-01-2020 t/m 31-12-2020)
De heer S. van Groningen	€ 16.538
De heer A.E.M. Sommerdijk	€ 2.756
De heer P.P.M. Nouwen	€ 11.025

Jaarverslag 2020

Naam	Bezoldiging (periode 01-01-2020 t/m 31-12-2020)
Mevrouw E.W. Martijn	€ 11.400
Mevrouw H.M.C. Wairata	€ 11.025
Mevrouw C.J.M. Oude Boerrigter	€ 8.363*
De heer P. Koburg	€ 11.025

*Abusievelijk is de bezoldiging over het 1ste kwartaal niet uitgekeerd. Dit wordt gecorrigeerd in 2021.

Integriteit en onafhankelijkheid

Wij beschikken over een integriteitscode waarin is vastgelegd hoe we met elkaar en de omgeving omgaan en waarop men elkaar moet aanspreken. Het integriteitsbeleid is bekend bij alle medewerkers en wordt ondertekend bij indiensttreding. Daarnaast staat deze op onze website. De RvC is zeer alert op eventuele belangenverstrengeling of de schijn daarvan. In 2020 is geen gebruik gemaakt van de klokkenluidersregeling van Waardwonen. Ook kwamen er geen meldingen binnen van de vertrouwenspersonen.

De leden van de RvC hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Waardwonen. In de Woningwet zijn onverenigbaarheden voor commissarissen bij woningcorporaties vastgelegd (artikel 30, lid 6). De raad van commissarissen heeft vastgesteld dat geen sprake is van onverenigbaarheden volgens de Woningwet.

Meldingsplicht

Voor de RvC van Waardwonen geldt op basis van de 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 Waardwonen, rechtmatigheidskwesties of bijvoorbeeld het niet halen van de toewijzingsnormen, dient de RvC dit te melden aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Er zijn in het verslagjaar geen meldingen door leden van de Raad van Commissarissen gedaan aan de Aw.

Risicobeheersing

Risicobeheersing staat hoog op de agenda van de RvC en krijgt binnen de dagelijkse bedrijfsvoering continue aandacht. Waardwonen werkt met een risicobeheersingssysteem voor het managen van de strategische, tactische en operationele risico's van zowel financiële en niet-financiële aard. De RvC laat zich hierover informeren via trimesterrapportages en investeringsvoorstellen van de directeur-bestuurder en de interim- en jaarrekeningcontroles van de externe accountant. Bij grootschalige investeringen (bijv. bouwprojecten) besteedt de RvC aandacht aan de specifieke risico's van het project en de aansluiting hiervan op de portefeuillestrategie.

Tijdens de themasessie *Risicomangement* heeft de RvC de strategische risico's van Waardwonen beoordeeld op kans, impact en de mate van beheersing beoordeeld. De uitkomsten van de verschillende leden van de RvC zijn besproken, waarbij tevens de vergelijking is gemaakt met de beoordeling van de risico's door de directeur-bestuurder en het managementteam. Op deze wijze ontstaat een gezamenlijk beeld bij de 5 belangrijkste strategische risico's die het realiseren van de (maatschappelijke)doelstellingen van Waardwonen in de weg kunnen staan.

Accountant

Relatie met de externe accountant

De Raad van Commissarissen heeft in 2020 met de externe accountant gesproken over de uitkomsten van de interim-controle, de managementletter, controleplan en het accountantsverslag.

Bevindingen accountant

In de managementletter naar aanleiding van de tussentijdse controle in 2020 schetst de accountant in haar oordeel een positief beeld van de interne beheersing binnen Waardwonen. Volgens de accountant is sprake van een professionele organisatie en interne beheersingsstructuur waar het three lines model als conceptueel kader goed passend is en het risicomangement een goede mate van volwassenheid kent. In 2020 is opvolging gegeven aan Wet meldplicht datalekken en AVG, totstandkoming streefhuren en periodiek afsluiten financiële administratie. Een nieuwe bevinding richt

Jaarverslag 2020

zich op de offerteprocedure. De overige bevindingen scoren laag op urgentie en importantie en de bevindingen krijgen opvolging in 2021.

Opdrachtgeverschap externe auditor

Jaarlijks beoordeelt de accountant de jaarrekening, rapporteert hierover aan de directeur-bestuurder en de RvC en geeft in overleg met de Auditcommissie input voor besluitvorming binnen de organisatie. De Raad van Commissarissen is voor deze werkzaamheden de opdrachtgever.

Klachten

Op grond van bepaling 1.5 van de governance code brengt het bestuur ten minste eenmaal per jaar verslag uit over de ingediende klachten bij de corporatie. In de vergadering van maart 2020 zijn de klachten over 2019 behandeld.

Er zijn in 2020 geen klachten behandeld bij de klachtencommissie. Wel stond een behandeling van een klacht gepland, maar deze is in verband met corona door de klachtencommissie doorgeschoven naar 2021.

9.5 Governancecode

De Raad van Commissarissen van Waardwonen onderschrijft de Governancecode woningcorporaties en werkt volgens de beschreven principes.

In 2020 is de nieuwe Governancecode woningcorporaties in werking getreden. Het onderwerp governance, waaronder de vernieuwde code, is tijdens de RvC-vergadering van mei besproken. Tijdens een PE-bijeenkomst in het najaar is er extra aandacht besteed aan de vernieuwde Governancecode. Ook is er implementatiedocument opgesteld. Deze is besproken met het MT en wordt in de eerste RvC-vergadering van 2021 besproken met de RvC.

De Governancecode is verder gedeeld met de organisatie en in 2021 wordt er tijdens een personeelsbijeenkomst op een interactieve wijze verder op doorgegaan. De bedoeling is dat de code wordt doorleefd door de gehele organisatie.

Belet of ontstentenis RvC

De RvC heeft in 2019 al besloten in geval van belet of ontstentenis gebruik te maken van de vervangingspool die de VTW aanbiedt. Dit besluit geldt voor onbepaalde tijd. Dus ook voor 2020 geldt dit eerder genomen besluit.

Visitatie

In 2019 startte de vierjaarlijkse (verplichte) visitatie. In maart 2020 volgde het visitatierapport met daarin de bevindingen van de visitatiecommissie. De bevindingen zijn positief te noemen. De commissie constateert dat Waardwonen een omslag heeft gemaakt van de 'stenenkant naar de mensenkant'. De feedback van de commissie en van de belanghouders worden omarmd en meegenomen. Het rapport is in april 2020 openbaar gemaakt.

9.6 Invulling werkgeversrol bestuur

Bestuurswissel

Mevrouw H. Struik is tot en met 31 juli 2020 directeur-bestuurder van Waardwonen geweest. Per 1 augustus is zij gestart als directeur-bestuurder van Pro Wonen.

De RvC heeft na bekendmaking van haar vertrek de werving en selectieprocedure opgestart. Public Spirit heeft de opdracht gekregen het proces van werving en selectie te begeleiden. De vacature voor directeur-bestuurder is openbaar gemaakt door middel van het plaatsen van een advertentie. De RvC heeft een selectiecommissie samengesteld bestaande uit leden van RvC, het MT en de OR. Deze commissie heeft gesprekken gevoerd met de kandidaten.

Na de gesprekken heeft de RvC gekozen om de heer E. Cuppen te benoemen als directeur-bestuurder. De heer Cuppen was tot 1 augustus 2020 manager Bedrijfsvoering bij Waardwonen. Per 1 augustus is hij door de RvC eerst benoemd als directeur-bestuurder ad interim en na een positieve

Jaarverslag 2020

zienswijze van de Aw is de heer Cuppen per 1 november benoemd als directeur-bestuurder van Waardwonen. De benoeming is voor een periode van vier jaar.

Vorbereiden RvC-vergaderingen

Een paar weken voor een RvC-vergadering voert de voorzitter van de RvC overleg met de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris. Dit overleg is ter voorbereiding van de RvC-vergadering waarbij de concept agenda wordt doorgenomen.

Prestatieafspraken

Met mevrouw Struik zijn aan het begin van het jaar prestatieafspraken gemaakt. In verband met het vertrek van mevrouw Struik heeft er geen beoordeling in 2020 plaatsgevonden.

Met de heer Cuppen zijn de prestatieafspraken aan het einde van 2020 opgesteld voor het jaar 2021. Deze worden gehanteerd als criteria voor de beoordeling in 2021. De Selectie- en Remuneratiecommissie toetst na afloop van het jaar of en hoe aan de verwachtingen is voldaan. Gezien het persoonlijke karakter van de beoordeling is deze niet openbaar.

Bezoldiging

De vigerende wet- en regelgeving is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid. De raad van commissarissen volgt voor de bezoldiging van de directeur-bestuurder de sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties. Buiten de standaardregelingen zijn in 2020 geen aanvullende toezeggingen gedaan.

PE-punten

Conform de Governancecode moeten bestuurders van woningcorporaties in drie jaar (2017 t/m 2019) tijd 108 PE-punten behalen.

Het totaal aantal behaalde punten voor mevrouw Struik komt uit op 121,5. Dit aantal is ruimschoots boven de gestelde norm van 108 PE-punten.

De heer Cuppen is per 1 november 2020 begonnen als directeur-bestuurder en heeft in het jaar 2020 52,50 PE-punten behaald.

Naam bestuurder	PE-punten 2018	PE-punten 2019	PE-punten 2020	Totaal aantal PE-punten 2018 t/m 2020
2020				
Mevrouw H. Struik	49,5	70	2 (t/m 31 juli 2020)	121,5
Heer E. Cuppen	n.v.t.	n.v.t.	52,50	52,50

9.7 Verklaring Raad van Commissarissen

De door het bestuur opgemaakte jaarrekening over 2020 omvat de balans, de resultatenrekening en de daarbij behorende toelichting. Op 31 mei 2021 hebben de RvC van Waardwonen en de directeur-bestuurder het jaarverslag en de bijbehorende jaarrekening besproken in het bijzijn van de externe accountant en de manager Bedrijfsvoering. De jaarrekening is door externe accountant gecontroleerd en van een goedkeurende accountantsverklaring voorzien. De Raad van Commissarissen kan zich met deze stukken verenigen en heeft de jaarrekening 2020 overeenkomstig vastgesteld. Met deze vaststelling verleent de RvC volledige decharge aan de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid en beheer en aan de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht.

Namens de Raad van Commissarissen,

Siem van Groningen

10

Jaarrekening



Rapport inzake jaarrekening 2020

Rapport inzake jaarrekening 2020

Inhoudsopgave

1	Balans per 31 december 2020	3
2	Winst- en verliesrekening over 2020	5
3	Kasstroomoverzicht	6
4	Algemene toelichting	8
5	Toelichting op de balans	19
6	Toelichting op de winst- en verliesrekening	36
7	Splitsing DAEB en Niet-DAEB	43
8	Overige informatie	46
9	Bezoldiging topfunctionarissen	48
10	Overige gegevens	51
11	Controleverklaring	52

Rapport inzake jaarrekening 2020

1 Balans per 31 december 2020

(na voorgestelde resultaatbestemming)

	Ref. H.4	Ref. H.5	31-12-2020 €	31-12-2019 €
Vaste Activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	4.6.1	5.1	482.305.646	469.141.651
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4.6.1	5.1	13.328.575	12.406.852
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.6.1	5.2	9.453.178	9.312.702
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.6.1	5.2	3.591.576	854.287
			508.678.975	491.715.492
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.6.2	5.3	4.937.994	4.845.391
Financiële vast activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	4.6.3	5.4.1	1.066.525	1.070.270
Latente belastingvordering(en)	4.6.3	5.4.2	5.286.771	4.787.467
Overige vorderingen	4.6.3	5.4.3	273.220	294.160
			6.626.516	6.151.897
Som der vaste activa			520.243.485	502.712.780
Vlottende activa				
Voorraden				
Overige voorraden	4.6.4	5.5	192.009	170.443
Vorderingen				
Huurdebiteuren	4.6.5	5.6.1	155.734	158.141
Overheid	4.6.5	5.6.2	2.182	1.343
Vorderingen op groepmaatschappijen	4.6.5	5.6.3	29.402	30.142
Belastingen en premies van sociale verzekering	4.6.5	5.6.4	0	0
Overige vorderingen	4.6.5	5.6.5	167.948	257.584
Overlopende activa	4.6.5	5.6.6	385.606	862.916
			740.872	1.310.126
Liquide middelen	4.6.6	5.7	2.197.387	7.237.504
Som der vlottende activa			3.130.268	8.718.073
Totaal activa			523.373.753	511.430.853

Rapport inzake jaarrekening 2020

		Ref.	31-12-2020 €	31-12-2019 €
Eigen Vermogen				
Herwaarderingsreserve	4.6.7	5.8	270.434.644	267.290.338
Overige reserves	4.6.7	5.8	131.682.494	139.117.017
			402.117.138	406.407.355
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	4.6.9	5.9.1	9.678.996	2.569.243
			9.678.996	2.569.243
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	4.6.10	5.10	83.949.052	70.544.887
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.6.10	5.10.1	9.221.652	9.244.989
Overige schulden	4.6.10	5.10.2	11.539.773	8.790.250
			104.710.477	88.580.126
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken		5.11.2	595.836	7.303.794
Schulden aan overheid		5.11.1	13.733	0
Schulden aan leveranciers		5.11.3	886.301	2.263.066
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		5.11.4	3.500.075	2.332.854
Overige schulden		5.11.5	259.254	198.179
Overlopende passiva		5.11.6	1.611.942	1.776.235
			6.867.142	13.874.128
Totaal passiva			523.373.753	511.430.853

Rapport inzake jaarrekening 2020

2 Winst- en verliesrekening over 2020

	Ref.	Ref.	2020 €	2019 €
Huuropbrengsten	4.7.2	6.1	25.835.972	25.462.357
Opbrengsten servicecontracten	4.7.2	6.2	605.468	629.533
Lasten servicecontracten	4.7.2	6.3	-601.795	-625.712
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.7.2	6.4	-2.397.724	-2.115.592
Lasten onderhoudsactiviteiten	4.7.2	6.5	-6.566.392	-6.552.151
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	4.7.2	6.6	-4.788.477	-4.397.140
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			12.087.052	12.401.295
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.7.3	6.7	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.7.3	6.7	0	0
Toegerekende organisatiekosten	4.7.3	6.7	0	0
Toegerekende financieringskosten	4.7.3	6.7	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling			0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.7.4	6.8	2.209.396	2.610.534
Toegerekende organisatiekosten	4.7.4	6.8	-57.773	-54.475
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	4.7.4	6.8	-1.908.979	-1.792.058
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille			242.644	764.000
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.7.5	6.9	-12.519.445	-1.470.409
Niet-gerealiseerde waardever. vastgoedportefeuille	4.7.5	6.10	5.321.734	43.708.381
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.7.5	6.11	163.813	153.577
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop			0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			-7.033.898	42.391.548
Opbrengsten overige activiteiten			0	0
Kosten overige activiteiten			0	0
Netto resultaat overige activiteiten			0	0
Overige organisatiekosten		6.12	-841.441	-907.360
Leefbaarheid	4.7.6	6.13	-312.432	-230.479
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4.7.7	6.14	127.346	41.537
Rentelasten en soortgelijke kosten	4.7.7	6.15	-5.214.127	-5.608.795
Saldo financiële baten en lasten			-5.086.781	-5.567.258
Totaal van resultaat voor belastingen			-944.856	48.851.746
Belastingen	4.7.8	6.16	-3.341.616	-835.259
Resultaat deelnemingen	4.7.9	6.17	-3.745	-1.689
Totaal van resultaat na belastingen			-4.290.217	48.014.798

Rapport inzake jaarrekening 2020

3 Kasstroomoverzicht

		Verslagjaar 2020	Verslagjaar 2019
1.	(A) Operationele activiteiten		
1.1	Huurontvangsten	25.753	25.332
1.1.1	Zelfstandige huurwoningen DAEB	24.161	23.806
1.1.2	Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	503	470
1.1.5	Intramuraal DAEB	813	798
1.1.7	Maatschappelijk onroerend goed	97	95
1.1.8	Bedrijfsmatig onroerend goed	140	125
1.1.9	Parkeervoorzieningen DAEB	4	3
1.1.10	Parkeervoorzieningen niet-DAEB	35	35
1.2	Vergoedingen	643	593
1.3	Overheidsontvangsten	0	0
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	12	38
1.5	Ontvangen interest	15	12
	Saldo ingaande kasstromen	26.423	25.975
1.6	Erfpacht	13	13
1.7	Betalingen aan werknemers	2.942	2.827
1.8	Onderhoudsuitgaven	5.181	5.330
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	4.518	3.928
1.10	Betaalde interest	2.664	2.786
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	29	40
1.11 b	Verhuurdersheffing	3.181	2.984
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet	40	62
1.13	Vennootschapsbelasting	4.180	2.300
	Saldo uitgaande kasstromen	22.748	20.270
	Kasstroom uit operationele activiteiten	3.675	5.705
2.	(B) (Des)investeringsactiviteiten		
	MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet		
2.1 A	Verkoopontvangsten bestaande huur	2.182	2.665
2.1 B	Verkoopontvangsten bestaande huur	36	13
	Tussentelling ingaande kasstroom MVA	2.218	2.798

Rapport inzake jaarrekening 2020

		Verslagjaar 2020	Verslagjaar 2019
	MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet		
2.6 A	Nieuwbouw huur	5.766	6.541
2.7 A	Verbeteruitgaven	10.291	2.820
2.7 B	Verbeteruitgaven	108	0
2.9 A	Aankoop	686	1.178
2.9 B	Aankoop	256	0
2.12 A	Sloopuitgaven	106	0
2.14 B	Investerings overig	415	161
	Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	17.628	10.820
2.16	Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-15.410	-8.022
	Kasstroom uit (des)investerings	-15.410	-8.022
3.	(C) Financieringsactiviteiten		
	Ingaand		
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	19.000	15.000
3.1.2	Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
	Uitgaand		
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	12.246	5.613
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen	58	55
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.696	9.332
4.1	Mutatie liquide middelen	-5.039	7.015
4.2	Wijziging kortgeld	0	0
	Liquide middelen per 1-1	7.237	222
	Liquide middelen per 31-12	2.198	7.237

Rapport inzake jaarrekening 2020

4 Algemene toelichting

Waardwonen is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De statutaire zetel is gemeente Lingewaard. De vestigingsplaats is Huissen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de Stadsregio Arnhem Nijmegen en is werkzaam binnen het kader van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. Waardwonen is onder nummer 10016923 ingeschreven bij het handelsregister.

Wet- en regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (“WNT”), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

4.1 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn niet gewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

4.2 Grondslagen voor consolidatie

Volgens de consolidatie richtlijnen dienen de financiële gegevens van Waardwonen (hoofd van de groep) en haar verbonden partijen gezamenlijk te worden opgenomen. Dit zijn alle rechtspersonen en vennootschappen waarmee Waardwonen een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen verbonden partijen waarin beslissende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover wij de centrale leiding hebben. In het algemeen betreft het verbonden partijen waarin het belang meer dan 50% bedraagt.

De in de structuur van Waardwonen begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

- Lingewaard Bouw B.V., Huissen (100%), activiteit: projectontwikkeling van koopwoningen.
- Lingewaard Beheer B.V., Huissen (100%), activiteit: beheer en onderhoud van scholen en appartementencomplexen van derden.
- V.O.F. Lingewaard Wonen / U-Projecten, Huissen (60%), activiteit: ontwikkeling van project “De mooiste plek van Bemmelen”.

De genoemde deelnemingen zijn materieel gezien nauwelijks van belang voor de financiële beeldvorming over stichting Waardwonen. Conform artikel 2:407 BW vindt geen consolidatie plaats. We presenteren over boekjaar 2020 alleen de enkelvoudige jaarrekening van stichting Waardwonen.

4.3 Stelselwijzigingen

Met ingang van 1 januari 2020 heeft als gevolg van een wijziging van wet- en regelgeving een stelselwijziging plaats gevonden. Op basis van RJ645.202 wordt de verwerking van uitgaven in vastgoed in exploitatie na eerste verwerking op basis van artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voorgeschreven. Daardoor worden onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. Uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden dienen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed te worden verwerkt.

Deze nieuwe verwerkingswijze heeft gevolgen voor de wijze waarop de onrendabele top voor het vastgoed in ontwikkeling wordt bepaald (eventueel: deze voorziening is deels in mindering gebracht op de posten daeb- & niet-daeb vastgoed in ontwikkeling en deels apart opgenomen op de passief zijde van de balans).

De genoemde stelselwijziging is materieel gezien nauwelijks van belang voor de financiële beeldvorming over stichting Waardwonen. Conform RJ645.405 is het effect van de stelselwijziging prospectief verwerkt in de jaarrekening 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarom niet aangepast.

4.4 Schattingswijzigingen

Er is geen sprake van schattingswijzigingen.

Rapport inzake jaarrekening 2020

4.5 Schattingen

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

4.6 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Vaste activa

4.6.1 Vastgoedbeleggingen

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

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

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

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

Waardwonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor alle woongelegenheden, maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Waardwonen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor het bedrijfsmatig onroerend goed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Dit handboek is in 2020 geactualiseerd.

Rapport inzake jaarrekening 2020

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

De waardevermindering of -vermeerdering die voortvloeit uit de eerste waardering tegen marktwaarde wordt bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Verwerking van uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

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.

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) dienen te worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het actief, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling zullen komen. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderingsverlies te zijn gebaseerd op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoed.

Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt indien voldaan wordt aan de criteria van RJ 645.201.

Herclassificatie

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

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

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

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

Rapport inzake jaarrekening 2020

Beleidswaarde

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

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenarió en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Waardwonen en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15.

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Waardwonen heeft woningen onder voorwaarden verkocht waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor Waardwonen een terugkoopplicht kent, worden aangemerkt als financieringsconstructie. Deze als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingverlies.
 - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderingverlies.
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichting uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waardemutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden.

Rapport inzake jaarrekening 2020

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Waardwonen een terugkoopverplichting en/of recht dat mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economische verkeer. De terugkoopverplichting/recht wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen een jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend.

Bijzondere waardevermindering

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

Verwerking verplichtingen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Waardwonen rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van het beslisdocument heeft plaatsgevonden.

4.6.2 Materiële Vaste Activa

Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen verwachte directe opbrengstwaarde.

4.6.3 Financiële vaste activa

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de netto vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt ervan uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De netto vermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de netto vermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Waardwonen in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

Rapport inzake jaarrekening 2020

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaaarding worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

Andere deelnemingen

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en verliesrekening.

Latente belastingvorderingen

Zie 4.6.8

Overige vorderingen

De onder financiële vaste activa opgenomen overige vorderingen omvatten verstrekte leningen en overige vorderingen, alsmede gekochte leningen en obligaties die tot het einde van de looptijd zullen worden aangehouden. Deze vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgens worden deze leningen en obligaties gewaardeerd tegen de geamortiseerde (lees: gecorrigeerde) kostprijs. Indien er bij de verstrekking van leningen of de verwerving van obligaties sprake is van disagio of agio, wordt dit gedurende de looptijd ten gunste respectievelijk ten laste van het resultaat gebracht als onderdeel van de effectieve rente. Ook transactiekosten worden verwerkt in de eerste waardering en als onderdeel van de effectieve rente ten laste van het resultaat gebracht. Bijzondere waardeverminderingen worden in mindering gebracht op de geamortiseerde kostprijs en direct verantwoord in de winst en verliesrekening.

Vlottende activa

4.6.4 Voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen is gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde, onder aftrek van een eventuele voorziening voor incourantheid.

4.6.5 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Na de eerste verwerking worden Vorderingen gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

4.6.6 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

4.6.7 Eigen vermogen

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt bepaald per waarderingscomplex. Bij realisatie van de herwaarderingsreserve (bij verkoop van het vastgoed) wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves.

4.6.8 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het waarderingscomplex. Indien en

Rapport inzake jaarrekening 2020

voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Er is sprake van een verwacht verlies indien de kostprijs de marktwaarde per balansdatum overtreft. De voorziening wordt gevormd zodra het project intern geformaliseerd (go- / no go besluit genomen) en extern gecommuniceerd is.

Latente belastingvorderingen en verplichtingen

Voor alle tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van de activa en in de jaarrekening en de fiscale boekwaarde wordt een belastinglatentie opgenomen. Een latente belastingvordering wordt uitsluitend opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden verantwoord tegen de contante waarde. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Voorziening garantieverplichtingen

Voor gerealiseerde nieuwbouwverkoopwoningen in het verleden binnen de VOF Lingewaard Wonen/U-projecten handhaven we een voorziening voor eventuele garantieverplichtingen.

4.6.9 Langlopende schulden

Leningen overheid en kredietinstellingen

Langlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst en verliesrekening als intrestlast verwerkt. Voor extendible/tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden. De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord. In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien 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. Voor de waardering en resultaatbepaling van deze embedded derivaten wordt verwezen naar paragraaf 4.7.10.

4.6.10 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Waardwonen maakt gebruik van rentederivaten. Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde. De vervolgwaaardering van de derivaten is de tegen geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financiële instrument hedge accounting wordt toegepast. Indien er geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, wordt er door Waardwonen een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat. Mutaties in de negatieve waarde worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

4.6.11 Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Waardwonen ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst- en verliesrekening over de looptijd van het contract.

Rapport inzake jaarrekening 2020

4.7 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

4.7.1 Algemeen

De winst-en-verliesrekening is opgesteld volgens het functionele model. Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn. Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op marktwaarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met name de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd toegelicht.

4.7.2 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum op basis van soort bezit en het huishoudinkomen.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen.

Lasten servicecontracten

Dit betreffen de door Waardwonen betaalde servicekosten welke verrekend worden met de huurders en bewoners. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten voor verhuur en beheeractiviteiten verantwoord.

Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen. Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De overige bedrijfslasten operationele lasten exploitatie bezit worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

4.7.3 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Onder deze rubriek worden de volgende resultaten opgenomen:

- Boekresultaat (omzet en uitgaven) van gerealiseerde verkopen;
- Toegerekende interne directe projectkosten ten behoeve van de ontwikkeling van het vastgoed;
- Toegerekende financieringskosten welke toe te rekenen zijn aan de feitelijke bouwperiode.

Rapport inzake jaarrekening 2020

4.7.4 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen:

- Boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Boekresultaat van als gerealiseerde verkoop gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden;
- Nette verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop;
- Netto verkoopopbrengsten bij levering van onderhanden projecten.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de marktwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn. De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt alleen als verkoopopbrengst verantwoord als alle belangrijke economische rechten zijn overgedragen aan de koper.

4.7.5 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op afboekingen uit hoofde van bijzondere waardevermindering dan wel een terugneming daarvan. (Mutaties in) bijzondere waardeverminderingen ontstaan door een jaarlijkse toets van de marktwaarde in verhuurde staat ten opzichte van de waarde gebaseerd op historische kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat worden verantwoord onder Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

De jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden wordt verantwoord onder Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

4.7.6 Leefbaarheid

De onder leefbaarheid verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen (niet zijnde investeringen) en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Waardwonen, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede komen.

4.7.7 Saldo financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva.

Rentelasten en soortgelijke kosten

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

Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

Rapport inzake jaarrekening 2020

4.7.8 Belastingen

Waardwonen is integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Waardwonen sloot in 2009 een vaststellingsovereenkomst (VSO) met de belastingdienst waarin specifieke bepalingen staan voor de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatbepaling. De afdracht van vennootschapsbelasting wordt berekend over het resultaat 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. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

4.7.9 Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen wordt gevormd door het aandeel in het resultaat van de op netto vermogenswaarde gewaardeerde 100% deelneming Lingewaard Bouw B.V.

4.7.10 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Binnen het treasurybeleid van Waardwonen dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente risico's (rente, looptijden en markt). Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing ervan tot een positie van de totale leningen-/beleggingsportefeuille leidt welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Waardwonen heeft ultimo 2019 geen derivaten in de vorm van een cap.

Valutarisico

Waardwonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

Prijrisico

Waardwonen heeft geen effecten waardoor geen prijsrisico wordt gelopen.

Renterisico

Waardwonen en haar groepsmaatschappijen lopen renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder de financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Waardwonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Per financieringsbesluit maakt Waardwonen een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten:

- de financieringsbehoefte;
- de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten en;
- de per saldo hiermee gemoeide kosten. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Waardwonen risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd. Met betrekking tot bepaalde vastrentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) hebben Waardwonen en haar groepsmaatschappijen een rentecap gecontracteerd, zodat de hoogte van de variabele rente bij deze schulden gelimiteerd is.

Kredietrisico

Waardwonen heeft geen significante concentraties van kredietrisico's met betrekking tot haar vorderingen. Waardwonen en haar groepsmaatschappijen hebben geen significante concentraties van kredietrisico. De groep maakt gebruik van meerdere banken teneinde over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

Rapport inzake jaarrekening 2020

Beschikbaarheidsrisico

Waardwonen monitort haar financiële meerjarenplanning zodanig dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Waardwonen voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en andere financiële stakeholders worden gehanteerd. De verwachting is dat Waardwonen ook in de komende jaren de niet-Daeb investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar Daeb financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is Waardwonen afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW.

Liquiditeitsrisico

Waardwonen maakt gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Waardwonen zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt constant gemonitord.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingsmodellen en waarderingstechnieken.

4.8 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is volgens de directe methode opgesteld. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. Daarnaast wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

Rapport inzake jaarrekening 2020

5 Toelichting op de balans

Vaste Activa

Vastgoedbeleggingen

5.1 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De mutaties in de post DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie in het jaar 2020 zijn als volgt:

	DAEB Vastgoed	Niet-DAEB Vastgoed	Totaal
Stand per 31-12-2019			
Aanschafwaarde	227.370.577	9.721.332	237.091.910
Cumulatieve herwaarderingen	257.349.843	3.776.209	261.126.053
Cumulatieve waardeverminderingen	-15.578.770	-1.090.690	-16.669.460
Stand per 31-12-2019	469.141.651	12.406.851	481.548.502
Mutaties:			
Uitgaven na eerste waardering	8.054.195	364.273	8.418.468
Herclassificatie van VOV	686.063	0	686.063
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-3.536.778	-23.921	-3.560.699
Herclassificatie Daeb en Niet-Daeb	-346.031	346.031	0
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	3.221.901	0	3.221.901
Waardemutaties a.g.v. aanpassingen marktwaarde	5.084.645	235.341	5.319.986
Stand per 31-12-2020	482.305.646	13.328.575	495.634.221
Aanschafwaarde	239.004.460	10.425.210	249.429.671
Cumulatieve herwaarderingen	259.925.793	4.193.785	264.119.578
Cumulatieve waardeverminderingen	-16.624.607	-1.290.420	-17.915.027
Stand per 31-12-2020	482.305.646	13.328.575	495.634.221

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 3.727 woningen, 109 zorgeenheden, 2 maatschappelijk vastgoed en 21 bergingen/parkeerplaatsen opgenomen. Daarnaast zijn in de post Niet DAEB vastgoed in exploitatie zijn 49 woningen, 5 bedrijfsonroerend vastgoed en 87 bergingen/parkeerplaatsen opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikking (peildatum 01-01-2020) van deze eenheden bedraagt € 651,8 miljoen (2019: € 601,1 miljoen).

De uitgaven na eerste waardering bestaan uit de aankoop van een woning, investeringen in energetische verbeteringen voor een bedrag van € 7.934.500 en € 227.844 aan overige na-investeringen.

De herclassificatie van VOV betreft de terugkoop van 5 woningen die eerder als Koopgarant zijn verkocht. Deze zijn weer in exploitatie genomen.

De buitengebruikstellingen en afstotingen hebben betrekking op de sloop van 19 woningen en verkoop van 13 Daeb woningen en 2 garages.

Rapport inzake jaarrekening 2020

De marktwaarde 2020 is € 14.086.000 (2,93%) hoger dan 2019. Deze mutatie wordt veroorzaakt door:

- Voorraadmutaties: Er zijn in 2020 24 nieuwbouwwoningen opgeleverd, er zijn 19 vhe's gesloopt en er zijn 15 vhe's verkocht, er zijn 5 woningen aangekocht. Stijging € 989.000.
- De aanpassing van contract- en markthuren, WOZ-waarden en mutatiekansen leidt tot een hogere marktwaarde van € 7.638.000.
- Mutatie waarderingsparameters: Door de wijziging van macro economische parameters, wijziging van de disconteringsvoet, leegwaardestijging en hogere onderhoudslasten stijgt de marktwaarde met € 5.459.000.

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

5.1.1 Parameters bij marktwaardeberekening

Parameters woongelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%	50,00%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (Gelderland)	7,50%	4,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe (doorexploiteren)	€ 1.091 - € 1.928						
Instandhoudingsonderhoud per vhe (uitponen)	€ 434 - € 971						
Gem. beheerkosten per vhe	€ 415 - € 458						
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per vhe	Gemeente Berg en Dal 0,17% Gemeente Lingewaard 0,25%						
Verhuurdersheffing		0,526%	0,527%	0,501%	0,502%	0,502%	0,501%
Huurstijging boven prijsinflatie		1,20%	1,20%	1,00%	0,50%	0,50%	0,50%
huurderving, als % van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Gem. mutatiekansen bij doorexploiteren per vhe	Minimaal 4,00% en maximaal 50,00%						
Gem. mutatiekansen bij uitponen	Minimaal 4,00% en maximaal 50,00%						
Verkoopkosten bij uitponen	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%
Gem. disconteringsvoet	5,75% - 7,10%						
Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 5,80 - € 7,00 per m2 bvo						
Mutatieonderhoud per vhe	€ 9,70 - € 11,80 per m2 bvo						
Marketing	14% van de marktjaarhuur						
Beheerkosten per vhe	2,00% - 3,00%						
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe	Gemeente Berg en Dal 0,32% Gemeente Lingewaard 0,42%						
Disconteringsvoet	9,26% - 10,13%						
Parkeergelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	Parkeerplaats € 54,= per jaar Garagebox € 179,= per jaar						
Beheerkosten per VHE	Parkeerplaats € 28,= per jaar Garagebox € 39,= per jaar						
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe	Gemeente Berg en Dal 0,23% Gemeente Lingewaard 0,23%						
Disconteringsvoet	6,93% - 7,02%						
Parameters intramuraal zorgvastgoed	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 9,30 per m2 bvo						
Mutatieonderhoud per vhe	€ 11,80 per m2 bvo						
Beheerkosten per vhe	2,5% van de markthuur op jaarbasis						
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe	Gemeente Berg en Dal 0,34% Gemeente Lingewaard 0,34%						
Disconteringsvoet	9,41% - 10,24%						

Rapport inzake jaarrekening 2020

5.1.2 Gevoeligheidsanalyse bij marktwaardeberekening

Aanpassingen van deze parameters kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de marktwaarde in verhuurde staat, is voor de onroerende zaken in exploitatie de navolgende gevoeligheidsanalyse opgesteld:

Parameters	Gehanteerd in marktwaarde bepaling	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde € 1.000	Effect op marktwaarde %
Disconteringsvoet	5,75%-7,10%	1%	-54.316	-11,00%
Mutatiegraad	4% - 50%	1%	17.973	3,63%

5.1.3 Toelichting op de gehanteerde vrijheidsgraden (portefeuilleniveau)

Waardwonen hanteert voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat de basis variant. Voor het niet-DAEB bedrijfsonroerend goed en maatschappelijk onroerend goed is toepassing van de full-variant voorgeschreven in verband met het feit dat de huursom van dit vastgoed meer dan 5% van de totale huursom van het niet-DAEB bezit bedraagt. De taxateur Cushman & Wakefield (voorheen DTZ) heeft hierbij de volgende vrijheidsgraden gehanteerd.

Type Vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
BOG/MOG	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast
	Huurstijging	Conform basisvariant
	Huurinkomsten	Genoemde data zijn overgenomen
	Exit yield	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
	Leegstand	Genoemde correctie meegenomen
	Disconteringsvoet	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast
	Markthuur	Conform basisvariant
	Exploitatiekosten	conform basisvariant
	Overdrachtskosten	Conform basisvariant
	Erfpacht	Genoemde correctie meegenomen, geen nader onderzoek gedaan naar erfpachtvoorwaarden

Rapport inzake jaarrekening 2020

5.1.4 Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 284,1 miljoen. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor	2020
Disconteringsvoet	6,08%
Streefhuur per maand	€ 597
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.669

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

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 26,6 mln. Lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 9,5 mln. Hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€11,0 mln. Lager

5.1.5 Verzekerde waarde

De onroerende zaken in exploitatie zijn per 31 december 2020 voor ruim € 528 miljoen verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden in december 2020.

5.1.6 Verkoop huurwoningen

Per 31 december 2020 heeft Waardwonen 283 woningen aangewezen voor verkoop aan zittende huurders of voor verkoop bij mutatie. De aanwijzing van deze woningen vloeit voort uit de in 2017 geactualiseerde portefeuillestrategie van Waardwonen. In de begroting 2021 is rekening gehouden met de verwachte verkoop van 16 woningen.

5.1.7 Erfpacht

In Millingen aan de Rijn op de door Stichting Gasthuis “St. Jan de Deo” in erfpacht uitgegeven grond zijn 33 aanleunwoningen gebouwd.

Rapport inzake jaarrekening 2020

5.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
	€	€
Aanschafwaarde	3.148.417	3.797.863
Cumulatieve herwaardering	6.164.285	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	-2.943.575
Stand per 31 december 2019	9.312.702	854.287
Investeringen		10.845.910
Desinvesteringen		
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-617.563	-3.221.901
Waardemutaties a.g.v. aanpassing marktwaarde	758.039	-4.886.720
Overige mutaties		
Saldo per 31 december 2020	9.453.178	3.591.576
Aanschafwaarde	3.028.617	9.906.642
Cumulatieve herwaardering	6.424.561	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	-6.315.066
Stand per 31 december 2020	9.453.178	3.591.576

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 76 verhuureenheden opgenomen. Deze zijn allemaal verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende korting op de marktwaarde tussen 0% en 35%.

Rapport inzake jaarrekening 2020

5.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie €
Verkrijgingsprijzen	8.532.166
Herwaarderings	0
Cumulatieve afschrijvingen	-3.686.775
Boekwaarden per 31 december 2019	4.845.391
Mutaties 2020	
Investerings	407.240
Desinvesterings	
Herwaardering	
Afschrijvingen	-314.637
Overboekings	
Verkrijgingsprijzen	8.939.406
Herwaarderings	0
Cumulatieve afschrijvingen	-4.001.412
Boekwaarden per 31 december 2020	4.937.994

De investeringen in onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie hebben betrekking op de kantoorinventaris, soft- en hardware en vervoermiddelen.

De afschrijvingen voor Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald op basis van de volgende levensduur (jaren):

Kantoorgebouw	50
Werkplaats inventaris	5
Inventarissen	3/4/10
Hardware en software	3/5/6
Vervoermiddelen	5

De specificatie van de verzekeringen van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie is als volgt:

		Verzekerde som
Kantoorgebouw/werkplaats	Uitgebreide opstal	€ 6.439.500
Inventaris (incl. voorraden)	Uitgebreide inboedel	€ 1.250.300
Vervoermiddelen	WA-casco	€ 98.300

Rapport inzake jaarrekening 2020

5.4 Financiële vaste activa

	Deelnemingen in Groeps- maatschappijen	Latente belasting- vorderingen	Overige vorderingen	Totaal
	€		€	€
Stand per 31 december 2019	1.070.270	4.787.467	294.160	6.151.897
Bij: Effect Stelselwijziging	0	0	0	0
Stand per 1 januari 2020	1.070.270	4.787.467	294.160	6.151.897
Toevoegingen		1.383.821		1.383.821
Uitgekeerd aandeel				0
Onttrekkingen	-3.745	-884.517	-20.940	-909.202
Stand per 31 december 2020	1.066.525	5.286.771	273.220	6.626.516

5.4.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Het belang in verbonden partijen is als volgt verdeeld:

Naam, vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal in
	2020
Lingewaard Bouw B.V., Huissen	100%
Lingewaard Beheer B.V., Huissen	100%
V.O.F. Lingewaard Wonen / U-Projecten, Huissen	60%

	2020 €	2019 €
<i>Deelnemingen in groepsmaatschappijen</i>		
Lingewaard Bouw B.V.	1.066.525	1.070.270
Stand per 1 januari	1.070.270	1.071.959
Resultaat deelneming	-3.745	-1.689
Uitgekeerd aan aandeelhouder	0	0
Stand per 31 december	1.066.525	1.070.270

5.4.2 Latente belastingvorderingen

Dit betreft de voorziening voor het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de materiële vaste activa, leningen en de verkoopportefeuille van de aankomende 5 jaar.

	Bruto bedrag	Latentie
Disagio leningen	327.940	80.229
Verkopen binnen 5 jaar	558.145	122.675
Embedded derivaten	10.945.447	2.736.362
Afschrijvingspotentieel	11.219.440	2.347.506
	23.050.972	5.286.772

Ultimo 2020 bestaat er ook een verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de vastgoedportefeuille, die worden aangemerkt voor doorexplotatie. De woningen die zijn aangewezen voor voortdurende verhuur, worden goed onderhouden en regelmatig gerenoveerd. Hierdoor blijft dit vastgoed voldoen aan de technische- en markteisen. Er zal aan het einde van de exploitatie sloop en

Rapport inzake jaarrekening 2020

vervangende nieuwbouw plaatsvinden, waardoor in beginsel geen fiscale afwikkeling van het waarderingsverschil zal plaatsvinden. Doordat het waarderingsverschil zal worden doorgeschoven naar de nieuwbouw zal realisatie van de tijdelijke waarderingsverschillen (oneindig) ver in de toekomst liggen.

Aangezien de tijdelijke verschillen niet binnen een overzienbare tijd worden gerealiseerd, tendeert de contante waarde van deze latentie naar nihil. Daarom wordt hiervoor in beginsel geen latentie in de jaarrekening opgenomen.

Ten aanzien van het DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde van € 4,4 miljoen. De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2020 € 495,6 miljoen en de fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2020 € 491,2 miljoen.

De post latente belastingvorderingen betreft verrekenbare tijdelijke verschillen. Van deze vorderingen is een bedrag van € 265.887 (2019: € 401.028) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

5.4.3 Overige vorderingen

Waardwonen heeft twee extendible leningen waarin embedded derivaten liggen opgesloten. Een extendible lening is een lening waarbij het optie-element de financier de mogelijkheid biedt om de lening, bij aanvang van een vooraf vastgesteld rentetijdvak, tegen van te voren vastgestelde modaliteiten te verlengen. De initiële reële waarde daarvan bedroeg € 453.895. Dit bedrag wordt geamortiseerd over de looptijd van de betreffende extendible leningen. De waarde hiervan op 31 december 2020 bedraagt € 273.220.

Vlottende activa

5.5 Voorraden

Onder de overige voorraden worden de materialen verantwoord die ten behoeve van de eigen onderhoudsdienst worden aangehouden.

5.6 Vorderingen

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde ervan, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

5.6.1 Huurdebiteuren

	31-12-2020 €	31-12-2019 €
Zittende huurders: te vorderen huren	139.657	151.037
Vertrokken huurders: te vorderen huren	102.610	92.141
	242.267	243.178
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-86.533	-85.037
	155.734	158.141

De voorziening voor oninbare huurvorderingen is bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen. De van de "zittende" huurders te vorderen huren zijn naar maand van ontstaan en aantal huurders als volgt te specificeren:

Huurdebiteuren	Aantal huurders			Huurachterstand in €	
	2020	2019		2020	2019
tot 2 maanden	118	128		48.396	55.225
2 tot 3 maanden	18	20		25.548	29.412
3 tot 4 maanden	5	9		8.036	17.605
4 of meer maanden	16	15		57.676	48.795
	157	172		139.657	151.037

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 2020 0,54% (2019: 0,59%) van de bruto jaarhuur.

Rapport inzake jaarrekening 2020

5.6.2 Overheid

	31-12-2020 €	31-12-2019 €
Vorderingen gemeente Lingewaard	2.182	1.343
	2.182	1.343

De vorderingen betreffen vergoedingen inzake WMO-aanpassingen.

5.6.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31-12-2020 €	31-12-2019 €
Vorderingen Lingewaard Bouw B.V.	29.402	30.142
	29.402	30.142

De vorderingen op Lingewaard Bouw B.V. betreffen te verrekenen vennootschapsbelasting.

5.6.4 Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

Er zijn geen vorderingen op de belastingdienst en pensioenfondsen.

5.6.5 Overige vorderingen

	31-12-2020 €	31-12-2019 €
Nog te ontvangen van (overige) debiteuren	387.803	414.518
Verzekeringen schade	0	9.457
Overige vorderingen	68.901	108.270
Voorziening overige vorderingen	-288.756	-274.661
	167.948	257.584

De post Nog te ontvangen van debiteuren betreft vorderingen inzake deurwaarder- en mutatiekosten van vertrokken huurders. Deze vorderingen zijn opgenomen na aftrek van de voorziening voor oninbaarheid.

De post overige vorderingen betreft het tekort op het fonds klein onderhoud.

5.6.6 Overlopende activa

	31-12-2020 €	31-12-2019 €
Overigen	385.606	862.916
	385.606	862.916

In het bedrag overigen is € 319.200 aan te ontvangen subsidie EPA investeringen in 2021 en 2022 opgenomen.

5.7 Liquide middelen

<i>Liquide middelen</i>	31-12-2020 €	31-12-2019 €
Rekening-courant banken	2.197.387	7.237.002
Kruisposten	0	502
	2.197.387	7.237.504

De daling van het saldo wordt veroorzaakt door het realiseren van een aantal (nieuwbouw)projecten. Hiervoor was al financiering aangetrokken. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Waardwonen.

Rapport inzake jaarrekening 2020

5.8 Eigen Vermogen

<i>Eigen vermogen (Na voorgestelde resultaatbestemming)</i>	<i>31-12-2020</i>	<i>31-12-2019</i>
Herwaarderingsreserve	270.434.644	267.290.338
Overige reserves	131.682.494	139.117.017
	402.117.138	406.407.355

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is aan het eigen vermogen toegevoegd.

<i>Herwaarderingsreserve</i>	<i>31-12-2020</i>	<i>31-12-2019</i>
Stand per 1 januari	267.290.338	230.489.802
Mutatie door herwaardering	4.490.677	37.679.643
Realisatie door verkoop	-1.346.371	-879.107
Stand per 31 december	270.434.644	267.290.338

<i>Overige reserves</i>	<i>31-12-2020</i>	<i>31-12-2019</i>
Stand per 1 januari	139.117.017	127.902.755
Uit resultaatbestemming	-4.290.217	48.014.798
Overige mutaties	-3.144.306	-36.800.536
Stand per 31 december	131.682.494	139.117.017

De gehanteerde waarderingsgrondslag is bepalend voor de omvang van het eigen vermogen en de solvabiliteit. Het eigen vermogen op basis van de marktwaarde in verhuurde staat bedraagt ruim € 402 miljoen en de solvabiliteit 77,0%. Indien gewaardeerd zou worden op basis van beleidswaarde bedraagt het eigen vermogen ruim € 190 miljoen en de solvabiliteit 61,1%.

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

Per 31 december 2020 is in totaal € 270 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves begrepen (2019 € 267 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaglegging.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Waardwonen. De mogelijkheid voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar zelf niet in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de

Rapport inzake jaarrekening 2020

markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van Waardwonen.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Waardwonen heeft een inschatting gemaakt van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 190 miljoen.

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

Waterval Beleidswaarde 2020 * € 1.000,-	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde verhuurde staat	482.276	13.329	495.605
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	13.717	377	14.094
Beschikbaarheid (huren)	-188.758	-1.080	-189.838
Kwaliteit (onderhoud)	-9.757	73	-9.684
Beheer (beheerkosten)	-25.833	-212	-26.045
	-210.631	-842	-211.473
Beleidswaarde	271.645	12.487	284.132

Dit impliceert dat circa 50% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

5.9 Voorzieningen

	<i>31-12-2020</i>	<i>31-12-2019</i>
	€	€
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	9.678.996	2.569.243
Totaal	9.678.996	2.569.243

5.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

De voorziening onrendabele investeringen betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen. De voorziening is als langlopend aan te merken omdat de projecten waarvoor de voorziening is getroffen niet eerder dan 2021 worden opgeleverd.

	2020	2019
	€	€
Stand per 1 januari	2.569.243	4.496.294
Dotaties	12.425.851	1.248.707
Onttrekkingen	-4.886.720	-3.044.216
Vrijval	-429.378	-131.542
Stand per 31 december	9.678.996	2.569.243

Rapport inzake jaarrekening 2020

5.10 Langlopende schulden

	Stand per 31-12-2020 €	Aflossingsverplichting 2021	Aflossingsverplichting 2-5 jaar €	Resterende looptijd > 5 jaar €
Schulden banken	84.544.887	595.836	12.055.845	71.893.206
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.221.652			
Overige schulden	11.539.773			
	105.306.312	595.836	12.055.845	71.893.206

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

Vervalschema langlopende schulden	Aflossings verplichting 2022 €	Aflossings verplichting 2023 €	Aflossings verplichting 2024 €	Aflossings verplichting 2025 €
Schulden banken	5.540.970	5.485.093	504.640	525.141

De mutaties in 2020 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	€
Schuldrestant per 31 december 2019	88.580.126
Effect stelselwijziging	0
Schuldrestant per 1 januari 2020	88.580.126
Aflossingsverplichting 2020, schulden kort	7.303.794
	95.883.920
Opgenomen leningen 2020	19.000.000
Aflossing leningen 2020	-12.303.794
Waardemutatie en terugkoop VOV	-23.337
Waardemutatie overige schulden	2.749.523
	105.306.312
Aflossingsverplichting 2021, schulden kort	-595.836
Schuldrestant per 31 december 2020	104.710.476

	2020	2019
Vast rentende lening		
Restschuld per balansdatum	€ 84.544.887	€ 72.869.179
Gemiddelde rente	2,715%	3,404%
Gemiddelde looptijd	20	21

De leningen kredietinstellingen worden ineens afgelost (fixe-leningen) of op basis van het lineaire- en of annuïteitensysteem. In 2020 zijn twee leningen met een hoofdsom van € 6.697.642 afgelost. Er zijn nieuwe leningen aangetrokken voor een totaal van € 14.000.000.

Rapport inzake jaarrekening 2020

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2020 € 127.545.647. De agio op de leningenportefeuille bedraagt derhalve € 43.000.453. Van de leningen kredietinstellingen is € 84.056.669 geborgd door het WSW. € 488.218 is door de Gemeente Lingewaard geborgd. Voor de bepaling van de marktwaarde van de leningen is gebruik gemaakt van extern gevalideerde modellen en interbancaire marktdata. Voor de waarderingen is de rente- en discountcurve per 31 december 2019 om 17:00 uur Nederlandse tijd gebruikt. De gebruikte discountcurve voor het contant maken van toekomstige cashflows is de Eonia curve (OIS-discounting).

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 11.500.000 aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,378% (2018: 3,378%). De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde spread 0,14%.

Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Lening	type	hoofdsom	tijdvakken	rente	spread
1	fixe	6.500.000	05-07-12 05-07-14	3,345%	0,150%
			05-07-14 05-07-17	3,345%	0,260%
			05-07-17 05-07-21	3,345%	0,090%
			05-07-21 05-07-60	3,345%	
2	fixe	5.000.000	25-03-13 23-03-16	3,410%	0,310%
			23-03-16 23-03-19	3,410%	0,260%
			23-03-19 23-03-23	3,410%	0,200%
			23-03-23 23-03-55	3,410%	

5.10.1 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2020 €	2019 €
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	9.282.611	10.367.099
Verminderings / vermeerderingen na overdracht	-37.622	-565.334
Schuld per 1 januari	9.244.989	9.801.765
Waardemutatie en terugkoop VOV		
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	0	0
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-617.563	-1.084.488
Afwaarderingen	594.226	527.712
	-23.337	-556.776
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	8.665.048	9.282.611
Verminderings / vermeerderingen	556.604	-37.622
	9.221.652	9.244.989

5.10.2 Overige schulden

Wij hebben een tweetal zogenaamde extendible fixe-leningen in haar portefeuille. Wij hebben aan de tegenpartij het recht gegeven om bij het begin van het derde tijdvak te bepalen of er een op het moment van afsluiten vastgestelde vaste rente wordt betaald of dat er een variabele rente wordt betaald. Deze keuzemogelijkheid voor de kredietverstrekker wordt aangemerkt als een embedded derivaat. Op grond van de RJ 290 dient de reële waarde van de in de leningen besloten derivaten voor het laatste tijdvak van de extendible leningen in de balans tot uitdrukking te komen. De belangrijkste kenmerken van deze leningen alsmede de reële waardes zijn hieronder weergegeven:

Rapport inzake jaarrekening 2020

Lening	Bank	Nominale waarde	Ingangsdatum	Einddatum	Herzieningsdatum	Rente tot Herzieningsdatum	Rente vanaf Herzieningsdatum	Marktwaaarde embedded instrument
1	ABN AMRO	5.000.000	2-7-2007	2-4-2057	2-7-2032	4,350%	4,600% of 3 mnd Euribor	
2	ABN AMRO	5.000.000	2-7-2007	2-7-2052	2-7-2029	4,3325%	4,600% of 3 mnd Euribor	
Emb.Derivaten		10.000.000						11.218.637
overige langlopende schulden								321.136
Saldo overige schulden								11.539.773

De marktwaaarde van de embedded instrumenten is onder Overige schulden langer dan 5 jaar opgenomen. Het meest gangbare model in de markt voor de waardering van een swaption is het Black model. In dit model wordt een swaption gewaardeerd met een gesloten optieformule op basis van de rentecurve op het waarderingsmoment, de strike van de swaption, de impliciete volatiliteit, de looptijd van de optie en de looptijd van de onderliggende swap.

5.11 Kortlopende schulden

5.11.1 Schulden aan overheid

	2020 €	2019 €
Gemeente Lingewaard	13.733	0
	13.733	0

5.11.2 Schulden aan banken

	2020 €	2019 €
Aflossingsverplichting	595.836	7.303.794
Totaal	595.836	7.303.794

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar.

5.11.3 Schulden aan leveranciers

	2020 €	2019 €
Handelscrediteuren	886.301	2.263.066

5.11.4 Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

	2020 €	2019 €
Omzetbelasting	1.933.238	417.332
Loonheffing	117.659	103.490
Sociale lasten	760	537
Vennootschapsbelasting	1.448.418	1.811.495
	3.500.075	2.332.854

Rapport inzake jaarrekening 2020

De regel omzetbelasting en loonheffing betreffen de aangiftes van december 2020, deze wikkelen zich in januari 2021 af. Het bedrag aan te betalen vennootschapsbelasting betreft een eerste inschatting. Vanaf 2017 is geen verliesverrekening meer mogelijk en betalen we jaarlijks vennootschapsbelasting.

5.11.5 Overige schulden

	2020 €	2019 €
Te betalen projectkosten	205.329	154.732
Te betalen bankrente en rentekosten	6.471	0
Accountantskosten	47.454	43.448
	259.254	198.179

De te betalen projectkosten hebben betrekking op een viertal projecten: Brandweerkazerne Bommel ad. € 52.457, van Kleefstraat te Huissen ad. € 64.321, Stüpke te Millingen ad. € 9.266 en Centrumplan te Millingen ad. € 79.285.

5.11.6 Overlopende passiva

	2020 €	2019 €
Nog niet vervallen rente	1.064.579	1.293.385
Vooruitontvangen huur	330.281	300.597
Vakantiedagen en overuren	95.646	91.538
Overige overlopende passiva	121.436	90.715
	1.611.942	1.776.235

De overige overlopende passiva bestaan uit te verrekenen servicekosten ad. € 58.861 en € 62.575 aan nog te ontvangen facturen 2020.

5.12 Niet uit de balans blijvende verplichtingen

5.12.1 Pensioenen

Waardwonen heeft één pensioenregeling, namelijk een pensioenregeling van het bedrijfstak-pensioenfonds voor de Woningcorporaties. Waardwonen heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Waardwonen betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo 2020 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 109,4% (2019: 113,1%). Het pensioenfonds dient een dekkingsgraad van ten minste 125,3% te hebben. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW heeft 27 maart 2018 een herstelplan vastgesteld waarmee op termijn de dekkingsgraad op het vereiste niveau komt. Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Waardwonen. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

5.12.2 Jubileumverplichtingen

Waardwonen heeft geen voorziening getroffen voor toekomstige jubileumverplichtingen. De omvang van de hiermee gepaard gaande verplichting achten wij niet materieel.

5.12.3 Verplichting loopbaanontwikkelingsbudget

Waardwonen heeft geen voorziening getroffen voor het loopbaanontwikkelingsbudget welke de cao verplicht stelt. De omvang van de hiermee gepaard gaande verplichting achten wij niet materieel.

Rapport inzake jaarrekening 2020

5.12.4 Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligo-verplichting.

Het WSW verwacht voor de komende vijf jaar conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligoverplichting en daarom hoeft deze verplichting niet te worden opgenomen in de balans. De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% te berekenen over het schuldrestant van de geborgde leningen. Voor leningen met een variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de schuldrestanten de obligo is verschuldigd.

In totaal dienen we een obligo van € 3.139.932 aangehouden te worden ten gunste van het WSW.

5.12.5 Zekerheden/Onderpand

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in 2020 € 597.595.599 aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2019). Waardwonen heeft het WSW gevormachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het bezit.

5.12.6 Verbonden partijen

Met alle deelnemingen heeft Waardwonen naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen c.q. worden geleverd. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

5.12.7 Investeringsverplichtingen

Er zijn Niet uit de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie van woningen:

Klappenburgstraat renovatie en nieuwbouw Bommel	€ 6.957.000
19 EGW Doelenstraat Huissen	€ 1.944.000
10 appartementen Mariaplein Huissen	€ 1.627.000
12 EGW Plaksewei Bommel	€ 67.000
90 appartementen Laurentiusstraat Huissen	€ 3.699.000

5.12.8 Onderhoudsverplichting

Ultimo boekjaar zijn er verplichtingen aangegaan voor uit te voeren onderhoudswerkzaamheden voor een bedrag van € 706.740.

5.12.9 Operationele leases

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren:

Te betalen:

Binnen één jaar	€ 93.750
Tussen een jaar en vijf jaar	€ 138.139
Meer dan vijf jaar	€ 0

5.12.10 Wet Ketenaansprakelijkheid

Waardwonen en haar verbonden partijen zijn onderworpen aan de Wet Ketenaansprakelijkheid en kunnen uit dien hoofde worden aangesproken voor de door onderaannemers mogelijk niet afgedragen loonbelasting en premies werknemersverzekering en omzetbelasting. Waardwonen heeft per balansdatum geen verplichtingen uit hoofde van de Wet Ketenaansprakelijkheid.

5.12.11 Liquide middelen

De liquide middelen staan vrij ter beschikking.

Rapport inzake jaarrekening 2020

5.12.12 Saneringsheffing

Waardwonen zal de komende jaren naar verwachting in totaal € 1,3 miljoen moeten afdragen aan het door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

5.12.13 Voorkeursrecht tot koop

Waardwonen heeft het recht tot terugkoop van bepaalde gronden ingeval binnen 12,5 jaar na verkoopdatum een bestemmingswijziging heeft plaats gevonden waarbij bebouwing mogelijk is geworden.

5.12.14 Fiscale eenheid

Binnen de onderneming en haar verbonden partijen is sprake van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Er bestaat een hoofdelijke aansprakelijkheid met betrekking tot de door de fiscale eenheid verschuldigde vennootschapsbelasting.

Tot de fiscale eenheid behoren:

- Lingewaard Bouw B.V.
- Lingewaard Beheer B.V.

Rapport inzake jaarrekening 2020

6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

6.1 Huuropbrengsten

	2020 €	2019 €
Woningen en woongebouwen	24.858.608	24.504.478
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.114.824	1.086.754
	25.973.432	25.591.232
Af: huurderiving wegens leegstand	-137.460	-128.875
	25.835.972	25.462.357

De "te ontvangen nettohuur" is gewijzigd als gevolg van:

algemene huurverhoging, harmonisatie, geriefsverbetering	€ 331.438
in exploitatie en aankopen	€ 237.037
verkopen en slopen	€ -186.275
totaal	€ 382.200

De verdeling van de huuropbrengsten per gemeente zijn als volgt:

- Gemeente Berg en Dal € 5.423.876
- Gemeente Lingewaard € 20.412.096

6.2 Opbrengsten servicecontracten

	2020 €	2019 €
Overige zaken, leveringen en diensten	686.341	652.025
Te verrekenen met huurders	-80.873	-22.492
	605.468	629.533

6.3 Lasten servicecontracten

	2020 €	2019 €
Lasten servicecontracten	592.701	616.591
Toegerekende organisatiekosten	9.094	9.121
	601.795	625.712

6.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2020 €	2019 €
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	198.589	240.703
Toegerekende organisatiekosten	2.199.135	1.874.888
	2.397.724	2.005.572

Onder lasten verhuur en beheer rekenen we toe: advertentiekosten verhuur, advieskosten urgentie en kosten bewonersparticipatie en zorgalliantie.

Rapport inzake jaarrekening 2020

6.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2020 €	2019 €
Storingsonderhoud	671.435	728.213
Contractenonderhoud	545.138	504.628
Mutatieonderhoud	178.799	234.111
Overig onderhoud	3.771	13.706
Planmatig onderhoud	3.669.198	3.574.759
	5.068.341	5.055.418
Toegerekende organisatiekosten	1.498.051	1.496.733
	6.566.392	6.552.151

De onderhoudsbijdrage aan de VvE's zijn ten laste van het planmatig onderhoud geboekt. Daarnaast voeren we bij mutatie eerder planmatig onderhoud uit, zodat we huurders daar niet mee hoeven te belasten.

6.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2020 €	2019 €
Verhuurdersheffing	3.181.254	2.983.641
Saneringsheffing	0	0
Belastingen	1.203.633	1.150.535
Verzekeringen	73.420	72.781
Eigenaarslasten VVE	103.077	99.198
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	227.092	90.985
	4.788.476	4.397.140

De stijging is voornamelijk het gevolg van hogere lasten verhuurdersheffing, belastingen, afmelden energielabels en eigen risicoverzekeringen.

6.7 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Er zijn eind 2020 geen projecten in ontwikkeling bestemd voor de verkoop.

6.8 Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2020 €	2019 €
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.321.789	2.797.620
Af: verkoopkosten	-112.393	-187.086
	2.209.396	2.610.534
Af: toegerekende organisatiekosten	-57.773	-54.475
Af: boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.908.979	-1.792.058
	242.644	764.000

De verkoopopbrengst 2020 betreft 13 woningen en 2 garages. De gerealiseerde waardeinstijging in de herwaarderingsreserve door verkoop in 2020 bedraagt € 1.327.603.

Rapport inzake jaarrekening 2020

6.9 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020 €	2019 €
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	12.425.851	1.248.707
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-429.378	-131.542
Waardevermindering a.g.v. afgeboekte ontwikkelprojecten	53.340	-18.849
Toegerekende organisatiekosten	469.632	372.093
	12.519.445	1.470.409

6.10 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020 €	2019 €
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.086.393	42.974.335
Niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	235.341	734.046
	5.321.734	43.708.381

6.11 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2020 €	2019 €
Waardeverandering vastgoed verkocht onder voorwaarden	758.039	681.289
Waardeverandering terugkoopverplichting vastgoed verkocht onder voorwaarden	-594.226	-527.712
	163.813	153.577

6.12 Overige Organisatiekosten

	2020 €	2019 €
Directe overige organisatiekosten	254.077	292.786
Toegerekende organisatiekosten	587.364	614.575
	841.441	907.360

6.13 Leefbaarheid

	2020 €	2019 €
Uitgaven Leefbaarheid	73.314	62.307
Toegerekende organisatiekosten	239.118	168.172
	312.432	230.479

6.14 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2020 €	2019 €
Renteopbrengst liquide middelen		
Overige/doorberekende rente	723	3.511
Geactiveerde rente mva in ontwikkeling	84.394	29.284
Rente fiscus	42.229	8.742
	127.346	41.537
Totaal	127.346	41.537

De doorberekende rente is in 2020 als gevolg van de toename van het aantal projecten toegenomen.

Rapport inzake jaarrekening 2020

De rente fiscus is een bate als gevolg van te veel betaalde vennootschapsbelasting.

6.15 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2020 €	2019 €
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten en soortgelijke kosten	2.399.205	2.672.583
Rente-effect waardering embedded derivaten	2.770.463	2.923.601
Overige rentelasten	44.459	12.611
	5.214.127	5.608.795

De daling van rentelasten en soortelijke kosten en overige rentelasten is het gevolg van nieuw afgesloten (her)financieringen tegen lagere tarieven en aflossingen.

De waardering van de embedded derivaten van 2020 is negatiever geworden ten opzichte van 2019 door de gedaalde forward rente (yield curve). De actuele marktrente ligt lager dan de contractrente waarvoor Waardwonen destijds heeft getekend. Omdat de bank bij voorbaat weet dat ze minimaal een rente van 4,60% zal ontvangen, heeft dit contract een negatieve waarde voor Waardwonen.

Rapport inzake jaarrekening 2020

6.16 Belastingen

	2020	2019
	€	€
Acute vennootschapsbelasting	3.840.920	3.405.942
Latente vennootschapsbelasting	-499.304	-2.570.683
	<u>3.341.616</u>	<u>835.259</u>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2020	2019
	€	€
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening		-944.856
Afschrijvingen	-1.151.440	
Verkoop woningen	345.481	
Fiscale opwaarderingen	12.011.199	
Dotatie Herinvesteringsreserve	-651.773	
Saneringsheffing	0	
Waardering embedded derivaten	2.770.463	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-5.488.321	
Overige waardeverminderingen	7.558.140	
Tijdelijke verschillen	-272.667	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		15.121.082
Belastbaar bedrag		<u>14.176.226</u>

	2020	2019
	€	€
Verschuldigde winstbelasting	3.527.056	
Te verrekenen via latentie te verrekenen verliezen		0

	2020	2019
	€	€
Verschuldigde winstbelasting 2020	3.527.056	
Correctie op verschuldigde winstbelasting 2018	-577.926	
Correctie op verschuldigde winstbelasting 2019	891.790	

	2020	2019
	€	€
Verschuldigde winstbelasting	<u>3.840.920</u>	

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft ondermeer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

De mutatie latente belastingen over 2020 is als volgt bepaald

	2020	2019
	€	€
Actieve latentie marktwaarde leningen	-57.507	
Actieve latentie verkopen	51.002	
Waardering embedded derivaten	962.390	
Afschrijvingspotentieel	-456.581	
	<u>499.304</u>	

Rapport inzake jaarrekening 2020

Het verloop van de nominale waarden van de latente belastingverplichtingen en -vorderingen in 2020 is als volgt:

	Nominaal 1 januari	Mutatie 2020	Nominaal 31 december	Gemiddelde Looptijd
Disagio leningen	146.993	-65.008	81.985	2 jaar
Verkopen binnen 5 jaar	90.432	49.104	139.536	14 jaar
Embedded derivaten	1.773.972	962.390	2.736.362	35 jaar
Afschrijvingspotentieel woningen	2.819.155	-1.103.241	1.715.914	30 jaar
Afschrijvingspotentieel zonnepanelen	663.633	425.313	1.088.946	25 jaar
	5.494.185	268.558	5.762.743	

Het bij de discontering toegepaste percentage netto rente bedraagt 2,04%.

De effectieve belastingdruk over het boekjaar 2020 wordt als volgt berekend:

	Bedrag €	Nominale Vpb-druk 25%	Belastingdruk %
Commercieel resultaat voor belastingen	-944.856	-253.214	26,80%
Opbrengst woningverkopen	-306.292	-76.573	8,10%
Afschrijvingen	-1.151.440	-287.860	30,47%
Af- en opwaardering naar lagere WOZ-waarde	7.558.140	1.889.535	-199,98%
Overige waardeveranderingen materiele vaste activa	12.011.199	3.002.800	-317,81%
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-5.488.321	1.372.080	145,22%
Lasten onderhoud	25.553	6.388	-0,68%
Waardeveranderingen financiële vaste activa	2.770.463	692.616	-73,30%
Rentelasten en soortgelijke kosten	-303.319	-75.830	8,03%
Correcties fiscale winst	15.115.983	3.778.996	-399,95%
Beperkt aftrekbare gemengde kosten	8.230	2.058	-0,22%
Investeringsaftrek	-3.131	-783	0,08%
Extracomptabele correcties	5.099	1.275	-0,13%
Totale acute belastinglast over boekjaar 2020	14.176.226	3.527.057	-373,29%
Mutatie vennootschapsbelasting voorgaande jaren		313.124	-33,14%
Mutatie latente vennootschapsbelasting 2020		-499.303	52,84%
Overige effecten op belastinglast		-186.179	19,70%
Totale belastinglast / belastingdruk		3.340.878	-353,59%

Rapport inzake jaarrekening 2020

6.17 Resultaat deelnemingen

	2020 €	2019 €
Lingewaard Bouw B.V.	3.745	1.689

Rapport inzake jaarrekening 2020

7 Splitsing DAEB en Niet-DAEB

7.1 Functionele winst- en verliesrekening 2020 Splitsing DAEB en niet-DAEB

	Ref. H.4	Ref. H.6	DAEB 2020	Niet-DAEB 2020	Eliminaties 2020	Totaal 2020	DAEB 2019	Niet-DAEB 2019	Eliminaties 2019	Totaal 2019
Huuropbrengsten	4.7.2	6.1	25.160.572	675.401	0	25.835.972	24.827.495	634.862	0	25.462.357
Opbrengsten servicecontracten	4.7.2	6.2	597.020	8.448	0	605.468	620.153	9.380	0	629.533
Lasten servicecontracten	4.7.2	6.3	-586.716	-15.079	0	-601.795	-620.932	-4.780	0	-625.712
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.7.2	6.4	-2.330.250	-67.474	0	-2.397.724	-2.058.734	-56.858	0	-2.115.592
Lasten onderhoudsactiviteiten	4.7.2	6.5	-6.434.518	-131.874	0	-6.566.392	-6.451.119	-101.032	0	-6.552.151
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	4.7.2	6.6	-4.748.632	-39.845	0	-4.788.477	-4.362.136	-35.004	0	-4.397.140
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			11.657.476	429.576	0	12.087.052	11.954.727	446.568	0	12.401.295
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.7.3	6.7	0	0	0	0	0	0	0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.7.3	6.7	0	0	0	0	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	4.7.3	6.7	0	0	0	0	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten	4.7.3	6.7	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling			0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.7.4	6.8	2.173.034	36.362	0	2.209.396	2.597.472	13.062	0	2.610.534
Toegerekende organisatiekosten	4.7.4	6.8	-56.112	-1.661	0	-57.773	-52.991	-1.484	0	-54.475
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	4.7.4	6.8	-1.885.058	-23.921	0	-1.908.979	-1.780.915	-11.143	0	-1.792.058
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille			231.865	10.779	0	242.644	763.565	435	0	764.000
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.7.5	6.9	-12.519.445	0	0	-12.519.445	-1.470.409	0	0	-1.470.409
Niet-gerealiseerde waardever. vastgoedportefeuille	4.7.5	6.10	5.086.393	235.341	0	5.321.734	42.974.335	734.046	0	43.708.381
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.7.5	6.11	163.813	0	0	163.813	153.577	0	0	153.577
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop			0	0	0	0	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			-7.269.239	235.341	0	-7.033.898	41.657.502	734.046	0	42.391.548
Opbrengsten overige activiteiten			0	0	0	0	0	0	0	0
Kosten overige activiteiten			0	0	0	0	0	0	0	0
Netto resultaat overige activiteiten			0	0	0	0	0	0	0	0
Overige organisatiekosten			-818.197	-23.244	0	-841.441	-883.302	-24.058	0	-907.360
Leefbaarheid	4.7.6	6.12	-303.722	-8.710	0	-312.432	-224.410	-6.069	0	-230.479
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4.7.7	6.13	126.272	1.074	0	127.346	41.231	306	0	41.537
Rentelasten en soortgelijke kosten	4.7.7	6.14	-5.213.736	-392	0	-5.214.127	-5.608.795	0	0	-5.608.795
Saldo financiële baten en lasten			-5.087.463	682	0	-5.086.781	-5.567.564	306	0	-5.567.258
Totaal van resultaat voor belastingen			-1.589.281	644.425	0	-944.856	47.700.518	1.151.228	0	48.851.746
Belastingen	4.7.8	6.15	-3.258.076	-83.540	0	-3.341.616	-814.378	-20.881	0	-835.259
Resultaat deelnemingen	4.7.9	6.16	557.140	-3.745	-557.140	-3.745	1.128.658	-1.689	-1.128.658	-1.689
Totaal van resultaat na belastingen			-4.290.217	557.140	-557.140	-4.290.217	48.014.798	1.128.658	-1.128.658	48.014.798

Rapport inzake jaarrekening 2020

7.2 Kasstroomoverzicht gesplitst DAEB en niet-DAEB

		Daeb 2020	Niet Daeb 2020	Daeb 2019	Niet Daeb 2019
1.	(A) Operationele activiteiten				
1.1	Huurontvangsten	25.075	678	24.702	630
1.1.1	Zelfstandige huurwoningen DAEB	24.161		23.806	
1.1.2	Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB		503		470
1.1.5	Intramuraal DAEB	813		798	
1.1.7	Maatschappelijk onroerend goed	97		95	
1.1.8	Bedrijfsmatig onroerend goed		140		125
1.1.9	Parkeervoorzieningen DAEB	4		3	
1.1.10	Parkeervoorzieningen niet-DAEB		35		35
1.2	Vergoedingen*	627	16	578	15
1.3	Overheidsontvangsten				
1.4	Overige bedrijfsontvangsten*	12	0	37	1
1.5	Ontvangen interest	15	0	12	0
	Saldo ingaande kasstromen	25.729	694	25.329	646
1.6	Erfpacht	13		13	
1.7	Betalingen aan werknemers *	2.868	74	2.756	71
1.8	Onderhoudsuitgaven*	5.051	130	5.197	133
1.9	Overige bedrijfsuitgaven*	4.405	113	3.830	98
1.10	Betaalde interest *	2.597	67	2.716	70
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat*	28	1	39	1
1.11 b	Verhuurdersheffing	3.181		2.984	
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet	39	1	60	2
1.13	Vennootschapsbelasting*	4.075	105	2.242	58
	Saldo uitgaande kasstromen	22.257	491	19.837	433
	Kasstroom uit operationele activiteiten	3.472	203	5.492	213
2.	(B) (Des)investeringsactiviteiten				
	MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet				
2.1 A	Verkoopontvangsten bestaande huur	2.182		2.665	
2.1 B	Verkoopontvangsten bestaande huur		36		13
	Tussentelling ingaande kasstroom MVA	2.182	36	2.665	13

Rapport inzake jaarrekening 2020

		Daeb 2020	Niet Daeb 2020	Daeb 2019	Niet Daeb 2019
	MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten				
2.6 A	Nieuwbouw huur	5.766		6.541	
2.6 B	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden				
2.7 A	Verbeteruitgaven	10.291		2.820	
2.7 B	Verbeteruitgaven		108		
2.9 A	Aankoop	686		1.178	
2.9 B	Aankoop		256		
2.12 A	Sloopuitgaven	106			
2.14 B	Investerings overig		415		161
	Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	16.849	779	10.539	161
2.16	Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-14.667	-743	-7.874	-148
	Kasstroom uit (des)investerings	-14.667	-743	-7.874	-148
3.	(C) Financieringsactiviteiten				
	Ingaand				
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	19.000		15.000	
3.1.2	Nieuwe ongeborgde leningen				
	Uitgaand				
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	12.246		5.613	
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen	58		55	
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.696	0	9.332	0
4.1	Mutatie liquide middelen	-4.499	-540	6.950	65
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	0	0	0	0
	Liquide middelen per 1-1	7.237	7.237	222	222
	Liquide middelen per 31-12	2.198	2.198	7.237	7.237

Op de met * gemerkte posten is een verdeelsleutel toegepast. Aan niet-DAEB is 2,5% van de totale kasstroom toegerekend.

Rapport inzake jaarrekening 2020

8 Overige informatie

8.1 Werknemers

Eind 2020 had Waardwonen 34,78 (2019: 35,56) fte in dienst. Gedurende het verslagjaar 2020 had Waardwonen gemiddeld 35,68 fte in dienst (2019:34,82 fte). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam. Deze medewerkers zijn te verbijsonderen naar de volgende afdelingen:

	2020	2019
	Gemiddeld aantal fte	Gemiddeld aantal fte
Directie	1,00	1,00
Staf	3,00	3,30
Business controller	0,22	0,89
Bedrijfsvoering	6,19	6,94
Vastgoed & Ontwikkeling	6,00	10,32
Personeel & Organisatie	0,00	1,32
Klant en Wonen	19,27	11,05
Totaal	35,68	34,82

8.2 Personeelskosten

	2020	2019
Salarissen	2.041.180	1.955.991
Uitzendkrachten	922.631	568.724
Ontvangen ziekengeld	-52.842	-64.146
Lonen en Salarissen	2.910.969	2.460.569
Sociale lasten	456.470	446.496
Pensioenlasten	335.565	307.638
Totaal	3.703.004	3.214.703

Door stijgingen in de premies voor sociale lasten en pensioenen zijn de kosten voor 2020 hoger dan 2019. De salarissen stegen als gevolg van permanente invulling van opstaande vacatures en verplichte cao stijgingen. Door het langer inzetten van een aantal inhuurkrachten op het niveau van management en projectontwikkeling, stegen ook de kosten voor uitzendkrachten. Ook door ziekteverzuim waren we genoodzaakt extra inhuur in te zetten op een aantal primaire processen. Binnen de vaste formatie vonden er ook verschuivingen plaats, waaronder een nieuwe functie van coördinator duurzaamheid & onderhoud.

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2020 €	2019 €
Lasten servicecontracten	6.295	6.276
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.522.305	1.290.033
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.078.315	1.078.490
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	483.983	263.847
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	39.992	37.482
Overige organisatiekosten	406.590	422.863
Leefbaarheid	165.524	115.712
Totaal	3.703.004	3.214.703

Rapport inzake jaarrekening 2020

8.3 Accountantshonoraria

	2020 €	2019 €
In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:		
Controle van de jaarrekening	71.348	67.698
Andere controlewerkzaamheden	8.652	7.302
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
	80.000	75.000

8.4 Gebeurtenissen na balansdatum (RJ 160)

Dit betreffen gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de situatie per balansdatum.

Coronavirus

In 2020 heeft in het coronavirus niet alleen grote gevolgen gekregen voor de volksgezondheid en het maatschappelijk leven, maar ook voor de economie in Nederland en mondiaal.

De richtlijnen van het RIVM en de maatregelen van de overheid die erop gericht zijn de verspreiding te controleren, maken dat opeens 'alles' anders is. Normale dienstverlening is aangepast. Contact met klanten moet anders tot stand worden gebracht. De meeste collega's werken thuis en niet alle werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. Ook ingezette (beleids- en ICT-)trajecten en projecten lopen mogelijk vertraging op. Alles in afwachting van de situatie rondom het coronavirus. Voor onze klanten kan de situatie ook grote gevolgen hebben. Flexwerkers, ondernemers en zzp'ers kunnen met een (al dan niet tijdelijke) inkomensterugval geconfronteerd worden. Ook hier anticiperen en reageren wij op. We kiezen daarbij de insteek om flexibel, begripvol te zijn en waar nodig maatwerk te leveren.

Naar onze inschatting zijn de economische gevolgen voor Waardwonen voor zover het zich nu laat aanzien beperkt van omvang. Van discontinuïteit is geen sprake.

Vestia-deal

Op het Aedes-congres van 9 februari 2021 heeft een ruime meerderheid van de corporatiebestuurders ingestemd met het verzoek van Aedes om solidair te zijn met Stichting Vestia en een financiële bijdrage te leveren om de problemen van Stichting Vestia, primair de hoge rentelasten en de hoge marktwaarde van de leningen, op te lossen. Per heden is nog geen sprake van een concrete (financiële) invulling van deze verklaring van solidariteit, maar in het voorstel dat is opgesteld door Vestia is opgenomen dat corporaties hun eigen leningen met lage rentes uitruilen met leningen van Vestia die een hogere rente kennen waardoor per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen de corporatie en Vestia plaatsvindt.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

Eenmalige huurverlaging

Op 1 december 2020 heeft de Eerste Kamer de Wet eenmalige huurverlaging aangenomen. De wet voorziet in een eenmalige huurverlaging voor huurders (huishoudens) met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen in 2021 eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. De eenmalige huurverlaging wordt gecompenseerd door een vermindering van de verhuurderheffing.

Het betreft een gebeurtenis in het boekjaar die deels in de jaarrekening is verwerkt: de algemene vermindering van de verhuurderheffing is reeds ingerekend in de marktwaarde en de beleidswaarde. Omdat de corporatie-specifieke uitwerking van de eenmalige huurverlaging pas medio 2021 inzichtelijk zal worden is in de jaarrekening nog geen rekening gehouden met die huurverlaging. Het is onze verwachting dat het effect daarvan overigens niet materieel zal zijn voor het beeld van de jaarrekening.

Rapport inzake jaarrekening 2020

Huurbevrozing sociale huurwoningen

Op 9 februari 2021 heeft de Tweede Kamer ingestemd met een voorstel tot het maximeren van de huurverhoging in de gereguleerde sector op 0% voor 2021. Dat betekent dat komend jaar voor het gereguleerde deel van het bezit geen huurverhoging doorgevoerd kan worden.

Hiertegenover staat het voornemen van de minister deze inkomstendering te compenseren door een vermindering van de verhuurderheffing.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

8.5 Wet normering topinkomens (WNT)

Verantwoording uit hoofde van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Waardwonen. Het voor Waardwonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 147.000.

9 Bezoldiging topfunctionarissen

1a Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking. Tevens leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling.

Gegevens 2020		
bedragen x € 1	H.Struik	E.Cuppen
Functiegegevens	Directeur/Bestuurder	Directeur/Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 31/07	1/8 - 31/12
Deeltijdfactor (in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	76.564	50.805
Beloningen betaalbaar op termijn	13.235	7.477
<i>Subtotaal</i>	89.799	58.282
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	85.549	61.451
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag.	-4.250	N.v.t.
Totaal bezoldiging	85.549	58.282
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Nabetaling heeft betrekking op boekjaar 2019	N.v.t.
Gegevens 2019		
bedragen x € 1	H.Struik	E.Cuppen
Functiegegevens	Directeur/Bestuurder	Directeur/Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 31/12	
Deeltijdfactor (in fte)	1,0	
Dienstbetrekking	Ja	
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	116.815	-
Beloningen betaalbaar op termijn	20.899	-
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	142.000	-
Totaal bezoldiging	137.714	-

Rapport inzake jaarrekening 2020

1b Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking.
Dit onderdeel is voor Waardwonen niet van toepassing.

1c Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2020			
bedragen x € 1	S.van Groningen	C.J.M. Oude Boerrigter	P.Koburg
Functiegegevens	[VOORZITTER]	[LID]	[LID]
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	16.538	8.363	11.025
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	22.050	14.700	14.700
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag.	-	-	-
Totaal bezoldiging	16.538	8.363	11.025
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2019			
bedragen x € 1	S.van Groningen	C.J.M. Oude Boerrigter	P.Koburg
Functiegegevens	[VOORZITTER]	[LID]	[LID]
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Totale bezoldiging	15.975	10.650	10.650
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	21.300	14.200	14.200

Gegevens 2020				
bedragen x € 1	H.M.C. Wairata	E.W. Martijn	A.E.M. Sommerdijk	P.P.M. Nouwen
Functiegegevens	[LID]	[LID]	[LID]	[LID]
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/03	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	11.025	11.400	2.756	11.025
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	14.700	14.700	3.655	14.700
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag.	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	11.025	11.400	2.756	11.025
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2019				
bedragen x € 1	H.M.C. Wairata	E.W. Martijn	A.E.M. Sommerdijk	P.P.M. Nouwen
Functiegegevens	[LID]	[LID]	[LID]	[LID]
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Totale bezoldiging	10.650	10.275	10.650	10.650
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	14.200	14.200	14.200	14.200

1d Topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.700 of minder.
Dit onderdeel is voor Waardwonen niet van toepassing.

2 Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking.

Dit onderdeel is voor Waardwonen niet van toepassing.

3 Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

Rapport inzake jaarrekening 2020

Huissen, 31 mei 2021

E. Cuppen
Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen

S. van Groningen

M. Sotthewes

C.J.M. Oude Boerrigter

H.M.C. Wairata

E.W. Martijn

Rapport inzake jaarrekening 2020

10 Overige gegevens

10.1 Resultaatbestemming

In de statuten van Waardwonen zijn er geen bepalingen over de resultaatbestemming opgenomen.

11 Controleverklaring

T: +31 (0)13 594 02 02
E: tilburg@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 757, 5000 AT Tilburg
Prof. Cobbenhagenlaan 95, 5037 DB Tilburg
Nederland

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Waardwonen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Waardwonen te Huissen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Waardwonen op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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 andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag het vastgoed in exploitatie

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

Statutair gevestigd te Eindhoven en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17171186.
BDO Audit & Assurance B.V. is lid van BDO International Ltd, een rechtspersoon naar Engels recht met beperkte aansprakelijkheid, en maakt deel uit van het wereldwijde netwerk van juridisch zelfstandige organisaties die onder de naam "BDO" optreden.
BDO is de merknaam die wordt gebruikt ter aanduiding van het BDO netwerk en van elk van de BDO Member Firms.

**Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

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

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ overige gegevens.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening**

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

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten.



Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;

Rapport inzake jaarrekening 2020

- ▶ 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 in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Tilburg, 31 mei 2021

BDO Audit & Assurance B.V.,
namens deze,

was getekend

M.A. van Rooij RA
