

JAAR VER SLAG



Inhoudsopgave

Kerncijfers	4
Voorwoord	5
Bestuursverslag	7
Terugblik en vooruitblik	8
Organisatie & bedrijfsvoering	20
Governance	31
Risicomanagement	35
Financiën	40
Verslag Raad van Commissarissen	51
Samenstelling RvC in 2020	57
Hoofdpijnen remuneratierapport 2020	59
Jaarrekening 2020	61
Geconsolideerde jaarrekening	62
Geconsolideerde balans per 31 december 2020	62
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2020	64
Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2020	65
Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	66
Enkelvoudige jaarrekening	111
Enkelvoudige balans per 31 december 2020	111
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020	113
Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	114
Enkelvoudige balans DAEB per 31 december 2020	122
Enkelvoudige balans niet-DAEB per 31 december 2020	124
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB over 2020	126
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2020	127
Kasstroomoverzicht DAEB over 2020	128
Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2020	129
Aard van de niet-DAEB activiteiten	130
Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening aan DAEB en niet-DAEB	130
Opstelling door bestuur en vaststelling Raad van Commissarissen van het jaarverslag en jaarrekening 2020	132
Overige gegevens	133
Statutaire resultaatbestemming	134
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	135

Volkshuisvestelijk verslag	144
Beschikbaarheid & betaalbaarheid	145
Beschikbaarheid	145
Betaalbaarheid	148
Leefbaarheid & participatie	153
Leefbaarheid	153
Participatie is meedoen en meedenken	155
Wonen, zorg & welzijn	159
Vastgoed	163
Focus op duurzaamheid	168
Bijlagen	172
Evaluatie prestatieafspraken 2020	173
Algemene gegevens	178
Colofon en vrijwaring	179

Kerncijfers

	2020	2019	2018	2017	2016
<u>Huurwoningen</u> (in aantallen vhe's)					
Goedkoop tot ca. € 432 (prijspeil 2020)	665	785	828	879	877
Betaalbaar tussen € 432 tot ca. € 619 (prijspeil 2020)	2.996	3.029	3.025	3.066	3.459
Duur tot huurtoeslaggrens € 619 tot € 737 (prijspeil 2020)	1.276	1.141	1.118	1.024	627
Duur boven huurtoeslaggrens > € 737 (prijspeil 2020)	224	218	202	183	95
A. In exploitatie	5.161	5.173	5.173	5.152	5.058
B. In aanbouw	68	0	17	55	112
<i>Subtotaal</i>	<i>5.229</i>	<i>5.173</i>	<i>5.190</i>	<i>5.207</i>	<i>5.170</i>
Huurwoonwagens	9	9	9	9	9
Standplaatsen	18	18	19	19	19
Garages e.d.	664	703	703	703	607
Bedrijfsvastgoed	49	50	50	49	51
Totaal bezit	5.969	5.953	5.971	5.987	5.856
Aantal vhe's (methode Aw)	5.410	5.428	5.429	5.354	5.243
Aantal verhuringen	438	576	559	751	662
<u>Personeel</u>					
Formatie	51,1	48,7	46,5	47,4	46,6
Vhe's per formatieplaats	106	111	117	113	113
<u>Financiële kengetallen</u> (x € 1.000,--)					
Marktwaarde (verhuurde staat)	815.208	738.985	693.988	604.132	575.878
Beleidswaarde	417.597	372.608	331.612	Nvt	Nvt
(x € 1,--)					
Algemene reserve per woning op basis van:					
- Marktwaarde (verhuurde staat)	126.651	111.560	104.032	88.378	88.298
- Beleidswaarde	49.877	40.736	33.980		
Solvabiliteit (op marktwaarde verhuurde staat)	79,3	77,1	76,1	73,5	75,1
Interest lang vreemd vermogen	2,7	2,9	3,0	3,2	3,5
Salarissen inclusief sociale lasten, pensioenen en inlening als% van de huren en vergoedingen	11,0	10,9	11,2	12,5	12,4
Loan to value (op WOZ-waarde, max. 50%)	16,4%	17,9%	18,8%	18,5%	17,0%
Interest dekkingsratio (minimaal 1,7)	3,0	2,7	2,4	2,2	2,2
Direct rendement obv marktwaarde	1,7%	2,0%	1,8%	1,8%	1,8%
Onderhoud als % van de huur	30%	27%	29%	26%	21%

Voorwoord

2020 was een bijzonder jaar. Het is een jaar geworden dat in het teken stond van het coronavirus, van beperkingen, onzekerheid en zorgen over onze naasten. Als we in het afgelopen jaar één ding hebben geleerd, is het dat gezondheid boven alles gaat en dat een woning veel meer is dan alleen een dak boven je hoofd. Het is een thuis. Een thuis dat we juist in deze tijden meer nodig hebben dan ooit.

De beperkende maatregelen hadden uiteraard ook effect op het werken bij, en de dienstverlening van, de Woningstichting. Onze medewerkers gingen zoveel als mogelijk thuiswerken. Het is ons gelukkig gelukt om onze dienstverlening sinds de uitbraak van het coronavirus toch zo goed mogelijk op orde te houden. Zo zijn we bereikbaar gebleven en hebben we ons woontrefpunt zoveel mogelijk open gehouden, maar hebben wij ook onze dienstverlening aan onze huurders veel meer digitaal georganiseerd.

Voor simpelere informatievragen was dit geen groot probleem. De grotere uitdaging lag in de woningmutaties, groot onderhoudswerkzaamheden in de woning en overlastzaken. Mede dankzij de vindingrijkheid, betrokkenheid en daadkracht van onze medewerkers zijn ook hiervoor goede oplossingen gevonden. We verbeterden in het afgelopen jaar zelfs de tevredenheid van onze huurders en op vrijwel alle onderdelen van de benchmark van Aedes zijn we ook gegroeid. Een mooi resultaat voor het afgelopen bijzondere jaar.

Naast de dienstverlening hebben wij ook aan het welbevinden van onze huurders gedacht. Samen met huurders die als gevolg van corona met (tijdelijke) betalingsproblemen zaten, hebben wij (op individuele basis) passende oplossingen gevonden. We hebben bijna al onze oudere huurders (75+) persoonlijk gebeld om te horen hoe het met hen ging. Waar nodig en mogelijk heeft de Woningstichting een ondersteunende rol vervuld. In de complexen waar veel ouderen wonen, hebben wij deze huurders met een bosje tulpen een hart onder de riem gestoken. Samen met een organisatie die sportactiviteiten organiseert, hebben wij bij verschillende complexen 'balkongym' aangeboden.

2020 had eigenlijk het jaar moeten worden waarin wij ons 100-jarig bestaan samen groots gingen vieren. Gezien de coronacrisis hebben wij onze activiteiten grotendeels moeten annuleren. Gelukkig hebben wij wel al onze huurders kunnen verrassen met een heerlijke chocoladereep, met of zonder gouden wikkel. En hebben wij eind december voor de winnaars van de gouden wikkels en onze vrijwilligers coronaproof een prachtige kerst "walk thru" kunnen organiseren.

Mooie resultaten

Ondanks dat 2020 een jaar was met veel zorgen, zijn er ook een hoop mooie resultaten om op terug te kijken. We zijn gestart met de bouw van bijna 90 sociale huurwoningen in het laatste deel van de, duurzame en groene, wijk Kortenoord. De woningen komen in de loop van 2021 in de verhuur.

We zijn in de Nude gestart met het groot onderhoud, waarbij de woningen niet alleen aan de binnenkant flink worden aangepakt maar de buitenkant ook een ware metamorfose ondergaat. We zijn begonnen met één portiek- en galerijflat. In de komende jaren pakken we de ruim 300 woningen in deze hele wijk aan.

Naast deze grote projecten hebben wij ook ons regulier onderhoud doorgezet. Zo schilderden wij bijvoorbeeld afgelopen jaar bijna 10% van onze woningen en hebben wij de ruim 5.000 reparatieverzoeken tijdig en afdoende afgehandeld.

In het afgelopen jaar hebben wij met elkaar een organisatieontwikkelingsplan gemaakt, omdat de opgaven waar we voor staan steeds groter en complexer worden en we als organisatie willen dat we ook naar de toekomst toe onze opgaven kunnen realiseren. Dit kunnen wij alleen als onze eigen organisatie daarop is ingericht en de medewerkers in een prettige en goede werkomgeving hun werk kunnen doen. In het afgelopen jaar hebben wij onze organisatiestructuur aangepast en in de komende jaren werken wij vervolgens verder aan onze professionalisering.

In het afgelopen jaar zijn we ook gestart met het ophalen van input bij onze medewerkers, belanghouders en netwerkpartners voor het nieuwe ondernemingsplan dat we in 2021 gaan vaststellen.

Waardering

Het thuiswerken was voor onze medewerkers wennen. Het gemis aan persoonlijk contact met collega's en huurders en het soms wat omslachtiger moeten werken, om het werk toch zo goed mogelijk uit te voeren, bleek uiteindelijk voor veel medewerkers zwaar. Maar desondanks kunnen onze huurders en netwerkpartners op ons rekenen en staan de collega's voor elkaar klaar. Daar zijn we trots op!

Ook een woord van dank aan al onze vaste netwerkpartners. Zij hebben allen maatregelen genomen om binnen de richtlijnen van het RIVM hun dienstverlening voor ons en onze huurders zo goed mogelijk door te laten gaan. We bedanken ook onze huurders en de woningzoekenden voor hun geduld en begrip in die situaties waar het door corona toch iets langzamer of anders ging dan gebruikelijk.

Tot slot

Laten we nog even volhouden en zorgen voor elkaar. Want alleen samen worden we corona de baas. Op de Woningstichting mag u rekenen!

Annelies Barnard
April 2021

Bestuursverslag

In dit bestuursverslag 2020 kijken we allereerst kort achteruit en ook vooruit. Alle ontwikkelingen hangen immers samen. Ook in ons jaarverslag vinden we het dus belangrijk om een doorkijk naar de toekomst te bieden.

Terugblik en vooruitblik

We hebben ruim 5.100 woningen in Wageningen. We zien het als onze verantwoordelijkheid om ons in te zetten voor het wonen en de volkshuisvestelijke opgaven van Wageningen. Waar mogelijk dragen we met onze kennis bij aan de ontwikkelingen in de stad en ondersteunen de activiteiten van onze huurders en netwerkpartners. Op bewuste en verantwoorde wijze zetten we ons maatschappelijk vermogen maximaal in en we letten scherp op alle kansen.

Missie en opgaven

Onze missie is: **‘Samen thuis in de buurt’**

Wij beheren en bouwen betaalbare en duurzame woningen voor mensen die door inkomen of andere omstandigheden moeilijk in hun huisvesting kunnen voorzien.

Wij bieden een thuis voor onze bewoners in de buurt, een plek waar men prettig woont. Dit doen we samen met bewoners, gemeente en netwerkpartners.

Wij werken op een transparante, maatschappelijk en financieel verantwoorde manier.

Onze opgaven hebben wij in ons ondernemingsplan 2017-2020 vertaald in vier belangrijke thema's:

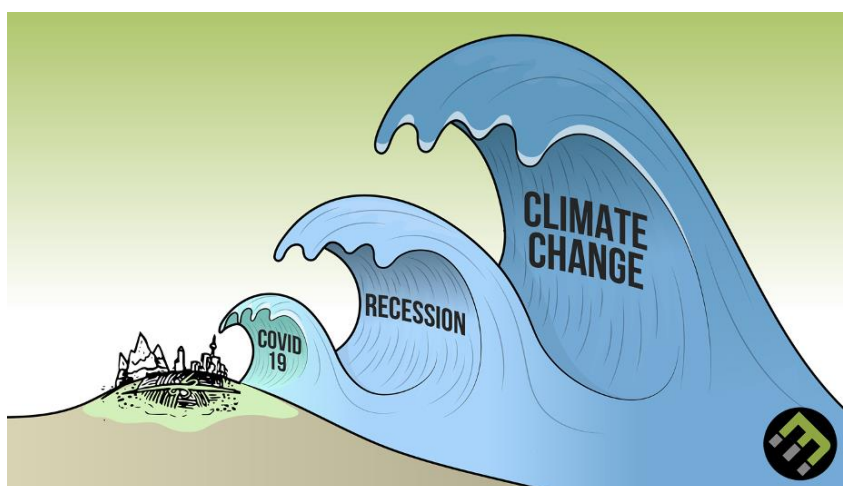
- Betaalbaarheid & beschikbaarheid
- Leefbaarheid
- Wonen, zorg & welzijn
- Duurzaamheid

Voor het realiseren van deze opgaven zorgen wij voor een professionele en financieel gezonde organisatie.

Wij hebben de ambitie om ook in de komende jaren onze bijdragen te blijven leveren aan de volkshuisvestelijke opgave in Wageningen. Dit doen we vanuit onze sterke lokale verankering en de directe band met onze huurders.

We werken steeds meer samen met onze belanghouders en netwerkpartners en proberen in deze samenwerking vernieuwend te zijn. We maken bewust gebruik van hun specialistische kennis en kunde. We werken op allerlei manieren en in allerlei projecten met hen samen en hebben regelmatig overleg met elkaar. In het hoofdstuk 'Samen met anderen' gaan we hier verder op in.

Door de coronacrisis was 2020 een jaar met veel impact op ons als corporatie en onze medewerkers. Maar zeker ook op onze huurders door financiële tegenslag, druk op leefbaarheid in de buurt en onzekerheid. We zijn nog niet zomaar af van het coronavirus en verwachten dat de mogelijke recessie die hier achteraan volgt ook onze huurders zal raken. Dat vraagt dat we ons hierop voorbereiden, maar ook dat we zien en kunnen inspelen op wat dit voor onze huurders gaat betekenen.



Bron afbeelding: <https://www.ecomatcher.com/whats-next-for-corporate-sustainability-in-a-post-covid19-world/>

Ondernemingsplan

Eind 2020 liep ons ondernemingsplan af. Door de coronamaatregelen waren wij genoodzaakt een aantal keren de startsessie met onze medewerkers en belanghouders en netwerkpartners, om te komen tot een nieuw ondernemingsplan, te verzetten. Hierdoor wordt ons ondernemingsplan 2021-2025 pas medio 2021 vastgesteld.

Daarom hebben wij ons jaarplan 2021, met de titel 'Samen thuis in de buurt, *juist nu!*', nog gebaseerd op het ondernemingsplan 2017-2020.

Prestatieafspraken

De vier belangrijke thema's uit dat ondernemingsplan komen overeen met de thema's uit de woonvisie 2016-2025 van de gemeente Wageningen. Hier doen wij jaarlijks een bod op en samen met onze huurders en de gemeente maken we hier prestatieafspraken over. In 2021 stellen we weer nieuwe prestatieafspraken op.

Beschikbaarheid & betaalbaarheid

Als grootste sociale verhuurder in Wageningen houden we het aantal betaalbare huurwoningen op peil en bieden we onze huurders graag een keuze voor een huis waarin zij zich thuis voelen. De betaalbaarheid van sociale huurwoningen en het aantal daarvan dat beschikbaar blijft voor huurders met recht op huurtoeslag, is cruciaal.

Wij vinden het belangrijk dat onze huurders betaalbaar kunnen wonen. Dit wil zeggen dat de woonlasten voor de huurder op te brengen zijn. Als we kijken naar de woonlasten dan hebben wij invloed op de huurprijs en de energielasten van de woningen.

Wij vinden het belangrijk dat onze doelgroep met acceptabele woonlasten kan wonen. Dit doen we onder andere door:

- Het verlagen van de energielasten. Door het verbeteren van het energetisch niveau van de woning én door huurders te laten zien dat aanpassing van hun woongedrag kan leiden tot verlaging van hun woonlasten. Dit doen we bijvoorbeeld bij ons groot onderhoud in de Nude.
- Het ondersteunen van bewonersinitiatieven bij collectieve aanvraag zonnepanelen voor de hele straat.
- Het (door)voeren van een gematigd huurbeleid.
- Een weloverwogen verdeling van de huurverhogingen.
- Huurders samen met netwerkpartners te ondersteunen bij inkomensterugval. Een voorbeeld hiervan is de pilot vroegsignalering urgente schulden die we in 2020 samen met de gemeente Wageningen zijn gestart.
- Goede informatie aan woningzoekenden geven om tot een passende woningkeuze te komen.
- De samenhang tussen kosten en opbrengsten van een woning bij nieuwbouw en groot onderhoud te bewaken.

We hebben de volgende doelstellingen geformuleerd voor betaalbaarheid en beschikbaarheid in ons ondernemingsplan 2017-2020:

- In 2020 vindt iedere actief woningzoekende die starter is op de woningmarkt via de loting binnen een jaar passende woonruimte.
- In 2020 woont minimaal 75% van onze doelgroep bij ons met een acceptabele woonlast (mede in relatie tot duurzaamheid).

Dit betekende voor 2020:

KSF	KPI	score	2020
Voldoende woningen beschikbaar	Een actief woningzoekende die starter is op de woningmarkt kan via de loting binnen een jaar passende woonruimte vinden. Daarnaast willen we de doorstroom bevorderen door extra maatregelen in te voeren zoals woningen met voorrang toewijzen aan gezinnen die nu al een woning huren bij dW.	Moet oplopen	✓
	Omvang kernvoorraad (tot inkomensgrens € 46.217,-)	100%, (in 2020 5.100)	~
	Omvang niet-DAEB	Maximaal 400	✓
	Prestatieafspraken gemeente gerealiseerd	100%	~

Voldoende beschikbare woningen

In 2020 zetten we de gestarte projecten doorstroming senioren & gezinnen en toevoegen extra lotingwoningen. Om de doorstroming beter te borgen heeft de gemeente Wageningen een nieuwe huisvestingverordening opgesteld die ons meer ruimte biedt voor het toepassen van doorstroming. Deze bevorderende maatregelen monitoren we in 2021. We evalueren en blijven kijken naar nieuwe mogelijkheden om de doorstroom te bevorderen.

Onze portefeuillestrategie heeft het doel onze woningvoorraad zo goed mogelijk te laten aansluiten bij onze visie op een betaalbaar, passend en duurzaam woningbezit. Niet alleen voor de huidige huurders, maar zeker ook voor onze toekomstige huurders. Komend jaar toetsen we onze portefeuillestrategie aan ons nieuwe ondernemingsplan en actualiseren de strategie indien nodig.

We zijn met diverse ontwikkelaars in gesprek over mogelijke locaties in Wageningen om te kijken of we op nieuwbouwlocaties het deel van de sociale huurwoningen voor onze rekening kunnen nemen.

Doelstelling voldoende beschikbare woningen 2021

Actualisatie portefeuillestrategie (indien van toepassing) naar aanleiding van nieuwe ondernemingsplan en ontwikkelingen corona.

Nieuwbouwprojecten:

- Rooseveltweg; op de oude locatie Ireneschool realiseren we 24 appartementen en 12 eengezinswoningen (allen sociale huurwoningen). We verwachten in het derde kwartaal 2021 te starten met de bouw.
- Kortenoord Deelplan 3, in fase 1 nemen wij 52 sociale huureengezinswoningen af (waarvan 14 woningen bedoeld zijn voor het initiatief 'het Groene Hofje').
- Kortenoord Deelplan 3, in fase 2 nemen wij 33 sociale huureengezinswoningen af. De bouw start naar verwachting begin 2^e kwartaal 2021.
- Torckdael, in fase 3 realiseren wij (voor 's Heeren Loo) 15 zorgappartementen met een gezamenlijke ruimte.

Voldoende betaalbare woningen

Wij zien het als onze eerste opgave om huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (grens tot waar een huurder recht heeft op huurtoeslag) te bouwen en beheren. Deze woningen moeten functioneel en prijsflexibel zijn met het oog op de differentiatie binnen de doelgroep, maar ook vanwege de verwachte afname in de vraag naar woningen na 2020. Zo kunnen we in de toekomst passende huisvesting blijven leveren.

Wij hebben ons (gematigde) huur- en toewijzingsbeleid zo opgesteld dat een woning qua huurprijs moet passen bij het inkomen van de huurder. Hierbij vinden wij het belangrijk dat woningzoekenden met de laagste inkomens ondanks hun lagere inkomen net zoveel kans blijven maken op een sociale huurwoning als voor de invoering van het passend toewijzen. Daarom verlaagden wij ook in 2020 een deel van de huurprijzen van vrijkomende sociale huurwoningen voor huurders, die in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Uit het laatste woonlastenonderzoek (2019) bleek dat het grootste deel van onze huurders in een woning woont die bij hun inkomen past. Maar het liet ook zien dat met name voor (bijstands-) gezinnen de woonlasten te hoog zijn, ten opzichte van het inkomen. In 2020 hebben wij samen met de gemeente een pilot opgestart om juist deze groep beter te kunnen ondersteunen.

Het gemiddelde inkomen van huurders in de sociale huursector daalt, maar het aandeel woon- en huuruitgaven van het inkomen van veel huurders neemt toe door onder andere hogere energielasten en huurverhoging. De financiële gevolgen van de coronacrisis voor onze huurders was in 2020 (nog) niet duidelijk zichtbaar. De ervaring na eerdere crises laat ons zien dat dit wel één tot twee jaar kan duren. In 2021 verwachten we daarom een stijging van huurders met betaalproblemen. We bereiden ons hier samen met de netwerkpartners 'Welsaam Ontwikkeltafel Armoede' en de gemeente zoveel mogelijk op voor.

Wij leveren maatwerk aan huurders die nu al wel de directe financiële gevolgen van de coronacrisis ervaren, door bijvoorbeeld verlies van hun baan. Samen met deze huurders zoeken wij waar nodig in samenwerking met de gemeente en netwerkpartners naar een oplossing op maat. In december 2020 besloot de regering dat wij de huur van de woningen van huurders met een sociaal huurcontract die een huur betalen die te hoog is voor hun inkomen in 2021 eenmalig moeten verlagen. Wij informeren onze huurders, die hiervoor in aanmerking komen, hier actief over. In februari 2021 heeft de Tweede Kamer daarnaast de motie huurbevrozing aangenomen. Dit betekent dat wij naast de eenmalige huurverlaging ook geen jaarlijkse huurverhoging in 2021 mogen doorvoeren voor onze sociale huurwoningen.

Doelstelling voldoende betaalbare woningen 2021
Maatwerk : <ul style="list-style-type: none"> • Incassobeleid • Huurverhoging vrije sectorwoningen en garages 2021 • Pilot vroeg signalering urgente schulden
Doorvoeren tijdelijke huurbevrozing of -verlaging bij die huurders die daarvoor in aanmerking komen.

Duurzame voorraad met oog voor betaalbaarheid

In ons ondernemingsplan 2017-2020 staan de volgende doelstellingen voor duurzaamheid:

- De huidige gemiddelde energie index is 1,61 (gelijk aan "oude" label C) en in 2021 is deze gelijk aan of lager dan 1,40 (gelijk aan "oude" label B). We investeren de komende jaren in energetische verbeteringen van onze woningen. Onze inzet leidt tot een reductie van CO₂ uitstoot en energieverbruik en tot opwekking van energie.
- In 2019 is 75% van onze bewoners zich bewust van de mogelijkheden hoe energiegebruik kan bijdragen aan het stabiliseren of verlagen van hun woonlasten en weet welke bijdrage zijzelf en wij hieraan kunnen leveren (mede in relatie tot betaalbaarheid). Sinds het afgelopen jaar werken wij daarom met een energiecoach, die samen met de bewoners onderzoekt in hoeverre een verandering in hun eigen gedrag de woonlasten kan stabiliseren zelfs verminderen. In 2020 gaan wij de energiecoach specifiek in bepaalde wijken inzetten.

Dit betekende voor 2020:

KSF	KPI	score	2020
Duurzame woningen	Energie index totale bezit	Van 1,61 naar 1,4 in 2021	✓
	Stabilisering of verlaging van de woonlasten door investering in energie	Woonlasten niveau daalt	✓

We zien het **verduurzamen** van onze woningen tot onze maatschappelijke verantwoordelijkheid, waaraan we samen met huurders een bijdrage kunnen leveren. Hierbij verliezen we het wooncomfort, gebruiksgemak en de betaalbaarheid niet uit het oog. Dit doen we door het isoleren van de woningen en zo de warmtevraag terug te dringen. Voor de warmtevraag die overblijft streven wij naar een zo'n duurzaam mogelijke en betaalbare oplossing.

Een voorbeeld waar we trots op zijn, is het groot onderhoudsproject in de Nude. Een ander voorbeeld is ons beleid voor het plaatsen van zonnepanelen. In 2020 zijn er veel zonnepanelen geplaatst tegen een beperkte huurverhoging. In 2021 onderzoeken we de gevolgen van het afschaffen van de salderingsregeling op ons beleid.

Afhankelijk van zijn gedrag merkt de huurder zijn inzet op energiebesparing direct in zijn portemonnee. Er zijn huurders die de ontwikkelingen afwachten, maar ook huurders die vooruitlopen. Zij maken nu al een keuze voor zonnepanelen of gasloos koken. In plaats van te wachten met het aanbrengen van duurzaamheidsmaatregelen op groot onderhoudsprojecten werken we in 2021 de plannen daarom verder uit om huurders ook zelf te laten kiezen voor een pakket aan duurzame aanpassingen. Zo voorzien we juist nu in een vraag van de huurder, waarbij woonlasten worden bespaard en/of het wooncomfort wordt verbeterd. Met de nog te implementeren woonlastentool maken we dit voor de huurder inzichtelijk. Het streven is om deze woonlastentool in 2021 in gebruik te nemen.

In 2021 zetten we extra in op de bewustwording dat een huurder door zijn eigen gedrag ook een steentje bij kan dragen aan duurzaamheid en invloed kan hebben op zijn woonlasten. Ter ondersteuning hebben wij samen met de gemeente en collega-corporatie Idealis de Regeling Reductie Energiegebruik (RRE-W subsidie) aangevraagd. Bij toekenning ontvangen we voor ruim 900 huurders een budget van € 100,- om op dit thema in te zetten. Dit doen we onder andere door gratis materialen aan te bieden die huurders zelf kunnen plaatsen (bijvoorbeeld radiatorfolie) of energieadvies te geven en korting te geven op een nieuwe koelkast of inductiekookplaat etc.

Doelstelling Duurzame voorraad 2021
Pakketkeuze huurders duurzaamheidsinvesteringen
Inzetten RRE-W subsidie (bij toekenning)

Energietransitie

We stemmen onze duurzaamheidsambities af op de 'transitievisie warmte' van de gemeente Wageningen. De kaders die worden vastgelegd in die transitievisie zijn belangrijke input voor ons nog op te stellen duurzaamheidsstrategie. De gemeente verwacht in 2021 haar transitievisie warmte op te leveren. Deze vertalen wij daarna naar een duurzaamheidsbeleidsplan en passen op basis daarvan onze portefeuillestrategie weer aan.

Daar waar mogelijk nemen wij nu al wel vast bij de uitvoering van ons groot onderhoud no-regret maatregelen (maatregelen die ook bij een latere aanpassing toekomstbestendig zijn) op, zodat de woningen later relatief eenvoudig op een eventueel warmtenet kunnen worden aangesloten. Dit doen we bijvoorbeeld al bij het groot onderhoud in de Nude.

Tot nu toe vroegen wij bij de uitvoering van groot onderhoud geen directe huurverhoging voor het toepassen van duurzame maatregelen. In 2020 zijn we gestart met het onderzoeken van de mogelijkheden om een directe huurverhoging aan onze huurders te vragen bij investeringen in duurzame maatregelen bij groot onderhoudsprojecten. De bijdrage aan duurzaamheid zien wij als een gedeelde verantwoordelijkheid met huurders. Dit is ook vastgelegd in het Sociaal Huurakkoord 2018. De vergoeding die een huurder betaalt, is gebaseerd op de reële gemiddelde besparing van energielasten die de huurder realiseert na een energieverbetering aan zijn woning.

Doordat de totale woonlasten dalen en het wooncomfort toeneemt, hebben wij ook goed naar onze streefhuren gekeken. Streefhuur is de prijs die past bij de kwaliteit en betaalbaarheid van de woning. De uitgangspunten voor het vaststellen van de streefhuur zijn differentiatie in de wijk, prijs-kwaliteitsverhouding en voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep. De streefhuur is de nieuwe huurprijs voor de woning bij mutatie. Door verbetering van onder andere de Energie Index, stijgt het aantal woningwaarderingpunten.

We monitoren de woonlasten voor en na de uitvoering van het groot onderhoudsproject in de Nude om daarvan te leren. De resultaten werken we in 2021 uit.

Doordat we steeds meer inzicht krijgen in het warmteverbruik dat overblijft na het verduurzamen van onze woningen, is het interessant om de ontwikkelingen in Wageningen en Nederland te volgen. Niet als koploper, maar als goede volger.

We participeren in het haalbaarheidsonderzoek voor levering restwarmte Parenco voor verschillende wijken en via warmte-koudeopslag (WKO) voor onze woningen in de Benedenbuurt. In 2021 zijn de resultaten van deze studies bekend en besluiten we of dit goede alternatieven voor aardgas zijn.

Ons belangrijkste uitgangspunt blijft goed wooncomfort voor de huurder en waar mogelijk minimaal gelijkblijvende woonlasten en een vrije keus om over te stappen.

Doelstelling Energietransitie 2021
Besluiten of we onze huurwoningen in de Benedenbuurt aansluiten op het warmtenet dat daar komt.
Besluiten of we deelnemen aan het warmtenet Parenco.
Vertalen transitievisie warmte gemeente Wageningen naar een duurzaamheidsbeleidsplan de Woningstichting.

Kwaliteit van de woningvoorraad

Met het (groot) onderhoud houden wij onze bestaande woningvoorraad op orde en verbeteren we de kwaliteit van de woningen naar de gewenste basiskwaliteit. Deze basiskwaliteit hebben wij in 2020 vastgelegd in de complexbeheerplannen. Voor de kwaliteitsverbetering kan het nodig zijn dat we (groot) onderhoud moeten uitvoeren aan de woning of dat we de woning moeten slopen en vervangen voor een nieuwbouwwoning.

In 2020 zijn we verder gegaan met het project Julianastraat. Daar staan 75 woningen uit 1915, die niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd. In 2020 hebben we samen met de bewonerscommissie Julianastraat en met alle individuele huurders gesprekken gevoerd over onze plannen voor deze woningen. Ons voorstel is om deze woningen te vervangen voor nieuwbouwwoningen. Uit de gesprekken bleek dat het grootste percentage van de bewoners de voorkeur heeft voor sloop/vervangende nieuwbouw. Echter uit een peiling uitgevoerd door de bewonerscommissie is een ander beeld naar voren gekomen. We zijn hierover in gesprek met de bewonerscommissie. Een initiatiefgroep heeft bij de gemeente Wageningen een aanvraag voor monumentenstatus ingediend. De gemeente doet hier in 2021 een uitspraak over. Afhankelijk van deze uitspraak besluiten wij hoe we verder gaan met dit project.

In 2020 startten we het groot onderhoud van vijftig appartementen in de pilotfase in de Nude. In het eerste kwartaal van 2021 ronden we deze werkzaamheden af. Daarna evalueren we deze pilotfase, zodat we op basis daarvan kunnen bepalen hoe we verder gaan met de andere appartementen in die wijk.

Bij het maken van onze onderhoudsplannen betrekken we zoveel mogelijk onze huurders, zodat wij bij het maken van onze besluiten weten wat de wensen zijn. In onze complexbeheerplannen leggen we vast wat er naar huurders gecommuniceerd kan worden, zodat we voldoen aan de verwachtingen. Aan het einde van een (groot) onderhoudsproject evalueren we de samenwerking met de gemeente en andere partijen en hebben wij oog voor een constructieve samenwerking.

In 2020 hebben we helaas een grote brand gehad in één van onze stapelbouwcomplexen. Gelukkig waren er geen (zwaar) gewonden, maar de schrik was uiteraard bij iedereen groot. Brandveiligheid staat bij ons dan ook hoog op de agenda. In 2021 investeren we daarom in rookmelders in al onze woningen. Daarnaast sluiten we een convenant met de Regionale Brandweer waarmee we samen gaan onderzoeken waar we de (brand-)veiligheid verder (boven het wettelijk minimum) kunnen versterken.

Doelstelling Kwaliteit van de woningvoorraad 2021
Planvorming project Julianastraat
Evalueren groot onderhoud pilotfase de Nude en besluiten (en uitvoeren) vervolg groot onderhoud de Nude
(Brand)veiligheid: <ul style="list-style-type: none"> Het in kaart brengen van noodzakelijk brandveiligheidsmaatregelen (boven het wettelijke minimum) in ons woningbezit (afhankelijk van de aanwezige doelgroep). Aanbrengen rookmelders.

Leefbaarheid

Samen thuis in de buurt

Wij werken aan buurten die schoon, groen en veilig zijn en waar voldoende sociale samenhang is, zodat onze huurders zich thuis voelen. Dat doen we onder andere door buurtbeheerders en woonconsulenten in te zetten en veiligheidsmaatregelen te nemen. Bij het huisvesten van bijzondere doelgroepen houden wij ook zoveel mogelijk rekening met eventuele consequenties voor de omwonenden.

In 2020 hebben we samen met onze Participatiecommissie en een aantal studenten van de WUR (Wageningen University & Research) onderzocht of er meer, en op welke wijze, aanvullende participatie passend is. Uit het onderzoek bleek dat onze huidige werkwijze met de Participatiecommissie en werk- en themagroepjes niet bij al onze huurders bekend was evenals de mate van invloed die men kan hebben. We kregen een aantal aanbevelingen mee waar we mee aan de slag zijn gegaan. Zo heeft de Participatiecommissie nu een eigen e-mailadres waar huurders naartoe kunnen mailen en staat communicatie met de achterban nu ook standaard op de agenda van de Participatiecommissie. Er stond een interview met de Participatiecommissie in de digitale nieuwsbrief. En via de nieuwsbrief informeerden we onze huurders ook regelmatig over de stand van zaken rondom de thema's waar de Participatiecommissie mee bezig is. Vanwege de coronamaatregelen konden de themabijeenkomsten helaas niet doorgaan. In 2021 besteden we nog meer aandacht aan de terugkoppeling van de werkzaamheden van de Participatiecommissie en maken we inzichtelijker wat de participatie huurders kan opleveren.

Het werken aan goede buurten en wijken kunnen we niet alleen. We werken hiervoor samen met de bewoners vertegenwoordigd in de Participatiecommissie, bewonerscommissies, werkgroepen en de gemeente. Bovendien is ook de samenwerking met onze netwerkpartners zoals zorgpartijen, maatschappelijke organisaties, onderwijsinstellingen, projectontwikkelaars en aannemers hierbij onmisbaar.

We hebben in ons ondernemingsplan 2017-2020 de volgende doelstellingen geformuleerd voor leefbaarheid:

- In 2020 geven huurders in iedere buurt de leefbaarheid minimaal een 7,5.
- In 2018 hebben we in alle buurten een buurtbeheerder en woonconsulent die bekend zijn bij minimaal 70% van onze huurders.
- In 2020 voelen bewoners zich nog meer verantwoordelijk voor hun woonomgeving en ontstaan hierdoor bewonersinitiatieven die wij ondersteunen.

Dit betekende voor 2020:

KSF	KPI	score	2020
leefbaarheid	Leefbaarheidsmeting per buurt	7,5 op 10-puntschaal	n.v.t. in 2020
	Buurtbeheerplannen opstellen	100% in 2020	✓
	Buurtbeheerplannen gerealiseerd		~
	Bekendheid buurtbeheerder en woonconsulent	Minimaal bij 70% huurders bekend	n.v.t. in 2020
	Bewonersparticipatie	Minimaal 1 bewonersinitiatief per buurt per jaar	~

In het derde en vierde kwartaal 2020 hebben we complexbeheerplannen opgesteld. In deze plannen heeft het thema leefbaarheid een expliciete plek. In 2021 combineren we de complexbeheerplannen met onze buurtbeheerplannen, zodat er een integraal plan komt.

We willen een buurt creëren waar bewoners trots op kunnen zijn. Omdat we vinden dat bewoners zelf een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan fijn, prettig en schoon wonen, ondersteunden we in 2020 zeven bewonersinitiatieven die niet georganiseerd werden door een bewonerscommissie. In principe organiseert elke bewonerscommissie gemiddeld twee initiatieven per jaar, die wij faciliteren (2020: 9). Door de coronamaatregelen konden er in 2020 minder activiteiten georganiseerd worden.

We hebben in onze gesprekken met de huurders geconstateerd dat afval en groen voor hen belangrijke thema's zijn. Een grofvuilprobleem heeft een negatieve invloed op de leefbaarheid en veiligheid van onze huurders. Daarom is een strakkere aanpak van het dumpen van grof vuil nodig. Juist in de coronatijd zien we dat er veel meer afval wordt gedumpt. Een belangrijke oorzaak hiervoor is dat de gemeente geld is gaan vragen voor het ophalen van het grof vuil. In 2021 pakken we samen met de gemeente het grofvuilprobleem aan, zodat het grofvuilprobleem in onze wijken afneemt.

Ook gaan we met de gemeente en onze huurders in gesprek over klimaatadaptatie. Hoe kunnen we de schadelijke gevolgen van de klimaatverandering beperken, door bijvoorbeeld het aanpassen van ons bomen- en tuinenbeleid? Het veranderende klimaat zorgt voor steeds meer extremen in het weer en heeft daarom ook om een plek in onze complexbeheerplannen gekregen.

De uitersten in het weer van afgelopen jaar, zorgden ook voor een verslechtering van de leefbaarheid. Doordat vanwege de coronamaatregelen veel huurders en hun huisgenoten thuis zaten, stegen bij de aanhoudende hoge temperaturen de spanningen en de overlastmeldingen.

De aanpak van deze onderwerpen, maar ook van onderwerpen op andere gebieden, kunnen we niet alleen. Daar hebben wij onze belanghouders en netwerkpartners bij nodig. In 2021 hebben we nog meer oog voor wat bij onze verantwoordelijkheden hoort en welke verantwoordelijkheden bij de belanghouders en netwerkpartners liggen.

Doelstelling leefbaarheid 2021
Buurtbeheerplannen combineren met complexbeheerplannen
Grofvuilprobleem aanpakken in samenwerking met de gemeente
Herijken bomen- en tuinenbeleid en daarbij klimaatadaptatie betrekken

Wonen, zorg & welzijn

Wij willen ervoor blijven zorgen dat onze (oudere) bewoners zelfstandig kunnen blijven wonen, waar nodig met behulp van zorg en welzijn. Dit doen we samen met de gemeente en zorg- en welzijnspartners. Langer zelfstandig blijven wonen betekent overigens niet per definitie langer in *hetzelfde* huis blijven wonen.

Zo lang mogelijk zelfstandig

Samen met de bewoners zoeken we naar de best passende oplossing om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te blijven wonen. Het werken met een interne 'ouderenmakelaar' en het stimuleren van doorstroming, sluit hierop aan. Bij het groot onderhoud kijken we ook of we de levensbestendigheid van de woning kunnen vergroten.

Binnen onze woningvoorraad hebben wij 603 woningen gelabeld als oppluswoningen. In deze woningen brengen we opplusvoorzieningen aan, waardoor bewoners zo lang mogelijk in hun eigen woning kunnen blijven wonen. We onderzoeken de mogelijkheid om deze aanpassingen ook te doen op individueel verzoek van de bewoners.

We hebben in ons ondernemingsplan 2017-2020 de volgende doelstellingen geformuleerd voor wonen, zorg & welzijn:

- In 2020 kennen onze bewoners met een zorgvraag onze mogelijkheden voor passende huisvesting, indien nodig met dienstverlening op maat in samenwerking met onze partners, om zelfstandig te kunnen blijven wonen.
- In 2020 woont 20% minder een- of tweepersoonshuishoudens van 75+¹ in een 4-kamerwoning of meer, door het verleiden tot doorstromen.
- In 2018 labelden we op basis van onze portefeuillestrategie en het kwalitatief woningmarktonderzoek onze portefeuille naar zorgkwaliteit/leefstijl. Dit is de woon- technische kwaliteit en de daarbij behorende voorzieningen in het complex en/of directe woonomgeving.

Dit betekende voor 2020:

KSF	KPI	score	2020
Wonen met zorg en welzijn	Doorstromen bewoners 75+ ¹ uit grondgebonden woning.	Minimaal 12 per jaar	✗
	Statement Wonen en Zorg (was <i>Strategische agenda Wonen en Zorg</i>)	opstellen	✓
	Woningportefeuille gelabeld op zorgkwaliteit en leefstijl	100% van de woningen	✗

In 2020 merkten we de invloed van de coronacrisis ook op ons 'seniorenproject'. Er kwamen in 2020 uiteindelijk zeven woningen vrij voor dit project, maar we merkten dat veel oudere huurders in deze coronatijd minder bereid waren te verhuizen. Uiteindelijk verhuisden er vijf 65+¹ huishoudens via dit seniorenproject in 2020. In 2021 evalueren we het seniorenproject.

Statement Wonen en Zorg

Vanuit het statement "Wij vinden het belangrijk dat Wageningen een thuis biedt aan haar inwoners. Of mensen nu behoefte hebben aan zorg en ondersteuning of niet, iedereen moet hier prettig – met elkaar – kunnen wonen en leven." hebben we samen met de gemeente, de huurders in 2020 gewerkt aan een nadere uitwerking hiervan.

Als dit is wat we willen; waar lopen we dan tegenaan en wat kan anders? Hieruit zijn drie onderwerpen uitgerold die in het statement nader zijn uitgewerkt:

1. Voldoende en divers aanbod aan woningen.
2. Voldoende en passende zorg en ondersteuning,
3. Wonen en zorg als een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

Het statement Wonen en Zorg is met elkaar een mooi resultaat. In 2021 werken we het statement uit naar een uitvoeringsagenda Wonen en Zorg. Hiervoor zijn ook andere partijen nodig, zoals zorgorganisaties, het zorgkantoor en projectontwikkelaars die zich richten op zorgvastgoed. En uiteraard nemen we de huurders die ook als werkgroep zich hebben ingezet om te komen tot het statement, (tussentijds) mee in het traject naar de uitvoeringsagenda en kunnen zij daar een advies op geven.

Doelgroepen van beleid

Tot onze primaire doelgroepen behoren ook bijzondere doelgroepen. Het gaat vaak om kwetsbare mensen die niet in staat zijn zelfstandig te wonen of een woning te vinden. Ook mensen die vanwege een sociale of medische indicatie snel bemiddeld moeten worden naar passende huisvesting rekenen wij tot deze doelgroep.

In de coronatijd bleek des te meer hoe belangrijk het is om zichtbaar te zijn in de wijk voor hen en hun omgeving is.

Onze inzet voor de bijzondere doelgroepen blijft onverminderd hoog in 2021.

¹ Onze oorspronkelijke KPI was geformuleerd op bewoners van 75+. We zien uiteindelijk bewoners van 65+ als doelgroep voor ons seniorenproject om doorstroming te creëren.

Doelstelling Wonen en zorg 2021

Uitwerken Statement Wonen en Zorg samen met de gemeente Wageningen en netwerkpartners naar een uitvoeringsagenda Wonen en Zorg.

Professionele organisatie

Wij staan voor een grote maatschappelijke uitdaging. Dat is niet nieuw, wij zijn immers ooit opgericht om een maatschappelijke uitdaging het hoofd te bieden: het huisvesten van mensen die niet zelf in hun woonbehoefte kunnen voorzien.

We hebben in de loop van ons bestaan te maken gehad met veel veranderingen. Denk aan nieuwe wet- en regelgeving of opvattingen over onze rol, de bevolkingsopbouw, veranderingen in woonbehoefte, nieuwe technieken of ontwikkelingen op het gebied van klimaat en duurzaamheid. Steeds weer stellen we ons de vraag of we nog de juiste koers hebben, de juiste diensten leveren en of we het goed genoeg doen voor onze huurders.

Hoe we de maatschappelijke uitdaging aangaan hebben we in 2020 vastgelegd in ons organisatieontwikkelingsplan 'Thuis geven!' In het organisatieontwikkelingsplan hebben we gekozen voor een perspectief van vijf jaar: hoe zien we er dan uit, hoe werken we dan, wat bereiken we in 2025? We keken in hoeverre we daar nu vanaf staan en wat er moet veranderen om te komen waar we willen zijn. Het gaat daarbij om een nieuwe balans tussen de strategie (missie en doelen), structuur en cultuur. Die nieuwe/betere balans zorgt ervoor dat we ons werk en de samenwerking met en voor onze huurders nog beter kunnen vormgeven. Een procesorganisatie helpt ons hierbij. Daarom hebben we in 2020 onze organisatiestructuur naar aanleiding van dit plan aangepast.

In 2021 werken we verder aan de uitvoering van ons organisatieontwikkelingsplan 'Thuis geven!', waarbij we inzetten op een verdere professionalisering van onze organisatie. Dit doen we onder andere ook door ons risicomangement verder te professionaliseren en meer aandacht te besteden aan fraude- en cyberrisico.

Dit doen we door:

Doelstelling Professionele organisatie 2021

Opstellen ondernemingsplan 2021-2025, zodat de kaders duidelijk zijn en we focus aan brengen.

Verbeteren en evalueren processen met het Programma Leren en Verbeteren

Starten met ontwikkeling volwaardige klantenservice, zodat we huurders nog sneller en beter kunnen helpen.

Implementatie nieuw kernstelsel, zodat we een goede betrouwbare basis hebben

Verder uitvoering geven aan cultuurprogramma, zodat we vanuit onze organisatie ons werk steeds beter doen voor de huurder.

Uitwerken huisvestingsconcept waarmee een keuze gemaakt kan worden voor verbouwen of verhuizen van ons kantoor, zodat deze past bij en positief bijdraagt aan onze cultuur en de ontwikkeling van onze organisatie.

Rapport Opgaven en Middelen en Actieagenda Wonen

Rapport Opgaven en Middelen

In 2020 publiceerde het ministerie van BZK het "*hoofdrapport Opgaven en Middelen corporatiesector*". Drie ministeries (BZK², Financiën en EZK³) en onze koepelorganisatie Aedes hebben gezamenlijk onderzocht hoe, gegeven de financiële positie van corporaties en haar maatschappelijke opgaven, op de korte en lange termijn bereikt kan worden dat de maatschappelijke opgaven in voldoende mate worden opgepakt. Daarbij zijn het huidig beleid, wetten en regels als uitgangspunt gehanteerd.

² BZK = ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

³ EZK = ministerie van Economische Zaken en Klimaat

Uit dit rapport blijkt overduidelijk dat de opgave die er voor de corporaties voorzien is wat betreft investeringen in duurzaamheid en nieuwbouw niet haalbaar is.

Alle corporaties in Nederland komen gezamenlijk € 31 miljard te kort. Dat is natuurlijk slecht nieuws, maar goed nieuws omdat de overheid dit nu zelf ook helder heeft geconstateerd. De overheid geeft aan dat er diverse knoppen zijn om aan te draaien, maar laat dit over aan het nieuwe kabinet.

De Woningstichting denkt samen met Aedes mee hoe we in 2021 vanuit een coalitie met alle partners op de as van het wonen aan het nieuwe kabinet een werkbaar plan kunnen bieden.

In 2020 zijn we ook begonnen met de vertaling van de landelijke onderzoeksgegevens naar de Regio FoodValley. We zitten momenteel nog in die onderzoeksfase. Maar toch constateren we al dat ook voor onze regio geldt dat de opgave voor heel FoodValley groter is dan de middelen die we ter beschikking hebben. In samenspraak met onze collega corporaties proberen wij het onderzoek zo goed mogelijk passend te maken voor onze regio. We onderzoeken aan welke knoppen wij, individueel en gemeenschappelijk, kunnen draaien om de opgave zo goed mogelijk te realiseren. Een vervolgstap in 2021 is dat wij hier ook de gemeentes bij betrekken, om ook gezamenlijk te kijken naar de prioritering.

Actieagenda Wonen

Er is om verschillende redenen een groot woningtekort ontstaan. Zoals ook duidelijk blijkt uit het rapport Opgaven en Middelen, liggen er flinke opgaven om ervoor te blijven zorgen dat iedereen in Nederland goed kan wonen. In 2020 zijn zo'n 34 organisaties, allemaal actief op het brede werkveld van het wonen, bouwen en op het werkveld van zorg en ondersteuning gestart met het opstellen van een woonakkoord / actieagenda Wonen. De thema's van de Actieagenda Wonen zijn:

- Nieuwbouw, transformatie en herstructurering;
- Betaalbaarheid;
- Leefbaarheid, wonen en zorg;
- Duurzaamheid.

Met de Actieagenda Wonen doen we in 2021 een (openings)bod aan de politiek en het nieuw te vormen kabinet. We gaan hier graag met hen over in gesprek. We zien ook hen als partners, samen dragen we de verantwoordelijkheid om iedereen in Nederland goed te laten wonen.

Coronacrisis en de Woningstichting

In het vroege voorjaar van 2020 is de hele wereld opgeschrikt door de crisissituatie die de uitbraak van het coronavirus (COVID-19) veroorzaakte. Dit heeft gevolgen voor de gezondheid van onze huurders, medewerkers en andere netwerkpartners. Deze situatie heeft impact op iedereen in de wereld en dus ook op onze organisatie.

We hebben in 2020 een intern corona-overlegteam in het leven geroepen. Dit team monitorde in 2020 continu de maatregelen van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieuhygiëne (RIVM) en de Rijksoverheid en ondernam actie waar dat nodig was. Ook begin 2021 speelt de coronacrisis nog een grote rol. Het vaccineren is inmiddels begonnen. Maar we weten niet hoe lang we nog onder deze bijzondere omstandigheden moeten werken en leven. Ons interne corona-overlegteam monitort de situatie en neemt actie waar nodig.

We vinden het belangrijk om onze dienstverlening zoveel mogelijk voort te zetten. Onze bedrijfsprocessen zijn inmiddels zo ingericht dat deze zoveel mogelijk kunnen doorgaan, zelfs bij de strengste maatregelen. We hebben per risiconiveau in beeld gebracht welke werkzaamheden wel/niet kunnen doorgaan en hoe we de gezondheid van onze huurders, medewerkers en netwerkpartners zo goed mogelijk kunnen beschermen.

Toekomst....

De (gevolgen van de) coronacrisis, het rapport Opgaven en Middelen, het woonakkoord / actieagenda Wonen zijn maar een paar voorbeelden waar wij het komende jaar en waarschijnlijk de komende jaren druk mee zijn, naast ons reguliere werk. Andere uitdagingen die we op ons pad vinden zijn onder andere het Vestiadossier, de aangenomen motie huurbevriezing, de Verhuurderheffing, de Vennootschapsbelasting (Vpb) en de ATAD⁴ (zie het hoofdstuk Financiën verderop in dit jaarverslag). Maar samen met de gemeente en onze netwerkpartners blijven wij ons ook in 2021 onverminderd inzetten voor onze doelgroep: *“de mensen die door inkomen of andere omstandigheden moeilijk in hun huisvesting kunnen voorzien”*.



⁴ ATAD = Anti Tax Avoidance Directive

Organisatie & bedrijfsvoering

Wij spelen in Wageningen een grote rol in de huisvesting van Wageningers met een bescheiden portemonnee of die om een andere reden zelf niet goed kunnen voorzien in hun huisvesting. Dit doen we met zorg en kwaliteit. Dit willen we ook in de toekomst blijven doen. Wat wij 'buiten' willen bereiken moeten we 'binnen' samen al voor elkaar hebben. Willen we optimale prestaties realiseren, dan gaat dat altijd samen met optimale inzetbaarheid van onze medewerkers. Wij streven goed werkgeverschap na met tevreden, bevlogen en betrokken medewerkers die trots zijn op onze organisatie. Onze professionele systemen ondersteunen hen daarbij en verhogen de tevredenheid van onze huurders en andere klanten.

Ons ondernemingsplan 'Samen thuis in de buurt'

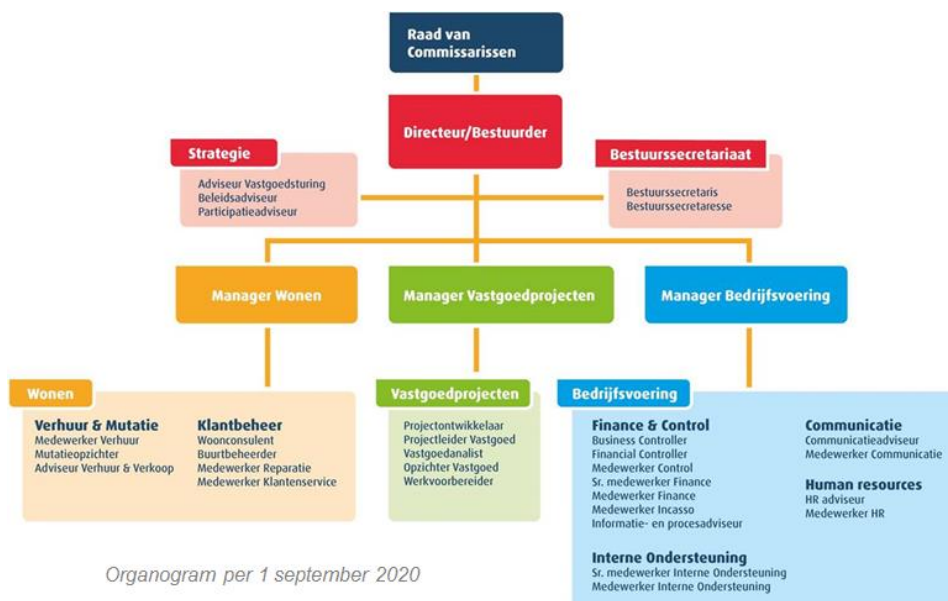
Ook in 2020 werkten we aan het realiseren van de doelstellingen in ons ondernemingsplan 'Samen thuis in de buurt', 2017-2020. We merken dat onze ambities en opgaven veel vragen van onze organisatie. Om onze volkshuisvestelijke doelstellingen te realiseren moeten wij zorgen voor onze financiële continuïteit en de personele en organisatorische kwaliteit. We zijn samen met onze medewerkers, de RvC, huurders, gemeente en netwerkpartners in 2020 een traject gestart om tot een nieuw ondernemingsplan 2021-2025 te komen. Als gevolg van de coronamaatregelen zijn we het traject na de zomer gestart. In het nieuwe ondernemingsplan willen wij onze ambities en focus nog scherper maken en hierbij de input van onze belanghouders en netwerkpartners meenemen. De doorlooptijd van het traject is naar verwachting tot aan de zomer van 2021.

Organisatie

In 2020 hebben we ons organisatieontwikkelingsplan 'Thuis geven!' vastgesteld. Hierin beschrijven we waar we heen willen met onze organisatie, waar we nu staan en waar we naartoe willen. We gaan op zoek naar een nieuwe balans tussen de strategie (missie en doelen), structuur en cultuur.

Om een professionaliseringslag te maken veranderen we van een (maatschappelijk) vastgoed georiënteerde organisatie naar een sociale volkshuisvester, waarbij de klant centraal staat. Onze huurders willen we een thuis bieden; een plek waar ze fijn kunnen wonen en zich thuis voelen in huis en in de buurt. Dit doen we niet alleen, maar samen met onze netwerkpartners en huurders. Om dit te bereiken veranderen we naar een procesgerichte organisatie.

Op 1 september 2020 is de structuur gewijzigd om hierin passend te ondersteunen. Het MT bestaat nu uit vier personen: de directeur/bestuurder en drie managers. Voorheen hadden we vier managers. Daarnaast is een aantal medewerkers deel uit gaan maken van een andere afdeling. In de nieuwe organisatie is er plek voor elke medewerker.



In ons organisatiemodel maken we onderscheid tussen strategievorming, procesmatige activiteiten en projectmatige activiteiten. Daarnaast zijn er nog ondersteunende activiteiten. We hebben de organisatie zo ingericht dat we efficiënter en klantgericht kunnen werken. Daarnaast moeten we ook flexibel zijn om in te kunnen spelen op de veranderende omgeving.

In 2020 hebben we een actueel generiek functieboek gemaakt met actuele functiebeschrijvingen en -waarderingen passend bij ons nieuwe organisatiemodel. En we hebben een cultuurprogramma gemaakt om richting te geven aan de verandering, zoals omschreven in ons organisatieontwikkelingsplan 'Thuis geven!'.

De rol van de Ondernemingsraad in het organisatieontwikkelingstraject

De OR heeft op 8 mei 2020 een positief advies gegeven op de adviesaanvraag over het organisatieontwikkelingsplan, de wijziging van de topstructuur en de richtlijnen. In de overlegvergaderingen van de OR met de Directeur/Bestuurder staat het organisatieontwikkelingstraject als vast punt op de agenda.

Samen Leren en Verbeteren

In 2019 zijn we gestart met het programma Leren en Verbeteren waarin we klantreizen uitwerken en procesverbeteringen doorvoeren. Dit doen we om te kijken of we slimmer, effectiever en efficiënter kunnen werken om zo meer te kunnen doen voor onze huurders. Het zorgt ervoor dat we blijven luisteren naar onze huurders en partners om tijdig in te spelen op veranderingen. Onze ambities zijn nog steeds:

- kwaliteit van dienstverlening verbeteren en doorlooptijden verkorten;
- de klant centraal stellen en borging van kwaliteit, o.a. door het vastleggen van processen;
- medewerkersbetrokkenheid vergroten.



Onze processen worden vastgelegd in een nieuwe procesmanagementtool, waarmee onderlinge afhankelijkheden en risico's inzichtelijker worden. Dit is onze basis voor continue verbetering en voor de selectie van een nieuw kernsysteem in 2021.

Als aftrap voor procesgericht werken hebben we in 2020 met alle medewerkers een procesgame gespeeld zodat iedereen kon ervaren wat procesgericht werken inhoudt. Per werkproces / team is er een voortrekker die als eerste aanspreekpunt voor het betreffende werkproces fungeert. We willen naar een werkwijze waarbij de voortrekker samen met de manager het continue proces van leren en verbeteren vormgeeft en bewaakt. Om het dagelijkse gesprek over knelpunten en verbetermogelijkheden te ondersteunen maken de teams gebruik van een verbeterbord.



Naast de dagelijkse kleine verbeteringen zijn we in 2020 gestart met het opnieuw inrichten van het proces Stook- en Servicekosten, dat bijna alle teams van de Woningstichting en uiteraard onze huurders in de stapelbouwcomplexen raakt.

Informatietechnologie

Onze informatietechnologie (IT) is een belangrijk middel voor onze bedrijfsvoering, onze manier van werken en onze dienstverlening. De inrichting en werking van onze IT-omgeving moet zo ingesteld zijn dat onze bedrijfsprocessen en medewerkers optimaal ondersteund worden en dat dit de klanttevredenheid kan bevorderen.

2020 stond in het teken van de coronapandemie. Een grote groep medewerkers is thuis gaan werken, waardoor de digitalisering in een grote versnelling is gekomen. Bijvoorbeeld door veel meer digitaal overleg, maar ook door gewijzigde (digitale) processen.

Onze interne auditor voerde vorig jaar een audit uit naar de betrouwbaarheid van onze IT-omgeving. Uit deze IT-audit kwam naar voren dat we in algemene zin kunnen steunen op een integere verwerking van gegevens, en betrouwbare informatievoorziening. Natuurlijk kwamen er ook verbeterpunten uit. Deze worden opgepakt en verbeterprojecten worden gedefinieerd.

Personeelsbeleid gericht op duurzame inzetbaarheid van medewerkers

Het jaar 2020 stond helaas in het teken van de coronacrisis. Hierdoor waren we vanaf half maart genoodzaakt om anders te gaan werken en kritisch te kijken naar welke processen gewoon konden doorlopen en waar er aanpassingen nodig waren.

De oproep vanuit de overheid was en is nog steeds: “werk zoveel mogelijk thuis”. We hebben gekeken welke medewerkers vanwege hun werkzaamheden thuis konden werken en voor welke medewerkers het toch noodzakelijk was om vanuit kantoor te blijven werken. We hebben goed oog gehouden voor de ‘kantoorwerkers’ die we gevraagd hebben hun werk ook buiten samen met de huurders door te zetten en voor de ‘thuiswerkers’ voor wie het thuiswerken zwaar was, door welke omstandigheid dan ook. We zijn trots op hoe onze medewerkers in deze bijzondere tijden flexibel en betrokken doorwerken.

We hebben een intern corona-overlegteam in het leven geroepen en steeds gezamenlijk bekeken wat er nodig was om de organisatie op een veilige manier te laten doorgaan. Een adviesbureau heeft op basis van een scan van ons kantoor aanbevelingen gedaan om ervoor te zorgen dat de kantoormedewerkers op 1,5 meter op een veilige manier kunnen werken. Dit hebben we concreet gemaakt in het plan ‘1,5 meter samenleving bij de Woningstichting’, waarbij we hebben geprobeerd zoveel mogelijk rekening te houden met de wensen en behoeften van onze medewerkers. Daarnaast hebben we uitgangspunten beschreven over hoe we ons werk doen ten tijde van de coronacrisis en welke hulpmiddelen wij als werkgever faciliteren om ervoor te zorgen dat de medewerkers hun werk goed en veilig kunnen doen.

Wij zijn ons er goed van bewust dat deze hele situatie zowel voor de kantoorwerkers als voor de thuiswerkers niet altijd makkelijk is. Om de medewerkers gedurende het jaar een hart onder de riem te steken en verbinding met elkaar te houden, zorgden we dat we goed met elkaar in gesprek bleven. Daarnaast hebben we in 2020 een aantal acties ondernomen zoals een bos bloemen laten bezorgen, een kaart ‘Groeten uit Wageningen’ gestuurd, een borrelbox thuis laten bezorgen om te gebruiken bij een online gezamenlijke pubquiz en een ‘kerst drive thru’ georganiseerd.

In 2020 hebben we ook ons verzuimbeleid geactualiseerd gericht op “Regie op Inzetbaarheid”. Hierbij is een afvaardiging van het personeel en OR bij betrokken geweest.

Vacatures

In 2020 ging een aantal medewerkers met (vroeg)pensioen en vond een aantal medewerkers een andere baan. Mede hierdoor en door de organisatiewijziging hadden we een aantal vacatures in 2020:

- Senior medewerker Finance (tijdelijk)
- Woonconsulent
- Medewerker Verhuur 2x (vast en tijdelijk)
- Projectleider Groot Onderhoud/Nieuwbouw (2x)
- Manager Bedrijfsvoering
- Manager Wonen
- Manager Vastgoedprojecten, procedure loopt door in 2021
- Opzichter Vastgoed
- Informatie- en Procesadviseur
- Business Controller (tijdelijk, samen met Idealis)

- Financial Controller (tijdelijk)
- Adviseur Vastgoedsturing, procedure loopt door in 2021

We hebben deze vacatures grotendeels ingevuld met externe kandidaten. Vacatures zetten we ook altijd uit bij de DeelGoed-corporaties.

De organisatie in cijfers

Onderwerp	2020 werkelijk	2019 werkelijk
Aantal personeelsleden	58	57
Waarvan mannen	21	23
Waarvan vrouwen	37	34
In fte	51,1	48,7
Medewerkers met > 5 dienstjaren (%)	56,9	68,4
Ziekteverzuim excl. zwangerschap (%)	6,8	5,8
Ziekmeldingsfrequentie (meld./ fte)	0,83	1,06
Bruto loonsom (€ / fte)	51.944	54.865
Personeelskosten per fte (€ / fte)	85.701	86.927
Opleidingskosten per fte (functiegebonden) (€ / fte)	694	1.372
Aantal vhe per fte	106	111

Helaas was het ziekteverzuim in 2020 aan de hoge kant. Maar ondanks dit gegeven en de gewijzigde werkomstandigheden door de coronacrisis, hebben wij de lijn zoals we deze in 2019 hebben ingezet, kunnen doorzetten. Vanuit de gedachte 'Regie op inzetbaarheid' zijn onze leidinggevenden alert op signalen dat het wellicht minder goed gaat met een medewerker en ze blijven altijd goed met de medewerker in gesprek, ook tijdens de verzuimperiode.

Met behulp van het portal van onze arbodienst is alles met betrekking tot het verzuim inzichtelijk, zowel voor de werkgever als de werknemer. Ook HR kan betrokken worden bij een re-integratie.

Overleg met de Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) is voor de Directeur / Bestuurder het officiële overlegorgaan en de gesprekspartner namens het personeel. De OR geeft op een opbouwende manier invulling aan haar taken en legt het accent hierbij op taken die deel uitmaken van het organisatie- en personeelsbeleid.

Er zijn in 2020 twee OR-leden afgetreden in verband met een nieuwe uitdaging bij een andere organisatie. Eind 2020 heeft de OR twee nieuwe leden geworven die per 3 december 2020 in de OR zijn toegetreden. Vanaf die datum bestond de OR weer uit vier leden. De OR streeft naar een bezetting van vijf leden; er is nog één vacature voor een OR-lid.

De OR geeft op constructieve wijze invulling aan zijn taken en legt hierbij het accent op het organisatie- en personeelsbeleid. De OR kwam in 2020 zeven keer bijeen, vier keer voor een reguliere overleg vergadering met de Bestuurder en drie keer voor extra vergaderingen. Daarnaast had de Directeur/ Bestuurder een aantal keer een informeel overleg met de OR of zijn voorzitter.

De belangrijkste onderwerpen in 2020 waren:

- Instemmingsaanvragen;
 - Jaarplan OR en Bestuurder
 - Verzuimbeleid
 - Bijzondere dagen 2021
- Adviesaanvragen:
 - Organisatieontwikkeling:
 - Adviesaanvraag organisatieontwikkeling
 - Adviesaanvraag richtlijnen organisatieontwikkeling
- Evaluatie werkkostenregeling 2019;

- Corona:
 - Beleid, richtlijnen en maatregelen
 - Resultaten enquêtes kantoorwerkers en thuiswerkers
 - Arbeidsvoorwaarden (reiskosten)
 - 1,5 meter samenleving: kantoor
- Generieke functieprofielen;
- Jaarverslag OR 2019;
- Begroting 2020, jaarplan 2020 en meerjarenraming 2021-2029;
- Werving Huurderscommissaris;
- Visitatierapport;
- Voortgang en selectie managers;
- Aanpassingen Reglement OR;
- Voortgang programma Leren en Verbeteren;
- Stand van zaken project nieuwe ondernemingsplan 2021-2025;
- Update project kernsysteem;
- Duurzame inzetbaarheid 2021;
- Governancecode Woningcorporaties 2020;
- Huisvesting kantoor de Woningstichting;
- Aedes benchmark 2020.

We publiceren de OR-verslagen op ons intranet.

Benchmark

Interne audits

Conform de verplichting uit de Woningwet hebben wij een interne auditor. De interne auditor kan het bestuur en de RvC gevraagd en ongevraagd adviseren op het gebied van risicomanagement en het financieel beleid. Samen met een aantal andere DeelGoed-corporaties huren wij een interne auditor in. Los van zijn taken op het gebied van interne controle vragen wij de interne auditor om audits op bepaalde bedrijfsprocessen uit te voeren. Daar waar mogelijk laten wij deze audits samen met de andere DeelGoed-corporaties uitvoeren.

In 2020 lieten wij samen met de andere DeelGoed-corporaties een audit uitvoeren op de volgende onderwerpen:

- IT;
- Onderhoud;
- datakwaliteit.

De laatste twee audits lopen door in 2021.

We bespreken de resultaten van de audits vanzelfsprekend intern, maar ook met de DeelGoed-corporaties. Om van elkaar te kunnen leren delen we de 'best practices' en daar waar mogelijk voeren we die door in onze processen.

Aedes Benchmark

Onze koepelorganisatie voor woningcorporaties, Aedes, voert jaarlijks een vergelijkend onderzoek uit onder woningcorporaties. De Aedes Benchmark vergelijkt jaarlijks hoe woningcorporaties in Nederland presteren. De benchmark bestaat uit vijf prestatievelden: Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Duurzaamheid, Onderhoud en verbetering en Beschikbaarheid & Betaalbaarheid. Op deze velden krijgen alle corporaties een score, A, B of C. Hieruit is af te lezen of een woningcorporatie gemiddeld beter (A), even goed (B) of minder goed (C) scoort dan andere woningcorporaties in Nederland.

Om van elkaar te kunnen leren hebben we ook overleg over de Aedes Benchmark met de andere DeelGoed-corporaties.

De Aedes Benchmark gaat over de resultaten van het voorgaande jaar. Dus in dit geval gaat het over de resultaten van 2019:



We hebben mooie scores en zijn vooral trots op de score A op het huurdersoordeel. Samen met onze huurders en netwerkpartners blijven we eraan werken om deze waardering op minimaal hetzelfde niveau te houden.

Op het prestatieveld bedrijfslasten scoren we dit jaar voor het eerst een B. De verwachting is dat vanaf het jaar 2021 de bedrijfslasten in verband met incidentele kosten voor het nieuwe kernsysteem wel weer tijdelijk oplopen.

Op het onderdeel duurzaamheid scoren we een C. Door het meenemen van duurzaamheidsambities bij het groot onderhoudsproject Pomona/ Asterstraat hebben wij ook een stapje gemaakt bij de energieprestatie (reductie CO₂ uitstoot warmtevraag per m² 2020: 20,4 en 2019: 21,6).

De energie-index is in 2020 1,60 (2019: 1,58). Dit heeft te maken met de aanpassing van de energie-index en geldt voor alle corporaties. In 2021 zetten wij voldoende stappen om op het afgesproken gemiddelde label B uit te komen.

KWH

Ook het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) toetst ons werk. In 2020 behaalden we opnieuw het KWH Huurlabel.

Samen met anderen

Vanuit onze sterke lokale verankering dragen wij bij aan de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven in Wageningen. Samenwerken met en luisteren naar onze belanghouders en lokale netwerkpartners helpt ons bij het bepalen van prioriteiten en het realiseren van onze doelstellingen.

Overleg met belanghouders en netwerkpartners

We werken op allerlei manieren en in allerlei projecten met onze belanghouders en (maatschappelijke) netwerkpartners samen en hebben regelmatig overleg met elkaar. We zien onze huurders en de gemeente als onze belanghouders en alle andere organisaties waar we mee samenwerken als onze netwerkpartners. Het gaat bij dit soort contacten, formeel en informeel, om meer dan het maken van afspraken of het uitwisselen van informatie. Wij willen ook weten wat onze belanghouders en netwerkpartners van ons verwachten en horen hoe de Woningstichting het in hun ogen doet. Deze interactie is mede bepalend voor ons beleid en onze prestaties. Immers, wij zijn 'Samen in de buurt'. Met een vierjaarlijkse onafhankelijke visitatie toetsen we hoe onze belanghouders en netwerkpartners vinden dat we onze maatschappelijke opgaven hebben gerealiseerd. We informeren onze belanghouders- en netwerkpartners tijdens geplande afspraken en vergaderingen, in de buurt, via onze digitale nieuwsbrieven, de jaarlijkse belanghoudersbijeenkomst, onze website en via onze social media kanalen.

Belanghoudersbijeenkomst

Volgens de Governancecode woningcorporaties (principe 4) gaan het bestuur en de RvC in dialoog met belanghebbende partijen. Op 16 december 2020 vond onze jaarlijkse belanghoudersbijeenkomst plaats. In verband met de coronamaatregelen vond deze bijeenkomst digitaal plaats. Ruim dertig van onze belanghouders (huurders en gemeente) en netwerkpartners namen deel aan deze bijeenkomst. Het doel van deze bijeenkomst was het ophalen van input voor ons nieuwe ondernemingsplan. We maken een nieuw ondernemingsplan met hierin de doelen en plannen voor de komende vijf jaar. We vinden het belangrijk om de input van onze belanghouders, netwerkpartners daarin mee te nemen, voor zover mogelijk.

Tijdens de bijeenkomst ging het niet alleen om mooie plannen te bedenken, maar hebben we juist ook samen gekeken naar de uitdagingen die we onderweg tegenkomen. Zoals uitdagingen voor de (duurzame) woningbouw, het klaar zijn voor nieuwe doelgroepen en ook de woonwensen in de toekomst. Maar ook naar de ontwikkelingen die op ons afkomen in Wageningen, regionaal en landelijk. Zo zien we bijvoorbeeld dat we qua huisvesting meer focus moeten hebben voor bepaalde doelgroepen: in de komende jaren komen er meer alleenstaanden, meer ouderen en meer kwetsbare mensen. We hebben natuurlijk ook aandacht voor de leefbaarheid in onze buurten. Hiervoor werken we nauw samen met onze netwerkpartners in welzijn en zorg. Gezien de grote fiscale druk is het een uitdaging om voldoende investeringsruimte te hebben voor alle ambities.

Uit de bijeenkomst blijkt dat alle partijen elkaar nodig hebben om samen te werken aan goed en duurzaam wonen in de stad en dat we al goed samenwerken. Ook onze huurders beamen dit. Zij doen een oproep om echt te luisteren en na te gaan wat het maken van plannen voor de stad nou voor de bewoner betekent. Tot slot kregen we nog een aantal gouden tips: blijf samenwerken, denk ook aan de huurder van de toekomst en blijf bij de kerntaak. En dat is precies wat we van plan zijn. Onze belangrijkste doelstelling is en blijft: mensen met een lager inkomen een goed thuis bieden. Om dat te kunnen doen, willen en moeten we blijven samenwerken met onze belanghouders en netwerkpartners in onze stad en in de regio Foodvalley.

Overlegstructuur belanghouders en netwerkpartners

In 2020 hebben we ons belanghouders- en netwerkpartnersbeleid herijkt en doelstellingen voor de samenwerking geformuleerd.

Jaarlijks beoordelen we of we de doelstellingen van de samenwerking hebben gehaald en of deze doelstellingen aangepast moeten worden. Vanwege de coronamaatregelen hebben we de overleggen met onze belanghouders en netwerkpartners in 2020 met name digitaal gevoerd. Onze overleggen met belanghouders en netwerkpartners zien er in hoofdlijnen als volgt uit:

Categorie belanghouder / netwerkpartner	Verbijzondering	Wijze van communiceren
Huurders	Huurders	<ul style="list-style-type: none"> • 1-op-1 contacten in de buurt/ balie/ telefonisch/ online/ schriftelijk • Huurdersparticipatie/werkgroepen • Projectmatig • Openbare vergadering
	Bewonerscommissies	<ul style="list-style-type: none"> • Deelnemen aan vergaderingen bewonerscommissies • Huurdersparticipatie/werkgroepen • Eindejaarsbijeenkomst
	Participatiecommissie	<ul style="list-style-type: none"> • Openbare vergadering voor alle huurders • Themabijeenkomsten • Belanghoudersbijeenkomst
Gemeente Wageningen	Wethouder(-s)	<ul style="list-style-type: none"> • Periodiek bestuurlijk overleg • Werkbezoeken
	College van B&W	<ul style="list-style-type: none"> • 1x per jaar Bestuurder samen met RvC • Werkbezoeken
	Gemeenteraad(sleden)	<ul style="list-style-type: none"> • Aanwezig bij raadsinformatieavonden • Themabijeenkomsten die we (samen met Idealis) organiseren voor de Raad
	Ambtelijke organisatie	Ambtelijk overleg op projectniveau, wijk- en buurtniveau
Diverse samenwerkingsverbanden met gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen	<ul style="list-style-type: none"> • Startpunt • Kernteam • Welsaam • Cliëntenraad Samenleving Wageningen • Mobiliteit • Stedelijk overleg (wijkteams en wijkpanels) • Huisvestingsoverleg statushouders • Vluchtelingenwerk • Vluchtelingen onder Dak • Wijk van de Toekomst De Nude • Wageningse Klimaatpartners • Humanitas • Isofa 	Meerdere malen per jaar op projectniveau, wijk- en buurtniveau

Categorie belanghouder / netwerkpartner	Verbijzondering	Wijze van communiceren
Diverse duurzaamheids-samenwerkingsverbanden met gemeente, bewoners en organisaties	<ul style="list-style-type: none"> Klimaatneutraal Wageningen Wijk van de toekomst de Nude 	
Corporaties	Food Valley-directeurenoverleg	Meerdere malen per jaar
	DeelGoed: directeurenoverleg	Meerdere malen per jaar
	DeelGoed: werkgroepen	Meerdere malen per jaar
	Idealis	Periodiek bestuurlijk overleg
Externe toezichthouders (BZK, Aw en WSW)		Meerdere malen per jaar, o.a. governance inspectie, business risks
Welzijnsinstellingen	<ul style="list-style-type: none"> Solidez: contacten gaan over leefbaarheid in de buurten. RIBW: begeleidt zelfstandig wonende huurders, participeert in de begeleiding van het MO-project. 	<ul style="list-style-type: none"> Solidez: Periodiek Bestuurlijk overleg Meerdere malen per jaar op projectniveau, wijk- en buurtniveau. Eens per 2 maanden overleg over lopende zaken.
		<ul style="list-style-type: none"> RIBW: Wekelijks overleg met medewerkers.
Zorginstellingen	<ul style="list-style-type: none"> Opella 's Heeren Loo 	<ul style="list-style-type: none"> Meerdere malen per jaar op projectniveau, wijk- en buurtniveau
Politie	Leefbaarheid in de buurten	<ul style="list-style-type: none"> Meerdere malen per jaar, continu vanuit buurtbeheer Op projectniveau of in de wijk
Brandweer	Brandweeroefeningen/veiligheid van onze gebouwen	Brandweeroefeningen/veiligheid van onze gebouwen
WUR	<ul style="list-style-type: none"> Grondlocaties Warmtetransitie 	<ul style="list-style-type: none"> Op bestuurlijk, strategisch en projectniveau Meerdere malen per jaar
Bewonersinitiatieven	Wooncoöperatie Centraal Wonen	Meerdere malen per jaar
	Wijk van de Toekomst: Benedenbuurt	Meerdere malen per jaar
Woonadviescommissie (WAC)	Op projectniveau	Onderzoeken woningverbeteringen/nieuwbouw: op projectniveau
Ketenleveranciers	Op projectniveau	Meerdere malen per jaar

Prestatieafspraken

Wij doen jaarlijks een bod op de Woonvisie Wageningen 2016 - 2025 "Samen Wonen" van de gemeente Wageningen. In dit bod geven wij aan wat wij kunnen bijdragen om de woonvisie waar te maken. Bij het opstellen van ons bod betrekken wij ook onze huurders, maar het is uiteindelijk ons bod.

Ons bod vertalen wij naar activiteiten; we maken prestatieafspraken met de huurders en de gemeente. De prestatieafspraken zijn geformuleerd op de thema's:

- Wonen en zorg
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Duurzaamheid

Jaarlijks evalueren we het proces van de prestatieafspraken en passen deze aan, indien nodig. In 2019 spraken we met de huurders en de gemeente af dat we het proces aanpassen van één naar twee jaar. Het eerste jaar stellen we de prestatieafspraken op en het tweede jaar gebruiken we voor de implementatie. Op basis hiervan hebben we met de huurders en de gemeente afgesproken om in 2020 geen nieuwe prestatieafspraken te maken, maar om de huidige afspraken te herijken. In 2021 komt de aandacht weer te liggen op het opstellen van de prestatieafspraken voor 2022 en verder

Prestatieafspraken 2020

In 2020 lag onze focus bij de thema's:

- Beschikbaarheid
- Wonen en Zorg
- Leefbaarheid

Het thema leefbaarheid gaat ook over klimaatadaptatie inclusief ons bomen- en groenbeleid. Vanwege corona is het vorig jaar niet gelukt om de geplande themabijeenkomst met huurders en gemeente over leefbaarheid te organiseren. We hebben wel de gemeente gevraagd alvast de resultaten van wateroverlast en hittestress in kaart te brengen. De gemeente heeft een rapport gemaakt, dat in het eerste kwartaal van 2021 aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Daarna gaan wij hierover in gesprek met de gemeente en onze huurders, als we dit coronaproof kunnen organiseren.

De evaluatie van de prestatieafspraken 2020 is als bijlage bij dit jaarverslag opgenomen.

Klachtenmanagement

Wij vinden het belangrijk dat onze huurders tevreden zijn over onze dienstverlening. Daarom richten we onze processen zo klantvriendelijk mogelijk in en zorgen we voor kundige medewerkers. Als een huurder toch niet tevreden is over onze dienstverlening dan kan hij altijd bij ons terecht. Wij proberen eerst gezamenlijk tot een oplossing te komen. Komen wij er samen met de huurder niet uit, dan wordt een klacht een geschil. Voor een geschil kan de huurder terecht bij de Geschillencommissie of de Huurcommissie.

Geschillenadviescommissie

Wij zijn, samen met tien andere corporaties, aangesloten bij de Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied (GWV). De GWV is een onafhankelijke geschillencommissie. Een uitspraak van de geschillencommissie is niet bindend maar wij volgen doorgaans wel het advies.

In 2020 zijn er door onze huurders twee geschillen ingediend (2019: twee). De GWV verklaarde één geschil niet ontvankelijk. Het advies van de GWV voor het andere geschil was om de huurder in het gelijk te stellen. Wij volgden dat advies op.

Met ingang van 1 januari 2021 sloten nog twee andere corporaties aan bij de GWV. Hiervoor is ook advies gevraagd aan de deelnemende corporaties en hun huurders. Door de toevoeging van de twee andere corporaties is de naam van de GWV aangepast naar Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied en omstreken.

In 2020 had de GWV een vacature voor een jurist. Voor het opstellen van het profiel en voor de werving is er een werkgroep samengesteld, waar onder andere één van de leden van onze Participatiecommissie (PC) aan deelnam. Onze PC heeft in 2020 een (goedkeurend) advies gegeven op het aangepaste reglement van de GWV.

Huurcommissie

De Huurcommissie is een onafhankelijke, landelijke organisatie die zich bezighoudt met geschillen tussen huurder en verhuurder in de sociale huursector. Geschillen kunnen gaan over bijvoorbeeld de hoogte van de huur, het onderhoud of servicekosten. Eén van de voorwaarden van de Huurcommissie is dat huurders en verhuurders eerst samen uit een geschil proberen te komen. Lukt dat niet, dan kan de Huurcommissie worden ingeschakeld. Een uitspraak van de Huurcommissie is bindend.

- *Bezwaren stookkosten*

In 2020 zijn er geen bezwaarschriften doorgestuurd naar de Huurcommissie. (2019: 0)

- *Bezwaren huurverhoging*

In 2020 zijn er geen bezwaarschriften doorgestuurd naar de Huurcommissie (2019: 0)

- *Verzoek om huurprijsverlaging*

In 2020 hebben wij geen verzoek om huurverlaging ontvangen op grond van achterstallig onderhoud. (2019:0)

- *Beoordeling huurprijs bij nieuw contract*

In 2020 hebben wij via de Huurcommissie geen verzoek ontvangen voor het beoordelen van de huurprijs bij nieuw contract. (2019:1)

Governance

Wij zijn als woningcorporatie een maatschappelijke onderneming. Wij waarborgen de maatschappelijke bestemming van ons vermogen door effectief toezicht en een transparante inrichting van onze organisatie. Normen voor goed bestuur en toezicht, externe verantwoording, transparantie, financiële beheersing en risicomanagement hebben wij daarom expliciet gemaakt en in onze bedrijfsvoering geïmplementeerd.

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) legt in zijn eigen verslag verantwoording af. Zie hiervoor het hoofdstuk 'Verslag van de Raad van Commissarissen'.

Bestuur

Ons bestuur bestaat uit één Directeur / Bestuurder: mevrouw ir. J.L. Barnard. Zij is sinds 1 januari 2018 statutair directeur van de Woningstichting.

Zij heeft één nevenfunctie in 2020: lid adviesgroep van de Stichting de Wageningse Uitdaging. Deze nevenfunctie conflicteert niet met haar hoofdfunctie; tegenstrijdige belangen hebben zich niet voorgedaan.

Interventies door de RvC zijn niet nodig geweest, evenals in voorgaande jaren.

Governance

Wijzigingen inzake Woningwet en governancestructuur in 2020

We hechten groot belang aan een goede governance, dat wil zeggen een structuur en werkwijze waarin besturing, toezicht en inspraak goed geregeld zijn.

Ons toezichts- en toetsingskader biedt een handig overzicht van de meest relevante spelregels en beoordelingskaders waarmee de RvC zijn vier rollen van toezichthouder, klankbord, werkgever en netwerker gestructureerd en optimaal kan uitoefenen.

Bij het toezichtkader gaat het om de externe en formele kant van het toezicht houden, oftewel de regels van het 'spel'. Daarbij spelen extern vastgestelde verantwoordelijkheden en kaders voor de RvC een rol, zoals bijvoorbeeld neergelegd in de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties 2020.

We hebben de wijzigingen uit de vernieuwde Governancecode in 2020 geïmplementeerd, voor zover nodig. Het bestuur en de RvC bespraken de nieuwe Governancecode tijdens een RvC-vergadering en een themabijeenkomst over de gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden. Daarnaast werden intern vastgestelde bevoegdheden en verantwoordelijkheden voor de Raad besproken als ook de documenten waarin deze zijn vastgelegd, zoals de statuten en het reglement van de RvC.

Het toetsingskader beschrijft de interne en meer inhoudelijk kant van de manier waarop de RvC binnen de Woningstichting toezicht houdt, oftewel de beleidsmatige kaders die gehanteerd worden in besturing en beheersing. Dit kader gaat in op wat er nodig is om de corporatie op de gekozen maatschappelijke koers te houden en de continuïteit te waarborgen.

Extern toezicht

Onze externe toezichthouders zijn de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Zij beoordelen de risico's van corporaties op basis van een gezamenlijk beoordelingskader. In het hoofdstuk Financiën in dit jaarverslag gaan we verder in op dit externe toezicht in 2020.

Verbindingen

De Woningstichting heeft sinds augustus 2014 één verbinding: Ecovallei B.V. We zijn 100% aandeelhouder van de Ecovallei B.V.

We hebben de Ecovallei B.V. destijds opgericht om de activiteiten met betrekking tot energielevering in onder te brengen. Het belangrijkste doel hiervoor is enerzijds een optimum te vinden tussen maximale energiebesparing en beheersbaar blijvende woonlasten van huurders en anderzijds een gezonde financiële huishouding, binnen een passend juridisch kader.

In 2020 gingen we verder met het nader onderzoeken van de positionering van de Ecovallei B.V.

Compliance

Bij een maatschappelijke organisatie hoort een zorgvuldige bedrijfsvoering. De maatschappij moet vertrouwen kunnen hebben in onze organisatie. Compliance is een zaak van de gehele organisatie: het bestuur, het management en de medewerkers dragen verantwoordelijkheid voor compliance. Voorop staat dat het bestuur, het management en de RvC een voorbeeldfunctie vervullen.

Preventie en controle zorgen voor de borging van de wet- en regelgeving in de bedrijfsvoering. Daarom is compliance essentieel voor een goede en integere bedrijfsvoering. Het belang ervan is de laatste jaren alleen maar toegenomen door meer en complexere wet- en regelgeving. Het management draagt er zorg voor dat compliance binnen hun eigen afdelingen wordt verankerd. Daarom zorgen we ervoor dat compliance ingebed is in de dagelijkse (primaire)processen.

Op het gebied van preventie zorgen wij ervoor dat wij tijdig veranderingen in de wet- en regelgeving signaleren en implementeren in onze bedrijfsprocessen. De proceseigenaren zijn verantwoordelijk voor de direct aan de dagelijkse werkzaamheden gekoppelde toetsing.

De controle achteraf op de naleving gebeurt door de afdeling Control, onder verantwoordelijkheid van onze interne auditor. In 2020 hebben wij formeel een business controller benoemd. De business controller monitort periodiek of compliance risico's en verbeteracties voldoende in beeld zijn bij de proces- en wetgevingseigenaren van de bedrijfsprocessen.

Vanwege de omvang van onze corporatie hebben wij geen aparte 'compliance-officer' benoemd. Wij hebben onze compliance met name belegd bij onze bestuurssecretaris, manager Bedrijfsvoering en Directeur/Bestuurder. De bestuurssecretaris ziet toe op de goede implementatie, naleving en bewaking van procedures en regels om te komen tot rechtmatige besluiten conform wet- en regelgeving en statuten en adviseert het bestuur en RvC daar waar nodig tot bijstelling van bestaande procedures en tot het nemen van maatregelen.

Complianceteam

We hebben een complianceteam. Dit team bestaat uit de business controller, de bestuurssecretaris, de HR-adviseur en de manager Bedrijfsvoering. Het complianceteam heeft een signalerende, interpreterende, adviserende en ondersteunende rol over te verwachten (wijzigingen in) wet- en regelgeving.

Reglement Compliance

In 2020 hebben we ons Reglement Compliance herijkt. Dit reglement bevat de principes, taken en verantwoordelijkheden van compliance binnen onze organisatie. Het onderstreept het belang dat wij hechten aan de inrichting en inbedding van compliance en sluit aan bij onze kernwaarden en onze gedragsregels. Voor de externe toezichthouders, evenals de externe accountant, geeft het reglement inzicht in de activiteiten die wij verrichten om aan wet- en regelgeving en interne regels te (blijven) voldoen.

Het reglement wordt jaarlijks vertaald in een complianceplan voor de in dat jaar uit te voeren activiteiten op het gebied van compliance en is onderdeel van ons toezicht-en toetsingskader.

Integriteit en Klokkenluidersregeling

Wij hechten veel waarde aan integriteit. We hebben een Gedragscode integriteit waar alle medewerkers en RvC-leden zich aan moeten conformeren. We blijven integriteit onder de aandacht houden in overleggen en bijeenkomsten met medewerkers en ook in RvC-bijeenkomsten. In 2020 wilden we dilemmatrainingen organiseren voor onze medewerkers, maar vanwege de coronamaatregelen hebben we deze uitgesteld naar 2021. Als het ook in 2021 niet mogelijk is om de training fysiek te doen, kiezen we er dan toch maar voor om digitale bijeenkomsten te organiseren.

In 2020 hebben we twee kwesties gehad die we in het kader van de integriteit hebben onderzocht (2019: 0). Bij beide kwesties bleek dat het inderdaad ging om schending van de integriteit. We hebben passende maatregelen genomen. Er was geen sprake van oneigenlijke onttrekking aan de onderneming van materiële aard.

In 2020 is er geen melding gedaan in het kader van de Klokkenluidersregeling (2019: 0). Onze Gedragscode integriteit en Klokkenluidersregeling staan op onze website.

Reglement ter voorkoming en bestrijding van psychosociale arbeidsbelasting

Wij vinden het belangrijk om onze werknemers een veilige werkomgeving te bieden. Dit is ook een verplichting vanuit de Arbowet. Als goed werkgever is het de taak van de Directeur / Bestuurder om hiervoor te zorgen. Behalve een veilige werkomgeving vinden wij het ook belangrijk dat er een goede werksfeer is waarin medewerkers onderling en in het zakelijk verkeer met derden respectvol met elkaar omgaan. Wij hebben een actueel 'reglement ter voorkoming en bestrijding van seksuele intimidatie, agressie, geweld of discriminatie'.

Eén van de manieren waarop wij invulling geven aan de wettelijke eis van een PSA-beleid is door te werken met een (externe) vertrouwenspersoon.

Vertrouwenspersoon

De externe vertrouwenspersoon vervult de rol van vertrouwenspersoon rondom ongewenste omgangsvormen en integriteitsvraagstukken. Zoals gezegd vinden we het belangrijk dat onze medewerkers zich veilig en prettig voelen op en tijdens het werk en dat zij weten bij wie ze (naast hun leidinggevende) terecht kunnen als ze zich niet zo voelen.

De werkzaamheden van de vertrouwenspersoon kunnen worden opgedeeld in het ontvangen van meldingen van ongewenste omgangsvormen en integriteit, het ontvangen van een formele klacht en het begeleiden van de melder in de klachtenprocedure en overige activiteiten zoals overleg en voorlichting.

In zijn jaarverslag 2020 meldt de vertrouwenspersoon het volgende over de Woningstichting:

- er is geen beroep gedaan op de vertrouwenspersoon (2019: eenmaal);
- er zijn via de vertrouwenspersoon geen formele klachten ingediend bij de klachtencommissie;
- er waren geen andere activiteiten.
- Ook al is er in 2020 geen beroep gedaan op de vertrouwenspersoon adviseert de vertrouwenspersoon ons de werkbeleving in het algemeen, en gewenste, dan wel ongewenste omgangsvormen als een doorlopend bespreekpunt te hanteren, wat terug kan komen in team overleggen geagendeerd door leidinggevenden, en/of in individuele voortgangsgesprekken. Deze aanbeveling nemen wij uiteraard ter harte.

Algemene Verordening Gegevensbescherming

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) hebben we in 2020:

- het verwerkingenregister ingericht op basis van de CORA-processen⁵. Ook hebben we opgenomen welke systemen we gebruiken voor de verwerking van de persoonsgegevens.
- een plan van aanpak update informatiebeveiligingsbeleid vastgesteld. Het plan van aanpak informatiebeveiliging ziet toe op het (her) inrichten van de informatiebeveiliging binnen de Woningstichting conform het BIC⁶, zodanig dat dit een basis is om verder te bouwen.
- een frauderisicoscan uitgevoerd. De doelstelling van deze frauderisicoscan is om te onderzoeken en toetsen of onze organisatie zoveel als mogelijk 'fraude-proof' is. Daarnaast onderzochten we hoe we mogelijke risico's kunnen beperken. De scan is een aftrap om structureel met elkaar in gesprek te blijven over de risicoanalyse fraude.
- een miniquiz AVG uitgezet bij alle medewerkers. Dit is één van de manieren die we inzetten om ervoor te zorgen dat AVG permanent onder de aandacht blijft van onze medewerkers. Nieuwe medewerkers doorlopen een AVG e-learning.

Warmtewet (levering van warmte)

Consumenten die zijn aangesloten op een warmtenet kunnen niet zelf kiezen voor een leverancier. Om ervoor te zorgen dat deze consumenten niet teveel moeten betalen, hanteert de Warmtewet het "niet-meer-dan-anders"-principe. Dit principe zorgt ervoor dat de consument nooit meer betaalt dan de maximumprijs op basis van de Warmtewet.

De Warmtewet is voor ons van toepassing vanwege de bewoners (huurders en kopers) van de wijk Torckdael. Zij ontvangen warmte en koude ontvangen via onze dochteronderneming Ecovallei B.V, doordat hun woningen zijn aangesloten op onze WKO-installatie in Torckdael.

De warmtelevering van de Ecovallei B.V. blijft onder de 10.000 GJ en daarmee is de Ecovallei B.V. niet vergunning plichtig. Wel dient de Ecovallei B.V. aan de verplichtingen van de Warmtewet te voldoen. En daar voldoet de Ecovallei B.V. aan.

In 2020 zijn geen storingen vastgesteld, die uit hoofde van de Warmtewet gemeld moeten worden (2019:0). In 2020 zijn er ook geen geschillen tegen ons ingediend (2019:0).

⁵ CORA: de referentiearchitectuur voor de corporatiesector, waarmee de gestandaardiseerde bedrijfsvoering voor woningcorporaties wordt beschreven. Corporaties werken samen aan deze referentiearchitectuur.

⁶ BIC: Baseline informatiebeveiliging corporaties 3.0. De BIC is bedoeld om alle woningcorporaties op een vergelijkbare manier (standaard) te laten werken met informatiebeveiliging. Corporaties werken samen aan deze standaard.

Risicomanagement

Risicomanagement is voor ons het op een gestructureerde wijze in kaart brengen van de (negatieve én positieve) gevolgen die kunnen optreden in het werkdomein en bij het behalen van onze strategische doelstellingen. Deze gevolgen kunnen zowel intern, extern als strategisch zijn en zowel beïnvloedbaar als niet beïnvloedbaar zijn. Risicomanagement is een continu proces en dient systematisch, gestructureerd en proactief plaats te vinden. De wijze waarop wij omgaan met kansen en risico's is daarom één van de belangrijkste sleutels van ons huidig en toekomstig succes. Ons beleid en processen in risicomanagement staan in ons risicomanagementhandboek.

De Bestuurder is verantwoordelijk voor het opzetten en in stand houden van het stelsel van interne risicobeheersings- en controlemaatregelen. Risicomanagement is daar een belangrijk onderdeel van. Dit stelsel wordt gehanteerd om interne, externe en strategische risico's te identificeren, te analyseren en te beheersen. Maar het kan nooit absolute zekerheid verschaffen dat strategische doelstellingen worden gerealiseerd of dat materiële risico's niet optreden. De interne auditor is samen met de Business Controller verantwoordelijk voor de bewaking van de interne beheersingsmaatregelen en de uitvoering van de interne controle. De interne auditor rapporteert aan de Bestuurder en de RvC over de werking van de interne beheersingsmaatregelen en interne controlesystemen. De accountant rapporteert over de werking van de interne beheersingsmaatregelen en interne controlesystemen, voor zover dit relevant is voor de uitvoering van de accountantscontrole.

Strategisch risicomanagement plan

Risicobereidheid

Jaarlijks beoordelen wij onze risicobereidheid en stellen vast of deze bijgesteld dient te worden.

Ook in 2020 verkende en bepaalde de Bestuurder met het managementteam (MT) en de Raad van Commissarissen (RvC) opnieuw onze risicobereidheid aan de hand van scenario-analyse. We hebben vastgesteld dat de risicobereidheid niet aangepast hoeft te worden en we kozen opnieuw voor een lage risicobereidheid. Dit betekent dat wij voor de uitvoering van onze kerntaken bereid zijn om aanvaardbare risico's te nemen en risico's die geen verband houden met de kerntaken worden in principe gemeden. De opbrengsten zijn grotendeels afkomstig van huuropbrengsten van het vastgoed en kennen een vast en voorspelbaar verloop. Omdat we ons vastgoed voor lange termijn aanhouden om te verhuren hebben de marktontwikkelingen slechts een beperkte invloed.

Aan de hand van de risicobereidheid en het risicoprofiel hebben wij onze interne normen voor de financiële kengetallen in 2020 opnieuw beoordeeld en we hebben geconcludeerd dat deze voornamelijk geen bijstelling behoeven, ondanks het feit dat de Aw/WSW in 2020 de normering wel heeft aangepast. Wij hebben bovenop de externe normen van Aw/WSW een opslag bepaald als financiële risicobuffer. Met deze extra risicobuffer kunnen wij de meest negatieve scenario's opvangen of de begroting in voldoende mate aanpassen om binnen de externe normen te blijven. Hierbij maken we de risicobuffer overigens niet onnodig groot, zodat we volkshuisvestelijk optimaal kunnen investeren. Als gevolg van de aangepaste externe normen van de Aw/WSW hebben we met de Auditcommissie (AC) en RvC afgesproken om de risicobereidheid in 2021 opnieuw te bepalen aan de hand van ons nieuwe ondernemingsplan.

De Woningstichting wil geen risico's lopen rondom integriteit en we willen compliant zijn aan wet- en regelgeving. Onze risicobereidheid hierbij is vermijden. Het uitgangspunt voor compliance- en integriteitsrisico's is dat we ons strikt houden aan de wetten en dat we integer zijn. Bij twijfel raadplegen wij onze juristen. Het complianceteam bewaakt de hard & soft controls rondom compliance en integriteit. We voldoen onder andere aan de Woningwet, inclusief de BTIV en RTIV, de richtlijnen Corporate Governance en de Governancecode Woningcorporaties. We hebben deze uitgewerkt in statuten, directiereglement, investeringsstatuut, verbindingsstatuut en treasurystatuut. We toetsen deze documenten periodiek aan de ontwikkelingen in de sector en herijken ze zo nodig.

Risicoanalyse

Jaarlijks voeren wij een risicoanalyse uit, die tijdens het jaar periodiek wordt geactualiseerd. Hierin zijn de 24 business risks van het WSW opgenomen, aangevuld met de door onszelf geïdentificeerde risico's. De risico's en de beheersingsmaatregelen zijn besproken in MT, AC en RvC.

De Business Controller, onder de verantwoordelijkheid van de interne auditor, toetst of deze beheersingsmaatregelen hebben gewerkt. We rapporteren intern over de bevindingen en nemen indien nodig maatregelen. Conform het Reglement financieel beleid en beheer heeft de interne auditor in 2020 twee keer gesproken met de AC over risicomangement, buiten aanwezigheid van de Bestuurder.

De Woningstichting onderscheidt drie belangrijke risicogebieden:

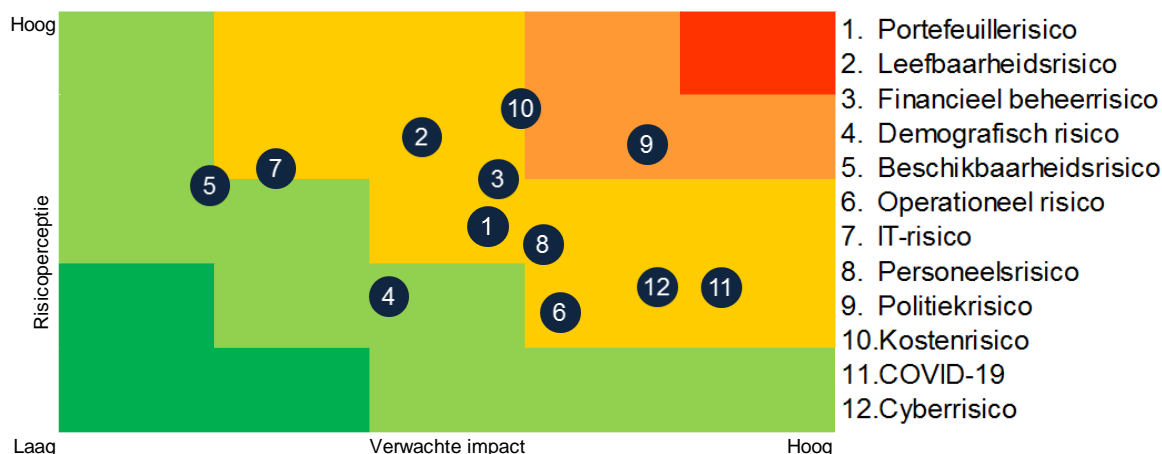
1. **Strategische risico's** die samenhangen met de strategische doelstellingen en het ondernemingsplan. De belangrijkste strategische risico's zijn:
 1. *Portefeuillerisico*. De gewenste transformatieopgave, samenhangend met de benodigde verduurzaming, is groot. Het risico bestaat dat deze te ambitieus is en (financieel) niet haalbaar is. Enerzijds is uitbreiding van onze portefeuille maar beperkt mogelijk door beperkt beschikbare grondposities. Anderzijds bestaat het risico op vertraging in nieuwbouwprojecten als gevolg van de stikstof- en PFAS-crisis. Onze belangrijkste beheersmaatregelen zijn het actualiseren en monitoren van de portefeuillestrategie, het vaststellen van een financieringsstrategie waarin we opnemen hoe we de maatregelen uit de portefeuillestrategie kunnen financieren, de duurzaamheidsvisie met de focus op isolatie en no-regret maatregelen, afspraken met de gemeente maken dat voor alle grondposities ook sociale huurwoningen moeten worden ontwikkeld en het toetsen van investeringsvoorstellen aan het investeringsstatuut.
 2. *Leefbaarheidsrisico (gerelateerd aan de doelgroep)*. De omvang van kwetsbare huurders in onze sociale woningvoorraad neemt toe als gevolg van de decentralisatie van het sociaal domein en door het passend toewijzen zoals opgenomen in de Woningwet. Door het passend toewijzen kan het gebeuren dat kwetsbare huurders meer bij elkaar in de buurt komen te wonen, wat gevolgen kan hebben voor bijvoorbeeld de leefbaarheid in een complex, wijk of buurt. Ook moeten we vanuit wet- en regelgeving steeds meer mensen uit bijzondere doelgroepen huisvesten. In 2020 hebben we geconstateerd dat er door de coronacrisis relatief meer overlast zaken geweest zijn. Dit alles vraagt om aanvullende dienstverlening die wij zelf niet mogen of willen leveren. Wel werken we hiervoor intensief samen met de gemeente en onze netwerkpartners in Wageningen. Daarnaast ligt onze focus op de beperking of stabilisatie van de woonlasten voor onze huidige en toekomstige huurders.
 3. *Financieel beheerrisico*. De transformatieopgave voor de komende jaren en de opgave op het gebied van verduurzaming zorgen ervoor dat de investeringskasstromen de komende jaren toenemen. Door onze keuze om de focus te leggen op betaalbaarheid, stijgen onze inkomsten minder hard dan de uitgaven. Doordat onze investeringskasstroom hoger is dan onze operationele kasstroom neemt onze leningenportefeuille toe, zodat de financiële ratio's onder druk komen te staan. Op basis van de portefeuillestrategie hebben wij in 2020 een financieringsstrategie opgesteld, zodat we al onze investeringen duurzaam kunnen financieren. We houden daarnaast voldoende flexibiliteit en lenigheid in onze financiële huishouding, waaronder in het aangaan van investeringsverplichtingen. Om enige speelruimte te houden, hanteren wij strengere (interne) normen voor de financiële ratio's dan de externe normen van de Aw/WSW.

4. *Demografisch risico*. In onze portefeuillestrategie hebben we rekening gehouden met de demografische ontwikkelingen en zien we een stijging van het aantal kleine huishoudens en een vergrijzing in de samenleving. Hierdoor ontstaat een veranderende woonwens binnen onze doelgroepen. Onze beheersmaatregelen zijn het zoeken naar kansen om nieuwbouw te realiseren voor de juiste doelgroep en het intensiveren van een seniorenproject waarbij we oudere huurders benaderen om hun grotere woning te verlaten en te verhuizen naar een kleinere woning, zodat we de grotere woningen beschikbaar krijgen voor gezinnen.
Verder proberen we ook de doorstroming in het algemeen te bevorderen.
 5. *Beschikbaarheidsrisico*. In onze portefeuillestrategie hebben we rekening gehouden met nieuwbouw. Grond voor nieuwbouw is echter schaars en duur in de gemeente Wageningen. We willen ook voldoende kwalitatieve woningen beschikbaar houden door transformatie (sloop en vervangende nieuwbouw of groot onderhoud). Deze projecten zijn intensief, doordat hierbij veel overleg en inspraak nodig is van de huurders. Onze beheersmaatregelen zijn om via de prestatieafspraken te proberen om vanuit de gemeente druk uit te oefenen dat er bij nieuwbouw ook sociale huurwoningen moeten worden ontwikkeld. De gemeente heeft dit ook vastgelegd in haar woningmarktstrategie. Bij transformatie nemen we huurders en andere belanghebbenden in een zo vroeg mogelijk stadium mee in de overwegingen om tot een besluit te komen.
- 2. Interne risico's en compliance risico's** die betrekking hebben op de werking van de bedrijfsprocessen en –systemen en de ontwikkelingen in wet- en regelgeving. De belangrijkste risico's zijn:
6. *Operationeel risico (OOB-status en Compliance)*. Dit zijn de risico's dat de bedrijfsprocessen niet werken, dat we niet kunnen voldoen aan alle eisen die horen bij de OOB-status of aan de wet en regelgeving. In de bedrijfsprocessen hebben we werkinstructies, beheersmaatregelen en key controls ingebouwd om te bewaken dat de bedrijfsprocessen effectief werken. Deze toetsen we door het uitvoeren van interne controles, audits van de interne auditor en de audit van de externe accountant, voor zover van toepassing voor de jaarrekening controle. Om te kunnen voldoen aan alle eisen die horen bij de OOB-status moeten we werken aan de verdere professionalisering van onze organisatie. Hiervoor hebben we in 2020 de organisatiestructuur gewijzigd en zijn processen aangescherpt. Ons interne complianceteam monitort de ontwikkelingen van de wet- en regelgeving en vertaalt deze naar ons beleid en bedrijfsprocessen. Daarnaast investeren we in de kennis van medewerkers en in de kwaliteit van processen.
 7. *IT-risico*. Het gaat hier om het risico op systeemstoringen en digitalisering. Om een verdere digitalisering mogelijk te maken moeten we verder investeren in ons ICT-landschap. Dit risico hebben we deels gemitigeerd door onze kantoorautomatisering uit te besteden. Met deze externe partij hebben wij een verwerkerovereenkomst en wij ontvangen van deze partij jaarlijks een ISAE 3402 Type II verklaring. Ditzelfde geldt voor de leverancier van ons primaire systeem. In 2020 hebben een plan van aanpak opgesteld voor ons nieuwe informatiebeveiligingsbeleid, dat we in 2021 gaan vormgeven en implementeren.
 8. *Personeelsrisico*. De medewerkers van de Woningstichting maken het verschil in onze dienstverlening, voor nu en in de toekomst. Het is daarom van groot belang dat de medewerkers over de juiste ervaring en competenties beschikken. Door de krapte op de arbeidsmarkt merken we dat het moeilijker is om aan de juiste medewerkers te komen, terwijl de impact van een lang openstaande vacature voor onze relatief kleine organisatie groot is. Om ervoor te zorgen dat we over de juiste medewerkers (blijven) beschikken, gaan we verder met het implementeren van de strategische personeelsplanning en bieden we voldoende mogelijkheden voor opleidingsplannen voor de medewerkers. Als gevolg van de coronamaatregelen werken zoveel mogelijk medewerkers thuis conform de richtlijnen van het RIVM waardoor de kans op besmetting verkleind is. Hierdoor ontstaat wel een risico op sociaal isolement, de vervaging van de grens werk en privé en minder betrokkenheid van de medewerkers bij de Woningstichting. Om ervoor te zorgen dat onze medewerkers betrokken blijven, organiseren en stimuleren we voldoende contactmomenten.

3. Externe risico's die betrekking hebben op de externe ontwikkelingen. De belangrijkste externe risico's zijn:

9. *Politiekrisis*. Dit is een risico als gevolg van landelijke en lokale politieke onvoorspelbaarheid. In de voorbije jaren is de (landelijke) politiek niet heel consistent geweest in het beleid op het gebied van wonen. Door de verplichte huurverlaging per 1 januari 2021 voor huurders met een laag inkomen en het niet mogen verhogen van onze huren in 2021 dalen onze operationele kasstromen en verminderd onze investeringscapaciteit. Hoewel dit deels gecompenseerd wordt hebben allerlei fiscale maatregelen ook al voor een behoorlijke aanslag op onze operationele kasstroom gezorgd. Daarnaast kunnen de verkiezingen tot een heel ander beleid op het gebied van wonen zorgen. We monitoren de ontwikkelingen nauwgezet, om hier tijdig intern op te kunnen anticiperen. Daar waar mogelijk of nodig, doen we een beroep op Aedes om via een lobby de politiek te beïnvloeden en/of dragen we zelf actief bij door deel te nemen aan commissies.
Wat betreft de lokale politiek voeren wij veelvuldig (bestuurlijk) overleg op regionaal en gemeentelijk niveau.
10. *Kostenrisico*. Door indexatie stijgen onze eigen bedrijfslasten naar verwachting harder dan onze huren, waardoor onze operationele kasstromen lager worden en ook de onderhouds- en bouwkosten nemen fors toe. Dit verlaagt onze investeringscapaciteit in nieuwbouw en duurzaamheid. Jaarlijks beoordelen we middels de Aedes Benchmark kritisch onze bedrijfslasten om te besparen daar waar het kan, om te zorgen voor een verdere verlaging van onze bedrijfslasten.
11. *COVID-19 (coronavirus)*. De uitbraak van het coronavirus in 2020 heeft gevolgen voor onze dienstverlening en activiteiten. Door de maatregelen vanuit de overheid om dit virus in te dammen, is onze samenleving geruime tijd drastisch veranderd. Het is voornamelijk onduidelijk hoe lang de coronamaatregelen blijven en wat de impact hiervan is voor onze huurders, onszelf en de partijen waar wij mee samenwerken. Vanuit financieel perspectief lijkt het coronavirus voornamelijk weinig impact te hebben op de financiële situatie van onze huurders, doordat de overheid inkomensverlies compenseert. Het effect van de coronamaatregelen op de economie is enorm en hierdoor is de financiële toekomstige situatie van onze huurder onzeker. Gedurende 2020 hebben we meerdere scenario's doorgerekend om de impact van mogelijke gevolgen van de coronamaatregelen op onze financiële continuïteit vast te stellen. We concluderen hieruit dat onze financiële continuïteit niet in het geding is, maar dat het coronavirus op lange termijn invloed kan hebben op onze plannen omtrent nieuwbouw en verduurzaming van ons bezit en op de financiële situatie van onze huurders.
12. *Cybersecurity*. Cybercrime vraagt steeds meer aandacht. Nu in toenemende mate criminelen het internet gebruiken om publieke opinies te beïnvloeden, informatiestromen te verstoren, informatie te stelen of via afpersing geld te verdienen, moeten we ons steeds beter tegen cybercrime wapenen. We zijn ons bewust van dit risico en hebben daarom ook de nodige beheersmaatregelen genomen. Zo informeren we medewerkers frequent over de belangrijke ontwikkelingen op dit gebied.

In de volgende figuur hebben wij de hiervoor beschreven risico's weergegeven in een risicokaart. Hierin geven we inzicht in de verwachte kans en impact van het risico.



Interne beheersingsomgeving

Om intern de risico's te beheersen, structureren we de rollen en verantwoordelijkheden vanuit het "Three Lines of Defence"-principe.

1. De eerste verdedigingslijn bestaat uit het bestuur, het management en de medewerkers die als eerste lijn verantwoordelijk zijn voor de interne beheersingsmaatregelen binnen hun verantwoordelijkheidsgebied.
2. De tweede verdedigingslijn bestaat uit functies die zich richten op de ondersteuning van de eerste lijn bij het geven van invulling aan de beheersing van risico's. Bij de Woningstichting betreft dit het Controlteam, de Business Controller en het complianceteam. Zij voeren onder verantwoordelijkheid van de interne auditor interne controles uit om vast te stellen of de beheersingsmaatregelen in de organisatie goed zijn uitgevoerd.
3. De derde verdedigingslijn betreft de auditfunctie. Deze functie wordt uitgevoerd door de interne auditor. De auditfunctie geeft een objectief onafhankelijk oordeel over de interne risicobeheersing en het controlesysteem.

Op een aantal punten hadden we intern nog een beperkte overlap tussen de eerste en tweede lijn. Vanaf september 2020 is dit gewijzigd door de tweede lijn te versterken met een (onafhankelijke) Business Controlfunctie en de werkzaamheden binnen het Controlteam anders te verdelen.

Onze administratieve organisatie en de interne beheersing is op orde. Vanuit interne en externe controles blijken enkele aandachtspunten die we in 2021 afronden, zoals:

- Verdere professionalisering van de interne beheersmaatregelen die nodig zijn om te kunnen voldoen aan de vereiste wet- en regelgeving.
- IT-beheeromgeving verder professionaliseren en formaliseren.



Financiën

Wij zetten ons in om zo optimaal mogelijk maatschappelijk rendement te creëren voor onze bewoners. We hebben een gezonde financiële basis nodig om nu, en in de toekomst, onze maatschappelijke rol en bijdrage goed in te vullen. Dit doen wij onder andere door een verantwoord huurbeleid en bewaking van kosten voor beheer en onderhoud. Wij vertellen duidelijk en begrijpelijk over onze financiële positie en de maatschappelijke bijdrage die we leveren. We sturen op financieel rendement, om ook op lange termijn de financiële continuïteit te waarborgen.

Binnen onze interne grenzen en de grenzen van de externe toezichthouders Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) benutten wij de maximale mogelijkheden om te investeren in ons bezit voor onze doelgroepen.

Ons financiële beleid is erop gericht om voldoende middelen te genereren om onze maatschappelijke doelen te realiseren en de financiële continuïteit te waarborgen. We sturen hierbij op positieve operationele kasstromen en kengetallen als interest dekkingsratio, loan to value, solvabiliteit en rendement. Wij opereren binnen de volgende interne en externe financiële kaders, waarbij onze interne kaders zijn vastgelegd in ons Toezichts- en Toetsingskader.

Interne financiële kaders	Externe financiële kaders
De interne financiële kaders bestaan onder andere uit:	De externe financiële kaders bestaan uit:
<ul style="list-style-type: none"> • ondernemingsplan 2017-2020 • reglement financieel beleid en beheer • intern financieel normenkader • treasurystatuut • investeringsstatuut 	<ul style="list-style-type: none"> • de Woningwet • normenkader van het WSW en Aw • Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (RJ645)

In de volgende tabel zijn onze interne financiële kengetallen (ratio's) opgenomen en afgezet tegen de normen van het WSW/Aw. Het WSW maakt voor haar ratio's gebruik van de beleidswaarde. Daarom zijn de ratio's berekend op basis van waardering op beleidswaarde. De externe normen zijn afgeleid van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW.

Financiële kengetallen

	Norm extern	Norm intern	Werkelijk 2020	Begroting 2021 - 2025				
				2021	2022	2023	2024	2025
Interest coverage ratio DAEB	> 1,4	> 1,6	3,1	2,0	2,1	2,5	2,6	2,7
Interest coverage ratio niet-DAEB	> 1,8	> 1,8	2,3	3,2	3,5	3,6	5,2	4,9
Loan to value DAEB	< 85%	< 70%	41%	51%	54%	58%	60%	64%
Loan to value niet-DAEB	< 75%	< 60%	33%	33%	27%	24%	21%	18%
Solvabiliteit DAEB	> 15%	> 30%	60%	54%	52%	51%	49%	48%
Solvabiliteit niet-DAEB	> 40%	> 40%	67%	67%	75%	78%	80%	83%
Dekkingsratio DAEB	< 70%	< 70%	35%	32%	33%	34%	33%	34%
Dekkingsratio niet-DAEB	< 70%	< 70%	28%	28%	23%	20%	17%	15%
Onderpandratio	< 70%	< 70%	34,9%	31,8%	32,1%	31,9%	31,3%	32,5%
			✓	✓	✓	✓	✓	✓

- ICR: Interest Coverage Ratio op basis van berekeningsmethodiek Aw/WSW.
- Loan to Value: totaal vreemd vermogen in percentage beleidswaarde vastgoed in exploitatie.
- Solvabiliteit: eigen vermogen in percentage totale activa op basis van beleidswaarde vastgoed in exploitatie.

- Dekkingsratio: schuldrestant WSW geborgde leningen, gedeeld door marktwaarde van bij WSW ingezet onderpand.
- Onderpandratio: met deze ratio wordt bepaald of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand (DAEB vastgoed, en niet-DAEB vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen.

In 2020 hebben de Aw en het WSW een nieuw financieel kader gepubliceerd met een gewijzigde set van financiële ratio's en grenswaarden:

- De maximale grenswaarde voor de Loan to Value beleidswaarde is verruimd van 75% naar 85% (DAEB en enkelvoudig/geconsolideerd);
- De minimaal vereiste solvabiliteit is naar beneden bijgesteld van 20% naar 15% (DAEB en enkelvoudig/geconsolideerd);
- De dekkingsratio wordt berekend op basis van de marktwaarde van de leningen;
- Een nieuwe ratio toegevoegd: de onderpandratio.

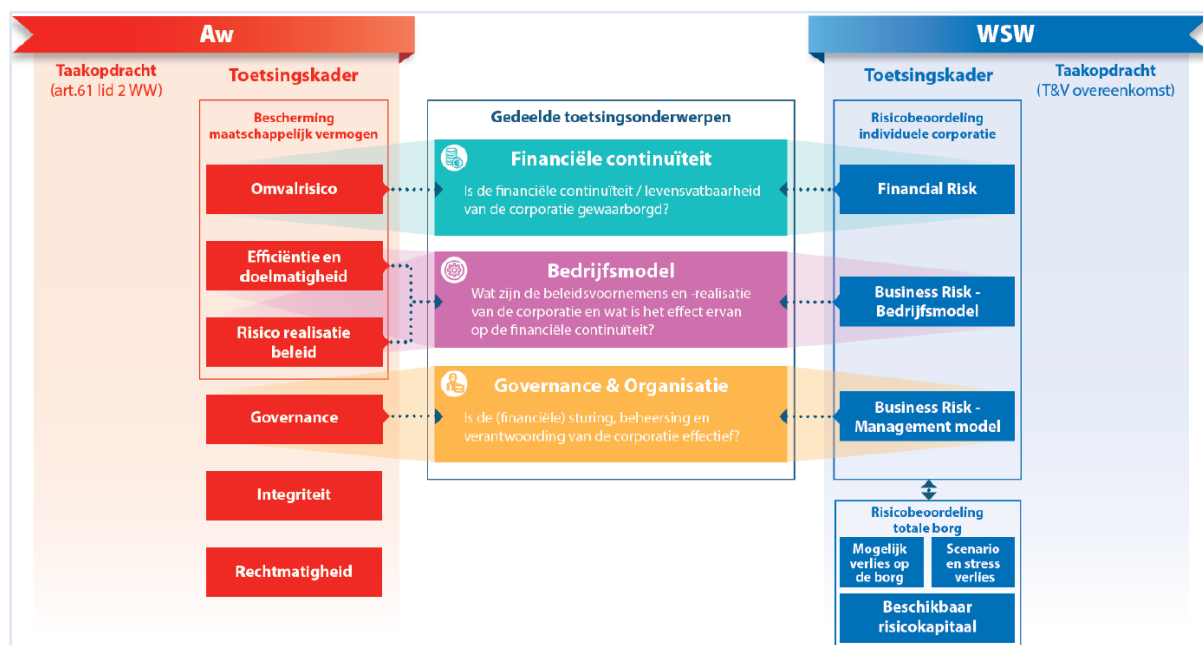
Door de verruiming van de financiële ratio's neemt de bestedingsruimte toe om maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Er kleeft echter ook een risico aan. We realiseren ons namelijk dat naarmate we op financieel vlak scherper op de grenzen sturen, we ook gevoeliger worden voor externe ontwikkelingen. We vinden het belangrijk om een verantwoorde financiële buffer te hanteren om eventuele financiële tegenvallers op te vangen.

In overleg met onze Raad van Commissarissen (RvC) hebben we daarom besloten om in 2020 onze interne normen nog niet aan te passen. We actualiseren onze interne normen in 2021 bij het uitwerken van ons ondernemingsplan.

In 2020 voldeden we aan het financiële normenkader van het Aw/WSW. Voor de hele begrotingsperiode 2021 tot en met 2030 voldoen wij aan de interne en externe normenkaders; ook als we deze aanpassen naar de nieuwe normen van het Aw/WSW.

Beoordeling Aw/WSW

Vanuit hun specifieke taakopdracht hebben de Aw en het WSW hun eigen toetsingskader, maar ze hebben drie gedeelde toetsingsonderwerpen: financiële continuïteit, bedrijfsmodel en governance & organisatie.



Bron: Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW

WSW

Het WSW houdt risicogericht toezicht op corporaties. Het risicobeoordelingsmodel bestaat uit beoordeling van financial risks en business risks. Met behulp van dit risicobeoordelingsmodel identificeert, analyseert en interpreteert het WSW de risico's van een individuele corporatie en van de totale borg op een heldere en voorspelbare manier. Hiermee gelden voor alle deelnemende corporaties dezelfde uitgangspunten en criteria.

De risicobeoordeling en het risicomangement doet het WSW met als doel aanspraken op het borgstelsel zo veel mogelijk te voorkomen. Met de nieuwe werkwijze en het risicobeoordelingsmodel helpt het WSW individuele corporaties inzicht te krijgen in hun eigen risico's. Zo voldoet het WSW tevens aan de nadrukkelijke maatschappelijke wens om het risicomangement in de gehele corporatiesector verder te professionaliseren. Om de risico's in kaart te brengen, beoordeelt het WSW de financiële ratio's van de corporatie aan de hand van de meest recente "Prospectieve informatie" (dPi) en "Verantwoordingsinformatie" (dVi).

Aan het begin van 2021 ontvingen wij de beoordelingsbrief van het WSW. Het WSW verklaart dat ons risicoprofiel ongewijzigd blijft en dus ingedeeld blijft in de risicoklasse laag. Volgens het WSW zijn wij een financieel gezonde corporatie. Het WSW heeft ook in 2020 verklaard dat wij voldoen aan de eisen die het WSW stelt en daarom borgbaar zijn. Dit blijkt ook uit de ratio's in de tabel 'financiële kengetallen'.

Het WSW verstrekt volledige borging voor de financieringsbehoefte 2020-2022. Het verleende borgingsplafond is voldoende voor het aantrekken van de benodigde financiering voor onze geplande investeringen in de begroting 2021. Het WSW ziet als onze belangrijkste uitdaging om ons bezit duurzaam verhuurbaar te houden voor de vergrijzende doelgroep en kleinere huishoudens, zonder de leningenportefeuille te hard te laten groeien.

Autoriteit woningcorporaties

De wettelijke grondslag voor het toezicht door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) staat beschreven in de artikelen 60 tot en met 61c van de Woningwet. De Aw houdt financieel toezicht op basis van zes principes, namelijk: risicogericht, professioneel, slagvaardig, transparant, samenwerkend en onafhankelijk. Door goed toezicht wil de Aw eventuele risico's eerder signaleren en sneller acteren om financiële problemen bij corporaties zoveel mogelijk te voorkomen. In het financiële toezicht beoordeelt de Aw de financiële continuïteit van de corporatie in brede zin.

Het onderzoek door de Aw vindt plaats op basis van de dVi en dPi, het jaarverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag, de jaarrekening en stukken van de accountant, meerjarenbegroting 2021 en verder, uitkomst visitatie, onderzoeksresultaten WSW en voorgaande oordelen AW. In 2020 voerde de Aw een basisbeoordeling uit en achtte geen verdiepend onderzoek noodzakelijk. De conclusie van de Aw is dat wij voldoen aan de criteria om staatssteun te ontvangen, dat de WNT-normen bij de Woningstichting in verslagjaar 2019 voldoen aan de eisen en dat er op de overige onderdelen geen onrechtmatigheden zijn geconstateerd. Er zijn geen redenen voor interventies.

Vermogenspositie

Marktw waarde in verhuurde staat

Wij waarderen ons vastgoed in de jaarrekening op marktw waarde in verhuurde staat. Wij hanteren hierbij het handboek conform de RJ 645 en maken gebruik van de full-versie. Ook onze interne sturing is hierop afgestemd. Voor investeringen geldt een minimaal rendement als randvoorwaarde. We streven naar een optimale inzet van onze middelen, waaronder ons vastgoed, om onze (maatschappelijke) doelstellingen te behalen. Sturen en waarderen op marktw waarde ondersteunt ons hierbij.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur van de Woningstichting diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap. Ook is dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De marktwaarde in verhuurde staat van ons vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2020 € 815 miljoen (ultimo 2019: € 739 miljoen). De stijging van € 76 miljoen (10,3%) wordt grotendeels veroorzaakt door een stijging van de leegwaarde (€ 49,1 miljoen) en de daling van de disconteringsvoet (€ 33,3 miljoen). Wijzigingen in het handboek/software hebben tot een daling geleid van de marktwaarde van € 10,1 miljoen. Mutaties in de objectgegevens hebben een positief effect op de marktwaarde gehad van € 17,3 miljoen. Tenslotte hebben aanpassingen van andere parameters en mutaties in het bezit een negatief effect gehad op de marktwaarde in verhuurde staat van € 13,6 miljoen.

In de jaarrekening is een uitgebreide analyse opgenomen van de marktwaardemutatie. De marktwaarde ligt besloten in stenen. Het is geen waarde die we als middelen kunnen inzetten voor onze doelstellingen, omdat we het vastgoed in principe niet verkopen. Het grootste deel van ons bezit bestaat uit woningen. In de volgende figuur wordt nader ingezoomd op enkele kerncijfers voor specifiek de woningen.



Bron: Presentatie DansenvanderVegt 2020

De waardering op marktwaarde heeft consequenties voor de omvang van ons eigen vermogen. Het eigen vermogen op basis van waardering tegen marktwaarde (inclusief de herwaarderingsreserve) bedraagt € 656 miljoen (2019: € 577 miljoen). Dit eigen vermogen bestaat uit een deel gerealiseerd, ongerealiseerd en nooit te realiseren vermogen. Het ongerealiseerde en nooit te realiseren vermogen samen is opgenomen in de herwaarderingsreserve.

Beleidswaarde

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat. Hierbij wordt er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting gezocht bij het beleid van de Woningstichting in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de vastgoedwaarde dat gerealiseerd kan worden met het beleid van de Woningstichting.

In 2019 heeft SBR Wonen de definities voor onderhoud en beheer verduidelijkt. Er is nu één gemeenschappelijke set definities voor de beleidswaarde, marktwaarde en winst-en-verliesrekening in de jaarrekening. De Woningstichting hanteert de nieuwe definities bij het opstellen van de begroting 2021-2030 en bij de bepaling van de normen voor de beleidswaarde. De nieuwe definities zijn bij de bepaling van de normen voor de beleidswaarde verwerkt in de jaarrekening 2020.

Per 31 december 2020 hebben we in totaal € 542 miljoen (2019: € 472 miljoen) aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen 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 (full versie) en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van ons beleid. De mogelijkheden voor de Woningstichting 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 onze doelstelling is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zullen we van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemden.

Daarnaast verhogen we bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas 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. Het deel dat niet of nauwelijks realiseerbaar is, bedraagt circa € 398 miljoen (2019: € 366 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 van het DAEB en niet-DAEB bezit bestaat uit de volgende onderdelen:

x € 1.000

Marktwaarde verhuurde staat		815.209
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	62.111	
Betaalbaarheid (huren)	242.829	
Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	57.857	
Kwaliteit (onderhoud)	43.158	
Beheer (beheerkosten)	<u>-8.343</u>	
		397.612
Beleidswaarde		417.597

In de volgende figuur staat weergegeven welke stappen genomen worden om van marktwaarde naar beleidswaarde te komen. De cijfers betreffen de waarden per ultimo 2020. Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde is de maatschappelijke bestemming.

Waterval Beleidswaarde (x € 1mln)



Figuur: Waterval van marktwaarde naar beleidswaarde

De afslagen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde bestaan uit beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer. Al deze afslagen samen van circa € 398 miljoen kunnen gezien worden als de maatschappelijke bijdrage van de Woningstichting, uitgedrukt in waarde van het vastgoed.

Het belangrijkste verschil in beleidskeuze tussen een commerciële vastgoedonderneming en ons als corporatie is de gevraagde huur van woningen. Het huidige huurniveau en het gewenste huurniveau op beleid (streefhuur) liggen lager dan de markthuur die voor de huurwoningen gevraagd kan worden (lager direct rendement). Dit is onze bijdrage aan betaalbare huurwoningen.

Betaalbaarheid			
	Woningen	Overig	Totaal
Contracthuur ten opzichte van markthuur	67%	79%	67%
Streefhuur ten opzichte van markthuur	71%	84%	71%

We hebben slechts een beperkt deel van ons vastgoed aangemerkt voor verkoop. Door deze beleidskeuze zorgen wij voor voldoende beschikbare woningen in de sociale verhuur. Het betekent wel dat we indirect rendement laten liggen.

Ook ligt het onderhoudsniveau hoger dan van een commerciële vastgoedonderneming, doordat wij het vastgoed tot het eind van de levensduur exploiteren en investeren in verduurzaming van ons bezit. Onze exploitatielasten liggen ook op een hoger niveau dan bij een commerciële vastgoedonderneming. Dit komt door onze maatschappelijke taak en komt tot uitdrukking in onder andere leefbaarheidsuitgaven, kosten op gebied van wonen en zorg en specifieke dienstverlening. In tegenstelling tot de marktwaarde worden in de beleidswaarde wel deze werkelijk verwachte kosten meegenomen.

Jaarresultaat

Het jaarresultaat over het boekjaar 2020 bedraagt € 78,8 miljoen positief (2019: € 38,9 miljoen positief). Het jaarresultaat wordt, evenals vorig jaar, grotendeels beïnvloed door de waardering van het vastgoed. Dit boekhoudkundige resultaat is moeilijk te beïnvloeden.

Dit resultaat is ook niet vrij besteedbaar, omdat we ons vastgoed in principe niet verkopen. We hebben het jaarresultaat 2020 ten gunste gebracht van het eigen vermogen. Het jaarresultaat is als volgt samengesteld:

Jaarresultaat						
x € 1.000	Begroting 2020	Jaarrekening 2020	Jaarrekening 2019	Verschil 2020 tov begroting	Verschil 2020 tov 2019	
Bedrijfsopbrengsten	40,1	38,2	37,3	-1,9	0,9	
Bedrijfslasten	-28,6	-25,5	-23,0	3,1	-2,5	
Exploitatieresultaat	11,5	12,7	14,3	1,2	-1,6	
Treasury resultaat	-4,8	-4,7	-4,8	0,1	0,1	
Portfolio resultaat	1,5	72,5	31,2	71,0	41,3	
Resultaat voor belastingen	8,2	80,5	40,7	72,3	39,8	
Belastingen	-	-1,7	-1,8	-1,7	0,1	
Resultaat na belastingen	8,2	78,8	38,9	70,6	39,9	

• *Exploitatieresultaat (resultaat uit gewone bedrijfsvoering)*

Het exploitatieresultaat is in 2020 ten opzichte van 2019 licht gedaald. Dit wordt veroorzaakt door een hogere stijging van de bedrijfslasten ten opzichte van de stijging van de huuropbrengsten.

Wij werken aan een kostenbewuste bedrijfsvoering. Gelet op onze doelstellingen op het gebied van betaalbaarheid, veranderende wet- en regelgeving en de benodigde investeringen blijft ook de komende jaren onze focus op kostenbewustzijn liggen. We doen dit door onze processen verder te optimaliseren, verstandig te investeren in nieuwbouw en bestaand bezit en samen te werken met onze netwerkpartners.

• *Portfolioresultaat (resultaat op basis van vastgoed verkoop, investeringen en waardering)*

Het portfolioresultaat van € 72,5 miljoen bestaat uit:

- verkoopresultaat nieuwbouw en bestaand bezit (€ 0,6 miljoen),
- de waardering van investeringsprojecten nieuwbouw en bestaand bezit (€ -/- 1,0 miljoen) en
- ongerealiseerde waardeveranderingen van de bestaande vastgoedportefeuille (€ 72,8 miljoen).

In 2020 zijn er 9 woningen (2019: 19) uit ons bestaand bezit verkocht.

De externe marktomstandigheden zijn wederom verbeterd ten opzichte van vorig jaar. De leegwaarde van ons bezit is toegenomen. Voor de 3 projecten in ontwikkeling verwachten we deels een onrendabele investering van in totaal € 3,1 miljoen. Hiervoor is een voorziening getroffen, dan wel aangepast. De projecten voldoen aan het criterium "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". De overige projecten in ontwikkeling bevinden zich allemaal nog in een voorbereidende fase en voldoen daarmee nog niet aan het criterium "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Maatschappelijke bijdrage

Ons maatschappelijk rendement is de bijdrage die wij leveren aan de maatschappij. De maatschappelijke prestaties vloeien voort uit onze wettelijke taak als corporatie en de prestatieafspraken met de gemeente Wageningen en onze huurders. Als we onze maatschappelijke prestaties uitdrukken in geld, krijgen we een beeld van welke financiële bijdrage wij leveren in het kader van onze maatschappelijke rol: namelijk de (financiële) prestaties die een commerciële vastgoedonderneming niet levert, omdat het niet bijdraagt aan het streven naar een maximaal financieel rendement. Dit geldt voor ons DAEB-bezit. Ons niet-DAEB bezit dient juist wel een rendement op te leveren dat vergelijkbaar is met een commerciële vastgoedonderneming.

Deze methodiek laat overigens niet zien in welke mate ook het maatschappelijke effect, dat niet in geld is uit te drukken wordt bereikt, zoals woongenot, veiligheid e.d. Dit wordt toegelicht in het volkshuisvestelijk verslag.

Onze maatschappelijke bijdrage bestaat in elk geval uit:

Maatschappelijke bijdrage		
x € 1.000	2020	2019
Verskil tussen de getaxeerde markthuur en de werkelijke vraaghuur	17.543	15.860
Onrendabele investeringen in het boekjaar	967	2.121
Investeringen in leefbaarheid	562	528

Betaalbaarheid

Maatschappelijk rendement creëren wij voornamelijk door onze woningen voor een lagere huurprijs dan de markthuur te verhuren aan de doelgroepen van beleid. In ons ondernemingsplan en huurbeleid is betaalbaarheid een belangrijke doelstelling. Dit verschil van € 17,5 miljoen is te beschouwen als onze bijdrage aan betaalbaarheid.

Investeringen

Wij investeren in de kwaliteit en het wooncomfort van de woningvoorraad door nieuwbouw en groot onderhoud. Ook investeren wij in verduurzaming van ons bezit om de energieprestaties te verbeteren, de woonlasten voor de huurders te verlagen en het wooncomfort te verhogen. In combinatie met ons gematigd huurbeleid zijn een groot deel van deze investeringen verliesgevend. In 2020 bedraagt dit verlies bijna € 1 miljoen.

Leefbaarheid

De leefbaarheidsuitgaven vallen uiteen in uitgaven voor bewonersgroepen (sociale activiteiten) en de uitgaven in de leefomgeving (fysieke activiteiten). Daarnaast hebben wij vier woonconsulenten en vier buurtbeheerders die het leefbaarheidsbeleid uitvoeren. De totale leefbaarheidsuitgaven per verhuureenheid (DAEB) bedragen in 2020 € 118 (2019: € 111).

Voor 2020 hebben wij in de prestatieafspraken ook vastgelegd welke leefbaarheidsactiviteiten wij uitvoeren.

Treasury

Kaders

De kaders van ons treasurybeleid zijn vastgelegd in ons treasurystatuut. Eén van deze kaders is dat wij in onze treasury-activiteiten risicomijdend zijn en geen rentevisie hanteren.

Alle besluiten over activiteiten op het gebied van financiering, beleggingen en rentemanagement worden genomen binnen de kaders van het treasurystatuut. De basis voor deze besluiten zijn de meest recente inzichten in de ontwikkeling van de liquiditeitsbehoefte, de financierings- en financierbaarheidsprognoses, het renterisicoprofiel, de vervalkalender van bestaande leningen en inzichten in de renteverwachtingen.

Renterisicoprofiel

Het renterisicoprofiel vormt een randvoorwaarde voor financieringstransacties. Het renterisicoprofiel wordt bepaald op basis van de bedragen aan eindaflossingen en renteaanpassingen in bestaande contracten. Het renterisico is goed gespreid in de lening- en derivatenportefeuille. Aangezien er in 2022 naar verwachting een complex verkocht gaat worden, is het wenselijk om meer flexibiliteit in de portefeuille aan te brengen, zodat er niet langer dan nodig sprake is van overliquiditeit. Een extra roll-over lening met variabele hoofdsom kan hieraan bijdragen. Daarom hebben we besloten om de renterisiconorm in 2021 te verhogen van 15 naar 20%.

Treasurybeleid

Ons treasurybeleid is erop gericht om blijvende toegang tot de kapitaalmarkt te waarborgen, de financiële risico's te beheersen, zo laag mogelijke financieringskosten te realiseren en voldoende liquiditeit zeker te stellen. Ons treasurybeleid is vastgelegd in ons Reglement financieel beleid en beheer en nader uitgewerkt in ons treasurystatuut.

Besluitvormingsproces

Onderdeel van het treasurybeleid is het besluitvormingsproces voor treasurytransacties. Het besluitvormingsproces kan als volgt worden weergegeven:

- Periodiek vindt overleg plaats over treasuryaangelegenheden. Dit overleg vindt minimaal driemaal per jaar plaats in de treasurycommissie.
- Het treasurystatuut en het treasuryjaarplan worden vastgesteld door de Bestuurder en goedgekeurd door de RvC.
- Besluiten, die passen binnen het treasurystatuut en het treasuryjaarplan, neemt de Bestuurder op basis van schriftelijke transactievoorstellen voorzien van een beoordeling van de interne auditor. Besluiten die niet passen binnen het treasurystatuut of treasuryjaarplan worden altijd ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd. Achteraf wordt via de kwartaalrapportages verantwoording afgelegd aan de RvC van de genomen besluiten en uitgevoerde transacties.
- De leden van de treasurycommissie adviseren de Bestuurder gevraagd en ongevraagd over treasuryvraagstukken. De overwegingen die tot het besluit hebben geleid worden genotuleerd. De effecten van de te nemen besluiten op toekomstige financieringsbehoefte en risicoposities worden inzichtelijk gepresenteerd.
- Risicobeheersing is leidend bij het nemen van besluiten.

Treasurycommissie

De treasurycommissie heeft een brede adviserende taak op het gebied van financiën en treasury. De commissie bestaat uit de Bestuurder, de business controller, de manager Bedrijfsvoering en het team Control, ondersteund door een externe deskundige. De commissie is drie keer bijeen geweest in 2020.

In de reguliere bijeenkomsten van de treasurycommissie worden ten minste de volgende onderwerpen behandeld:

- algemene ontwikkelingen en financiële transacties over de afgelopen periode;
- veranderende wet- en regelgeving;
- het borgingsplafond bij het WSW in relatie tot de voorgenomen investeringen en benodigde financiering;
- liquiditeitsprognoses (eerstvolgende 12 maanden en reeks van 10 jaren). Deze prognose wordt vóór iedere bijeenkomst van de treasurycommissie geactualiseerd;
- derivatenportefeuille;
- risicoanalyses;
- marktontwikkelingen en rentevisie;
- kengetallen van het WSW;
- ingebrachte (transactie)voorstellen (inclusief effecten op risicoprofiel en financieringsbehoefte).

De belangrijkste tendensen en conclusies met betrekking tot 2020 zijn als volgt:

- Het WSW heeft een borgingsplafond voor 2020-2022 vastgesteld. Het borgingsplafond is geheel toereikend voor de voorgenomen investeringen in 2021, zoals opgenomen in de begroting 2021.
- In 2020 hebben we een drietal nieuwe leningen aangetrokken voor € 17.500.000. In twee gevallen betrof het leningen die we op het moment van opslag of rente conversie hebben overgesloten (€ 12.000.000), daarnaast hebben we een nieuwe lening aangetrokken (€ 5.000.000). Verder hebben we in totaal € 1.700.000 teruggeplaatst op onze roll-over lening. In het vierde kwartaal hebben we nog een lening overgesloten op opslagherziening, deze heeft pas effect in 2021.
- De rentes op de geld- en kapitaalmarkt bevinden zich sinds 2012 in een neerwaartse trend als gevolg van de economische ontwikkelingen. De coronacrisis zorgde begin 2020 voor onzekerheid en daarmee een verhoging van de rente. Na de introductie van stabilisatie programma's door nationale overheden en ECB daalde de rente weer naar negatieve waarden (10-jaars Nederlandse staatslening), in februari 2021 bedraagt deze rond de 0,30%.
- Door nieuwe toetreders in de markt van geborgde leningen ontstaat er ook enige druk op de opslagen. Het lijkt erop dat het de komende periode aantrekkelijk is om kapitaal aan te trekken. Door de onvoorspelbaarheid van de coronacrisis en de omvangrijke steunprogramma's is echter niet uit te sluiten dat rentes alsnog zullen stijgen.
- Inmiddels is de creditrente op betaal- en spaarrekeningen negatief. Door spreiding van onze overtollige middelen proberen we de kosten hiervan te minimaliseren.

Financiering niet-DAEB

Wij hebben besloten om geen nieuwe niet-DAEB activiteiten te starten, waaronder het bouwen van nieuw niet-DAEB bezit. Onze focus ligt op het beheren van de huidige niet-DAEB portefeuille. Voor het huidige niet-DAEB bezit heeft de DAEB-tak een interne lening verstrekt aan de niet-DAEB tak. Wij verwachten deze interne lening volledig te kunnen aflossen in de geldende maximale termijn van 15 jaar. Vooralsnog hebben wij daarom geen noodzaak voor het extern aantrekken van niet-DAEB financiering.

Derivaten

We hebben twee rentederivaten die gekoppeld zijn aan twee leningen, met gelijke modaliteiten (looptijd, hoofdsom e.d.). De derivaten hebben geen verplichting tot marktwaardeverrekening of breakclausules. We hoeven vanuit risicobeheersing dan ook geen liquiditeitsbuffer aan te houden. Naar de toekomst toe zijn wij zeer terughoudend met het afsluiten van nieuwe financiële instrumenten ter beperking van renterisico's. In de jaarrekening lichten we de marktwaarde van de derivaten nader toe. De derivaten hoeven niet gewaardeerd te worden in de balans van de jaarrekening.

Obligoverplichting WSW

Voor het WSW moeten wij een obligo aanhouden voor leningen die door het WSW zijn geborgd. Invordering van het obligo door het WSW kan alleen plaatsvinden wanneer het risicovermogen van het WSW daalt als gevolg van aanspraken (van geldgevers) onder het garantieniveau van 0,25% van de door WSW geborgde schuldrestanten. De obligoverplichting WSW (in de jaarrekening opgenomen als niet uit de balans blijvende verplichting) bedraagt voor de Woningstichting 3,85% van de geborgde leningportefeuille. Dit is per 31 december 2020 € 6,3 miljoen (2019: € 6,3 miljoen).

Als onderdeel van het Strategisch Programma dat het WSW uitvoert op weg naar een toekomstbestendig borgstelsel, is het WSW voornemens om in 2021 de obligoverplichting anders vorm te gaan geven. Om zeker te zijn van de inning van het obligo zal het WSW ons verplichten een nieuwe geborgde financieringsvorm aan te trekken: een obligolening. Deze obligolening zal een omvang krijgen van 2,6% van de geborgde leningenportefeuille. Voor ons zou dit gaan om een obligolening van € 4,3 miljoen per 31 december 2020. Alleen wanneer het jaarlijks obligo niet toereikend is om het risicovermogen van WSW aan te vullen tot het benodigde niveau, doet het WSW een beroep op de obligoverplichting.

In dat geval kunnen we de obligolening opnemen zodat we direct aan onze betalingsverplichting aan het WSW kunnen voldoen.

Dit betekent dat veel sneller een aanspraak kan worden gedaan op het obligo. De obligoverplichting WSW (in de jaarrekening opgenomen als niet uit de balans blijvende verplichting) bedraagt voor de Woningstichting 3,85% van de geborgde leningportefeuille. Dit is per 31 december 2020 € 6,3 miljoen (2019: € 6,3 miljoen). In eind oktober 2020 communiceerde het WSW dat hij in 2020 niet overgaat tot inning van obligo.

Financiële positie in de toekomst

Vanaf 2020 zijn corporaties met meer dan 5.000 verhuureenheden aangemerkt als Organisaties van Openbaar Belang (OOB). Dit geldt dus ook voor de Woningstichting. Het is belangrijk om de interne beheersingsorganisatie verder te professionaliseren. Hier zijn we in 2020 mee begonnen en heeft ook in 2021 onze aandacht. Deze professionalisering is onderdeel van de bredere organisatieontwikkeling binnen de Woningstichting.

Op basis van onze meerjarenbegroting voldoen wij ook in de toekomst aan onze interne en externe normen, zoals zichtbaar is in de tabel "financiële kengetallen" in de paragraaf financiële resultaten. Om goed om te kunnen gaan met de veranderende omgeving maken we scenarioanalyses en beoordelen we of onze meerjarenbegroting moet worden bijgesteld. Hierdoor zijn wij in staat onze financiële prestaties te monitoren en zo nodig bij te sturen.

Bij de meerjarenbegroting hebben we 22 scenario's doorgerekend voor de periode 2021 tot 2030. Indien het scenario zich daarvoor leent is zowel een milde als een stevige variant doorgerekend. Zo hebben we bijvoorbeeld voor COVID-19 een doorrekening gemaakt met de aanname dat de huurderiving in 2021 en 2022 met 50% stijgt, de kosten van ingeleend personeel naar € 750.000 stijgen en de rente van langlopende leningen met 2,5% stijgt (milde scenario). Het stevige scenario houdt in dat de huurderiving 100% stijgt in 2021 en 2022, de kosten ingehuurd personeel naar € 1.000.000 stijgen, de rente op langlopende leningen naar 5% oploopt en de leegwaarde van ons bezit in 2021 met 20% stijgt.

Uit de doorrekening blijkt dat we in nagenoeg alle scenario's binnen onze interne normen voor financiële kengetallen blijven; en daarmee ook binnen die van Aw/WSW. In twee scenario's halen we de externe ICR-norm niet. Dit betreft de zware variant van het COVID-19-scenario en een scenario waarin we de financieringslasten fors laten stijgen.

Als deze scenario's zich voordoen moeten we onze ambities bijstellen. Aangezien we voldoende flexibiliteit hebben in onze projectenportefeuille, is het mogelijk om hierop bij te sturen. Onze begroting is voldoende robuust en flexibel om dergelijke risico's op te vangen.

Ondanks alle ontwikkelingen en onzekerheden is het van belang dat wij onze maatschappelijke doelstellingen in de toekomst kunnen realiseren, zodat we onze doelgroep kunnen voorzien van een passend (t)huis in een plezierige buurt.

Verslag Raad van Commissarissen

Met dit verslag verantwoordt de Raad van Commissarissen (RvC) zich over zijn interne toezicht in 2020. De toepassing van de Governancecode Woningcorporaties 2020 en het risicomanagement zijn toegelicht in het hoofdstuk Governance en Risicomanagement. De volgens de code te publiceren documenten zijn op de website van de Woningstichting beschikbaar.

De RvC heeft verschillende taken: het toezicht houden op de besturing van de corporatie, werkgever van het bestuur en staat haar met raad en daad terzijde. Daarbij stelt de RvC het belang van de corporatie voorop en weegt in aanmerking komende belangen van alle belanghebbenden af. De RvC is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het eigen functioneren en beslist over de benoeming, beoordeling, beloning en schorsing van het bestuur. De RvC volgt de beschreven principes van de Governancecode Woningcorporaties en conformeert zich aan de Woningwet en BTIV.

In dit jaarverslag legt de RvC op een transparante wijze verantwoording af over de wijze waarop hij het afgelopen jaar invulling gaf aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden. De samenstelling, het rooster van aftreden, de honorering van de leden van de RvC en de hoofdlijnen van het remuneratierapport staan verderop in dit verslag.

Ontwikkelingen 2020

Ook in 2020 heeft de Woningstichting laten zien dat zij als lokale corporatie betrokken is bij de realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven in Wageningen. In het afgelopen jaar is er door de organisatie gewerkt aan het uitwerken van het organisatieontwikkelingsplan "Thuis geven!", passend bij de missie 'Samen thuis in de buurt'. De nieuwe organisatiestructuur is op 1 september 2020 ingegaan. Naast de organisatiestructuur is er in 2020 ook aandacht besteed aan de organisatiecultuur.

De RvC is intensief betrokken bij deze ontwikkelingen en heeft hierover regelmatig overleg gevoerd met de Bestuurder. De RvC heeft toezicht gehouden op het proces en kritische feedback gegeven op de inhoud. De RvC concludeert dat de Woningstichting met haar koers en ondernemingsplan en de nieuwe organisatiestructuur een goede basis legt voor toekomstige (externe) ontwikkelingen. In 2020 had de RvC een eerste brainstormsessie voor het nieuwe ondernemingsplan 2021-2025 met de Directeur/Bestuurder en het MT. De RvC heeft aangegeven welke ontwikkelingen en opgaven hij graag op de agenda ziet in het (proces naar het) ondernemingsplan. De RvC vraagt met name aandacht voor de opgaven en middelen, de rol van de belanghouders en de prioriteiten voor de komende jaren in het nieuwe ondernemingsplan.

Toezichthouder, werkgever, adviseur/ klankbord, netwerker/ ambassadeur

De RvC houdt toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de Woningstichting en haar dochteronderneming Ecovallei B.V., beide gevestigd in Wageningen. De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarrekening, stelt de jaarrekening vast en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die de Woningstichting elke vier jaar laat uitvoeren.

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten van de Woningstichting zijn omschreven. Zijn werkwijze is beschreven in het Reglement Raad van Commissarissen. Hierin is opgenomen dat de RvC werkt met kerncommissies; de Auditcommissie en de Selectie- en Remuneratiecommissie. Deze commissies hebben separate reglementen. De commissies adviseren de RvC over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de RvC voor.

De RvC heeft in 2020 het volgende ondernomen om zich op de hoogte te stellen/houden van wat er speelt in de maatschappelijke omgeving van de Woningstichting:

- Themabijeenkomst huurverhoging 2020 en duurzaamheid (warmtetransitie).
- Excursie door de wijken Pomona/ Asterstraat en de Wijk van de Toekomst de Nude: de bij deze projecten betrokken medewerkers informeerden de RvC over de ins en outs van deze projecten.
- Themabijeenkomst met de RvC van collega-corporatie Idealis over duurzaamheid.
- Jaarlijks vergaderen met de Participatiecommissie.
- Themabijeenkomst over de verdere ontwikkeling maatschappelijke oriëntatie RvC. De RvC heeft de afgelopen jaren al een mooie ontwikkeling doorgemaakt in de invulling van zijn maatschappelijke oriëntatie. Eén van de afspraken voortvloeiend uit deze themabijeenkomst is dat er in 2021 naast de geplande RvC-vergaderingen over de maatschappelijke context extra themabijeenkomsten worden gepland over bijvoorbeeld wetgeving, initiatieven of discussies die er spelen in de Kamer of belangrijke rapporten die er verschijnen.
- Het belanghouders- en netwerkpartnersbeleid, met daarin een overzicht van onze verschillende belanghouders en netwerkpartners en het doel van onze samenwerking daarmee, zijn besproken met de RvC.
- Deelgenomen aan de (digitale) belanghouder- en netwerkpartnersbijeenkomst over het nieuwe ondernemingsplan 2021-2025.
- Jaarlijks bijwonen van een OR-vergadering door een delegatie van de RvC. Tijdens deze vergadering is onder andere de nieuwe Governancecode Woningcorporaties 2020 met de OR besproken.
- Jaarlijks heeft de RvC ook een gesprek met de OR en het MT in het kader van het functioneren van de Bestuurder.
- Overleg met de externe accountant.
- Volgen van cursussen van onder andere de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).
- (Vak)literatuur, zoals de lokale krant Stad Wageningen, het Aedes magazine, de digitale nieuwsbrief van VTW en Huurpeil en Huurwijzer (publicaties van de Woonbond).

Toezicht-en toetsingskader

Het toezicht- en toetsingskader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van spelregels die de RvC bij het uitvoeren van zijn taken volgt. De toezichtvisie is een onderdeel van dit toezicht- en toetsingskader.

Toezichtvisie

Er moet op grond van de Governancecode (principe 1.1) een gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden aanwezig zijn. Het realiseren van maatschappelijke waarde op lange termijn staat daarbij voorop. De RvC en de Directeur/Bestuurder hebben in 2020 de reeds bestaande toezichtvisies geactualiseerd, samengevoegd tot de “Gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden” en deze vastgesteld. In deze gezamenlijke toezichtvisie wordt ingegaan op de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de doelstellingen van de corporatie, de strategie, het beleid, de financiering en de onderlinge wisselwerking in rollen. De RvC beschrijft hierin zijn rollen als werkgever, toezichthouder, klankbord/raadgever en netwerker/ ambassadeur en taakuitoefening als intern toezichthouder. De “Gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden” staat op de website van de Woningstichting. De RvC is zich ervan bewust dat het bestuur (bestuursrol) en het interne toezicht (toezichts-, advies- en werkgeversrol) verschillende taken hebben.

Onafhankelijkheid

Alle leden van de RvC zijn onafhankelijk in de zin van de Governancecode Woningcorporaties. Hun beroep en nevenfuncties conflicteren niet met het lidmaatschap van onze RvC; tegenstrijdige belangen hebben zich ook in 2020 niet voorgedaan.

Deskundigheidsbevordering

Het is voor Bestuurders en interne toezichthouders verplicht om te zorgen voor hun permanente educatie (PE). Bestuurders dienen, gerekend vanaf 1 januari 2016, binnen drie jaar 108 PE-punten te behalen; interne toezichthouders dienen in een jaar een minimum van vijf PE-punten te behalen. Als een commissaris in een jaar meer dan 5 PE-punten heeft gehaald dan kunnen die overige punten meegenomen worden naar het volgende jaar. Zowel de Directeur/Bestuurder als de commissarissen hebben in 2020 voldaan aan de PE-verplichting.

Behaalde aantal PE-punten in 2020

Naam	PE-punten 2020	Opmerkingen
Dhr. Gerritsen, voorzitter RvC	5	
Dhr. van Houten, vicevoorzitter RvC	45	5 punten van 2019 meegenomen naar 2020
Mevr. Van Schaijik, lid RvC	10	1 punt van 2019 meegenomen naar 2020
Dhr. De Waal, lid RvC	11	4 punten van 2019 meegenomen naar 2020
Mevr. Dijcks, lid RvC	8	1 punt van 2019 meegenomen naar 2020
Mevr. Beentjes, lid RvC (vanaf 6 december 2020)	n.v.t.	Ingangsaanvaand benoeming november/ december: PE-norm: 0.
Mevr. Barnard, Bestuurder	36,5	Periode 2018 t/m 2020: 173,5 PE-punten behaald.

Overleggen

Periodiek overleg met Bestuurder

De voorzitter van de RvC heeft periodiek overleg met de Directeur/Bestuurder. Deze overleggen zijn mede ingegeven vanuit de werkgeversrol en de klankbordrol van de RvC. Het overleg werd in 2020 ook gebruikt om de voortgang van de organisatieontwikkeling (cultuur en structuur) te bespreken en gezamenlijk met de Bestuurssecretaris de vergaderingen van de RvC voor te bereiden.

Overleg voltallige Raad

Naast de eerder in de hoofdstuk genoemde bijeenkomsten kwam de voltallige RvC in 2020 vier keer bijeen voor reguliere vergaderingen met het bestuur. De RvC komt vóór elke reguliere vergadering bij elkaar om de vergadering voor te bespreken, zonder aanwezigheid van het bestuur.

Regulier overleg

Als onderdeel van de rol als klankbord is tijdens de reguliere vergaderingen uitvoerig van gedachte gewisseld met het bestuur over onder andere: het bod op de woonvisie en de daaruit voortvloeiende prestatieafspraken, de organisatieontwikkeling (-structuur), de investeringsbesluiten voor groot onderhoud en nieuwbouw, de samenwerking met de DeelGoed-corporaties, het jaarverslag 2019 van de Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied (GWV), de resultaten van de Aedes Benchmark en de voortgang van strategische dossiers zoals de doelstellingen uit het ondernemingsplan, Compliance & Governance, het risicomanagement en duurzaamheid.

Het risicomanagement is een belangrijk aandachtspunt van de RvC. Het bestuur is primair verantwoordelijk voor de opzet en instandhouding van het stelsel van interne en externe risicobeheersings- en controlemaatregelen. De interne auditor rapporteert over de werking hiervan aan het bestuur en de RvC; voor zover relevant voor de uitvoering van de accountantscontrole doet de externe accountant dit eveneens. De rapportages en risico's worden minimaal twee keer per jaar besproken met het bestuur. In de risicoparagraaf van het Bestuursverslag wordt het actuele beeld gegeven van het risicoprofiel van de Woningstichting.

Het bestuur heeft in 2020 een 'impact- en scenarioanalyse corona' gemaakt. Uit de impactanalyse bleek dat de continuïteit van de Woningstichting niet onder druk kwam te staan door de coronacrisis. De Woningstichting volgt de coronaontwikkelingen en anticipeert waar mogelijk hierop.

In 2020 heeft het bestuur ook een frauderisicoscan uitgevoerd. De doelstelling van de frauderisicoscan is om te onderzoeken en toetsen of de Woningstichting zoveel mogelijk 'fraude-proof' is. Daarnaast is er onderzocht hoe we mogelijke risico's kunnen beperken. De scan is een aftrap om structureel met elkaar in gesprek te blijven over de risicoanalyse fraude.

Een uitgebreider verslag van het risicomanagement en de toepassing van de Governancecode is te vinden in de hoofdstukken Governance en Risicomanagement van dit jaarverslag.

Als onderdeel van de rol als toezichthouder heeft de RvC in zijn reguliere vergaderingen in 2020 goedkeuring gegeven aan of een besluit genomen over:

- portefeuillestrategie 2019 – 2028;
- financieringsstrategie 2020 – 2028;
- roosters van aftreden RvC en kerncommissies;
- faseverslag definitief ontwerp De Nude;
- interne Controleplan 2020;
- beoordeling Directeur/Bestuurder;
- honorering RvC;
- jaarverslag en jaarrekening 2019 de Woningstichting;
- decharge aan Bestuur;
- actualisatie op lopend bod op de woonvisie (looptijd 2020-2025);
- financiële begroting 2021 en meerjarenraming 2022-2030 de Woningstichting;
- jaarplan 2021 de Woningstichting;
- treasuryjaarplan 2021;
- gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden;
- reglement mandatering en bevoegdheden;
- investeringsvoorstel Kortenoord deelplan 3 fase 2;
- benoeming nieuw RvC-lid (huurderscommissaris);

Vanuit zijn toezichthoudende rol heeft de RvC ook de jaarrekening 2019 en de begroting 2021-2030 van de Ecovallei B.V. geaccordeerd, voorafgaand aan de goedkeuring door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders Ecovallei B.V.

Met de bespreking van het jaarverslag 2019 van de GWV heeft de RvC geconstateerd dat er in 2019 twee geschillen zijn ingediend bij deze regionale Geschillencommissie. Beide geschillen zijn ontvankelijk verklaard. Het ene geschil is alsnog onderling opgelost. De Geschillencommissie adviseerde het andere geschil ongegrond te verklaren. Dat advies is door de Woningstichting overgenomen.

De RvC heeft één keer zonder aanwezigheid van de Bestuurder gesproken met de externe accountant.

Conform onze statuten beoordeelt de RvC ééns per twee jaar zijn eigen functioneren onder externe begeleiding. De zelfevaluatie van de RvC in 2020 vond plaats onder externe begeleiding.

Zelfevaluatie 2020

De RvC wil met de jaarlijkse zelfevaluatie de kwaliteit van het interne toezicht op peil houden en door de zelfevaluatie het lerend vermogen van de commissarissen verder versterken. De zelfevaluatie 2020 bestond deels uit terugkijken op het afgelopen jaar en deels uit de beantwoording van de vraag wat goed toezicht is. De RvC constateert dat veel aandachtspunten uit de zelfevaluatie uit 2019 voldoende zijn besproken en opgepakt, zoals het instellen van een vooroverleg en evaluatie van de vergadering, de rolinvulling van het voorzitterschap, de taak van de kerncommissies, de rol van de (commissie-)voorzitters in de RvC-vergadering en de inrichting van het beoordelingsproces van de bestuurder.

De RvC is in het algemeen tevreden over zijn functioneren in 2020. Die tevredenheid betreft in het bijzonder de samenstelling van de RvC in termen van competenties, man-vrouwverhouding en ervaring in een eindverantwoordelijke functie. Ook over de toezichtkwaliteit is hij in het algemeen tevreden: hij neemt meer de rol van toezichthouder aan ten opzichte van de bestuurder. Het inhoudelijk debat met elkaar wordt gevoerd op een open manier; de commissarissen voelen zich comfortabel in hun rol. De RvC hecht aan het belang van kennis op het gebied van volkshuisvesting en vastgoed(ontwikkeling), teneinde een goede sparringpartner van de Directeur/Bestuurder te kunnen zijn en intussen voldoende tegenspel op niveau te bieden.

De RvC heeft ook de Directeur/Bestuurder in de gelegenheid gesteld input te geven over het functioneren van de RvC in 2020. De Directeur/Bestuurder heeft waargenomen dat de RvC kritischer wordt en daarmee meer kleur krijgt en positie inneemt. Dat leidt tot een goede en verrijkende discussie met elkaar. De Directeur/Bestuurder vindt dat de RvC meer ruimte mag nemen om bij strategische thema's en bij de grotere ontwikkelingen stil te staan. Daarmee geeft de RvC nader invulling aan zijn gewenste strategische partnerschap. De RvC herkent de feedback en constateert dat bestuur en RvC dezelfde ambitie nastreven in het versterken van de onderlinge samenwerking.

De RvC heeft tijdens zijn zelfevaluatie ook het individueel functioneren van elke commissaris in het afgelopen jaar besproken. De commissarissen gaan het komende jaar aan de slag met de aandachtspunten die naar voren zijn gekomen tijdens deze zelfevaluatie.

Kerncommissies

Auditcommissie

De Auditcommissie (AC) kwam in 2020 vijf keer bijeen voor een reguliere vergadering. De belangrijkste onderwerpen waren:

- de jaarrekening 2019 van de Woningstichting en het accountantsverslag van Deloitte;
- de begroting 2021 en meerjarenraming 2022 – 2030 van de Woningstichting en het rapport van Finance Ideas en de interne auditor hierbij;
- de management letter van de accountant;
- de jaarrekening 2019 van Ecovallei B.V.;
- de begroting 2021 en meerjarenraming 2022 - 2030 van Ecovallei B.V.;
- financieringsstrategie 2020-2028;
- treasuryjaarplan 2021;
- risicomanagement, risicobereidheid en de risicorapportages 2020;
- interne controleplan 2020 en de interne controlerapportages 2020;
- auditplan 2020 en de rapportages bevindingen interne audits 2020 ;
- reglement mandatering en bevoegdheden de Woningstichting;
- plan van aanpak evaluatie interne auditor;
- frauderisicoscan.

Mede ingegeven door het verplichte thuiswerken vanwege de coronamaatregelen, besteedde de AC dit jaar veel aandacht aan het belang van een goede cybersecurity. In 2020 hebben we cybersecurity toegevoegd aan de top risico's in onze risicorapportage, zodat dit onderwerp goed gemonitord kan worden.

Ten minste één keer in de vier jaar dient volgens de Governancecode Woningcorporaties 2020 een grondige beoordeling plaats te vinden van de accountant. Deze beoordeling vond plaats in 2020 op basis van de evaluatie van de controle van het jaarwerk door de accountant. Aan de hand van de volgende onderwerpen beoordeelde de AC het functioneren van de accountant en de wederzijdse samenwerking: nakomen wederzijdse afspraken, communicatie, samenstelling en kwaliteit controleteam, sector kennis, onafhankelijkheid, adviesfunctie en de kwaliteit van de rapportages.

De AC besprak de evaluatie met de accountant en samen maakten zij afspraken over de verbeterpunten die zij voor beide partijen zagen. De AC concludeert dat zij tevreden is over het verloop van het eerste controlejaar en dat vormt een goede basis voor de komende jaren om met elkaar de verdere groei en professionalisering van de Woningstichting vorm te geven.

Conform het Reglement Financieel Beleid en Beheer sprak de AC in 2020 twee keer met de interne auditor buiten aanwezigheid van het Bestuur.

Selectie- en Remuneratiecommissie

De Selectie- en Remuneratiecommissie (SRC) is in 2020 drie keer bijeengekomen. Besproken zijn o.a.: de voortgang/functioneren van de Directeur/Bestuurder, de werving van een nieuwe commissaris en de beoordeling van de Directeur/Bestuurder. De SRC heeft de RvC advies gegeven over deze onderwerpen en de RvC heeft deze adviezen overgenomen.

Procedure werving commissaris

Per 5 december 2020 is mevrouw Van Schaijik afgetreden als (huurders)commissaris, wegens het aflopen van haar maximale benoemingstermijn. Voor deze vacature heeft de RvC een nieuwe huurderscommissaris geworven. De selectiecommissie bestond uit vier huurders en twee RvC-leden. De selectiecommissie besloot voor deze werving en selectie een extern bureau in te huren. Samen met de selectiecommissie, het selectiebureau en het bestuur heeft de RvC het profiel opgesteld: visie op sociaal maatschappelijk domein. De RvC heeft dit profiel goedgekeurd. De werving van de kandidaten gebeurde op openbare wijze, door de vacature te publiceren in meerdere dagbladen, op de website van de Woningstichting en diverse social mediakanalen.

De RvC heeft mevrouw Beentjes per 6 december 2020 benoemd als nieuwe huurderscommissaris, na ontvangst van een positieve zienswijze van de minister BZK.

Noodcommissarissen

In het geval van belet en ontstentenis van de gehele RvC op grond van artikel 15, lid 3 van onze statuten, worden er twee vervangers betrokken uit de Commissarissenpool van de VTW.

Slotwoord

Wij bedanken mevrouw Van Schaijik voor de uitstekende samenwerking en haar inzet en bijdrage aan het interne toezicht en als huurderscommissaris. We bedanken de Directeur/ Bestuurder, de managers en de medewerkers voor hun inzet en prestaties in het afgelopen bijzondere jaar tijdens de coronacrisis. We hebben waardering voor hoe de organisatie en medewerkers binnen de maatregelen die er waren toch de dienstverlening voor de huurders op een hoog peil hebben weten te houden. We kijken vol vertrouwen uit naar 2021 waar we met de Directeur/Bestuurder, het management en de medewerkers verder uitvoering geven aan onze volkshuisvestelijke opgave in Wageningen.

Raad van Commissarissen

De heer Sander Gerritsen, voorzitter
De heer Renze van Houten, vicevoorzitter
De heer Clemens de Waal, lid
Mevrouw Marianne Dijcks, lid
Mevrouw Sandra Beentjes, lid

Samenstelling RvC in 2020

Volgens onze statuten bestaat onze RvC uit ten minste drie leden. Omdat onze RvC uit vijf commissarissen bestaat hebben wij twee commissarissen die benoemd zijn op bindende voordracht van de huurders, conform onze statuten. Mevrouw Dijcks en mevrouw Beentjes zijn (her) benoemd op bindende voordracht van de huurders.

Een lid van de RvC wordt benoemd voor een periode van ten hoogste vier jaar, en kan al dan niet aansluitend één maal voor een periode van ten hoogste vier jaar worden herbenoemd. De leden van de RvC zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

De totale bruto jaarhonorering, voor de leden van de Raad van Commissarissen bedroeg in 2020 € 65.400, exclusief btw en reiskosten.

Beroep en relevante nevenfuncties

De heer Gerritsen is directeur van de Nederlandse Vereniging van Ziekenhuizen. Hij heeft naast de Woningstichting geen nevenfuncties.

De heer Van Houten is werkzaam als directeur Strategie, Ontwikkeling en Transitie Stichting Waternet in Amsterdam. Uit hoofde van die functie is hij tevens president-directeur Watertransportmaatschappij Rijn-Kennemerland in Velsbroek en lid bestuur RIWA-Rijn (vereniging rivierwaterbedrijven Rijn). Zijn nevenfunctie is voorzitter bestuur van de Stichting Lettinga in Wageningen.

Mevrouw Van Schaijk⁷ is lid Raad van Toezicht Attent Zorg en Behandeling op voordracht van de Centrale Cliëntenraad. Ze is sinds 1 januari 2015 bestuurslid van Sobrietas en sinds 2000 voorganger bij vieringen in verpleeghuis, bij uitvaarten en crematies.

De heer De Waal is werkzaam als lid van het College van Bestuur van de Universiteit voor Humanistiek en directeur bij de Politieacademie. Zijn nevenfuncties zijn: lid Raad van Toezicht en voorzitter Auditcommissie Scholengroep Rijk van Nijmegen, lid Raad van Advies van de stichtingen Zienn en Kopland en hij is eigenaar van het organisatieadviesbureau Ywyly.

Mevrouw Dijcks was tot 1 oktober 2020 werkzaam als (interim) manager bij woningcorporatie De Woonplaats. Zij heeft naast de Woningstichting geen nevenfuncties.

Mevrouw Beentjes is werkzaam als voorzitter van het College van Bestuur van het Grafisch Lyceum Utrecht. Haar nevenfuncties zijn: lid Raad van Toezicht CNS Ede, lid Raad van Toezicht CVO AV, bestuurslid Consortium voor Innovatie, lid onderhandelingsdelegatie CAO MBO en bestuurslid Nederlandse Verenigingen Vakscholen.

⁷ Met ingang van 6 december 2020 is mevrouw Van Schaijk geen lid meer van onze RvC, vanwege het verlopen van haar maximale benoemingstermijn.

In 2020 bestond de RvC uit de volgende personen

Naam, functie en profiel / deskundigheid	Geboortedatum	Eerste benoeming	Aftredend	Audit-commissie	Selectie- en Remuneratie-commissie	Bruto jaarhonorering 2020, excl. btw
Dhr. drs. S. Gerritsen, voorzitter, Governance	21-05-1956	01-11-2018	30-04-2022		Vast lid	€ 17.400
Dhr. dr. ir. drs. R.T. van Houten MPM, Vicevoorzitter, duurzaamheid en sociale innovatie	23-08-1967	01-05-2019	30-04-2023		vast lid en vanaf 6 december 2020 voorzitter	€ 12.000
Mevr. ir. M.A.J. van Schaijik, Lid, Anders	06-10-1950	06-12-2012	05-12-2020		Vaste voorzitter tot 6 december 2020	€ 11.167
Dhr. C.P.J.M. de Waal RC RB MBA, Lid, Financiën en controle	29-02-1960	02-07-2014	01-07-2022	Vast lid		€ 12.000
Mevr. drs. A.M.G. Dijcks, Lid, Volkshuisvesting	25-03-1960	17-05-2018	16-05-2022	Vaste voorzitter		€ 12.000
Mevr. drs. C.A.M. Beentjes MBA, Lid, Maatschappij, Governance en sociaal domein	10-05-1968	06-12-2020	05-12-2024		Vast lid vanaf 6 december 2020	€ 833

Hoofdpijnen remuneratierapport 2020

Wet Bestuur en Toezicht

De Wet Bestuur en Toezicht regelt een zoveel mogelijk evenwichtige verdeling van zetels over mannen en vrouwen in het bestuur. De zetels in de RvC zijn evenwichtig verdeeld (drie mannen en twee vrouwen). Een evenwichtige verdeling in het Bestuur is voor onze organisatie niet mogelijk, omdat er sprake is van een eenhoofdig bestuur.

Bij de werving en selectie van een commissaris houden we er rekening mee dat we moeten voldoen aan de Wet Bestuur en Toezicht.

Beoordeling Directeur/Bestuurder

De Directeur/Bestuurder is verantwoordelijk voor de strategische koers, het ondernemingsplan en een professionele organisatie die op orde is. Er is een bepaalde beleidscyclus afgesproken met rapportages en documenten. En er is een aantal formele overlegmomenten tijdens de RvC-vergaderingen en de voorzitter RvC heeft periodiek overleg met de Directeur/Bestuurder. De SRC heeft jaarlijks een functionerings- en beoordelingsgesprek met de Directeur/Bestuurder.

Ter voorbereiding van haar beoordelingsgesprek haalde de SRC bij een delegatie van het MT en de OR input op over het functioneren van de Directeur/Bestuurder in 2020. Bij deze gesprekken was de Directeur/Bestuurder niet aanwezig. Op basis van deze input, en de input van de overige commissarissen, voerde de SRC het beoordelingsgesprek met de Directeur/Bestuurder. De SRC heeft geconcludeerd dat de Directeur/Bestuurder inhoudelijk heel sterk is, zelfreflectie heeft, openstaat voor verbetering en veel energie en werklust heeft. Dit wordt ten zeerste gewaardeerd.

Honorering Directeur/Bestuurder

Mevrouw Barnard wordt gehonoreerd binnen de regels van de ministeriële regeling voor topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector (WNT) en volgens het Bezoldigingsbeleid Bestuurder conform de op dat moment geldende wet- en regelgeving.

Indeling bezoldigingsklasse, hoogte en structuur honorering, aansprakelijkheidsverzekering

De leden van de RvC ontvangen een vergoeding voor hun werkzaamheden overeenkomstig de VTW-richtlijnen. Op basis van de Ministeriële Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting valt de Woningstichting in 2020 in de bezoldigingsklasse F. De hoogte en structuur van de honorering van de Bestuurder is vermeld in de toelichting op de jaarrekening.

Met de honorering van de RvC (€ 12.000 voor leden en € 17.400 (excl. btw) voor de voorzitter per jaar) blijft de RvC onder de maximale bezoldiging toegestaan vanuit de VTW-beroepsregel (lid: € 13.000 en voorzitter: € 19.400) in deze bezoldigingsklasse.

Voor de Bestuurder en de leden van de Raad van Commissarissen is een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering afgesloten, inclusief kosten van verweer.

Kostenvergoeding

De Directeur/Bestuurder ontvangt geen vaste kostenvergoeding of andere vormen van vergoedingen. De Woningstichting heeft, naast de onbelaste reiskostenvergoeding, geen uitgaven vergoed aan de Directeur/Bestuurder.

Verklaring

De RvC verklaart dat aan de Directeur/Bestuurder geen leningen, voorschotten of garanties zijn verstrekt. Ook is er geen winstdelingsregeling en er zijn geen afspraken gemaakt over een uitkering bij einde dienstverband.

Selectie- en Remuneratiecommissie

De heer Renze van Houten, voorzitter

De heer Sander Gerritsen, lid

Mevrouw Sandra Beentjes, lid

Jaarrekening 2020

Met onze jaarrekening 2020 verantwoorden wij hoe wij vorig jaar ons vermogen hebben ingezet voor het realiseren van onze maatschappelijke opgaven voor onze huurders en de gemeente Wageningen.

Wij maken bewuste keuzes in onze activiteiten op het gebied van Betaalbaarheid en beschikbaarheid, Leefbaarheid, Wonen, welzijn en zorg, Duurzaamheid en ons Vastgoed.

Immers, we kunnen een euro maar één keer uitgeven en hebben een verantwoordelijkheid om optimaal gebruik te maken van onze financiële mogelijkheden. Voor onze huidige huurders, maar ook voor onze toekomstige huurders.

Geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde balans per 31 december 2020

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

	Ref.	31 december 2020	31 december 2019
<i>Vaste activa</i>			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	703.914	639.451
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	111.295	99.534
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.1	4.722	422
Totaal van vastgoedbeleggingen		819.931	739.407
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2	2.438	2.627
Financiële vaste activa			
Overige effecten	3.1	1	1
Overige vorderingen	3.2	24	65
Totaal van financiële vaste activa		25	66
Totaal van vaste activa		822.394	742.100
<i>Vlottende activa</i>			
Voorraden	4		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		0	0
Overige voorraden		11	11
Totaal van voorraden		11	11
Vorderingen			
Huurdebiteuren	5	138	157
Overheid	6	128	17
Latente belastingvorderingen	7	0	1.588
Overige vorderingen	8	260	209
Overlopende activa	9	238	35
Totaal van vorderingen		764	2.006
Liquide middelen	10	3.747	3.933
Totaal van vlottende activa		4.522	5.950
Totaal van activa		826.916	748.050

	Ref.	31 december 2020	31 december 2019
Groepsvermogen	11		
Eigen vermogen		655.924	577.102
Vorzieningen	12		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	12	1.273	2.096
Overige voorzieningen	12.2	54	89
Totaal van voorzieningen		<u>1.327</u>	<u>2.185</u>
Langlopende schulden	13		
Schulden aan banken	13.1	152.371	158.714
Kortlopende schulden	14		
Schulden aan overheid		44	47
Schulden aan banken		9.643	4.478
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		3.095	1.835
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	14.1	1.590	789
Overlopende passiva	14.2	2.922	2.900
Totaal van kortlopende schulden		<u>17.294</u>	<u>10.049</u>
Totaal van passiva		826.916	748.050

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2020

(x € 1.000)

	Ref.	2020	2019
Huuropbrengsten	18	35.021	34.197
Opbrengsten servicecontracten	19	2.959	2.802
Lasten servicecontracten	20	-3.581	-2.802
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	21	-2.127	-2.082
Lasten onderhoudsactiviteiten	22	-10.411	-9.309
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	23	-6.756	-6.222
<i>Totaal netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>		<i>15.105</i>	<i>16.584</i>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		60	481
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-4	-452
Toegerekende organisatiekosten		-	-
<i>Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	24	<i>56</i>	<i>29</i>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.863	3.761
Toegerekende organisatiekosten		-95	-183
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.129	-2.213
<i>Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	25	<i>639</i>	<i>1.365</i>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	26	-967	-2.121
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27	72.783	31.954
<i>Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		<i>71.816</i>	<i>29.833</i>
Opbrengst overige activiteiten		254	271
Kosten overige activiteiten		-246	-248
<i>Totaal netto resultaat overige activiteiten</i>	28	<i>8</i>	<i>23</i>
Overige organisatiekosten	29	-1.839	-1.761
Kosten omtrent leefbaarheid	30	-562	-528
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	37	3	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	38	-4.667	-4.848
<i>Totaal financiële baten en lasten</i>		<i>-4.664</i>	<i>-4.848</i>
Totaal van resultaat voor belasting		80.559	40.697
Belastingen	39	-1.737	-1.752
Netto resultaat na belasting		78.822	38.945

Het geconsolideerd nettoresultaat na belastingen toekomend aan de Woningstichting is gelijk aan het totaalresultaat.

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2020

(x € 1.000)

	2020	2019
Operationele activiteiten		
Ingaand		
Huurontvangsten	35.021	34.205
Vergoedingen	2.959	2.755
Overige bedrijfsontvangsten	254	454
Ontvangsten interest	3	0
Saldo ingaande kasstromen	<u>38.237</u>	<u>37.414</u>
Uitgaand		
Betaling aan werknemers	3.531	3.617
Onderhoudsuitgaven	8.283	8.073
Overige bedrijfsuitgaven	7.146	7.839
Betaalde interest	4.776	4.848
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	28	31
Verhuurdersheffing	4.821	4.495
Leefbaarheid externe uitgaven	152	223
Saldo uitgaande kasstromen	<u>28.737</u>	<u>29.126</u>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	9.500	8.288
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.633	3.652
Verkoopontvangsten nieuwbouw	56	481
Totaal ingaande kasstromen	<u>1.689</u>	<u>4.133</u>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	5.892	1.778
Verbeteruitgaven	4.346	11.430
Nieuwbouw verkoop	0	452
Investerings overig	-41	88
Totaal uitgaande kasstromen	<u>10.197</u>	<u>13.748</u>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-8.508	-9.615
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	17.500	7.500
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-18.678	-5.121
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.178	2.379
Wijziging kortgeld	-186	1.052
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.933	2.881
Toename (afname) van geldmiddelen	-186	1.052
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.747	3.933

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

1 Algemene toelichting

1.1 Algemeen

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

1.2 Activiteiten

De activiteiten van de Woningstichting, statutair en feitelijk gevestigd te Olympiaplein 26 te Wageningen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 0900 2855, en haar groepsmaatschappijen zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken en steden.

1.3 Groepsverhoudingen

De Woningstichting statutair gevestigd Olympiaplein 26 te Wageningen staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen.

Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is hierna opgenomen:

Geconsolideerde maatschappijen:

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	Hoofdactiviteit
Ecovallei BV	Wageningen	100%	Leveren van energie

De Woningstichting is lid van een aantal VvE's. Omdat de Woningstichting geen overheersende zeggenschap heeft in deze VvE's en hun gezamenlijke betekenis te verwaarlozen is op het geheel, zijn deze VvE's niet in de geconsolideerde jaarrekening verwerkt.

1.4 Grondslagen voor consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van de Woningstichting zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van de Woningstichting.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

De resultaten van nieuw verworven groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie meegenomen rechtspersonen en vennootschappen worden geconsolideerd vanaf de overnamedatum. Op die datum worden de verkregen activa en verplichtingen gewaardeerd tegen de reële waarden. Indien de verkrijgingsprijs hoger is dan de reële waarden van de verkregen activa en verplichtingen is sprake van goodwill, die wordt geactiveerd en afgeschreven over de economische levensduur.

Indien de verkrijgingsprijs lager is dan de reële waarden van de verkregen activa en verplichtingen is sprake van negatieve goodwill. Voor zover negatieve goodwill betrekking heeft op verwachte toekomstige verliezen en lasten waarmee rekening is gehouden in het overnameplan en die betrouwbaar kunnen worden vastgesteld, doch die nog geen identificeerbare verplichting vormen op de overnamedatum, wordt dit gedeelte van de negatieve goodwill ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht naarmate deze verliezen en lasten zich voordoen.

Negatieve goodwill die geen betrekking heeft op verwachte toekomstige verliezen en lasten wordt als volgt ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht:

- Het gedeelte van de negatieve goodwill dat niet hoger is dan de reële waarde van identificeerbare niet-monetaire activa wordt stelselmatig ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht naar rato van het gewogen gemiddelde van de resterende gebruiksduur van de verworven afschrijfbaar activa.
- Het gedeelte van de negatieve goodwill dat hoger is dan de reële waarde van geïdentificeerde niet-monetaire activa wordt onmiddellijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

De negatieve goodwill wordt als een afzonderlijke overlopende passiefpost opgenomen.

De resultaten van afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie verwerkt tot het tijdstip waarop de groepsband wordt verbroken.

1.5 Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening van de Woningstichting is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Activa en verplichtingen waarderen we in het algemeen tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, waarderen we tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht hebben we referenties opgenomen. Met deze referenties verwijzen we naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht hebben we in de jaarrekening genummerd.

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

Continuïteit van de activiteiten / Impact coronavirus

De uitbraak van het coronavirus in 2020 heeft gevolgen voor onze dienstverlening en activiteiten. Door de maatregelen vanuit de overheid om dit virus in te dammen, is onze samenleving geruime tijd drastisch veranderd. Het is vooralsnog onduidelijk hoe lang de coronamaatregelen blijven en wat de impact hiervan is voor onze huurders, onszelf en de partijen waar wij mee samenwerken. Vanuit financieel perspectief lijkt het coronavirus vooralsnog weinig impact te hebben op de financiële situatie van onze huurders, doordat de overheid inkomensverlies compenseert. Het effect van de coronamaatregelen op de economie is enorm en hierdoor is de financiële toekomstige situatie van onze huurders onzeker. Gedurende 2020 hebben we meerdere scenario's doorgerekend om de impact van mogelijke gevolgen van de coronamaatregelen op onze financiële continuïteit vast te stellen. We concluderen hieruit dat onze financiële continuïteit niet in het geding is, zelfs al zou de coronacrisis nog twee jaar aanhouden. Maar het coronavirus kan op lange termijn wel invloed hebben op onze plannen omtrent nieuwbouw en verduurzaming van ons bezit en op de financiële situatie van onze huurders. Uit de doorrekening van de scenario's is tevens gebleken dat we in alle gevallen blijven voldoen aan de normen die onze toezichhouders (Aw en WSW) stellen.

Oordelen en schattingen

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

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

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de marktwaaarde.

Financiële instrumenten

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

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Voor elke categorie financiële vaste activa en financiële verplichtingen, zowel in de balans opgenomen als niet in de balans opgenomen, wordt informatie gegeven over de reële waarde, tenzij het verschil tussen boekwaarde en reële waarde van geringe betekenis is. Deze toelichting wordt niet opgenomen voor zover de financiële activa of de financiële verplichtingen al tegen reële waarde zijn gewaardeerd in de balans (RJ 290.937). In deze jaarrekening is aangenomen dat er alleen verschillen bestaan tussen de boekwaarde en reële waarde van renteswaps. Voor de toelichting op overige verschillen tussen de boekwaarde en reële waarde van financiële instrumenten verwijzen wij naar RJ 290.937

Primaire financiële instrumenten

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

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Financiële derivaten worden bij eerste verwerking tegen reële waarde opgenomen en vervolgens per balansdatum tegen de reële waarde geherwaardeerd. De winst of het verlies uit de herwaardering naar reële waarde per balansdatum wordt onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Indien financiële derivaten echter voor hedge-accounting in aanmerking komen en hedge-accounting wordt toegepast is de verwerking van deze winst of dit verlies afhankelijk van de aard van de afdekking.

Hedge-accounting

De Woningstichting past hedge-accounting toe op basis van generieke documentatie.

Kostprijs-hedge-accounting algemeen

Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Op iedere balansdatum wordt bepaald of er een indicatie is voor ineffectiviteit door de kritische kenmerken van het hedge-instrument te vergelijken met de kritische kenmerken van de afgedekte positie.

In het geval dat de kritische kenmerken van het hedge-instrument en de kritische kenmerken van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijs-hedge een ineffectief deel bevat. In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedgerelatie. Ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien en voor zover uit de kwantitatieve ineffectiviteitsmeting (cumulatief) een verlies blijkt.

Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa nemen we op per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten verwijzen we naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge-accounting.

1.6 Doelstelling en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van de Woningstichting, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van de groep is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt de groep tevens gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten. Zij gebruikt deze instrumenten uitsluitend indien er een onderliggende lening aanwezig is en de toepassing tot een positie van de totale leningenportefeuille leidt, welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Hierbij past zij kostprijs-hedge-accounting toe (zie hierna onder paragraaf Hedges). Het beleid van de groep is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de groep zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico's) en marktrisico. Het beleid van de groep om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Wij hebben geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot derivaten, vorderingen en effecten. Wij maken gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat we lopen per balansdatum zijn als volgt:

	31-12-2020	31-12-2019
(x € 1.000)		
Bankschuld	0	0
Kredietlimiet	2.500	2.500
Lopende investeringsverplichtingen	16.660	573
Niet-opgenomen deel lening met variabele hoofdsom	4.000	2.300
Nog niet benut borgingsplafond WSW	9.413	5.346

We gaan investeringsverplichtingen uitsluitend aan, indien we zeker hebben gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maken we gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande leningportefeuille wordt constant gemonitord.

We lopen geen liquiditeitsrisico uit hoofde van onze derivatenportefeuille. We hebben namelijk met geen van onze derivatentegenpartijen afspraken gemaakt over het uitwisselen van onderpand.

Valutarisico

Wij zijn alleen werkzaam in Nederland en lopen geen valutarisico.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

De Woningstichting loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan banken).

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen lopen we het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken lopen we risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Voor schulden met variabele renteaftspraken wordt het kasstroomrisico afgedekt door in geval van een significante verwachte stijging respectievelijk daling van de marktrente, renteswapcontracten af te sluiten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente. Hiervoor verwijzen we verder naar paragraaf Hedges van dit hoofdstuk.

Renteprijsrisico's leningen banken

Ter beoordeling van het prijsrisico, hebben we de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

2020		Renteklasse vastrentende leningen (bedragen x € 1.000)					
Restant looptijd	Tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%	6% - 7%	> 7%	Totaal
1 – 5 jaar	5.000	11.335	1.075	-	-	-	17.410
6 – 10 jaar	21.000	10.458	4.647	-	-	-	36.104
11 – 15 jaar	24.000	7.500	-	-	-	-	31.500
16 – 20 jaar	18.500	-	5.000	-	-	-	23.500
> 20 jaar	-	22.500	20.000	-	-	-	42.500
Totaal	<u>68.500</u>	<u>51.792</u>	<u>30.722</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>151.014</u>

De effectieve rentevoet van de vastrentende leningen banken bedraagt gemiddeld 2,69% (2019: 2,91%).

2019		Renteklasse vastrentende leningen (bedragen x € 1.000)					
Restant looptijd	Tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%	6% - 7%	> 7%	Totaal
1 – 5 jaar	0	12.314	1.582	-	-	-	13.896
6 – 10 jaar	18.500	5.097	2.074	-	-	-	25.671
11 – 15 jaar	25.500	15.434	2.991	-	-	-	43.925
16 – 20 jaar	19.500	0	5.000	-	-	-	24.500
> 20 jaar	0	22.500	20.000	-	-	-	42.500
Totaal	<u>63.500</u>	<u>55.345</u>	<u>31.647</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>150.492</u>

Rentekasstroomrisico's leningen banken

De contractuele renteherzieningsdata of aflossingsdata indien laatstgenoemde eerder liggen en de effectieve rentevoet van de zowel in de balans als niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van de Woningstichting waarover we rentekasstroomrisico lopen, luiden als volgt:

2020		Variabel rentende leningen (bedragen x € 1.000)					
	Tot 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	>5 jaar	Gemiddeld gewogen effectieve rente
Leningen	1.000	-	5.000	5.000	-	-	-0,24%
Renteswap	-	-	5.000	5.000	-	-	3,22%
Netto positie	<u>1.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-0,38%</u>

2019 Variabel rentende leningen bedragen x € 1.000

	Tot 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	>5 jaar	Gemiddeld gewogen effectieve rente
Leningen	-	-	-	-	10.000	2.700	-0,23%
Renteswap	-	-	-	-	10.000	-	3,22%
Netto positie	-	-	-	-	-	2.700	-0,33%

De effectieve rentevoet van de financiële instrumenten gegroepeerd onder variabele rentevoet herzien we binnen één jaar. De herzieningsdata van de variabel rentende leningen en de renteswaps om deze variabele rente om te zetten naar vast, hebben we afzonderlijk opgenomen. We hebben onze andere financiële instrumenten niet in bovenstaande tabel opgenomen, omdat ze niet rentedragend zijn en daardoor niet aan renterisico onderhevig zijn.

Overige kasstroomrisico's leningen banken

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
(x € 1.000)			
2020	4.478		20.000
2021	4.643	5.000	20.000
2022	3.636		12.500
2023	2.724	5.000	1.743
2024	1.780	5.000	10.661
2025	1.832	5.000	1.875

De looptijd van de leningenportefeuille banken bedraagt gemiddeld 14,3 jaar (2019: 13,3 jaar)..

Onder de leningen is voor een bedrag van € 22,5 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,58% (2019: 3,58%). De credit spread die we op deze leningen betalen wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,325%. Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Leningnummer	Bank	Nominale waarde	Ingangsdatum	Einddatum	Vaste rente	Credit spread	Herziening
(x € 1.000)							
WSW 43485	BNG	7.500	03-12-2012	01-12-2062	3,775%	0,075%	01-12-2021
WSW 43606	BNG	7.500	01-02-2013	02-02-2043	3,460%	0,160%	02-02-2024
WSW 43622	BNG	7.500	01-08-2013	01-08-2056	3,505%	0,090%	02-08-2021

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

1.7 Reële waarde van financiële instrumenten

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt de groep het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. reële waarderisico). Voor deze vorderingen en schulden sluiten we geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente af.

De reële waarde van de in de balans en niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van de groep luidt als volgt:

(x € 1.000)	Boekwaarde		Reële waarde	
	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2019
In de balans opgenomen:				
<i>Financiële activa</i>				
Effecten	1	1	1	1
Vlottende vorderingen	764	425	764	425
Liquide middelen	3.747	3.933	3.747	3.933
Totaal	4.512	4.359	4.512	4.359
<i>Financiële passiva</i>				
Langlopende schulden	152.371	158.714	241.918	225.645
Kortlopende schulden	17.294	10.050	17.294	10.050
Totaal	169.665	168.764	259.212	235.695
Niet in de balans opgenomen:				
Derivaten	0	0	-1.297	-1.541

De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie en schattingsmethoden. De volgende methoden en aannames zijn gebruikt bij de bepaling van de reële waarde van de financiële instrumenten:

Financiële vaste activa

De reële waarde van effecten onder de financiële vaste activa baseren we op beursnoteringen. De reële waarde van de vorderingen onder de financiële vaste activa schatten we in aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende markttrente.

Vlottende effecten

De reële waarde van de effecten baseren we op de beurswaarde.

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

Gezien de korte looptijd van deze instrumenten benadert de boekwaarde de reële waarde.

Langlopende schulden

De reële waarde van de langlopende schulden hebben we geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende markttrente.

Renteswaps en rentecaps

De reële waarde van de renteswaps hebben we bepaald door een contante waardeberekening met als disconteringsvoet de 1-maands EURIBOR-rente. Met het eigen kredietrisico (DVA) hebben we geen rekening gehouden.

Hedges

Algemene hedgestrategie

De Woningstichting voert een strategie om het risico op wijzigingen van toekomstige rentekasstromen uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen af te dekken. Daartoe hebben we als hedge-instrumenten renteswapcontracten afgesloten. Met een renteswap ontvangt de groep een variabele rente van de tegenpartij en betaalt zij een vaste rente terug.

Hedge accounting

Op basis van de hiervoor genoemde hedgestrategie past de groep in de jaarverslaggeving hedge-accounting toe waarbij we de waarderingsresultaten van de afgedekte posities (leningen) en het afdekkingsinstrument (renteswaps, rentecaps) gelijktijdig in de winst-en-verliesrekening verwerken teneinde aldus de toegepaste risicoafdekking in de verslaggeving tot uitdrukking te brengen.

Effectiviteit hedgerelatie

We passen hedge-accounting toe aangezien sprake is van een effectieve hedgerelatie. De kritische kenmerken (onder andere omvang en looptijd) van de hedge-instrumenten komen overeen met die van de afgedekte en nog af te dekken posities. Voor elke verslaggevingsperiode testen we de effectiviteit van de hedgerelaties middels het vergelijken van de kritische kenmerken, die de waarde van de instrumenten het meest beïnvloeden. Indien we ineffectiviteit vaststellen, verwerken we deze in de winst-en-verliesrekening.

Voor het effectieve deel van de hedge worden de resultaten van het hedge-instrument en de afgedekte positie overeenkomstig de regels voor kostprijs hedge-accounting van Richtlijn 290 gelijktijdig in de winst- en verliesrekening verwerkt. Omdat de hedge volledig effectief is, zijn de resultaten gelijk en tegengesteld aan elkaar waardoor het netto-effect in de winst- en verliesrekening nihil zal zijn.

Er is geen hypothecaire zekerheid gegeven voor de leningen. We hebben voor de volledige leningportefeuille van € 162,0 miljoen WSW-borging verkregen.

Op de volgende derivaten wordt kostprijs hedge-accounting toegepast.

Renteswaps

De Woningstichting heeft twee payerswapcontracten afgesloten om renterisico's voortvloeiend uit leningcontracten met een variabele rente af te dekken. De betalingscondities van de renteswap stemmen overeen met die van de onderhandse leningen. Zoals onder de waarderingsgrondslagen toegelicht, passen we daarbij kostprijs hedge-accounting toe, waardoor we de renteswaps tegen kostprijs waarderen (nagenoeg nihil) en we waardemutaties niet in het resultaat verantwoorden.

De opbouw van de afgesloten renteswapportefeuille naar looptijd en waarde is als volgt:

	Hoofdsom (x € 1.000)	Ingangs- datum	Einddatum	Te betalen rente	Te ontvangen rente	Reële waarde	Reële waarde
						31-12-2020 (x € 1.000)	31-12-2019 (x € 1.000)
1	5.000	02-05-2012	02-05-2023	3,085%	6m-euribor	-530	-659
2	5.000	01-06-2013	01-06-2024	3,357%	6m-euribor	-767	-882
Niet in de balans opgenomen reële waarde (vanwege toepassing kostprijs hedge-accounting)						-1.297	-1.541

De hieraan gekoppelde variabel rentende leningen betreffen:

Geldgever	Hoofdsom (x € 1.000)	Ingangsdatum	Einddatum	Te betalen variabele rente	Gekoppeld aan derivaat
BNG	5.000	02-05-2012	02-05-2023	6m-euribor+0,35%	1
BNG	5.000	01-06-2013	03-06-2024	6m-euribor/-0,07%	2
Totaal	10.000				

2 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

2.1 Vastgoedbeleggingen

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2020 bedraagt deze grens € 737,14 (2019: € 720,42). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

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

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

De Woningstichting hanteert voor de waardering van al haar vastgoed de fullversie. Voor een verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

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

Beleidswaarde

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.

Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd voor de bepaling van de eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. De Woningstichting hanteert een streefhuurbeleid per complex om zo de betaalbaarheid van ons bezit op peil te houden.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. De Woningstichting hanteert hierbij als uitgangspunten een 15-jaars gemiddelde van de onderhoudslasten uit de begroting in plaats van de normen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de Woningstichting en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. De Woningstichting hanteert hierbij een 15-jaars gemiddelde van de verhuur- en beheerslasten uit de begroting in plaats van de normen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. De Woningstichting heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2020	Ultimo 2019
Streefhuur als % van de maximaal redelijke huur	Per complex bepaald	Per complex bepaald
Onderhoudsnorm	Per complex bepaald	Per complex bepaald
Beheerlasten	Per complex bepaald	Per complex bepaald
Verhuurderheffing	Conform percentages belastingplan	Conform percentages belastingplan
Discontovoet	Per complex bepaald conform marktwaarde	Per complex bepaald conform marktwaarde

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

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

2.2 *Materiële vaste activa*

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Onderhoud

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

2.3 Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

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

Overige effecten

De onder de financiële vaste activa opgenomen investeringen in eigenvermogensinstrumenten betreffen beursgenoteerde aandelen die niet behoren tot een handelsportefeuille en worden (per fonds) gewaardeerd tegen de reële waarde, waarbij de waardeveranderingen direct in de winst-en-verliesrekening worden verwerkt.

De onder de financiële vaste activa opgenomen obligaties (beursgenoteerd en niet-beursgenoteerd), die eveneens niet behoren tot een handelsportefeuille en die worden aangehouden tot het einde van de looptijd, worden gewaardeerd op de geamortiseerde kostprijs. Wanneer de marktwaarde lager is dan de geamortiseerde kostprijs, wordt een bijzondere waardevermindering verantwoord. Het verlies als gevolg van de bijzondere waardevermindering wordt in mindering gebracht op de geamortiseerde kostprijs. Een terugname van een bijzondere waardevermindering geschiedt tot maximaal de geamortiseerde kostprijs die zou zijn bepaald als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering.

Overige vorderingen

De overige vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Specifiek betreft dit:

- **Disagio**, dat we voor nieuwe leningen hebben betaald aan het WSW. We waarden dit disagio tegen de kostprijs. Hierop schrijven we lineair af. Gedurende de looptijd brengen we de afschrijvingskosten ten laste van het resultaat.
- **Starters Rente Regeling**, waarbij de Woningstichting een gedeelte van de koopsom van een nieuwbouw koopwoning betaald, zodat de koper een lagere hypotheek kan nemen. Hierdoor nemen de woonlasten van de koper af en wordt het mogelijk om een woning te kopen. Na vijf jaar voeren we een inkomenstoets uit. Als de koper dan voldoende inkomen heeft om de volledige hypotheeklasten te voldoen, ontvangen we het voorgesloten gedeelte van de koopsom retour. Ook bij verkoop van de woning ontvangen we dit bedrag terug. Als de waarde van de woning daalt, zullen we de bijdrage niet (geheel) terug ontvangen. We waarden de regeling initieel tegen reële waarde. Daarna waarden we deze regeling tegen de geamortiseerde kostprijs in de jaarrekening.

2.4 Voorraden

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft het onderhanden werk (onverkochte vastgoed in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Vorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen waarderen we tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde bepalen we door een individuele beoordeling van de voorraden.

2.5 Onderhanden projecten

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

In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten.

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. De mate waarin de prestaties zijn verricht is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten/inspectie van het uitgevoerde deel van het project/de voltooiing van een fysiek onderscheidbaar projectonderdeel.

Indien het totaal van alle onderhanden projecten een debetstand vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de vlottende activa. Indien het totaal van alle onderhanden projecten een creditsaldo vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de kortlopende schulden. In het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de post 'omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling'. De projectkosten zijn verwerkt in de 'lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling'.

2.6 Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

2.7 Liquide middelen

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

2.8 Groepsvermogen

Aandeel in het groepsvermogen dat niet aan de rechtspersoon toekomt

Het aandeel in het groepsvermogen dat niet aan de rechtspersoon toekomt betreft het minderheidsbelang van derden in het eigen vermogen van geconsolideerde maatschappijen. Het aandeel in het resultaat van geconsolideerde maatschappijen dat niet aan de rechtspersoon toekomt wordt in de winst-en-verliesrekening in mindering gebracht op het groepsresultaat.

Indien de aan het minderheidsbelang van derden toerekenbare verliezen het minderheidsbelang van derden in het eigen vermogen van de geconsolideerde maatschappijen overtreffen, komt het verschil, alsmede eventuele verdere verliezen, volledig ten laste van de Woningstichting, tenzij en voor zover de minderheidsaandeelhouder de verplichting heeft, en in staat is, om die verliezen voor zijn rekening te nemen. Als de geconsolideerde maatschappijen vervolgens weer winst maken, komen die winsten volledig ten gunste van de Woningstichting totdat de door de Woningstichting voor haar rekening genomen verliezen zijn gecupereerd.

2.9 Voorzieningen

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de Woningstichting zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces binnen de Woningstichting rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

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

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Overige voorzieningen

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

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Voorziening voor pensioenen

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

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

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

Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

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

Ultimo 2020 (en 2019) waren er voor de groep geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Overige voorzieningen (verzilverd wonen)

Hieronder is begrepen de contractuele verplichting uit hoofde van de aangekochte woningen in het kader van de regeling “verzilverd wonen”. De verplichting bestaat uit het levenslange huurrecht van de bewoner alsmede de hier aan gekoppelde onderhoudsverplichting. We hebben de verplichting opgenomen tegen de contante waarde van het verschil tussen de aankoopprijs bij vrije verkoop en de betaalde aankoopprijs. De vrijval geschiedt overeenkomstig de voorgerecalculeerde exploitatie. De disconteringsvoet hebben we gebaseerd op de marktrente bij aankoop.

2.10 Langlopende schulden

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

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

2.11 Kortlopende schulden

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

2.12 Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de verslagdatum, bepalen we op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, bepalen we de reële waarde met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

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

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten verschaffen we in de toelichting op de financiële instrumenten.

3 Grondslagen voor bepaling van het geconsolideerde resultaat

3.1 *Huuropbrengsten*

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2020 bedroeg dit maximumpercentage 2,6%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

3.2 *Opbrengsten en lasten servicecontracten*

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

3.3 *Lasten verhuur- en beheeractiviteiten*

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

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

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “3.18 Toerekening baten en lasten”.

3.4 *Lasten onderhoudsactiviteiten*

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder “3.18 Toerekening baten en lasten”.

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden toegelicht onder de ‘niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen’.

Met ingang van verslagjaar 2020 gelden de nieuwe c.q. aangescherpte definities voor onderhoudsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Rtv (Handboek marktwaardering). In de toelichting van de definitie ‘Lasten onderhoudsactiviteiten’ wordt het onderscheid tussen onderhoud en investeringen gebaseerd op conceptuele kaders en is getracht zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de fiscale definities.

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgen de maatregelen die we verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie ‘verbetering’ wordt behandeld als investeringsuitgaven en de categorie ‘onderhoud’ als kosten. De definities bevatten naast enkele voorbeelden ook vastgestelde criteria die activiteiten classificeren als onderhoud, verbetering, ingrijpende verbouwing of achterstallig onderhoud. Omdat we deze aangescherpte definities voor onderhoudsactiviteiten al vanaf het verslagjaar 2019 hanteren, is deze niet aangemerkt als stelselwijziging.

3.5 *Overige directe operationele lasten exploitatie bezit*

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft. De systematiek van toerekening is toegelicht onder “3.18 Toerekening baten en lasten”.

3.6 *Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling*

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

3.7 *Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille*

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

3.8 *Waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

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

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

3.9 *Opbrengsten en kosten overige activiteiten*

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. Voorbeelden van overige activiteiten zijn de bijdragen en kosten voor de warmte- en koudeopslaginstallatie, het beheer (van VvE's) voor derden, kosten zonnepanelen, opbrengsten en kosten van VoV-activiteiten, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

3.10 *Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie*

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in "3.18 Toerekening baten en lasten".

3.11 *Lonen, salarissen en sociale lasten*

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in "3.18 Toerekening baten en lasten".

3.12 *Pensioenlasten*

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf "Voorziening voor pensioenen". De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in "3.18 Toerekening baten en lasten".

3.13 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek toegelicht in “3.18 Toerekening baten en lasten”. De overige organisatiekosten betreffen niet-object-gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

3.14 Kosten omtrent leefbaarheid

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

3.15 Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen. Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of 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.

3.16 Belastingen

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

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

De Woningstichting heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2020 en het fiscale resultaat 2020 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

3.17 Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten, overige bedrijfskosten en afschrijvingskosten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de medewerkers. Door de Autoriteit woningcorporaties is een handleiding functionele indeling beschikbaar gesteld. De Woningstichting volgt de hierin opgenomen richtlijnen voor het opstellen van haar winst- en verliesrekening.

4 Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen hebben we opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

5 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

We stellen de jaarrekening overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW op. Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen. De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het management:

- Vastgoed in exploitatie, aspecten met bijzondere invloed op de waarde
- Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering
- Beleidswaarde zoals is opgenomen in de toelichting op vastgoedbeleggingen
- Verwerking fiscaliteit

5.1 Vastgoed in exploitatie, reële waarde

We waarderen het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop toegelaten instellingen actief zijn en de bepalingen zoals opgenomen in het BTIV. De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van het op actuele waarde gewaardeerde vastgoed zijn gehanteerd, hebben we uiteengezet in paragraaf 2.3.

In de waardering zijn een groot aantal schattingselementen opgenomen. De markwaarderingen zijn gevoelig voor wijzigingen in gehanteerde parameters, waaronder de disconteringsvoet, exit yield, mutatiegraad, inflatiecijfers, etc. Kleine wijzigingen kunnen grote impact op de waardering hebben. Derhalve is voor alle gehanteerde aannames en uitgangspunten (incl. disconteringsvoet) door een extern taxateur een aannemelijkheidsverklaring met betrekking tot de marktconformiteit afgegeven. Kortom de taxateur doet geen taxatie-updates, maar een volledige taxatie.

De volgende aspecten met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid.

Gemiddelde resterende looptijd bestaande huurcontracten

Deze is voor contracten met een bekende looptijd gebaseerd op de contractueel minimaal resterende contractduur. Dit betreft voornamelijk specifiek maatschappelijk (zorg)vastgoed. Als gevolg van wijzigingen in de zorgwetgeving worden contracten niet standaard meer verlengd. Een aantal contracten kent slechts een beperkte contactduur en dit leidt tot onzekerheid. Voor woningen welke zijn verhuurd aan huurders met recht op huurbescherming is op basis van historische informatie de gemiddelde mutatiegraad op 10% bepaald.

Verhuurderheffing

De sector is geconfronteerd met een verhuurderheffing. Voor 2020 bedroeg deze voor ons € 4,8 miljoen. In de begrotingsperiode zal onze bijdrage in deze heffing verder oplopen. In de beleidswaarde in de toelichting is de heffing geheel ingerekend.

Verkoopportefeuille

Als onderdeel van de waardeberekening is rekening gehouden met verkopen van woningen. In de jaren van de economische crisis stagneerde de doorstroming op de woningmarkt en de opbrengsten van woningverkoop stonden onder druk. We zagen toen het aantal verkooptransacties teruglopen en het verkoopresultaat per transactie lager worden. Sinds de tweede helft van 2016 zien we hierin weer een verbetering optreden. Voor onze gezonde financiële positie zijn wij niet afhankelijk van verkoopresultaten.

Huurverhogingen

In het op actuele waarde gewaardeerde vastgoed is geen rekening gehouden met een extra huurverhoging boven inflatie. Omdat het beleid van de overheid na 2020 nog onzeker is wordt voor de jaren na 2020 alleen een inflatievolgend huurbeleid ingerekend. Hierdoor is de gevoeligheid voor overheidsbeleid beperkt.

5.2 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de Woningstichting zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces binnen de Woningstichting rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Bij projecten waar nog geen sprake is van feitelijke verplichtingen, maar niet zondermeer met het project gestopt kan worden, dan wel alleen verliesgevend met het project gestopt kan worden, worden de reeds verantwoorde investeringsuitgaven (gedeeltelijk) afgewaardeerd.

5.3 Verwerking fiscaliteit

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft de Woningstichting een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die de fiscus heeft bekrachtigd. De fiscus heeft in het kader van horizontaal toezicht de belangrijkste gekozen standpunten overgenomen. We verwachten dan ook niet dat de gepresenteerde acute belastinglast over 2019 en 2020 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening veel zal afwijken.

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening hebben we een aantal standpunten ingenomen die de fiscus bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren 2009 tot en met 2012 heeft getoetst. Hierdoor is de onzekerheid omtrent onze aangiften afgenomen. De belangrijkste standpunten betreffen:

- het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- de verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- het vormen van een herbestedingsreserve.

De Belastingdienst kan nog wel terugkomen op eerdere aangiften. Dientengevolge kan de fiscale last over 2020 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan en kunnen belastinglatenties een andere waarde kennen.

In december 2013 hebben we met de Belastingdienst het convenant “Horizontaal Toezicht” ondertekend. Hierin verklaren beide partijen transparant met elkaar om te gaan met betrekking tot fiscale zaken. Ingenomen standpunten stemmen we vooraf met de Belastingdienst af.

De onzekerheid in de fiscale positie is beperkt doordat we standpunten vooraf met de Belastingdienst afstemmen en doordat de Belastingdienst onze aangiften 2008-2019 zonder wijzigingen heeft vastgesteld.




We hebben al rekening gehouden met de in 2020 geïntroduceerde beperking van de renteaftrek (ATAD-regeling) en de verkorting van de periode van verliescompensatie (van negen naar zes jaar).

5.4 Financiële continuïteit

Onze financiële continuïteit is sterk afhankelijk van de mate waarin wij voldoende kasstromen kunnen genereren. De operationele kasstroom wordt afgeroomd door de saneringssteun en verhuurdersheffing.

Om de financiële continuïteit te waarborgen hebben we financiële normen gedefinieerd, waaraan we dienen te voldoen. Onze financiële positie is sterk. Op basis van ons voorgenomen beleid in de begroting 2021-2030 blijven wij de gehele begrotingsperiode voldoen aan onze interne normen, alsmede de normen van externe toezichthouders. Over onze investeringen zijn nog geen definitieve besluiten genomen, zodat we voldoende mogelijkheid hebben om waar nodig bij te sturen.

Financiële kengetallen	Externe norm	Interne norm	2021	2022	2023	2024	2025
ICR Geconsolideerd	min. 1,4	min.1,6	2,2	2,3	2,7	2,9	2,9
ICR DAEB	min. 1,4	min.1,6	2,0	2,1	2,5	2,6	2,7
ICR Niet-DAEB	min. 1,8	cf extern	3,2	3,5	3,6	5,2	4,9
Loan to value Geconsolideerd	max. 85%	max. 70%	47%	49%	51%	52%	55%
Loan to value DAEB	max. 85%	max. 70%	51%	54%	58%	60%	64%
Loan to value niet DAEB	max. 75%	max. 60%	33%	27%	24%	21%	18%
Solvabiliteit Geconsolideerd	min. 15%	min. 30%	54%	52%	51%	48%	48%
Solvabiliteit DAEB	min. 15%	min. 30%	54%	52%	51%	49%	48%
Solvabiliteit niet-DAEB	min. 40%	cf extern	67%	75%	78%	80%	83%
Dekkingsratio marktwaarde geconsolideerd	max. 70%	cf extern	32%	32%	32%	31%	32%
Dekkingsratio marktwaarde DAEB	max. 70%	cf extern	32%	33%	34%	33%	34%
Dekkingsratio marktwaarde niet-DAEB	max. 70%	cf extern	28%	23%	20%	17%	15%

	Kengetal voldoet aan de externe en interne norm
	Kengetal voldoet aan de externe, maar niet aan de interne norm
	Kengetal voldoet <u>niet</u> aan de externe en interne norm

Derhalve zijn de waarderingsgrondslagen gebaseerd op het continuïteitsbeginsel.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat onze ICR ruim boven de externe normen blijft. Hieruit blijkt dat wij gedurende de begrotingsperiode ruimschoots in staat zijn om vanuit onze operationele kasstroom aan onze rente- en aflossingsverplichtingen te voldoen.

Ook in de recente beoordelingen van de Aw en het WSW worden wij als financieel gezond voor nu en in de toekomst beoordeeld.

Toelichting op de geconsolideerde balans

1 Vastgoedbeleggingen

1.1. Vastgoed in exploitatie en ontwikkeling

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
	(x € 1.000)			
Stand per 1 januari				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	229.951	43.821	446	274.218
Cumulatieve herwaarderingen	414.435	57.132	0	471.567
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-4.935	-1.419	-24	-6.378
Boekwaarden	639.451	99.534	422	739.407
Mutaties				
Investeringen	5.043	-268	6.090	10.865
Investeringen – onttrekkingen aan voorziening	0	0	-2.251	-2.251
Subsidies	-206	0	0	-206
Overboekingen	0	0	0	0
Overboeking ORT	0	0	0	0
Desinvesteringen boekwaarde	-277	0	0	-277
Desinvesteringen herwaardering	-852	0	0	-852
Herclassificatie verkrijgingsprijs	-50	50	0	0
Herclassificatie herwaardering	-125	125	0	0
Overige waardeverandering	0	0	461	461
Niet gerealiseerde waardeverandering	60.784	10.464	0	71.248
Terugname bijzondere waardevermindering	146	1.390	0	1.536
Herclassificatie niet-gerealiseerd	0	0	0	0
Herclassificatie bijzondere waardevermindering	0	0	0	0
Totaal mutaties	64.463	11.761	4.300	80.524
Stand per 31 december				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	234.461	43.603	6.536	284.600
Cumulatieve herwaarderingen	474.242	67.721	0	541.963
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-4.789	-29	-1.814	-6.632
Boekwaarden	703.914	111.295	4.722	819.931

Per 31 december 2020 is de som van de in het vastgoed in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 541.963.000. Deze heeft voor € 474.242.000 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 67.721.000 op het niet-DAEB-vastgoed.

Omschrijving (x € 1.000)	2020	2019
- DAEB-vastgoed in exploitatie	703.914	639.451
- Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	111.295	99.534
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.722	422
Totaal	819.931	739.407

De post investeringen heeft voor een groot deel betrekking op Kortenoord (deelplan 3) en de Nude. Voor Kortenoord deelplan 3 is de grond aangekocht en de eerste uitgaven voor de bouw zijn gefactureerd. Bij het project Ireneschool Rooseveltweg is een grote uitgave geweest ivm de aankoop van de registergoederen. Gesaldeerd met de investeringen is een vervallen verplichting opgenomen. Deze had betrekking op het project Torckdael waarvoor in het verleden een af te dragen integratieheffing BTW voorzien was, waarvan nu is gebleken dat die niet verschuldigd is. De overige investeringskosten hebben voornamelijk betrekking op het Nude project. Tot slot hebben we voor Torckdael fase 3 een korting ontvangen op de verhuurdersheffing. Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant).

Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van de hoogste waarde van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

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

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

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Parameters woongelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024 ev
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Looninflatie	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	7,50%	4,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe –EGW	€ 1.064	€ 1.064	€ 1.064	€ 1.064	€ 1.064
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 1.198	€ 1.198	€ 1.198	€ 1.198	€ 1.198
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 458	€ 458	€ 458	€ 458	€ 458
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 450	€ 450	€ 450	€ 450	€ 450
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1487%	0,1487%	0,1487%	0,1487%	0,1487%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,562%	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%
Huurstijging boven prijsinflatie zelfstandige eenheden	1,20%	1,20%	1,20%	1,00%	0,50%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploteren	8,61%	8,61%	8,61%	8,61%	8,61%
Mutatiekans bij uitponden (excl. verkoopbeperking)	9,01%	8,18%	8,18%	8,18%	8,18%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%
Disconteringsvoet uitponden	6,19%	6,19%	6,19%	6,19%	6,19%
Disconteringsvoet doorexploteren	5,68%	5,68%	5,68%	5,68%	5,68%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 per te splitsen eenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk OG	2020	2021	2022	2023	2024 ev
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo BOG	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo MOG	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00
Mutatieonderhoud per m2 bvo BOG	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70
Mutatieonderhoud per m2 bvo MOG	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80
Beheerkosten % van de markthuur BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,3728%	0,3728%	0,3728%	0,3728%	0,3728%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Disconteringsvoet	7,27%	7,27%	7,27%	7,27%	7,27%

Parameters parkeerplaatsen en garageboxen	2020	2021	2022	2023	2024 ev
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats	€ 54	€ 54	€ 54	€ 54	€ 54
Instandhoudingsonderhoud garagebox	€ 179	€ 179	€ 179	€ 179	€ 179
Beheerkosten	€ 37	€ 37	€ 37	€ 37	€ 37
Belastingen en verzekeringen (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet	6,85%	6,85%	6,85%	6,85%	6,85%

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van het vastgoed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het 1/3 deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. Voor het 2/3 deel dat niet getaxeerd wordt, wordt een markttechnische update verricht door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisversie zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van de Woningstichting en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

De Woningstichting past de full variant toe. Hierbij is in de waardering bij een aantal parameters afgeweken van het handboek. Dit betreffen de parameters: markthuur, leegwaarde, disconteringsvoet, mutatie- verkoopkans, markthuurstijging en onderhoud. Voor het taxatiedeel zijn de vrijheidsgraden bepaald door de externe taxateur. Voor het 2/3 deel dat niet getaxeerd wordt, wordt een markttechnische update verricht door de taxateur.

Markthuur en leegwaarde

Bij deze onderdelen hebben we de vrijheidsgraden toegepast, omdat de taxateur op complexniveau referenties heeft geraadpleegd uit de NVM-database. Hierdoor heeft hij marktconforme mutaties in de leegwaarde en markthuur voor de getaxeerde objecten in de taxaties kunnen verwerken.

Exit yield

Daar waar de taxateur een modelmatige berekening van de exit yield niet realistisch acht, is deze parameter overschreven.

Disconteringsvoet

Ook hier hebben we de vrijheidsgraad toegepast, omdat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling. Daarom heeft de taxateur in lijn met voorgaand jaar per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

Mutatie en verkoopkans

De taxateur en de Woningstichting stellen op basis van inschatting uit het verleden toekomstige mutatiegraad vast. Extremen worden hierbij genormaliseerd. Daarbij hanteren wij de fractionele benadering bij het vaststellen, wat tot een meer aannemelijke waarde leidt. Om deze redenen hebben we de vrijheidsgraad toegepast.

Onderhoud

Omdat de taxateur een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2020 beter passend vindt, hebben we deze vrijheidsgraad toegepast.

Overzicht toegepaste vrijheidsgraden

In de onderstaande tabellen geven we per soort vastgoed aan hoe we de vrijheidsgraden hebben toegepast:

Spreading parameter	Woningen	BOG / MOG	Parkeergelegenheden
Disconteringsvoet	5,0% - 6,9%	6,3% - 9,3%	6,5% - 7,0%
Markthuurstijging	Basis	1,0% - 2,0%	Basis
Exit yield	3,6% - 8,9%	6,1% - 10,2%	6,8% - 7,3%
Leegwaardestijging	2,0% - 4,0%	nvt	2,0% - 4,0%
Onderhoudskosten	€ 353 - € 2.385	Basis	€ 48 - € 150
Mutatie en verkoopkans	2,8% - 15,0%	nvt	4,0% - 12,6%

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. Wij hebben waarderingscomplexen op basis van locatie en type vastgoed.

Marktwaardeontwikkeling

We hebben de marktwaardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie in de periode 31 december 2019 tot en met 31 december 2020 beoordeeld. De marktwaarde in verhuurde staat is met ruim € 76 miljoen toegenomen tot € 815,2 miljoen in 2020. Een stijging van 10%. In onderstaand overzicht laten we de mutaties in de marktwaarde van ons bezit zien.

	x € 1.000	
Marktwaarde per 31 december 2019	738.985	100,0%
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	70.394	9,5%
Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek	-10.085	-1,4%
Mutaties in het bezit van de corporatie	-1.369	-0,2%
Mutaties in de basisgegevens van de corporatie als verbetering op de vorig jaar gehanteerd gegevens	17.284	2,3%
Marktwaarde 31 december 2020	815.209	110,3%

WOZ-waarde

Het vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB) bestaat uit 5.179 woningen, 49 BOG en MOG en 664 garages en parkeerplaatsen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 951 miljoen (2019: € 890 miljoen). De belangrijkste oorzaak van deze waardestijging is de algemene stijging van de huizenprijzen.

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van de Woningstichting is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van de Woningstichting en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

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

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 323.587.000 (31 december 2019: € 288.249.000).

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 94.010.000 (31 december 2019: € 84.359.000).

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

x € 1.000	DAEB-vastgoed		Niet-DAEB-vastgoed		Totaal	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Marktwaarde verhuurde staat	703.914	639.451	111.295	99.534	815.209	738.985
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-54.662	-75.612	-7.449	-12.622	-62.111	-88.234
Betaalbaarheid (huren)	-231.970	-193.594	-10.859	-2.732	-242.829	-196.326
Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	-57.684	-51.670	-173	-173	-57.857	-51.843
Kwaliteit (onderhoud)	-42.034	-31.939	-1124	-835	-43.158	-32.774
Beheer (beheerkosten)	6.023	1.613	2.320	1.187	8.343	2.800
	-380.327	-351.202	-17.285	-15.175	-397.612	-366.377
Beleidswaarde	323.587	288.249	94.010	84.359	417.597	372.608

Afslag beschikbaarheid

Bij de bepaling van de marktwaarde rekenen we twee scenario's door, namelijk doorexploiteren en uitponden. Per complex nemen we de hoogste van de twee uitkomsten mee in de marktwaarde. In de meeste gevallen geeft het uitpondscenario de hoogste waarde. Omdat ons beleid in de meeste complexen is om het bezit in exploitatie te houden, gaan we voor de beleidswaarde uit van het scenario doorexploiteren. Het verschil tussen de scenario's doorexploiteren en uitponden presenteren we als afslag voor beschikbaarheid.

Afslag betaalbaarheid (huren)

Bij de berekening van de marktwaarde gaan we uit van huurverhoging bij mutatie naar de markthuur. Ons beleid is echter om bij mutatie de huren aan te passen naar de streefhuur. Hierbij is ook een verlaging van de huurprijs bij mutatie mogelijk. Omdat onze streefhuren aanzienlijk lager liggen dan de markthuren is de huuropbrengst van ons beleid een stuk lager dan de huuropbrengst uit de berekening van de marktwaarde. Dit brengen we tot uiting in de afslag betaalbaarheid (huren). Onze streefhuren bedragen gemiddeld € 586 per woning per maand (2019: € 570), bijna 71% (2019: 72%) van de markthuur.

Afslag betaalbaarheid (verhuurderheffing)

Verhuurders van meer dan 50 woningen met een huurprijs lager dan de liberalisatiegrens moeten over deze woningen verhuurderheffing betalen. Zoals hierboven beschreven liggen onze huren onder het niveau van de markthuur en als we ons hele bezit zouden verhuren tegen de markthuur, zouden we veel meer woningen hebben met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. We zouden dan minder verhuurderheffing hoeven te betalen. Omdat onze streefhuren veelal onder de liberalisatiegrens liggen, moeten we voor deze woningen echter wel deze heffing betalen. Door onze keuze om woningen tegen lagere huurprijzen te verhuren, moeten we dus meer verhuurderheffing betalen. Dit verschil laten we zien in de afslag betaalbaarheid (verhuurderheffing).

Afslag kwaliteit (onderhoud)

Om de marktwaarde te bepalen houden we rekening met een bedrag aan onderhoud per complex, afhankelijk van het bouwjaar en soort woningbezit. In de beleidswaarde rekenen we het onderhoud in conform de begroting, omdat hierin ons eigen beleid is verwerkt. We hebben de onderhoudsnorm per complex bepaald door per complex een gemiddelde te bepalen van het onderhoud in de komende 15 jaar, zoals we dit hebben opgenomen in de begroting 2021. Aan deze onderhoudskosten hebben we conform de jaarrekening 2020 vanuit de kostenverdeelstaat 31,1% van de personeelslasten, afschrijvingen en overige bedrijfslasten toegevoegd. Het verschil tussen het onderhoud vanuit de marktwaardeberekening en deze onderhoudsnorm van gemiddeld € 1.741 per eenheid (2019: € 1.624), nemen we op als afslag kwaliteit (onderhoud).

Afslag beheer (beheerkosten)

Om de marktwaarde te bepalen houden we rekening met een bedrag aan beheerkosten per complex. In de beleidswaarde rekenen we de beheerlasten in conform de begroting, omdat hierin ons eigen beleid is verwerkt. We hebben de beheerlasten bepaald conform de kostenverdeelstaat zoals we deze bij de jaarrekening 2020 hebben gebruikt. We hebben hierbij de beheerlasten vanuit de begroting 2021 als basis genomen en hierbij van de personeelslasten, afschrijvingen en overige bedrijfslasten 37,2% toegerekend aan de beheernorm. Het verschil tussen de beheernorm vanuit de marktwaardeberekening en deze beheernorm van gemiddeld € 678 per eenheid (2019: € 690) zorgt voor de opslag beheer (beheerkosten).

Toelichting mutatie beleidswaarde 2020 ten opzichte van 2019

De beleidswaarde 2020 is ruim € 45 miljoen hoger dan de beleidswaarde van 2019. Dit wordt met name veroorzaakt door de stijging van de marktwaarde, de verhoging van de streefhuren en de aanpassing van de normen voor beheer en onderhoud.

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

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

Gewijzigde parameter	Mutatie ten opzichte van parameters beleidswaarde	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 41,4 miljoen lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 26,6 miljoen hoger
Lasten onderhoud en beheer per vhe per jaar	€ 100 hoger	€ 34,1 miljoen lager

2 Materiële vaste activa

De mutaties in de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

	2020	2019
	(x € 1.000)	
Stand per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.335	10.345
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-7.708	-7.497
Boekwaarden	2.627	2.848
Mutaties		
Investeringsen	0	88
Desinvesteringen	0	-98
Afschrijvingen desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	-189	-211
Totaal mutaties	-189	-221
Stand per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.335	10.335
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-7.897	-7.708
Boekwaarden	2.438	2.627

In 2020 hebben er geen investeringen plaatsgevonden in de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

- Investeringsen eigen kantoor lineair 20 jaar
- Vervoersmiddelen lineair 5 jaar
- Inventaris lineair 10 jaar
- ICT lineair 3 jaar

De marktwaarde van ons bedrijfspand wordt geschat op € 1,5 miljoen.

3 Financiële vaste activa

3.1 Overige effecten

	2020	2019
	(x € 1.000)	
Saldo andere deelnemingen op 1 januari	1	1
Mutatie	0	0
Saldo andere deelnemingen op 31 december	1	1

Wij hebben in 2007 100 aandelen gekocht van Woningnet voor een bedrag van € 1.438,90. Hierover is in 2020 (evenals in 2019) geen dividend ontvangen.

3.2 Overige vorderingen

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2020	31-12-2019
	(x € 1.000)	
Disagio op nieuwe leningen	6	10
Starters Rente Regeling	18	55
Boekwaarde per 31 december 2020	24	65

Verloopoverzicht disagio	2020	2019
	(x € 1.000)	
Aanschaffingswaarde	82	82
Cumulatieve afschrijvingen	-72	-68
Saldo disagio per 1 januari	10	14
<i>Mutaties:</i>		
Afschrijvingen	-4	-4
Saldo mutaties	-4	-4
Aanschaffingswaarde	82	82
Cumulatieve afschrijvingen	-76	-72
Saldo disagio per 31 december	6	10

Dit betreft het disagio dat voor nieuwe leningen is betaald aan het WSW. Gedurende de looptijd van de leningen worden de lasten aan de exploitatie toegerekend.

Toelichting Starters Rente Regeling

Tussen 2010 en 2014 hebben we negen woningen verkocht, waarbij de koper gebruik heeft gemaakt van de Starters Rente Regeling. Bij dit product betalen wij een gedeelte van de koopsom (door middel van de verstrekking van een lening aan Social Finance), zodat de koper een lagere hypotheek kan nemen. Hierdoor nemen de woonlasten van de koper af en wordt het mogelijk om een woning te kopen.

Na vijf jaar vindt er een inkomenstoets plaats. Als de koper dan voldoende inkomen heeft om de volledige hypotheeklasten te voldoen, ontvangen wij het voorgesloten gedeelte van de koopsom retour. Ook bij verkoop van de woning ontvangen wij dit bedrag terug. Als er een waardedaling plaatsvindt, zullen wij de bijdrage niet (geheel) terug ontvangen. Wij lopen daardoor een beperkt risico op dit product.

In 2020 hebben we geen woningen verkocht, waarbij de koper gebruik heeft gemaakt van de Starters Rente Regeling (2019: 0). Per ultimo 2020 heeft de vordering ad € 18.000 nog betrekking op 2 kopers.

Alle financiële vaste activa hebben per ultimo 2020 een looptijd van meer dan één jaar.

4 Voorraden

	31-12-2020	31-12-2019
	(x € 1.000)	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0
Voorraad onderhoudsmaterialen	11	11
Totaal voorraden	11	11

In het plan Torckdael zijn onder de Herenhuizen in totaal 14 parkeerplaatsen gerealiseerd. Bij oplevering waren deze plaatsen nog niet allemaal verkocht. In het boekjaar zijn er 3 plaatsen verkocht, waardoor er nog 6 te koop zijn. Omdat de kostprijs van de parkeerplaats onderdeel uitmaakte van de verkochte Herenhuizen, is afzonderlijke waardering achterwege gebleven. Voor de voorraden is geen voorziening opgenomen voor verwachte verliezen.

5 Huurdebiteuren

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2020	31-12-2019
	(x € 1.000)	
Huurdebiteuren	228	249
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-90	-92
Totaal huurdebiteuren	138	157
Netto jaarhuur (x € 1.000)	35.021	34.200
Huurachterstand in procenten van de jaarhuur	0,7	0,7

5.1 Voorziening wegens oninbaarheid

Het saldo van de voorziening wegens oninbaarheid kan als volgt worden gespecificeerd:

	2020	2019
	(x € 1.000)	
Saldo per 1 januari	92	88
Af: afgeboekte posten	-57	-26
Bij: dotatie	55	30
Totaal voorziening wegens oninbaarheid per 31 december	90	92

6 Overheid

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2020	31-12-2019
	(x € 1.000)	
Subsidie bodemsanering Rustenburg	106	0
Woningaanpassingen Wmo	22	17
Totaal overheid	128	17

7 Latente belastingvorderingen

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2020	31-12-2019
	(x € 1.000)	
Verliezen uit hoofde van voorwaartse verliescompensatie	0	1.588
Latentie vastgoed in exploitatie	0	0
Totaal latente belastingvorderingen	0	1.588

Algemeen

In het vorig boekjaar werd de verwachting uitgesproken dat de latente belastingvorderingen op balansdatum binnen een jaar zou worden gerealiseerd. In 2020 is dit ook zo gebleken. Over 2020 bedraagt het fiscaal belastbaar bedrag ruim € 7,6 miljoen, hetgeen bijna € 0,7 miljoen meer is dan nog resterende compensabel verlies, waarop de latentie gebaseerd was. De latentie is daarom ten laste van het (commercieel) resultaat gebracht.

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

8 Overige vorderingen

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2020	31-12-2019
	(x € 1.000)	
Vorderingen op vertrokken huurders	67	59
Vorderingen op zittende huurders	41	6
Vordering Ecovallei B.V. op huurders	36	25
Overige	116	119
Totaal overige vorderingen	260	209

9 Overlopende activa

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2020	31-12-2019
	(x € 1.000)	
Verkoop Bernhardstraat 57	187	0
Afrekening SRR Dolderstraat 44a	15	0
Overige overlopende posten	36	35
Totaal overlopende activa	238	35

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 we waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid hebben gevormd.

10 Liquide middelen

	2020	2019
	(x € 1.000)	
Direct opvraagbaar:		
Kas/bank/giro	3.747	3.933
Totaal liquide middelen	3.747	3.933

De liquide middelen zijn volledig direct opvraagbaar. Door de Bank Nederlandse Gemeenten is een kredietfaciliteit ter beschikking gesteld van € 2.500.000. Hiervoor zijn geen zekerheden gesteld.

11 Groepsvermogen

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.

12 Voorzieningen

12.1 Voorziening onrendabele investeringen

	2020	2019
	(x € 1.000)	
Saldo per 1 januari	2.096	0
Dotatie	1.428	2.096
Onttrekking	-2.251	0
Saldo per 31 december	1.273	2.096

De voorziening voor onrendabele investeringen is in de basis langlopend van aard. Verwacht wordt dat van het bedrag op balansdatum een bedrag van € 1.273.000 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

12.2 Overige voorzieningen

	2020	2019
	(x € 1.000)	
Saldo per 1 januari	89	126
Mutatie verzilverd wonen	-35	-37
Saldo per 31 december	54	89

Dit betreft een voorziening voor verzilverd wonen. Van de voorzieningen is een bedrag van € 54.000 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

Voorziening voor pensioenen

Ultimo 2020 zijn er evenals ultimo 2019 geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst-en-verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2020 € 448.000 (2019: € 419.000).

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

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

De jaarlijkse opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 27% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise (ad € 15.178). Het pensioengevend salaris is gemaximeerd (op € 110.111).

De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt in 2020 18,56% van het pensioengevend salaris. De hoogte van de premie wordt jaarlijks vastgesteld door het bestuur van het bedrijfstakpensioenfonds op basis van de dekkingsgraad en verwachte rendementen.

De beleidsdekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2020 volgens opgave van het fonds 103% (2019: 111%).

Op basis van het uitvoeringsreglement heeft de groep bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies. De vereiste dekkingsgraad op langere termijn bedraagt 126,6%. Het fonds heeft dus een reservetekort. Het fonds heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat het fonds op die langere termijn uit het reservetekort kan komen.

13 Langlopende schulden

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

	2020	2019
	(x € 1.000)	
Boekwaarde per 1 januari	163.192	160.813
Bij: nieuwe leningen	15.800	7.500
Af: aflossingen	-16.978	-5.121
Boekwaarde per 31 december	162.014	163.192
Marktwaaarde per 31 december	237.918	225.600

De marktwaaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaaarde per 31 december 2020 bedraagt € 237.918.000 (31 december 2019: € 225.600.000). De marktwaaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet van -/ 0,526% (31 december 2019: -/ 0,324%), zijnde de 6-maands EURIBOR-rente.

Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Per ultimo 2020 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 162.014.000 (2019: € 163.192.000) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2020 heeft de Woningstichting een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 6.343.000 (2019: € 6.323.000) uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling.

	31-12-2020	31-12-2019
	(x € 1.000)	
Stand per 31 december	162.014	163.192
Aflossingsverplichting volgend boekjaar	-7.134	0
Resterende looptijd > 1 jaar, maar < 5 jaar	-21.276	-23.896
Resterende looptijd > 5 jaar	133.604	139.296

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

Rente- en kasstroomrisico

Het vervalschema van de langlopende schulden in de komende 5 jaar is hieronder weergegeven:

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
	(x € 1.000)			
Schulden/leningen banken	3.636	7.724	6.783	6.842

13.1 Schulden/leningen overheid en banken

Het verloop van de leningen bij overheid en banken kan als volgt worden toegelicht:

	2020	2019
	(x € 1.000)	
Stand per 1 januari (lang- en kortlopend)	163.192	160.813
Bij: nieuwe leningen	17.500	7.500
Af: terugplaatsing op roll-overlening	-1.700	-800
Af: aflossingen	-16.978	-4.321
Stand per 31 december (lang- en kortlopend)	162.014	163.192
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	9.643	4.478
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	152.371	158.714

Schulden/leningen overheid

We hebben geen leningen meer bij de overheid.

Schulden/leningen banken

Hieronder zijn begrepen leningen van verschillende banken. Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

	31-12-2020	31-12-2019
	(x € 1.000)	
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	151.014	150.492
Gemiddelde rente	2,69%	2,91%
Gemiddelde looptijd	16,2 jaar	17,1 jaar
Reële waarde	226.918	210.645
<i>Leningen met variabele rente</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	11.000	12.700
Gemiddelde rente	2,02%	2,58%
Gemiddelde looptijd	1,9 jaar	4,3 jaar
Reële waarde	15.000	15.000

De duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 14,3 jaar (2019: 13,3 jaar).

Hieronder is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage, renteherzieningsperiode en naar resterende looptijd:

Rente-percentage	€ 1.000	Rente-herzieningsperiode	€ 1.000	Resterende looptijd	€ 1.000
Roll over	11.000	Van 1 tot 3 maanden	1.000	< 1 jaar (kortlopend)	7.134
0% - 1%	33.500	Van 3 tot 6 maanden	5.000	Van 1 tot 5 jaar	21.276
1% - 2%	35.000	Van 6 maanden tot 1 jaar	5.000	Van 5 tot 10 jaar	36.104
2% - 3%	0	Van 1 tot 5 jaar	17.958	Van 10 tot 15 jaar	31.500
3% - 4%	51.792	Van 5 tot 10 jaar	0	Van 15 tot 20 jaar	23.500
4% - 5%	30.722	> 10 jaar	0	> 20 jaar	42.500
> 5%	0	Geen herziening	133.056		
Totaal	162.014		162.014		162.014

14 Kortlopende schulden

	31-12-2020	31-12-2019
	(x € 1.000)	
Schulden aan overheid	44	47
Schulden aan banken	9.643	4.478
Schulden aan leveranciers	3.095	1.835
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.590	789
Overlopende passiva	2.922	2.900
Totaal kortlopende schulden	17.294	10.049

Onder de post overlopende passiva hebben we onder andere opgenomen de niet-ervallen rente (€ 1,8 miljoen) en in 2021 met huurders af te rekenen stook- en servicekosten (€ 367.000).

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

14.1 Schulden ter zake van belastingen, premie sociale verzekeringen en pensioenen

	31-12-2020	31-12-2019
	(x € 1.000)	
Schulden belastingdienst:		
- vennootschapsbelasting	149	0
- omzetbelasting	1.288	697
- loonheffing	97	92
Schulden pensioenfondsen (SPW)	56	0
Totaal schulden ter zake van belastingen, premie sociale verzekeringen en pensioenen	1.590	789

14.2 Overlopende passiva

	31-12-2020	31-12-2019
	(x € 1.000)	
Niet vervallen rente leningen banken	1.848	1.957
Niet vervallen rente derivaten	203	205
Integratieheffing	0	364
Vooruit ontvangen huren	249	275
Reservering vakantiedagen	134	99
Diverse	488	0
Totaal overlopende passiva	2.922	2.900

15 Niet uit de geconsolideerde balans blijvende rechten en verplichtingen

15.1 Obligo WSW

Uit hoofde van het borgingsstelsel hebben wij een obligoverplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door ons opgenomen door het WSW geborgde leningen. Per 31 december 2020 bedraagt dit obligo € 6.343.000 (2019: € 6.323.000) uit hoofde van door het WSW verstrekte borgstellingen.

Indien het WSW dit obligo zou opeisen dienen we het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. We verwachten indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige borgstellingsplafond. Het WSW heeft het beleid met betrekking tot het weerstandsvermogen aangepast. We verwachten dat hierdoor in de toekomst de kans groter wordt dat het WSW daadwerkelijk een beroep doet op het obligo.

15.2 Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit woningcorporaties heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. De Aw en het WSW hebben bij de opvraag van de prognose-informatie 2021-2025 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2021 tot en met 2025 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwachten we dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

Jaar	Verwachte heffing
2021	€ 347.000
2022	€ 353.000
2023	€ 358.000
2024	€ 362.000
2025	€ 368.000

In 2020 heeft de Aw geen heffing voor saneringssteun opgelegd.

15.3 Onderhoudsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor onderhoud tot een bedrag van € 101.000 (2019: € 435.000) voor onderhoudsinvesteringen, waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Deze werkzaamheden voeren we binnen één jaar uit.

15.4 Investeringsverplichtingen nieuwbouw

Voor de in uitvoering genomen projecten Torckdael (fase 3) en Kortenoord (deelplan 3, fase 1) zijn op balansdatum nog niet alle aangegane verplichtingen nagekomen. Daarnaast is fase 2, deelplan 3 van Kortenoord in de definitief ontwerpfase. Voor de 3 projecten hebben we de nog openstaande investeringsverplichting ultimo boekjaar ingeschat op € 16.660.000.

15.5 Bankgarantie BNG

De per 31 december 2017 verstrekte borgstellingen bedragen in totaal € 62.000. Deze borgstelling betreft een afgegeven bankgarantie aan de gemeente Wageningen in verband met de bouw van Torckdael. Zodra het project is opgeleverd, doch uiterlijk 1 oktober 2023, vervalt de bankgarantie. Een en ander natuurlijk na afstemming van de gemeente gemaakte afspraken.

15.6 Leaseverplichtingen

In 2020 is de resterende leaseverplichting met betrekking tot een auto afgekocht.

15.7 Verhuurderheffing

In 2020 hebben we € 4,8 miljoen moeten afdragen aan de verhuurderheffing. Voor de komende jaren is deze heffing ook wettelijk vastgelegd. We houden rekening in onze prognoses met een bijdrage die oploopt naar bijna € 6,3 miljoen in 2030.

15.8 Fiscale eenheid

Met de dochteronderneming Ecovallei B.V. vormt de Woningstichting een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en de omzetbelasting. Op grond van standaardvoorwaarden zijn de Woningstichting en Ecovallei B.V. ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

15.9 Aansprakelijkheid ingevolge art. 2:403 BW

De Woningstichting heeft geen aansprakelijkheidsstellingen overeenkomstig artikel 2:403 BW voor Ecovallei afgegeven.

15.10 Prestatieafspraken

In de prestatieafspraken met de gemeente Wageningen zijn geen investeringsverplichtingen opgenomen.

15.11 Juridische claims

Tegen SLIM energie en de voormalig eigenaar van dat bedrijf loopt een juridische claim. Dit heeft te maken met het foutief vaststellen van energielabels, waardoor de Woningstichting geen aanspraak heeft kunnen maken op een eerder aangevraagde STEP-subsidie.

Per ultimo 2020 waren er geen verdere juridische claims.

16 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich tussen balansdatum en het moment van opmaken van de jaarrekening geen gebeurtenissen voorgedaan, die vermelding behoeven.

Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

17 Algemeen

Over 2020 hebben we een winst gerealiseerd van € 78,8 miljoen (2019: € 38,9 miljoen). Deze winst is het gevolg van de niet-gerealiseerde waardeinstijging van € 72,8 miljoen ons vastgoed. Ons resultaat uit exploitatieactiviteiten (€ 15,1 miljoen positief) was in 2020 ruimschoots voldoende om aan onze rente- en aflossingsverplichtingen te voldoen. In het verdere verloop van dit hoofdstuk lichten we alle posten uit de resultatenrekening afzonderlijk toe.

18 Huuropbrengsten

	2020	2019
	(x € 1.000)	
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	30.273	29.539
Onroerende zaken niet zijnde woningen	649	621
	30.922	30.160
Af: huurderiving wegens leegstand	-248	-168
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-55	-30
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	30.619	29.962
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	3.834	3.701
Onroerende zaken niet zijnde woningen	658	647
	4.492	4.348
Af: huurderiving wegens leegstand	-90	-113
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	0	0
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	4.402	4.235
Totaal huuropbrengsten	35.021	34.197

De huuropbrengsten zijn gewijzigd als gevolg van:

- verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging per 1 juli 2020 van 2,6% (2019: 1,6%);
- extra huurverhoging bij woningen waarbij de huidige huur aanzienlijk lager ligt dan de streefhuur;
- aanpassing van de huren aan de streefhuur (zowel omhoog als omlaag) bij mutatie;
- de verkoop van 9 woningen uit het bestaande bezit.

De huurderiving uitgedrukt in een percentage van de brutohuur kwam in 2020 uit op 1,1% (2019: 1,2%).

19 Opbrengsten servicecontracten

	2020	2019
	(x € 1.000)	
Leveringen en diensten	2.612	2.496
Overige goederen	383	357
	2.995	2.853
Af : opbrengstderving wegens leegstand	-36	-51
Totaal opbrengsten servicecontracten	2.959	2.802

De vergoedingen voor leveringen en diensten zijn licht gestegen in 2020.

20 Lasten servicecontracten

	2020	2019
	(x € 1.000)	
Overige goederen, leveringen en diensten	3.581	2.802
Totaal lasten servicecontracten	3.581	2.802

De bedragen die we in rekening brengen voor levering en diensten baseren we op de geraamde of werkelijke kosten. Indien nodig passen we deze jaarlijks aan. We rekenen de saldi tussen voorschotten en kosten jaarlijks met onze huurders af. De toename van de lasten in 2020 zijn het gevolg van een cumulatieve correctie over de periode tot en met 2019.

21 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2020	2019
	(x € 1.000)	
Toegerekende personeelskosten	1.451	1.376
Toegerekende overige organisatiekosten	613	631
Toegerekende afschrijvingen	63	75
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.127	2.082

22 Lasten onderhoudsactiviteiten

De lasten onderhoudsactiviteiten zijn te verdelen in:

	2020	2019
	(x € 1.000)	
Reparatieonderhoud	1.451	1.195
Mutatieonderhoud	1.451	1.033
Planmatig onderhoud	5.852	5.455
Toegerekende personeelskosten	1.240	1.285
Toegerekende overige organisatiekosten	407	334
Toegerekende afschrijvingen	53	58
	10.454	9.360
Af: doorberekende loonkosten servicemedewerkers	-43	-51
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	10.411	9.309
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	9.460	8.528
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	951	781
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	10.411	9.309

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

	2020	2019
	(x € 1.000)	
Reparatieonderhoud	1.326	1.068
Mutatieonderhoud	1.297	935
Planmatig onderhoud	5.350	5.076
Totaal onderhoudslasten	7.973	7.079

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

	2020	2019
	(x € 1.000)	
Reparatieonderhoud	125	127
Mutatieonderhoud	153	98
Planmatig onderhoud	502	379
Totaal onderhoudslasten	780	604

23 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2020	2019
	(x € 1.000)	
Belastingen exploitatie bezit	1.685	1.523
Contributie landelijke federatie	39	37
Verzekeringen	199	155
Bijdrage huurcommissie	12	12
Verhuurderheffing	4.821	4.495
Totaal	6.756	6.222

24 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2020	2019
	(x € 1.000)	
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	60	481
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-4	-452
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	56	29

Dit betreft het project Torckdael, waar we in 2020 drie parkeerplaatsen hebben verkocht.

25 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2020	2019
	(x € 1.000)	
Bruto verkoopopbrengst bestaand bezit	1.863	3.761
Af: boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.129	-2.213
Af: makelaars- en notariskosten bestaand bezit	-43	-117
	691	1.431
Toegerekende personeelskosten	-32	-43
Toegerekende overige organisatiekosten	-18	-21
Toegerekende afschrijvingen	-2	-2
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	639	1.365

In 2020 zijn 9 DAEB-eenheden verkocht uit de vastgoedportefeuille. Het resultaat in 2019 heeft betrekking op de verkoop van 14 DAEB-eenheden en 5 niet-DAEB-eenheden.

26 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
	(x € 1.000)	
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-1.428	-2.121
Terugname voorziening onrendabele investeringen	461	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-967	-2.121

De overige waardeverandering hebben betrekking op de berekening van verantwoorde “onrendabele toppen” op investeringen.

27 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
	(x € 1.000)	
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	63.879	
Afname marktwaarde	-2.949	
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	60.930	24.547
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	12.670	
Afname marktwaarde	-817	
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	11.853	7.407
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	72.783	31.954

Onder deze post verantwoorden we de waardeveranderingen van ons vastgoed in portefeuille.

28 Netto resultaat overige activiteiten

	2020	2019
	(x € 1.000)	
Opbrengst overige activiteiten	254	271
Kosten overige activiteiten	-246	-248
Totaal resultaat overige activiteiten	8	23

Opgenomen zijn de opbrengsten en kosten uit Ecovallei B.V.

29 Overige organisatiekosten

	2020	2019
	(x € 1.000)	
Bestuurskosten	103	164
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	28	31
Saneringsheffing	0	0
Toegerekende personeelskosten	1.203	1.112
Toegerekende overige organisatiekosten	465	410
Toegerekende afschrijvingen	40	44
Totaal overige organisatiekosten	1.839	1.761

30 Kosten omtrent leefbaarheid

	2020	2019
	(x € 1.000)	
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	152	184
Toegerekende personeelskosten	264	221
Toegerekende organisatiekosten	134	111
Toegerekende afschrijvingen	12	12
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	562	528

31 Toegerekende kosten

2020 (x€ 1.000)	Toe te rekenen bedragen	Lasten verhuur en beheer-activiteiten	Lasten onderhouds-activiteiten	Toegerekende organisatiekosten verkoopopbrengst vastgoed-portefeuille	Overige organisatie-kosten	Kosten omtrent leefbaarheid
Personeelskosten	4.190	1.451	1.240	32	1.203	264
Overige organisatiekosten:						
Opbrengsten	631	299	292	1	30	9
Lasten	2.268	912	699	19	495	143
Totaal organisatiekosten	1.637	613	407	18	465	134
Afschrijvingen	170	63	53	2	40	12
Totaal	5.997	2.127	1.700	52	1.708	410

32 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

	2020	2019
	(x € 1.000)	
Afschrijvingen financiële vaste activa	4	4
Afschrijving activa ten dienste van de exploitatie	166	187
Afschrijving WKO-installatie	24	24
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	194	215

33 Lonen en salarissen

	2020	2019
	(x € 1.000)	
Bruto salarissen	2.656	2.673
Ingeleend personeel	658	489
Reservering voor vakantiedagen	35	4
Af: ontvangen ziekengelden en WAO-uitkeringen	-95	-62
Totaal lonen en salarissen	3.254	3.104

Eind 2020 hadden wij 58 werknemers in dienst (2019: 56). Dit betreft 51,1 fulltime equivalenten (2019: 48,7 fte's). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2019: 0).

Voor de toelichting op de beloning bestuurder en de Raad van Commissarissen verwijzen wij naar paragraaf 50.1 en 50.2. Voor de toelichting op de WNT zie paragraaf 50.3.

34 Sociale lasten

	2020	2019
	(x € 1.000)	
Totaal sociale lasten	487	514

35 Pensioenlasten

	2020	2019
	(x € 1.000)	
Totaal pensioenlasten	448	419

We hebben onze pensioenregeling ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen;
- Er is sprake van een middelloonregeling;
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd;
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis;
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 31% van de ouderdomspensioengrondslag;
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

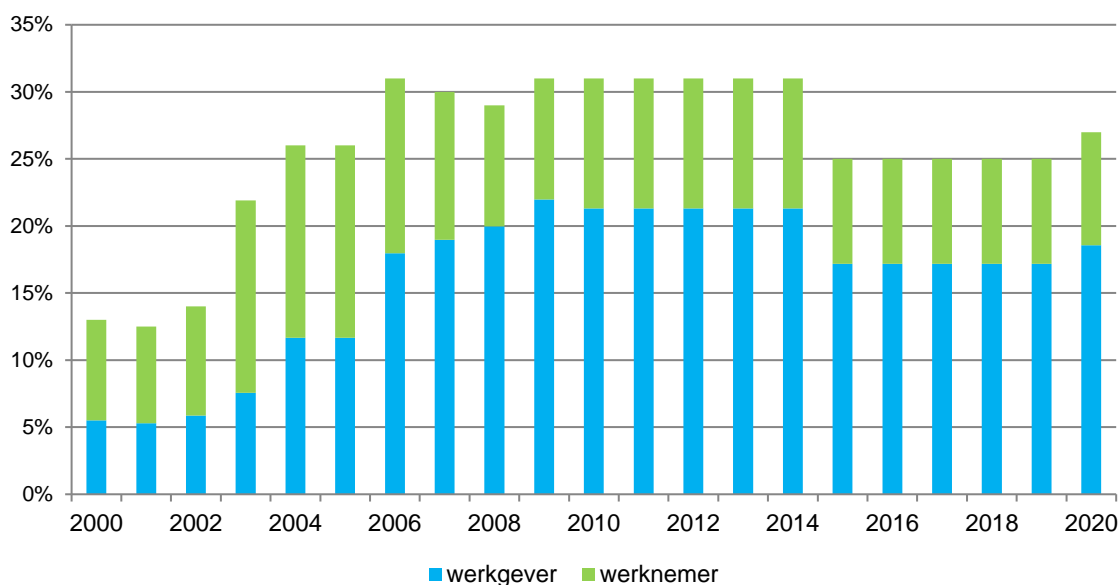
De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de Woningstichting;
- De Woningstichting is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting;
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

In 2020 is de werkgeversbijdrage in het ouderdomspensioen gestegen naar 18,56% van de pensioengrondslag (2019: 17,19%). De premie voor de werknemers steeg van 7,81% in 2019 naar 8,44% in 2020. De franchise is toegenomen van € 14.770 in 2019 naar € 15.178 in 2020 en het pensioengevend jaarloon is in 2020 gemaximeerd op € 110.111 (2019: € 107.593).

De ontwikkeling van de (ouderdoms)pensioenpremie kan als volgt grafisch worden weergegeven:

Ontwikkeling premie ouderdomspensioen



De totale pensioenlasten (inclusief invaliditeitspensioen en vroegpensioen) bedragen 16,9% (2019: 15,7%) van de brutosalarissen van het CAO-personeel.

36 Honoraria accountantsorganisaties

2020 (x € 1.000)	Ernst & Young				Totaal
	Deloitte	Accountants LLP	PwC	Overig	
Onderzoek van de jaarrekening	177	0	0	0	177
Andere controleopdrachten	0	0	0	0	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	25	0	25
Andere niet-controlediensten	0	0	0	0	0
Totaal 2020	177	0	25	0	202

2019 (x € 1.000)	Ernst & Young				Totaal
	Deloitte	Accountants LLP	PwC	Overig	
Onderzoek van de jaarrekening	57	116	0	0	173
Andere controleopdrachten	0	5	0	0	5
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	16	0	16
Andere niet-controlediensten	19	23	0	0	42
Totaal 2019	76	144	16	0	236

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij ons en de in de consolidatie betrokken dochtermaatschappij zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties). Onze controlerend accountant is Deloitte.

We geven de kosten inclusief BTW op, die we in het betreffende boekjaar gefactureerd hebben gekregen.

37 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2020	2019
	(x € 1.000)	
Rente op liquide middelen	0	0
Overige rentebaten	3	0
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3	0

38 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2020	2019
	(x € 1.000)	
Rente leningen banken	4.585	4.799
Overige rentelasten	82	49
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	4.667	4.848

Onze gemiddelde rentevoet op langlopende leningen is 2,7% (2019: 2,9%).

Bijzondere posten in resultaat

In het resultaat voor belastingen zijn geen bijzondere posten verwerkt, die naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd vermeld zouden moeten worden.

39 Belastingen

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

	2020	2019
	x€ 1.000	
Commercieel resultaat voor belastingen	80.559	40.697
Correctie marktwaarde	-72.783	-31.954
Fiscaal resultaat projecten	967	2.121
Correctie opbrengst verkopen	0	179
Correctie onderhoud	-1.179	-1.901
Gemengde kostenaf trek	10	5
Niet aftrekbare rente (ATAD)	1.143	553
Overige correcties	-338	-160
Herinvesteringsreserve	-747	-1.639
Mutatie compensabel verlies	-6.966	-7.901
Belastbaar bedrag	666	0
Belastingbedrag 16,5% over € 200.000	-33	0
Belastingbedrag 25,0% over € 465.635	-116	0
Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar	-149	0
Acute belastinglast/bate:		
2015	0	0
2016	0	0
2017	0	0
2018	0	0
2019	0	0
Totaal acute belastinglast/bate	-149	0
Mutatie latente belastingen:		
2019		-1.752
2020	-1.588	
Totaal latente belastinglast/bate	-1.588	-1.752
Totaal belastinglast/bate volgens winst-en-verliesrekening	-1.737	-1.752

De effectieve belastingdruk (totaal belastingbate/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 2,2% (2019: 4,3%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25%. De lage effectieve belastingdruk wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de correctie op de marktwaarde waarvan de latentie zoals in de grondslagen uiteengezet tendeert naar nihil

Voor toekomstige fiscale winsten zijn er geen compensatiemogelijkheden meer met in het verleden geleden fiscale verliezen.

Transacties met verbonden partijen

Er is geen sprake van transacties van betekenis met verbonden partijen.

Toelichting op de onderscheiden posten van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

Samenstelling geldmiddelen (x € 1.000)

Liquide middelen per 31 december 2019	3.933	
Effecten per 31 december 2019	0	
Geldmiddelen per 31 december 2019 volgens het kasstroomoverzicht	<u>3.933</u>	3.933
Balansmutatie geldmiddelen in 2020		-186
Liquide middelen per 31 december 2020	3.747	
Effecten per 31 december 2020	0	
Geldmiddelen per 31 december 2020 volgens het kasstroomoverzicht	<u>3.747</u>	3.747

De geldmiddelen per 31 december 2020 (en 31 december 2019) zijn vrij beschikbaar.

Toelichting op kasstromen

Onderhoud

In de winst- en verliesrekening presenteren we een bedrag van € 10.411.000, terwijl in het kasstroomoverzicht € 8.283.000 is opgenomen. Het verschil wordt veroorzaakt door de toevoeging van organisatiekosten in de winst- en verliesrekening en het verschil in overlopende facturen tussen 2019 en 2020.

Investerings in nieuwbouw

In het verloopoverzicht van de vastgoedbeleggingen presenteren we een bedrag van € 6.090.000, terwijl in het kasstroomoverzicht € 5.892.000 is opgenomen. Het verschil betreft met name een aantal facturen uit 2020, die in 2021 zijn betaald.

Enkelvoudige jaarrekening

Enkelvoudige balans per 31 december 2020

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

	Ref.	31 december 2020	31 december 2019
<i>Vaste activa</i>			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	703.914	639.451
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	111.295	99.534
Vastgoed in ontwikkeling			
bestemd voor eigen exploitatie	1.1	4.722	422
Totaal van vastgoedbeleggingen		819.931	739.407
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken			
ten dienste van de exploitatie	42	2.084	2.250
Financiële vaste activa			
Aandelen, certificaten van aandelen en			
andere vormen van deelneming in			
groepsmaatschappijen	43	255	280
Vorderingen op groepsmaatschappijen	44	445	445
Overige effecten	3.1	1	1
Overige vorderingen	3.2	24	65
Totaal van financiële vaste activa		725	791
Totaal van vaste activa		822.740	742.448
<i>Vlottende activa</i>			
Voorraden	4		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor			
de verkoop		-	-
Overige voorraden		11	11
Totaal van voorraden		11	11
Vorderingen			
Huurdebiteuren	5	138	157
Overheid	6	128	17
Latente belastingvorderingen	7	0	1.588
Overige vorderingen	45	233	192
Overlopende activa	9	238	34
Totaal van vorderingen		737	1.988
Liquide middelen		3.390	3.578
Totaal van vlottende activa		4.138	5.577
Totaal van activa		826.878	748.025

	Ref.	31 december 2020	31 december 2019
Eigen vermogen	46		
Herwaarderingsreserve		541.963	471.567
Overige reserves		113.961	105.535
Totaal van eigen vermogen		655.924	577.102
Voorzieningen	12		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	12.1	1.273	2.096
Overige voorzieningen	12.2	54	89
Totaal van voorzieningen		1.327	2.185
Langlopende schulden	13		
Leningen banken	13.1	152.371	158.714
Kortlopende schulden	14		
Schulden aan overheid		44	47
Schulden aan banken		9.643	4.478
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		3.066	1.824
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		1.590	775
Overlopende passiva		2.913	2.900
Totaal van kortlopende schulden		17.256	10.024
Totaal van passiva		826.878	748.025

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020

(x € 1.000)

	Ref.	2020	2019
Huuropbrengsten	18	35.021	34.197
Opbrengsten servicecontracten	19	2.959	2.802
Lasten servicecontracten	20	-3.581	-2.802
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	21	-2.127	-2.082
Lasten onderhoudsactiviteiten	22	-10.411	-9.309
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	23	-6.756	-6.222
<i>Totaal netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>		15.105	16.584
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		60	481
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-4	-452
Toegerekende organisatiekosten		-	-
<i>Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	24	56	29
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.863	3.761
Toegerekende organisatiekosten		-95	-183
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.129	-2.213
<i>Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	25	639	1.365
Overige waardeveranderingen	26	-967	-2.121
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27	72.783	31.954
<i>Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		71.816	29.833
Overige organisatiekosten	29	-1.839	-1.761
Kosten omtrent leefbaarheid	30	-562	-528
Financiële baten en lasten			
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	48	36	33
Rentelasten en soortgelijke kosten	38	-4.667	-4.848
<i>Totaal van financiële baten en lasten</i>		-4.631	-4.815
Totaal van resultaat voor belasting		80.584	40.707
Belastingen	39	-1.737	-1.752
Resultaat deelnemingen	49	-25	-10
Totaal van resultaat na belastingen		78.822	38.945

Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

40 Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat

De enkelvoudige jaarrekening van de Woningstichting is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. In de Woningwet wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

40.1 Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van de Woningstichting.

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

40.2 Vorderingen en schulden op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Vorderingen en schulden op maatschappijen waarin we deelnemen, waarderen we initieel tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens waarderen we tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij we rekening houden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

40.3 Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

40.4 Scheiding DAEB / niet-DAEB

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: Balans DAEB per 31 december 2020, balans Niet-DAEB per 31 december 2020, Winst- en verliesrekening DAEB over 2020, Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2020, kasstroomoverzicht DAEB over 2020 en kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2020. Bij de opstelling van deze overzichten wordt de onderscheidende posten zoveel mogelijk gesplitst naar hun aard in DAEB of niet-DAEB. Indien dit niet mogelijk is, wordt de betreffende post verdeeld over de beide takken op basis van de gewogen aantal verhuureenheden.

40.5 Resultaat uit deelnemingen

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

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

41 Algemene toelichting

In de toelichting op de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening worden alleen de jaarrekeningposten toegelicht die afwijken van de geconsolideerde jaarrekening.

42 Materiële vaste activa

De mutaties in de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

	2020	2019
	x € 1.000)	
Stand per 1 januari		
Verkrijgingsprijzen	9.828	9.775
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-7.578	-7.391
Boekwaarden	2.250	2.384
Mutaties		
Investerings	0	53
Desinvesterings	0	0
Afschrijvingen desinvesterings	0	0
Afschrijvingen	-166	-187
Totaal mutaties	-166	-134
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	9.828	9.828
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-7.744	-7.578
Boekwaarden	2.084	2.250

43 Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen

Het verloop van de deelnemingen in een groepsmaatschappij is als volgt:

	2020	2019
	(x € 1.000)	
Stand per 1 januari	280	290
Investerings	0	0
Resultaat deelnemingen	-25	-10
Dividend	0	0
Desinvesterings	0	0
Waardeverminderingen	0	0
Stand per 31 december	255	280

De deelnemingen betreffen:

	Aandeel	Resultaat boekjaar	Eigen vermogen
		(x € 1.000)	
<i>Volledig geconsolideerde groepsmaatschappijen:</i>			
Ecovallei B.V., Wageningen	100,00%	-25	255
<i>Overige kapitaalbelangen (minder dan 20%)</i>			
Woningnet, Weesp	0,00%	0	1

44 Vorderingen op groepsmaatschappijen

Om de aanschaf van de WKO-installatie door de Ecovallei B.V. mogelijk te maken, hebben we een lening verstrekt aan de Ecovallei B.V. Deze aflossingsvrije lening heeft een hoofdsom van € 445.000 en een looptijd van 20 jaar. De lening is verstrekt op 29 december 2014 en de rentevoet is 7,5%. We zullen dit rentepercentage na tien jaar (op 29 december 2024) herzien.

45 Overige vorderingen

	31-12-2020	31-12-2019
	(x € 1.000)	
Vorderingen op vertrokken huurders	67	59
Vorderingen op zittende huurders	41	6
Overige	125	127
Totaal overige vorderingen	233	192

46 Eigen vermogen

	31-12-2020	31-12-2019
	(x € 1.000)	
Herwaarderingsreserve	541.963	471.567
Overige reserves	113.961	105.535
Totaal eigen vermogen	655.924	577.102

Het verloop van de herwaarderingsreserve in 2020 (en 2019) is als volgt:

	DAEB	niet-DAEB	Totaal 2020	DAEB	niet-DAEB	Totaal 2019
	(x € 1.000)					
Stand per 1 januari	414.435	57.132	471.567	386.955	48.025	434.980
Stijging van de marktwaarde	60.784	10.464	71.248	25.461	8.652	34.113
Herclassificatie	-125	125	0	-448	448	0
Overige mutaties	0	0	0	3.353	174	3.527
	475.094	67.721	542.815	415.321	57.299	472.620
Realisatie door verkoop	-852	0	-852	-886	-167	-1.053
Stand per 31 december	474.242	67.721	541.963	414.435	57.132	471.567

Het verloop van de overige reserve is als volgt:

	2020	2019
	(x € 1.000)	
Stand per 1 januari	105.535	103.177
Resultaat boekjaar	78.822	38.945
	184.357	142.122
Stijging van de marktwaarde	-71.248	-34.113
Realisatie door verkoop	852	1.053
Overige mutaties	0	-3.527
Stand per 31 december	113.961	105.535

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 ten bedrage van € 78.822.000 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

De jaarrekening 2019 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen gehouden op 11 juni 2020. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

47 Kortlopende schulden

	31-12-2020	31-12-2019
	(x € 1.000)	
Schulden aan overheid	44	47
Schulden aan banken	9.643	4.478
Schulden aan leveranciers	3.066	1.824
Schulden ter zake van belastingen premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.590	775
Overlopende passiva	2.913	2.900
Totaal kortlopende schulden	17.256	10.024

48 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2020	2019
	(x € 1.000)	
Rente lening Ecovallei B.V.	33	33
Overige rentebaten	3	0
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	36	33

49 Resultaat deelnemingen

	2020	2019
	(x € 1.000)	
Resultaat deelneming Ecovallei B.V.	-25	-10
Totaal resultaat deelnemingen	-25	-10

50 Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen

50.1 Bezoldiging bestuurder

In 2020 bestond het bestuur uit de directeur-bestuurder, mevrouw J.L. Barnard. Zij heeft deze taak verricht als topfunctionaris met dienstbetrekking.

De specificatie hiervan staat in paragraaf 50.3 over de WNT-verantwoording.

50.2 Bezoldiging Raad van Commissarissen

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen staat gespecificeerd in paragraaf 50.3 over de WNT-verantwoording.

Mevr. ir. M.A.J. van Schaijk heeft in 2020 afscheid genomen van de Raad. Mevr. drs. C.A.M. Beentjes is op 6 december 2020 gestart als haar vervanger.

50.3 Wet Normering Topinkomens (WNT) – opgave van topfunctionarissen

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Onderstaande verantwoording hebben we opgesteld op basis van de op de Woningstichting van toepassing zijnde regelgeving: de WNT.

Het bezoldigingsmaximum in 2020 voor de Woningstichting is € 168.000 (het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse F). Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2016 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking.⁸

Gegevens 2020	J.L. Barnard
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	1/1-31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,00
Dienstbetrekking?	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	116.006
Beloningen betaalbaar op termijn	22.186
<i>Bezoldiging</i>	<i>138.192</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum⁹	168.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Totaal bezoldiging 2020	138.192
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2019	
Aanvang en einde functievervulling	1/1-31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,00
Dienstbetrekking	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	113.732
Beloningen betaalbaar op termijn	20.703
<i>Bezoldiging</i>	<i>134.435</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	162.000
Totaal bezoldiging 2019	134.435

⁸ In deze tabel staan topfunctionarissen met executieve taken, d.w.z. de bestuurders die in deze rol verantwoordelijk zijn voor het beleid van de Woningstichting.

⁹ $y = \frac{x \cdot a \cdot b}{366}$ waarbij: y = individueel WNT-maximum, x = voor instelling geldend WNT-bezoldigingsmaximum, a = deeltijdfactor (maximaal 1,0 fte) en b = functieduur in kalenderdagen.

1b. Toezichthoudende topfunctionarissen¹⁰

Gegevens 2020		
	S. Gerritsen	C.P.M.J. de Waal
Functiegegevens	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12.
Bezoldiging		
Totale bezoldiging 2020	17.400	12.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.200	16.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2019		
	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging		
Totale bezoldiging 2019	14.500	10.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.300	16.200

Gegevens 2020		
	M.A.J. van Schaijk	C.A.M Beentjes
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling	01/01 – 05/12	06/12 – 31/12
Bezoldiging		
Totale bezoldiging 2020	11.167	833
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.607	1.193
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2019		J. Kalisvaart
	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling	01/01 – 31/12	01/01 – 29/03
Bezoldiging		
Totale bezoldiging 2019	10.000	2.446
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.200	3.963

¹⁰ [Deze tabel is bedoeld voor de topfunctionarissen met toezichthoudende taken.]

Gegevens 2020	A.M.G. Dijcks	R.T. van Houten
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging		
Totale bezoldiging 2020	12.000	12.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.800	16.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2019		
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling	01/01 – 31/12	01/05 – 31/12.
Bezoldiging		
Totale bezoldiging 2019	10.000	6.667
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.200	10.800

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

Enkelvoudige balans DAEB per 31 december 2020

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31 december 2020	31 december 2019
<i>Vaste activa</i>		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	703.914	639.451
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.722	422
Totaal van vastgoedbeleggingen	708.636	639.873
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.084	2.250
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	81.186	67.525
Vorderingen op groepsmaatschappijen	31.057	33.645
Overige effecten	1	1
Overige vorderingen	24	65
Totaal van financiële vaste activa	112.268	101.236
Totaal van vaste activa	822.988	743.359
<i>Vlottende activa</i>		
Voorraden		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0
Overige voorraden	11	11
Totaal van voorraden	11	11
Vorderingen		
Huurdebiteuren	115	141
Overheid	128	17
Latente belastingvorderingen	-	1.588
Overige vorderingen	233	192
Overlopende activa	238	34
Totaal van vorderingen	714	1.972
Liquide middelen	2.791	2.160
Totaal van vlottende activa	3.516	4.143
Totaal van activa	826.504	747.502

	31 december 2020	31 december 2019
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	474.242	414.435
Overige reserves	<u>181.682</u>	<u>162.667</u>
Totaal van eigen vermogen	655.924	577.102
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	1.273	2.096
Overige voorzieningen	<u>54</u>	<u>89</u>
Totaal van voorzieningen	1.327	2.185
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	152.371	158.714
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	44	47
Schulden aan banken	9.643	4.478
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.000	1.785
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.426	694
Overlopende passiva	<u>2.769</u>	<u>2.497</u>
Totaal van kortlopende schulden	16.882	9.501
Totaal van passiva	826.504	747.502

Enkelvoudige balans niet-DAEB per 31 december 2020

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31 december 2020	31 december 2019
<i>Vaste activa</i>		
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	111.295	99.534
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	255	280
Vorderingen op groepsmaatschappijen	445	445
Totaal van financiële vaste activa	700	725
Totaal van vaste activa	111.995	100.259
<i>Vlottende activa</i>		
Vorraden		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0
Vorderingen		
Huurdebiteuren	23	16
Liquide middelen	599	1.418
Totaal van vlottende activa	622	1.434
Totaal van activa	112.617	101.693

	31 december 2020	31 december 2019
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	67.721	57.132
Overige reserves	13.465	10.393
Totaal van eigen vermogen	81.186	67.525
Langlopende schulden		
Schulden aan groepsmaatschappijen	31.057	33.645
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan banken	0	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	66	39
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	164	81
Overlopende passiva	144	403
Totaal van kortlopende schulden	374	523
Totaal van passiva	112.617	101.693

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB over 2020

(x € 1.000)

	2020	2019
Huuropbrengsten	30.619	29.961
Opbrengsten servicecontracten	2.929	2.772
Lasten servicecontracten	-3.545	-2.772
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.908	-1.865
Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.460	-8.528
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.416	-5.572
<i>Totaal netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<i>12.219</i>	<i>13.996</i>
<i>Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.038	2.584
Toegerekende organisatiekosten	-95	-140
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.304	-1.751
<i>Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	<i>639</i>	<i>693</i>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-967	-2.121
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	60.930	24.547
<i>Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<i>59.963</i>	<i>22.426</i>
Overige organisatiekosten	-1.650	-1.577
Kosten omtrent leefbaarheid	-562	-528
Financiële baten en lasten		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	777	833
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.667	-4.848
<i>Totaal financiële baten en lasten</i>	<i>-3.890</i>	<i>-4.015</i>
Totaal van resultaat voor belasting	66.719	30.995
Belastingen	-1.558	-1.569
Resultaat uit deelnemingen	13.661	9.519
Totaal van resultaat na belasting	78.822	38.945

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2020

(x € 1.000)

	2020	2019
Huuropbrengsten	4.402	4.235
Opbrengsten servicecontracten	30	30
Lasten servicecontracten	-36	-30
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-219	-217
Lasten onderhoudsactiviteiten	-951	-781
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-340	-650
<i>Totaal netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<i>2.886</i>	<i>2.587</i>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	60	481
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-4	-452
Toegerekende organisatiekosten	0	0
<i>Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	<i>56</i>	<i>29</i>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	1.419
Toegerekende organisatiekosten	0	-43
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	-703
<i>Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	<i>0</i>	<i>673</i>
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.853	7.407
<i>Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<i>11.853</i>	<i>7.407</i>
Overige organisatiekosten	-189	-184
Financiële baten en lasten		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	33	33
Rentelasten en soortgelijke kosten	-774	-833
<i>Totaal financiële baten en lasten</i>	<i>-741</i>	<i>-800</i>
Totaal van resultaat voor belasting	13.865	9.712
Belastingen	-179	-183
Resultaat uit deelnemingen	-25	-10
Totaal van resultaat na belasting	13.661	9.519

Kasstroomoverzicht DAEB over 2020

(x € 1.000)

	2020	2019
Operationele activiteiten		
Ingaand		
Huurontvangsten	30.619	29.970
Vergoedingen	2.929	2.725
Overige bedrijfsontvangsten	0	164
Ontvangsten interest	774	833
Saldo ingaande kasstromen	34.322	33.692
Uitgaand		
Betaling aan werknemers	3.168	3.239
Onderhoudsuitgaven	7.503	7.475
Overige bedrijfsuitgaven	6.211	6.946
Betaalde interest	4.776	4.848
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	25	28
Verhuurdersheffing	4.680	4.363
Leefbaarheid externe uitgaven	152	223
Saldo uitgaande kasstromen	26.515	27.122
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	7.807	6.570
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.808	2.979
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Totaal ingaande kasstromen MVA	1.808	2.979
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	5.892	1.876
Verbeteruitgaven	4.543	11.258
Nieuwbouw verkoop	0	0
Investerings overig	-41	53
Totaal uitgaande kasstromen MVA	10.394	13.187
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-8.586	-10.208
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	17.500	7.500
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-18.678	-5.121
Aflossing ongeborgde leningen	2.588	2.588
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.410	4.967
Wijziging kortgeld	631	1.329
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.160	831
Toename (afname) van geldmiddelen	631	1.329
Geldmiddelen aan het eind van de periode	2.791	2.160

Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2020

(x € 1.000)

	2020	2019
Operationele activiteiten		
Ingaand		
Huurontvangsten	4.402	4.235
Vergoedingen	30	30
Overige bedrijfsontvangsten	0	19
Ontvangsten interest	33	33
Saldo ingaande kasstromen	4.465	4.317
Uitgaand		
Betaling aan werknemers	363	378
Onderhoudsuitgaven	780	598
Overige bedrijfsuitgaven	713	651
Betaalde interest	774	833
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	3	3
Verhuurdersheffing	141	132
Leefbaarheid externe uitgaven	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	2.774	2.595
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	1.691	1.722
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	0	1.375
Verkoopontvangsten nieuwbouw	56	481
Totaal ingaande kasstromen MVA	56	1.856
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	0	0
Verbeteruitgaven	-197	172
Nieuwbouw verkoop	0	452
Investerings overig	175	702
Totaal uitgaande kasstromen MVA	-22	1.322
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	78	530
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen	-2.588	-2.588
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.588	-2.588
Wijziging kortgeld	-819	-336
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.418	1.754
Toename (afname) van geldmiddelen	-819	-336
Geldmiddelen aan het eind van de periode	599	1.418

Aard van de niet-DAEB activiteiten

Onze niet-DAEB activiteiten bestaan uit de exploitatie van ruim 400 woningen, ruim 650 garages en een aantal commerciële bedrijfsruimtes.

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening aan DAEB en niet-DAEB

Vanaf de jaarrekening 2017 moeten we de voorgestelde administratieve scheiding ook verwerken in onze jaarcijfers. Hiervoor moeten we de opbrengsten en kosten verdelen over de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak. Voor een aantal posten is dat makkelijk, omdat deze aan een verhuureenheid zijn toe te wijzen. Er zijn echter ook kosten voor de hele organisatie die over beide takken verdeeld moeten worden. Voor deze posten maken we gebruik van verdeelsleutels die we jaarlijks actualiseren.

Direct toerekenbare opbrengsten en kosten

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten registreren we per verhuureenheid. In de administratie hebben we vastgelegd of een verhuureenheid tot de DAEB- of de niet-DAEB-voorraad behoort. Al naar gelang die keuze worden de opbrengsten (en de kosten voor leegstand) over de twee takken verdeeld. Dit hebben we al in de administratie vastgelegd.

Lasten onderhoud

De onderhoudslasten registreren we per verhuureenheid. In de administratie hebben we vastgelegd of een verhuureenheid tot de DAEB- of de niet-DAEB-voorraad behoort. Al naar gelang die keuze worden de onderhoudslasten verdeeld. Dit hebben we al in de administratie vastgelegd.

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De verkoopopbrengsten registreren we per verhuureenheid. In de administratie hebben we vastgelegd of een verhuureenheid tot de DAEB- of de niet-DAEB-voorraad behoort. Al naar gelang die keuze worden de opbrengsten (en de verkoopkosten) over de twee takken verdeeld.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengsten registreren we per verhuureenheid. In de administratie hebben we vastgelegd of een verhuureenheid tot de DAEB- of de niet-DAEB-voorraad behoort. Al naar gelang die keuze worden de opbrengsten (en de verkoopkosten) over de twee takken verdeeld.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Bij deze posten kunnen we ook precies afleiden welke verhuureenheid voor de waardeverandering zorgt. Op grond daarvan kunnen we deze post verdelen naar de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak.

Netto resultaat overige activiteiten

Onder deze post verantwoordt we de kosten en opbrengsten van de Ecovallei BV. Al deze posten kwalificeren als niet-DAEB-activiteit en kunnen dus in die tak worden opgenomen.

Leefbaarheid

Vanuit de Woningwet is het niet toegestaan om activiteiten op het gebied van leefbaarheid uit te voeren voor niet-DAEB. Dit betekent dat we deze post in zijn geheel in de DAEB-tak presenteren.

Rentelasten

De rentelasten op de opgenomen leningen wijzen we allemaal toe aan de DAEB-tak. In de niet-DAEB-tak staan de rentelasten voor de lening die de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak heeft verstrekt. Deze rentelasten staan in de DAEB-tak onder de rentebaten verantwoord.

Niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten

Opbrengsten servicecontracten

Deze opbrengsten worden in de administratie op totaalniveau geregistreerd. Voor de jaarrekening zullen we deze moeten verdelen. We doen dit door de complexen die volledig DAEB of volledig niet-DAEB zijn rechtstreeks aan de betreffende tak toe te wijzen. Voor de gemengde complexen verdelen we de opbrengsten naar rato van het gewogen aantal verhuureenheden (methode SBR-Wonen) over de DAEB en de niet-DAEB tak (peildatum 1 januari 2020).

Lasten servicecontracten

Deze kosten worden in de administratie op totaalniveau geregistreerd. Voor de jaarrekening zullen we deze moeten verdelen. We doen dit door de complexen die volledig DAEB of volledig niet-DAEB zijn rechtstreeks aan de betreffende tak toe te wijzen. Voor de gemengde complexen verdelen we de kosten naar rato van het gewogen aantal verhuureenheden (methode SBR-Wonen) over de DAEB en de niet-DAEB tak (peildatum 1 januari 2020).

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Deze post bestaat uit activiteiten die voor beide takken worden uitgevoerd. We verdelen deze naar rato van het gewogen aantal verhuureenheden (methode SBR-Wonen) over beide takken (peildatum 1 januari 2020).

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Onder deze post verantwoorden we kosten die aan een verhuureenheid zijn toe te wijzen (OZB, waterschapslasten, verhuurderheffing). Deze verdelen we naar het label van de verhuureenheid. Voor het restant zullen we de lasten verdelen conform de hierboven beschreven verdeelsleutel.

Overige organisatiekosten

Deze post bestaat uit activiteiten die voor beide takken worden uitgevoerd. We verdelen deze naar rato van het gewogen aantal verhuureenheden (methode SBR-Wonen) over beide takken (peildatum 1 januari 2020)

Rentebaten

Onder deze post verantwoorden we bij de DAEB-tak de opbrengsten van de startlening die de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak heeft verstrekt. Eventuele overige rentebaten verdelen we naar rato van het aantal verhuureenheden over beide takken.

Belastingen

Deze post bestaat uit activiteiten die voor beide takken worden uitgevoerd. We verdelen deze naar rato van het gewogen aantal verhuureenheden (methode SBR-Wonen) over beide takken (peildatum 1 januari 2020).

Opstelling door bestuur en vaststelling Raad van Commissarissen van het jaarverslag en jaarrekening 2020

Het bestuur van de Woningstichting verklaart dat de middelen in 2020 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat de Woningstichting in 2020 in overeenstemming met de Aedescode heeft gehandeld.

Wageningen, 24 juni 2021

Mevrouw ir. J.L. Barnard
Bestuurder

Het jaarverslag en de jaarrekening 2020 zijn vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 24 juni 2021 te Wageningen.

De heer drs. S. Gerritsen
(voorzitter)

De heer dr. ir. drs. R.T. van Houten MPM
(vicevoorzitter)

Mevrouw drs. A.M.G. Dijcks
(lid)

De heer C.P.M.J. de Waal RC RB MBA
(lid)

Mevrouw drs. C.A.M. Beentjes MBA
(lid)

Overige gegevens

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

Statutaire resultaatbestemming

In artikel 25 lid 1 van de statuten van de Woningstichting wordt vermeld dat de Woningstichting een jaarrekening opstelt conform de voorschriften voor toegelaten instellingen. Het jaarresultaat mag derhalve alleen ingezet worden binnen de sector en dient ten gunste dan wel ten laste van de algemene reserve te worden gebracht.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Deloitte.

Deloitte Accountants B.V.
Flight Forum 1
5657 DA Eindhoven
Postbus 376
5600 AJ Eindhoven
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9839
www.deloitte.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van de Woningstichting

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van de Woningstichting te Wageningen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de Woningstichting 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 geconsolideerde- en enkelvoudige balans per 31 december 2020.
2. De geconsolideerde- en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020.
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 2020 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 19,65 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom.

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24362853. Deloitte Accountants B.V. is a Netherlands affiliate of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

2106EE54AE/JS/1

Deloitte.

Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 0,7 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

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

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

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

Reikwijdte van de groepscontrole

De Woningstichting staat aan het hoofd van een groep van organisaties. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van de Woningstichting. De groepscontrole heeft zich gericht op het significante groepsonderdeel de Woningstichting, waarmee wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep hebben verkregen om een oordeel te geven over de geconsolideerde jaarrekening.

Reikwijdte van fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving

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

Onze werkzaamheden met betrekking tot fraude

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

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

2106EE54AE/JS/2

Deloitte.

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

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

Ook hebben wij een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd in onze controle.

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

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

Overwegingen ten aanzien van naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op de organisatie door inlichtingen in te winnen bij de manager Bedrijfsvoering en de Businesscontroller, het lezen van notulen en rapporten met de uitkomsten van door de interne auditor uitgevoerde (verbijzonderde) interne controlewerkzaamheden.

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

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

Daarnaast is de Woningstichting onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken. Daarnaast hebben wij rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op woningcorporaties.

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

2106EE54AE/JS/3

Deloitte.

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

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens) van niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Vanwege de kenmerken van fraude, met name wanneer het gaat om geraffineerde en zorgvuldig opgezette plannen om de fraude te verhullen, zoals valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen of het opzettelijk voorstellen van zaken en samenspanning, blijft er een onvermijdbaar risico bestaan dat wij niet alle fraudes detecteren tijdens onze controle.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd en gerapporteerd in het auditplan, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 815,2 miljoen wat neerkomt op ruim 98,6% van het balanstotaal van de Woningstichting. De Woningstichting waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde zoals toegelicht op pagina 74 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt die worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het handboek 2020 zijn enkele belangrijke assumpties van toepassing die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de in- of externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

2106EE54AE/JS/4



Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van relevante interne beheersingsmaatregelen binnen de Woningstichting. In onze controle hebben wij kennis genomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 86 – 89 en getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde assumpties te controleren hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de competentie en de onafhankelijkheid van de externe taxateur beoordeeld, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om de belangrijkste aannames - die zijn toegelicht op pagina 86 – 89 van de jaarrekening - te beoordelen.

Deze werkzaamheden bestaan onder meer uit het uitvoeren van een kwalitatieve analyse waarbij de door de taxateur gehanteerde methodiek is geëvalueerd en of het taxatierapport voldoet aan de richtlijnen van de NRVt. Daarnaast is een inhoudelijke analyse van de gehanteerde parameters (mutatie- en verkoopkans, disconteringsvoet, exit yield, onderhoud, huurwaarde(-stijging) en leegwaarde(-stijging)) en ratio's (leegwaarderatio, bruto aanvangsrendementen en exploitatielasten in relatie tot de huurwaarde) uitgevoerd om de marktconformiteit van de belangrijkste vrijheidsgraden vast te stellen.

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

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de bij de waardering van het vastgoed in exploitatie gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

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

Omschrijving

Op pagina 89-91 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van de Woningstichting gebaseerd op de door de Aw/WSW voorgeschreven normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de Woningstichting, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de beleidswaarde en daarvan afgeleide financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

2106EE54AE/JS/5

Deloitte.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 89 – 91 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

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

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

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

Observatie

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

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

- De kerncijfers
- Het voorwoord
- Het bestuursverslag
- De overige gegevens
- Het volkshuisvestelijk verslag
- De bijlagen

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.

2106EE54AE/JS/6

Deloitte.

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.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2019 benoemd als accountant van de Woningstichting en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

2106EE54AE/JS/7

Deloitte.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2020, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

2106EE54AE/JS/B

Deloitte.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij het groepsonderdeel geselecteerd waarbij een controle van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

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

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

Eindhoven, 24 juni 2021

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. M.P. Robijns RA

2106EE54AE/JS/9

Volkshuisvestelijk verslag

In ons volkshuisvestelijk verslag 2020 vertellen wij welke (volkshuisvestelijke) activiteiten wij vorig jaar hebben verricht voor onze huurders en voor de gemeente Wageningen.

We hebben onze activiteiten onderverdeeld in de onderwerpen Beschikbaarheid en betaalbaarheid, Leefbaarheid en participatie, Wonen, zorg en welzijn, Vastgoed en Duurzaamheid.

Beschikbaarheid & betaalbaarheid

We willen voldoende en betaalbare woningen hebben voor onze doelgroep. Dit zijn vooral mensen die door inkomen of door andere omstandigheden, moeilijk zelf hun huisvesting kunnen regelen. De betaalbaarheid én beschikbaarheid van (sociale) huurwoningen staat onder druk. Ook in 2020 bleven wij ons inzetten voor onze huurders en woningzoekenden, samen met onze belanghouders en netwerkpartners. We evalueerde met hen en met onze huurders ons toewijzingsbeleid. Met kleine wijzigingen willen we in 2021 extra doorstromen te realiseren op de huurmarkt waardoor er meer woningen vrijkomen voor woningzoekenden.

Beschikbaarheid

Wij zien als onze primaire doelgroep mensen met een inkomen tot de sociale huurgrens (2020: € 39.055). Het aantal nieuwe verhuringen vorig jaar was historisch laag. In 2020 hadden we 373 nieuwe verhuringen (2019: 485). Daarvan waren 329 sociale huurwoningen en 44 vrije sector huurwoningen (2019: resp. 444 en 41).

Druk op de woningmarkt

De druk op de woningmarkt in ons werkgebied blijft toenemen. We zien dat er steeds meer mensen vanuit de randstad naar onze regio verhuizen. Bijkomend probleem is dat we in Wageningen niet (veel) kunnen bouwen, er is nauwelijks grond beschikbaar. Door de coronacrisis zagen we dat het aantal verhuizingen sterk daalde, met name in de lockdownperiodes in maart/april en in december. Er waren 373 mutaties in 2020, dat zijn er 112 minder dan in 2019. Maar het aantal woningzoekenden is niet afgenomen.

Actief woningzoekenden

In 2020 telden we 4.034 actief woningzoekenden. Dit zijn woningzoekenden die het laatste jaar actief op een vrijgekomen woning hebben gereageerd. Hiervan is 59% alleenstaand en heeft 63% een laag inkomen. Van deze woningzoekenden is 11% in de leeftijd tot 23 jaar en 51% in de leeftijd tussen 23 en 35 jaar. Naar verwachting neemt de laatste groep de komende jaren toe. Er is weinig aanbod op de koopmarkt en dat verhoogt de druk op de huurmarkt. Daarom is het belangrijk dat we maatregelen inzetten om de doorstroming te blijven bevorderen en daar waar mogelijk woningen aan onze voorraad toevoegen.

Doorstroomproject voor senioren

In 2020 gingen we verder met het doorstroomproject voor senioren. Senioren wonen vaak in grotere woningen die eigenlijk bedoeld zijn voor gezinnen met thuiswonende kinderen. Binnen het seniorenproject bieden we 65+'ers een passende woning aan, met behoud van hun huidige huurprijs en een maand gratis huur.

In 2021 evalueren we dit project zodat we kunnen kijken of we ook nog andere, betere instrumenten kunnen inzetten om meer senioren te kunnen laten verhuizen naar een woning die meer aansluit bij hun huidige situatie. Als dit lukt krijgen we meer grote eengezinswoningen vrij. Deze wijzen we dan met voorrang toe aan gezinnen die nu een appartement of kleine eengezinswoning bij ons huren. Die op hun beurt een woning achterlaten voor de (woningzoekende) doelgroep één- en tweepersoonshuishouden.

Voorrang voor onze huurders bij nieuwe sociale huurwoningen Nieuw Kortenoord

Samen met de gemeente zorgen we dat we nog meer kunnen inzetten op doorstroming. Een voorbeeld hiervan zijn de afspraken die we hebben gemaakt voor Nieuw Kortenoord Deelplan 3. Voor dit plan hebben de gemeente en de projectontwikkelaar afgesproken dat 30% van de woningen bedoeld is voor de sociale huur en koop. De sociale huurwoningen nemen wij over en bieden wij met voorrang aan onze eigen huurders aan. Eerst aan gezinnen met minimaal drie personen en daarna aan twee personen. Voorwaarden is dat hun woning vrij komt voor verhuur. Op deze manier realiseren we extra verhuizingen en doorstroming. In het eerste kwartaal van 2021 verhuren we de eerste nieuwbouwwoningen van dit project.

Vernieuwd woonruimteverdeelsysteem

We werken nu ruim een jaar met het vernieuwd woonruimteverdeelsysteem via Woningnet. De advertentieopmaak is een stuk verbeterd en we kunnen woningen adverteren met eigen teksten, foto's en zelfs brochures. De advertentie is vergelijkbaar met een woning die op Funda staat waardoor de woningzoekende zich een goed beeld kan vormen van de woning.

Verhuringen Sociale Huurwoningen 2020

	Huur tot € 432,51	€ 432,52 tot € 619,01	€ 619,02 tot € 663,40	€ 663,41 tot € 737,14
1-persoonshuishoudens				
< inkomensgrens Wet Huurtoeslag	68	61	0	0
> inkomensgrens Wet Huurtoeslag	12	49	2	6
2-persoonshuishoudens				
< inkomensgrens Wet Huurtoeslag	6	34	1	1
> inkomensgrens Wet Huurtoeslag	1	22	5	8
3- en meerpersoonshuishoudens				
< inkomensgrens Wet Huurtoeslag	0	20	17	0
> inkomensgrens Wet Huurtoeslag	0	6	0	5
Totaal per categorie	87	192	25	20 324

*5 woningen zijn niet meegenomen omdat deze verhuurd zijn aan instellingen (intermediaire verhuur zonder doorverhuur) en deze geen inkomen hebben.

Wacht- en zoektijden en slaagkans

Voor onze woningzoekenden, maken we een onderscheid in wacht- en zoektijden. De wachttijd is de tijd dat een woningzoekende ingeschreven staat. De zoektijd gaat in zodra een woningzoekende reageert op ons aanbod tot het moment dat hij een woning gaat huren. Daarbij is een actief woningzoekende iemand die minimaal 1 keer in een jaar reageert op ons woningaanbod.

De slaagkans is het aantal woningzoekenden gedeeld door het aantal aangeboden woningen op een bepaald moment. Door de verhoogde druk op de woningmarkt en het verminderde aanbod, neemt de slaagkans helaas af.

Slaagkans sociale huurwoning	2020	2019
Totaal	10,6%	12,9%

Wachttijd in jaren per model	2020	2019
Loting woning	0	0
Aanbod woning	7,6	7,1

Zoektijd in jaren per model	2020	2019
Loting woning	0,8	0,7
Aanbod woning	2,5	2,8

Actief woningzoekenden¹¹

Naar leeftijd	2020	2019
> 23 jaar	535	412
23 – 35 jaar	2.073	1.668
35 – 45 jaar	692	585
45 – 55 jaar	479	405
55 – 65 jaar	223	176
65 plus	141	114

Naar huishoudomvang	2020	2019
1 persoons	2.645	1.919
2 persoons	952	720
3 of 4 persoons	402	545
5 of meer persoons	330	98

Naar inkomensklasse	2020	%	2019	%
€ 23.225 of minder	2.679	61	2.063	63
€ 23.225 t/m € 31.550	950	21	630	19
€ 31.550 t/m € 39.055	635	14	440	13
€ 39.055 t/m € 43.574	121	3	95	3
Meer dan € 43.574	38	1	54	2

Doelgroepen uitgelicht

- Starters**
 We bieden al onze één- en tweekamerappartementen aan als lotingwoningen, met uitzondering van de seniorenwoningen. Hierbij is inschrijftijd niet van belang, het registratienummer van de woningzoekende(n) is het lotnummer voor de verloting. Met deze verloting, hebben starters of spoedzoekers op de woningmarkt meer kans op een woning. In 2020 hebben we appartementen zonder lift met twee slaapkamers toegevoegd aan de loting. De huurprijzen van deze woningen zijn laag, waardoor we ook woningzoekenden met een laag inkomen makkelijker aan een woning kunnen helpen. Elk jaar verloten we maximaal 20% van de vrijkomende woningen. In 2020 komen we met 8% niet in de buurt van dit percentage. Om starters en spoedzoekers nog meer kans te bieden op een woning, voegen we vanaf 2021 extra lotingwoningen toe, de boven- en beneden (duplex) woningen. Hiermee hebben we niet 600 maar circa 700 woningen voor de loting beschikbaar.
- Twee- of meerpersoonshuishoudens**
 Ook bij deze doelgroep zagen we weer een lichte stijging in het aantal actief woningzoekenden. We verhuren alle woningen met drie of meer slaapkamers met voorrang aan twee- en meerpersoonshuishoudens. Uitzondering hierop zijn de appartementen aan de Kolkakkerweg (oude gedeelte) en de boven- en beneden (duplex) woningen met 3 of meer slaapkamers. Reden hiervoor is dat deze woningen erg gehorig zijn en we deze daarom labelen voor maximaal 2 personen zonder kinderen.
- Senioren**
 We hebben 580 woningen gelabeld voor de doelgroep 65-plus. We wijzen deze woningen met voorrang toe aan huishoudens met een minimale leeftijd van 55 jaar. In 2020 verhuurden we 26 woningen aan senioren (2019: 39 woningen). Door de coronacrisis zagen we dat met name deze doelgroep niet verhuisde zonder noodzaak.

Vrije sector

Onze vrije sectorwoningen zijn voor woningzoekenden die een te hoog hebben inkomen voor een sociale huurwoning. Op dit moment verhuren we in totaal 224 vrije sector huurwoningen (huurprijs vanaf € 737,14 per maand, prijspeil 2020). In 2020 hadden we 44 nieuwe verhuringen, drie meer dan in 2019. We houden de komende jaren rekening met 35 tot 40 mutaties per jaar in de vrije huursector. Dit hangt nauw samen met de doorstroming op de koopmarkt omdat we zien dat huurders uit de vrije sector huurwoningen na enkele jaren de stap naar een koopwoning maken.

¹¹ Omdat op het moment van reageren in een jaar tijd woningzoekenden van leeftijd en huishoudsamenstelling kunnen wijzigen, verschilt de telling per tabel.

Verkochte woningen

Ook op de koopmarkt zien we de druk toenemen; weinig aanbod en hoge verkoopprijzen. In 2020 verkochten we in totaal 9 woningen, in 2019 waren dit er 20.

Door de gunstige verkoopmarkt wisselden vrijwel alle woningen van eigenaar voor een hogere prijs dan de taxatiewaarde en zelfs boven de vraagprijs. De extra opbrengsten gebruiken we onder andere om groot onderhoud uit te voeren aan onze sociale huurwoningen en voor duurzaamheidsinvesteringen.

Betaalbaarheid

Woonlastentool geeft houvast

We willen onze doelgroepen zoveel mogelijk de kans geven op een betaalbare woning. Nieuwe huurders willen we aan de voorkant meer inzicht geven of de woning past bij hun inkomen en huishoudsamenstelling. De resultaten van het betaalbaarheidsonderzoek 2018 sluiten aan bij de ontwikkeling van de woonlastentool in Woningnet. Deze tool helpt nieuwe huurders bij het vinden van de juiste woning die past bij hun inkomen. Laat de tool zien dat de woning niet goed past, kan één van onze medewerkers in gesprek gaan met de toekomstige huurder en advies geven. Bijvoorbeeld het advies om de budgetcursus te volgen, zodat de toekomstige huurder tools heeft om met financiële tegenslag om te gaan. De verwachting was dat de Woonlastentool in 2020 actief zou zijn maar helaas is dit doorgeschoven naar 2021. We gaan dan ook onderzoeken of deze tool niet alleen voor nieuwe huurders ingezet kan worden, maar ook voor de huurders die nu al in een woning van ons wonen en waar bijvoorbeeld groot onderhoud wordt uitgevoerd met duurzaamheidsmaatregelen die een positief effect hebben op hun woonlasten.

Armoedemonitor

In 2020 heeft de gemeente Wageningen de Armoedemonitor opgesteld. Deze monitor laat zien dat in Wageningen een groot deel van de inwoners met de laagste inkomens huurder van de Woningstichting zijn. Ook brengt deze monitor in beeld in welke buurten deze huurders wonen. In 2021 onderzoeken we hoe we in samenwerking met gemeente de resultaten kunnen gebruiken om eventuele financiële problemen nog eerder te signaleren en samen met de huurder op te lossen.

Toewijzen sociale huurwoningen

Bij het toewijzen van sociale huurwoningen moeten corporaties zich houden aan de volgende regels:

- We wijzen tenminste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (huurprijs tot € 737,14, prijspeil 2020) toe aan onze primaire doelgroep met een inkomen beneden € 39.055 (prijspeil 2020).
- We wijzen minimaal 80% van onze woningen toe aan mensen met een inkomen tot de huurtoeslaggrens van € 39.055.
- We hebben tot 2022 nog 2 x 10% vrije toewijzingsruimte. We de eerste 10% toewijzingsruimte in voor huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574. De tweede 10% zetten wij bewust in voor de meerpersoonshuishoudens met een gezamenlijk inkomen tussen de € 43.574 tot € 47.141 (prijspeil 2020). Voor deze groep was het ook afgelopen jaar heel lastig op de woningmarkt. Daarom hebben we er voor gekozen om in 2021 de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens (gezinnen) te verhogen tot € 53.000. Omdat deze doelgroep een te laag inkomen heeft voor een woning in de vrije sector huur en ook geen woning kan kopen, geven wij hen de mogelijkheid een duur sociale huurwoning te huren in de prijsklasse € 663,41 tot € 737,14. Wij kiezen er bewust voor om de extra toewijzingsruimte voor deze doelgroep te gebruiken.

In 2020 boden we 31 woningen aan huishoudens aan met een inkomen boven de inkomensgrens (€ 39.055).

Totaal 2020

% toewijzing op inkomen < € 39.055	97,7	v
% passend toewijzen	98,0	v

Passend toewijzen

Wij willen onze huurwoningen altijd passend toewijzen. Zo krijgen woningzoekenden een woning met een huur die aansluit bij hun inkomen. We voorkomen daar bijvoorbeeld ook mee, dat huishoudens met de laagste inkomens terecht komen in te dure woningen, waardoor ze betalingsproblemen krijgen. Het inkomen en de huishoudgrootte bepaalt tot welke huurprijs de huurder maximaal mag huren.

Van alle nieuwe verhuringen moeten wij per jaar minimaal 95% toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens (prijspeil 2020):

- Bij één- en twee persoonshuishoudens: passende huurprijs is maximaal € 619,01.
- Bij drie- en meerpersoonshuishoudens: passende huurprijs is maximaal € 663,40.

Bij maximaal 5% van de toewijzingen aan deze huishoudens mogen wij een uitzondering maken en een woning met een hogere huurprijs toewijzen (prijspeil 2020):

- Bij één- en twee persoonshuishoudens: huurprijs ligt tussen € 619,01 en maximaal € 737,14.
- Bij drie- en meerpersoonshuishoudens: huurprijs ligt tussen € 663,40 en maximaal € 737,14.

In 2020 wezen we 97,7% van onze woningen passend toe (2019: 97%).

Huurprijsbeleid en jaarlijkse huurverhoging

De netto huurprijs ten opzichte van de maximaal redelijke huur is gemiddeld 71% (2019:70%). De gemiddelde netto huurprijs is in 2020 € 556,62 (2019: € 519,40).

Verdeling van de woningvoorraad

Voor de juiste prijs-kwaliteitverhouding van de woningen werken wij met "streefhuren". Bij het vaststellen van de streefhuren kijken we naar de huurprijs die we maximaal mogen vragen voor de woning, naar de technische kwaliteit van de woning, naar differentiatie in de wijken en naar het inkomen van de doelgroep voor wie we de woning beschikbaar willen hebben. Betaalbaarheid is een speerpunt in ons beleid. Wij hanteren daarom, in vergelijking met andere woningcorporaties, relatief lage streefhuren. De overheid bepaalt de gemiddelde maximale huursomstijging voor corporaties. Dit heeft invloed op ons huurprijsbeleid. De huursom is de totale huurinkomst uit alle sociale huurwoningen in één jaar.

	2020	2019	2018	2017
Goedkope woningen (%) (< € 432,51)	12,9	15,2	16,1	17,2
Betaalbare woningen (%) (€ 432,51 - € 663,40)	58,1	69,0	68,3	68,4
Dure huurwoningen < huurtoeslaggrens (%) (€ 663,40 - € 737,14)	24,7	11,6	11,8	11,0
Dure huurwoningen > huurtoeslaggrens (%) (> € 737,14)	4,3	4,2	3,8	3,5

Huurverhoging

Bij de jaarlijkse huurverhoging kijken we naar de betaalbaarheid op basis van de prijs/kwaliteit verhouding van een woning. Woningen met een lage huurprijs ten opzichte van de kwaliteit, kunnen een hogere huurverhoging krijgen dan woningen die al een passende huurprijs hebben. In 2020 verhoogden we de huren weer inkomensafhankelijk.

In onze uitgangspunten voor het vaststellen van de huurverhoging houden wij rekening met de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag, het huishoudinkomen, de streefhuur en de betaalbaarheid voor huurders. In ons Huurbeleid is betaalbaarheid heel belangrijk en sluit aan bij het sociaal huurakkoord dat de Woonbond en Aedes in 2018 hebben afgesloten. Binnen dit akkoord hebben we meer ruimte om maatwerk te leveren aan huurders met een laag inkomen in een dure woning. We hebben dit in 2020 nog niet toegepast, omdat het wettelijk nog niet was geregeld. Dat is in 2021 wel het geval. Dan krijgen deze huurders een huurverlaging. In 2020 hebben we samen met huurders bij die als gevolg van de coronacrisis een hoge huurprijs hadden ten opzichte van hun inkomen, gezocht naar een oplossing op maat.

We hadden een gematigd huurbeleid met een gemiddelde huurverhoging van 2,59% (inflatie 2,6%). We hebben geen gebruik gemaakt van de extra huurverhoging van 1% boven de maximale huursomontwikkeling (inflatie voorgaand jaar).

Immiddels heeft de Tweede Kamer de motie huurbevrozing aangenomen. Dit betekent dat wij in 2021 geen jaarlijkse huurverhoging mogen doorvoeren voor onze sociale huurwoningen. De huren mogen nog wel worden verhoogd bij mutatie (harmonisatie) en bij verduurzaming. De huurbevrozing komt bovenop de Wet eenmalige huurverlaging, die sinds 1 januari 2021 van kracht is.

Huurders geven advies

Onze huurders hebben adviesrecht in de jaarlijkse huurverhoging. Dit houdt in dat huurders na overleg met ons gehad te hebben over de huurverhoging 6 weken de tijd hebben om advies te geven. Wij mogen de plannen pas uitvoeren als de huurders advies hebben gegeven. Wanneer we van dit advies afwijken moeten wij de huurders hier schriftelijk over informeren. We hadden het adviesproces afgerond voordat bekend was dat er coronamaatregelen genomen moesten worden. Omdat wij een gematigd huurbeleid hebben, had de huurverhoging geen directe negatieve impact op de betaalbaarheid.

We kregen van onze huurders een constructief advies. Zij adviseerden ons te onderzoeken of de huurprijzen voor onzelfstandige woonruimten, garages en vrije sectorwoningen gelijk gesteld kon worden aan de huurverhoging van de zelfstandige huurwoningen. De mogelijkheden hebben wij onderzocht en de huurprijzen van de vrije sector woningen hebben wij naar aanleiding van dit advies afgestemd op de huurverhoging van de zelfstandige huurwoningen. In de huurprijzen van de onzelfstandige woonruimten zat voor 2020 te weinig ruimte.

Onze huurders adviseerden ons ook om de informatie over de huurverhoging te verduidelijken. In 2020 maakte we een uitgebreide folder over de huurverhoging 2020 voor alle huurders en brachten we de huurverhoging onder de aandacht via onze website en sociale media.



Huurverhoging 2020

voor de sociale huurwoningen

Legenda

Wat verstaan wij onder inkomen?

Inkomen = Huishoudinkomen van u en alle bewoners van uw huis. Bijvoorbeeld uw partner of kinderen. Alleen bewoners die op het adres staan ingeschreven op het moment van de huurverhoging tellen mee.

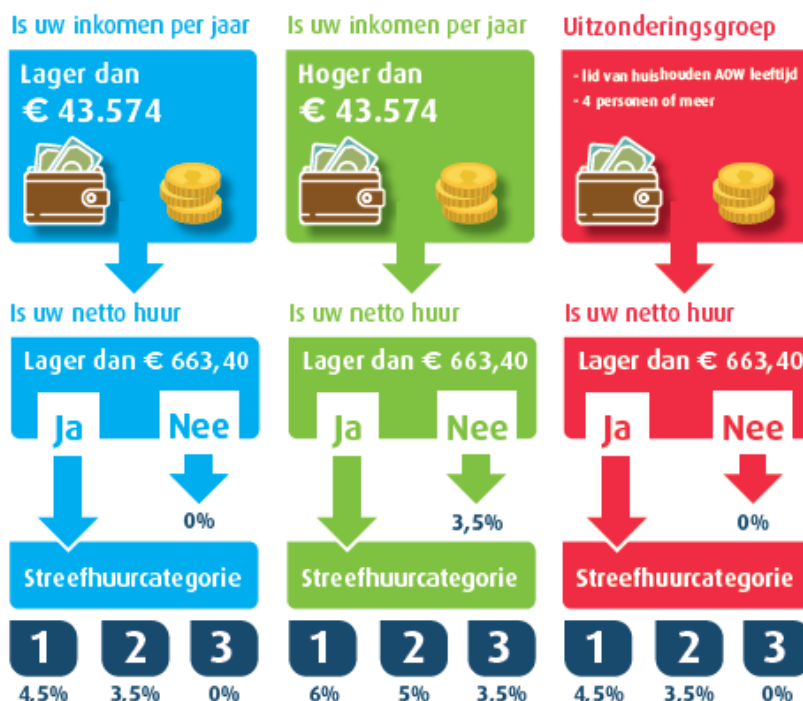
Streefhuur

De streefhuur is de huurprijs die wij passend vinden bij de betaalbaarheid en de kwaliteit van uw woning. De categorie waarin u valt bepaalt de huurverhoging.

De streefhuurcategorie van uw woning treft u aan op het overzicht woningwaardering in de brief.

Categorie waarin u valt

- 1 Uw netto huur bedraagt minder dan 70 % van de streefhuur.
- 2 Uw netto huur bedraagt tussen 70 % en 100 % van de streefhuur.
- 3 Uw netto huur bedraagt 100 % of meer van de streefhuur.



Huurachterstanden

We zien het als onze maatschappelijke taak om huurachterstanden bij onze huurders zo snel mogelijk te signaleren om daarmee betalingsproblemen voor onze huurders te beperken. Als het nodig is, maken we betaalafspraken met onze huurders.

Huurachterstanden hebben vaak ook te maken met andere problemen. Zodra er een huurachterstand ontstaat zoekt onze medewerker Incasso al in de eerste maand contact. We proberen een betaalafpraak te maken of spreken een betalingsregeling af. Lukt het niet om de huurder te bereiken, dan gaat een woonconsulent op huisbezoek. In gesprek met de huurder, weten we wat er speelt. In overleg schakelen we soms de eerste maand al de expertise van onze maatschappelijke partners in. Door die goede samenwerking krijgen huurders structurele hulp, waar dat nodig is.

In 2020 was de totale huurachterstand ondanks de coronacrisis 0,55% (2019: 0,64%). We streven naar een huurachterstand van maximaal 0,50% van onze totale huurinkomsten.

	2020	2019
Huurachterstand in % van de huuropbrengst		
Huurders die nu huren	0,34	0,48
Vertrokken huurders	0,21	0,16

Gezien de coronacrisis hebben we in samenwerking met het Startpunt van de gemeente Wageningen onze huurders op verschillende manieren laten weten, dat zij bij dreigende financiële problemen zo snel mogelijk contact op moeten nemen met het Startpunt. Hier is sinds 2020 een laagdrempelige inloop voor huurders met financiële vragen, voor hulp bij het invullen van formulieren of hulp bij het uitzoeken of ze in aanmerking komen voor een tegemoetkoming.

Het lijkt erop dat tot nu toe weinig huurders in de financiële problemen zijn gekomen. We blijven dit monitoren omdat de situatie kan veranderen als het overheidsbeleid minder gericht is op het ondersteunen van degenen die bijvoorbeeld door de coronacrisis geraakt worden.

Pilot vroegsignalering urgente schulden

In 2020 hebben we de pilot vroegsignalering urgente schulden verlengd. In deze pilot werken we samen met de gemeente. We kijken met gezinnen mee die een huurprijs moeten betalen die niet past bij het inkomen, waardoor er schulden zijn ontstaan.

Vanwege de corona kostte de trajecten meer tijd. In 2020 deden 3 gezinnen mee aan de pilot. Hiermee behaalden we niet het vooraf gestelde doel van 12 gezinnen. Voor één gezin is de casus met succes afgesloten. We onderzochten de mogelijkheden om het inkomen te vergroten of de woonlasten te verlagen. Voor 2 gezinnen loopt de pilot door in 2021. In 2020 besloot de overheid dat we de huren voor huurders met een laag inkomen in een te dure woning eenmalig moeten verlagen. In 2021 onderzoeken we wat de impact van deze huurverlaging op de pilot is en of de vraag vanuit de gezinnen er wel is. De resultaten nemen we mee in de herijking van ons huurbeleid en in de samenwerking met de gemeente. Vanaf 1 januari 2021 wijzigt namelijk de Wet gemeentelijke Schulddienstverlening, ook wel vroegsignalering genoemd. De wet verplicht de gemeente om aan vroegsignalering te doen. In 2021 maken we hier met de gemeente verdere afspraken over.

Huisuitzettingen

Een huisuitzetting is een ingrijpende en trieste gebeurtenis die we graag willen vermijden, zeker in deze coronatijd. We werken in deze zaken altijd zorgvuldig en blijven met de huurder zoeken naar een maatwerkoplossing. Hiermee sluiten we aan bij het gezamenlijk statement van verhuurders, Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (BZK). We hebben voor de dossiers die al bij de deurwaarder lagen vóór de coronacrisis en voor de nieuwe dossiers in 2020 extra pogingen gedaan om tot een oplossing te komen.

Er was in 2020 helaas toch één huisuitzetting (2019: één).

	2020	2019
Aantal vonnissen	7	9
Aantal ontruiming	1	1

Leefbaarheid & participatie

Wonen is meer dan een dak boven je hoofd. Het gaat ook om een prettige en veilige woonomgeving. Daarom zetten wij ons samen met bewoners en onze netwerkpartners in voor leefbare straten en wijken. We stimuleren bewoners om hier zelf ook verantwoordelijkheid voor te nemen. In onze prestatieafspraken met de huurders en de gemeente nemen we altijd afspraken over leefbaarheid op.

Leefbaarheid

Vanuit de Woningwet hebben we een aantal verplichtingen en mogelijkheden op het gebied van leefbaarheid. Zo hebben we bijvoorbeeld de plicht om ervoor te zorgen dat een huurder ongestoord kan wonen. Ook mogen wij een bijdrage leveren aan woonmaatschappelijk werk. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om (financiële) begeleiding bij schulden, vervuiling, eenzaamheid, overlast of burenruzies. Daarnaast mogen wij als corporatie ook investeren in de woonomgeving. Maar deze woonomgeving moet dan wel in de directe nabijheid van de woningen in ons bezit zijn en de huurders van die woningen moeten daar voordeel van hebben.

Los van wat er in de Woningwet over leefbaarheid is geregeld, vinden wij het sowieso belangrijk te investeren in leefbare buurten. Wij willen dat onze huurders fijn wonen in een prettige, schone en veilige woonomgeving. En een ander voordeel is natuurlijk dat hierdoor ook de waarde van onze woningen toeneemt en we de verhuurbaarheid verbeteren.

De leefbaarheidsuitgaven vallen uiteen in uitgaven voor bewonersgroepen (sociale activiteiten) en de uitgaven in de leefomgeving (fysieke activiteiten). We besteden het geld vooral aan kleinere, heel verschillende maatwerk-projecten, zo dicht mogelijk bij de bewoners. Daarnaast hebben wij vier woonconsulenten en vier buurtbeheerders die ons leefbaarheidsbeleid uitvoeren.

In 2020 mochten wij maximaal € 131,37 per vhe aan leefbaarheid uitgeven. In 2020 gaven we € 118 per vhe aan leefbaarheid uit en bleven dus binnen die norm, net als vorig jaar (2019: € 111).

Belangrijke rol voor buurtbeheerder en samenwerkingspartners

Voor de leefbaarheid in een buurt of complex zijn normen en waarden en eigen verantwoordelijkheid van bewoners van groot belang. Onze buurtbeheerders spelen hierin een belangrijke rol. Zij zijn de ogen en oren in de wijken en spreken als het nodig is met onze bewoners over ongeoorloofd of ongewenst gedrag. Bij nieuwe huurders in flats gaat de buurtbeheerder altijd op bezoek voor een kennismaking. Tijdens dit bezoek vraagt de buurtbeheerder hoe het gaat met de bewoner in de nieuwe woning. Ook krijgt de bewoner informatie over de 'huisregels' die gelden in het gebouw, over de rol en bereikbaarheid van de buurtbeheerder en natuurlijk is er ruimte voor vragen.



Samenwerking op het gebied van leefbaarheid

De toenemende hoeveelheid van bewoners met psychische of sociale problematiek in een buurt kan een negatieve invloed hebben op de leefbaarheid en het woongenot van andere bewoners. Dit is een ontwikkeling waar we samen met zorg- en welzijnspartners en de gemeente aandacht voor hebben. Daarbij hebben we tegenwoordig heel nadrukkelijk ook meer aandacht voor de omwonenden van overlastveroorzakers. Bij ernstige en langdurende overlastsituaties bezoekt de wijk-coördinator van Solidez de omwonenden om te luisteren naar de problemen en mee te denken met mogelijke oplossingen.

Extra aandacht voor huurders tijdens coronapandemie

Juist in 2020, vanwege de coronacrisis, speelden onze buurtbeheerders een belangrijke rol in het contact met bewoners. De meeste medewerkers van de Woningstichting werkten vanuit huis, maar de buurtbeheerders waren juist in de wijk te vinden. Omdat iedereen veel thuis was, werd er veel meer (geluids)overlast ervaren.

De buurtbeheerders voerden hierover veel gesprekken, zowel met de veroorzaker(s) als degene die de overlast ervaarden. Het resultaat was meer begrip en minder irritaties.

Ook bezorgden de buurtbeheerders samen met andere collega's een bosje tulpen bij alle senioren in seniorencomplexen en organiseerden we voor een aantal huurders samen met een sportschool in Wageningen een wekelijks uurtje balkongym. We belden in de eerste lock down al onze huurders van 75+ om te vragen of het goed ging en of ze hulp nodig hadden. De huurders die aangaven hulp te kunnen gebruiken, verwezen we door naar 'Coronahulp Wageningen'¹², als wij niet zelf die hulp konden bieden.



Buurtbeheerplannen

In een buurtbeheerplan staat onze toekomstvisie voor leefbaarheid voor die buurt. We integreren deze plannen met de complexbeheerplannen die we in 2020 hebben opgesteld. Door deze plannen te integreren zorgen we ervoor dat de onderhoudswerkzaamheden en leefbaarheidsactiviteiten goed op elkaar zijn afgestemd. We bespreken de buurtbeheerplannen ook met onze netwerkpartners en bewonerscommissies. Zo kunnen we in samenwerking met onze bewoners, de gemeente én onze netwerkpartners werken aan de leefbaarheid .

Kwaliteit leefomgeving

We besteden samen met de gemeente veel aandacht aan de kwaliteit van de leefomgeving. In de prestatieafspraken met de huurders en de gemeente legden we voor 2020 bijvoorbeeld vast:

- Gemeente en de Woningstichting hebben contact als er sprake is van grofvuil rond onze complexen. De gemeente is verantwoordelijk voor het ophalen van grofvuil. Op de borden in de algemene ruimtes informeren we huurders over afvalzaken. Onze medewerkers in de wijken spreken huurders aan op het plaatsen van grofvuil in en rond de complexen.
- We werkten samen met de gemeente aan een plan van aanpak voor grofvuil en afvalscheiding. Met het doel om huurders te stimuleren hun afval op een juiste manier te scheiden. We begonnen in 2019 bij onze flats aan de Asterstraat en hebben dit in 2020 uitgebreid naar andere flats. In de Nude pakken we het grofvuilprobleem aan in combinatie met onze groot onderhoudswerkzaamheden in die wijk. Om het grofvuilbeleid te handhaven heeft de gemeente 'schone buurtcoaches'. Zij houden illegale plaatsingen van grofvuil in de gaten, ruimen op en gaan met bewoners in gesprek. Als het nodig is kunnen zij boa's¹³ inschakelen voor handhaving.
- Bij nieuwbouw, groot onderhoud of herstructurering inventariseren we het snippergroen in die wijk dat in bezit is van gemeente. In overleg met de gemeente kijken we of we het over kunnen nemen als dit nodig is om een project te realiseren of als het ten goede komt aan de buurt of huurder.

In 2020 zouden we een themabijeenkomst over leefbaarheid organiseren. Hierin wilden we met geïnteresseerde huurders en de gemeente bepalen welke onderwerpen en knelpunten relevant zijn om op te pakken. Door de coronamaatregelen kon dit niet doorgaan. We kijken nu hoe we deze bijeenkomst in 2021 in een andere vorm kunnen organiseren. We willen leefbaarheid als een afzonderlijk thema oppakken bij de prestatieafspraken 2021.

¹² Coronahulp Wageningen is opgezet door Welsaam: een samenwerkingsverband van organisaties die zich inzetten voor het welzijn van inwoners van Wageningen.

¹³ boa = buitengewoon opsporingsambtenaar

Woonoverlast

Het liefste voorkomen we woonoverlast. Als het toch voorkomt, pakken we het snel aan. Doordat veel bewoners vanwege de coronamaatregelen meer thuis waren, ervoeren zij ook meer (over)last van elkaar. In 2020 zagen we een ruime verdubbeling van overlastmeldingen (204) ten opzichte van 2019 (91). De meeste meldingen gingen over geluidsoverlast.

Als wij een melding van overlast ontvangen, gaat de woonconsulent in gesprek met de overlastveroorzaker(s). We kiezen geen partij en nemen elke klacht serieus. Natuurlijk blijven we ook in contact met degene die de overlast heeft gemeld en vertellen we wat de afspraken zijn.

Buurtbemiddeling bij overlast

In veel gevallen, en als bewoners dit zelf willen, verwijzen we door naar Buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling begeleidt bewoners in een rechtstreeks gesprek en probeert een oplossing te vinden die voor beide partijen aanvaardbaar is. De bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor het nakomen van de afspraken. Buurtbemiddeling behandelde in 2020 18 situaties (2019: 21).

Woonfraude actief aanpakken

Woonfraude is bijvoorbeeld het onderverhuren van een woning zonder toestemming, of een gehuurde woning niet bewonen maar gebruiken als opslag of bedrijfsruimte of gebruiken voor illegale activiteiten. In nauwe samenwerking met gemeente en politie zijn we alert op woonfraude. Onze actieve aanpak van woonfraude is zeer succesvol. Dat is belangrijk, zeker bij een woningmarkt die op slot zit. Juist dát is het moment dat er "creatief" wordt omgegaan met huurwoningen. We pakken woonfraude actief aan, omdat we vinden dat iedereen een eerlijke kans op woonruimte moet hebben.

In 2020 ontvingen we 17 meldingen van woonfraude (2019:11). In één geval ging het om een overtreding van de Opiumwet, we zijn hier een traject gestart om de huurovereenkomst te stoppen. Vier woonfraudezaken zijn nog in onderzoek. In de andere gevallen bleek het geen woonfraude te zijn omdat het ging het om inwoning, onderhuur of bedrijf aan huis mét onze toestemming.

Participatie is meedoen en meedenken

Participeren of meedoen en meedenken, doe je samen. We staan daarom altijd open voor ideeën van bewoners. We willen bewoners actief betrekken bij hun eigen woonomgeving, bij ons beleid en het beheer van onze woningen. Daarom stimuleren we initiatieven in de wijk en overleggen we regelmatig met de Participatiecommissie en onze 13 bewonerscommissies.

De Participatiecommissie bestaat uit vijf huurders en twee medewerkers van de Woningstichting. Samen organiseren zij de inspraak van huurders. We werken samen met de Participatiecommissie op basis van een samenwerkingsovereenkomst.

In de bewonerscommissies zijn bewoners uit wooncomplexen en buurten vertegenwoordigd. Zij hebben overleg met onze woonconsulenten en buurtbeheerders over de leefbaarheid in hun buurt. We hebben met al onze bewonerscommissies een samenwerkingsovereenkomst. Hierin staat hoe vaak we overleggen, over welke onderwerpen en welke invloed en rol de bewonerscommissie heeft.

De leden van de bewonerscommissies hebben inspraak op verschillende beleidsterreinen. We betrekken huurders, bewonerscommissies en de Participatiecommissie actief bij ons beleid. Samen met de Participatiecommissie stellen we de participatieagenda op. Hierop staan de onderwerpen waar de huurders het komende jaar advies over mogen uitbrengen. Daarnaast hebben we de thema's uit de prestatieafspraken (betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg, leefbaarheid). Per thema organiseren we themabijeenkomsten waarvoor we alle huurders uitnodigen. Per thema wordt een werkgroep gevormd uit geïnteresseerde huurders. De werkgroepen werken de specifieke onderwerpen nader uit.

Bewonersinitiatieven

Bewoners met een goed idee om de leefbaarheid in hun wijk of buurt te verbeteren, kunnen ons vragen dit te ondersteunen. Dit kan via de bewonerscommissie als die er is, maar het kan ook individueel. In 2020 zijn er 16 bewonersinitiatieven bij ons aangevraagd en goedgekeurd. Eén van de initiatieven was in de Tarthorst. De bewoners daar hebben op burendag hun woonerf schoongemaakt, de perkjes voorzien van nieuwe planten en een buitenkast gemaakt voor speelgoed voor de kinderen van het woonerf.



Bewonersinitiatief in de Tarthorst

Andere initiatieven waren onder andere een bloemetje voor de bewoners van de bewonerscommissie Irene/Struikenbuurt, een kerstkaart van de bewonerscommissie Kolkakkerweg en in de Julianastraat werd het jaarlijkse visuitje op een coronaproof verantwoorde wijze georganiseerd.

Resultaten participatie 2020

In 2020 hebben we samen met onze huurders en de gemeente Wageningen gewerkt aan de thema's uit de prestatieafspraken: betaalbaarheid, beschikbaarheid, wonen en zorg en duurzaamheid). Dit hebben we in 2020 bereikt:

Betaalbaarheid

Uit het woonlastenonderzoek dat we in 2019 op advies van de huurders uitvoerden, bleek dat er speciale aandacht nodig is voor de doelgroepen:

- Jongeren tot 25 jaar;
- Tweepersoonshuishoudens;
- Gezinnen met een inkomen rond het sociaal minimum.

Om huurders in een zo vroeg mogelijk stadium te helpen bij financiële vragen zijn de gemeente en de actieve partijen in de schuldhulpverlening een laagdrempelige inloop gestart. Huurders kunnen in het Startpunt terecht met vragen en worden als het kan direct geholpen. Door de coronamaatregelen heeft deze inloop in 2020 helaas maar een enkele keer plaats kunnen vinden. Ook heeft de gemeente het informatiepakket voor huurders met financiële vragen aangepast. Hierin staat ook informatie over hoe zij hun inkomen kunnen vergroten, bijvoorbeeld door het gebruik van toeslagen.

Sommige gezinnen wonen in een huurwoning waarvan de huur niet bij het inkomen past. Dit kan leiden tot financiële problemen. Als die situatie zich voordoet, gaan we samen met de huurder en de gemeente op zoek naar oplossingen. In 2020 hebben we via deze weg één gezin begeleid, met een positief resultaat.

Beschikbaarheid

Bij dit thema hebben we ons ook in 2020 ingezet op het bevorderen van doorstroming. Een belangrijk resultaat is dat we naast het seniorenproject, nu 25% van onze vrijkomende woningen adverteren voor gezinnen met drie personen en met voorrang toewijzen aan gezinnen die al bij ons huren. Daarna zijn onze huurders met een tweepersoonshuishouden aan de beurt. Zo zorgen we voor extra verhuisbewegingen.

Dit met voorrang toewijzen aan bepaalde doelgroepen is 1 januari 2021 bekrachtigd in de nieuwe Huisvestingsverordening van de gemeente Wageningen. De eerste tien nieuwbouwwoningen uit de derde fase in Nieuw Kortenoord zijn door deze regel toegewezen aan huurders van de Woningstichting.

Wonen en zorg

In 2020 is de uitvoeringsagenda van de Taskforce Woonoverlast opgesteld en uitgevoerd. De Taskforce was een tijdelijke werkgroep, in het leven geroepen op advies van huurders. De Taskforce bestond uit huurders, gemeente, politie, hulpverleners en de Woningstichting.

Deze had als doel: de woonomgeving en omwonenden van overlastgevende personen op de agenda zetten. Huurders gaven het signaal dat er vaak wel zorg en aandacht is voor de overlastgever, maar niet voor de burens en buurtbewoners die de overlast ervaren. De Stedelijke werkgroep Leefbaarheid, monitort de uitvoeringsagenda. In deze Stedelijk werkgroep werken we samen met de gemeente, politie en hulpverlening.

We hebben samen met de werkgroep Wonen en Zorg en de gemeente een statement Wonen en Zorg opgesteld. Dit statement is de basis voor onze samenwerking. In 2021 werken wij deze verder uit samen met huurders, betrokken professionals en overige belanghebbenden.

Duurzaamheid

In 2020 presenteerde de gemeente Wageningen de concept Warmtevisie. We gingen met de gemeente en twintig huurders in gesprek over wat deze visie voor huurders betekent. Dit overleg is voorbereid met de werkgroep Duurzaamheid. We kijken terug op een geslaagde bijeenkomst.

De werkgroep Duurzaamheid adviseerde meer aandacht te besteden aan de communicatie over het Energieloket. Dit hebben we op verschillende manieren gedaan, samen met de gemeente. En met resultaat; steeds meer huurders weten de weg naar het loket te vinden

Participatie bij groot onderhoud

Bij herstructurerings- of groot onderhoudsprojecten zijn onze huurders al in een vroeg stadium actief bij het project betrokken, om draagvlak te bevorderen en onduidelijkheid te vermijden. Dit doen we samen met de (tijdelijke)bewonerscommissie van een buurt of complex. Groot onderhoud is vaak ingrijpend voor bewoners. We organiseren voor het project daarom bewonersbijeenkomsten en brengen een bezoek aan elke individuele huurder. Soms verhuizen we huurders tijdelijk naar een andere woning (wisselwoning). We zorgen tijdens een project ook voor één of twee rustwoningen in de buurt. Hier kunnen bewoners overdag naartoe om bijvoorbeeld koffie te drinken of de was te doen.

Pilot groot onderhoud de Nude

In september 2020 startten we met het groot onderhoud in de wijk Nude. De eerste fase is een pilot van de galerijflat en een portiekflat in de Savornin Lohmanstraat. Het gaat in totaal om 50 appartementen. Er hebben 39 bewoners gebruik gemaakt van een wisselwoning.

Voor de officiële start van de werkzaamheden organiseerden we samen met de aannemer een opruimdag. Bergingen en woningen worden leeggemaakt en spullen weggegooid en verplaatst. Dat ruimt alvast mooi op en geeft een goede gezamenlijke start met bewoners, onze medewerkers én medewerkers van de aannemer.



Eind december waren de woningen van de galerijflat klaar aan de binnenzijde. Bewoners konden hun huis weer inrichten. De balkons en de algemene ruimten zijn begin 2021 gereed. De werkzaamheden aan de portiekflats begonnen in december 2020 en zijn gereed in januari 2021. Begin 2021 evalueren we de pilot van dit groot onderhoudsproject en besluiten we over het groot onderhoud aan de andere flatwoningen in de Nude.

100 jaar de Woningstichting

In 2020 bestonden we 100 jaar en om dat te vieren hebben we al onze huurders getraakteerd op een reep chocola. In sommige repen zat een extra verrassing, namelijk een 'gouden' wikkel. Op 12 december, tijdens een coronaproof walk-thru, konden huurders hun gouden wikkel inwisselen voor het speciale 'de Woningstichting-monopolyspel' van Wageningen. Ook de bewonerscommissieleden en andere vrijwilligers in onze wooncomplexen kregen dit spel als bedankje voor hun inzet in 2020. Tijdens de walk-thru kwamen ruim honderd bezoekers. Zij kwamen in etappes van tien minuten en genoten, onder het genot van een oliebol en glühwein, een kort momentje van live gezongen kerstliedjes.



Wonen, zorg & welzijn

Er zijn steeds meer mensen die zorg of begeleiding nodig hebben én toch zelfstandig willen wonen. Dit komt deels door de vergrijzing, maar ook bij jongeren neemt de vraag toe naar wonen met ondersteuning. Het Rijk wil dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. We hebben ook veel aandacht voor bijzondere groepen, zoals mensen met een beperking of mensen die urgent een woning nodig hebben. We willen deze groepen zoveel mogelijk verspreid in de Wageningen laten wonen. Dit allemaal samen vraagt om meer maatwerk. Daarom kijken we met onze zorg- en welzijnspartners naar de beste oplossingen voor de verschillende vragen en doelgroepen.

We verhuren ook woningen aan netwerkpartners als RIBW, Zideris, 's Heeren Loo en Opella. Samen met deze zorg- en welzijnspartners zorgen we dat de bewoners zo goed mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Dit kan bijvoorbeeld in een woning op maat en met de juiste zorg of ondersteuning. In 2020 hebben we daarom samen met een werkgroep van huurders en de gemeente een statement Wonen en Zorg opgesteld. Hierin staat kort genoemd wat we belangrijk vinden in Wageningen op dit onderwerp. Dit statement is de basis voor onze samenwerking. In 2021 werken we het statement uit tot een uitvoeringsagenda Wonen en Zorg, samen met huurders, betrokken professionals en overige belanghebbenden.

Ons Seniorenproject: passende woningen voor senioren

Het seniorenproject is er voor senioren die graag willen verhuizen en die in een eengezinswoning, of een grote bovenwoning zonder lift wonen. Huurders van 65 jaar en ouder kunnen zich inschrijven voor het project. Zij reageren zelf op vrijkomende woningen met het label seniorenproject. Deze huurders kunnen met voorrang verhuizen naar een kleinere, passende woning. Ze betalen dan voor de nieuwe woning dezelfde huurprijs als voor hun oude woning. Daarmee stimuleren we doorstroming doordat de eengezinswoning vrijkomt voor een meerpersoonshuishouden.

Voor dit project hebben we een 'seniorenmakelaar' die geïnteresseerde senioren uitleg geeft en helpt als dat nodig is.

In 2020 bemiddelden we vijf senioren vanuit een grote woning naar een geschikt appartement. Dat is minder dan vorig jaar (2019: 10). De vijf vrijgekomen eengezinswoningen en appartementen die hierdoor vrijkwamen, wezen we met voorrang toe aan gezinnen en tweepersoonshuishoudens, die al een woning of appartement van ons huurden. Het verhuizen van die vijf senioren leverde acht extra verhuizingen op.

In 2020 is het niet gelukt om de hoeveelheid verhuizingen te verhogen. Met de komst van het coronavirus nam het aantal verhuizingen af. Er was minder verhuiscapaciteit en dus waren er minder vrijkomende woningen. Zeker de doelgroep 65 jaar en ouder was in 2020 minder geneigd te verhuizen.

Het eerste kwartaal van 2021 evalueren we het seniorenproject en zoeken we naar mogelijkheden om meer doorstroming te stimuleren voor dit project.

Woningaanpassingen in Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)

Ouderen die een woning van ons huren, kunnen bij de gemeente een aanvraag voor woningaanpassing indienen. De gemeente vergoedt deze aanpassingen. Wij zorgen voor de woningaanpassing namens de gemeente.

Aantal woningaanpassingen Wmo 2020

- Sanitaire ruimten: 14 aanpassingen.
- Overige ruimten: 3 aanpassingen, zoals lager hangen kamerthermosstaat en aanbrengen trapleuning.
- Buitenruimte: 12 aanpassingen in toegankelijkheid, zoals drempelhulpen, aanpassen bestrating.
- Grote verbouwingen: 14 aanpassingen, zoals verbreden kozijnen in berging voor scootmobiel en aanleggen stroomvoorziening.

Opplussen van woningen

Grotere Wmo-aanpassingen zijn niet altijd nodig; soms zijn wat kleinere aanpassingen al voldoende om langer zelfstandig te blijven wonen. Het opplussen doen we in fases, we hebben hiervoor ongeveer 580 woningen aangemerkt.

Goed maatschappelijk vastgoed voor zorg- en welzijnsorganisaties

Als woningcorporatie zijn we er ook voor zorg- en welzijnsorganisaties en andere maatschappelijke organisaties in ons werkgebied. Een deel van hen huurt panden en ruimten van ons en als dat nodig is ook voor hun cliënten. We merken dat de eisen van deze organisaties, de laatste jaren sterk zijn veranderd. Ook groeit de vraag naar geschikte werk- en woonruimtes vanuit deze organisaties.

Om ze zo goed mogelijk te huisvesten, bekijken we bij herontwikkeling van bestaande ruimten en nieuwbouw altijd samen wat er precies nodig is en hoe we het zo betaalbaar en duurzaam mogelijk kunnen doen. Daarbij letten we er altijd op dat we dit maatschappelijk vastgoed later voor andere doelen of voor andere maatschappelijke organisaties kunnen inzetten. Onze strategische focus ligt bij maatschappelijk vastgoed op herontwikkeling van bestaande panden; daarna kijken we naar nieuwbouw.

Voor de cliënten van 's Heeren Loo zijn we bezig met (nieuwbouw)plannen op Torckdael. Op deze nieuwe locatie komen een aantal cliënten van 's Heeren Loo te wonen en gaat 's Heeren Loo samen met Opella hun activiteiten voortzetten in de mooie stadsboerderij op het Spijk. Voor de panden die na de verhuizing van 's Heeren Loo vrijkomen, zijn we op dit moment in gesprek met potentiële partijen om hier een nieuwe maatschappelijke of sociale functie te realiseren. We hopen deze locatie in het eerste kwartaal van 2021 weer te verhuren.

Ook bij de verhuur van ons maatschappelijk vastgoed merkten we helaas de gevolgen van de coronacrisis. Eén van de maatschappelijke organisaties die van ons vastgoed huurde op Torckdael kon door de lockdown geen dagbestedingsactiviteiten meer uitvoeren, waardoor er ook geen inkomsten werden gegenereerd en daardoor de huur niet meer kon worden betaald. In goed overleg met deze organisatie hebben we daarom besloten de huurovereenkomst te ontbinden.

Toewijzingen aan bijzondere doelgroepen

In 2020 verhuurden we 55 woningen aan bijzondere doelgroepen (2019: 78). Dit zijn sociale en medisch urgenten, huurders van een Wmo-woning, statushouders en cliënten van maatschappelijke- of zorginstellingen. Voor deze doelgroep bekijken we of iemand zelf kan reageren via het woonruimteverdeelsysteem Huiswaarts.nu of dat onze woonconsulent bemiddelt naar een passende woning. Dit stemmen we met de gemeente Wageningen af.

Begeleid wonen

We verhuren 86 wooneenheden aan mensen met woonbegeleiding (2019: 77). We hebben met 34 bewoners een huurcontract, zij huren hun wooneenheid zelf. De andere bewoners met woonbegeleiding sluiten de huurovereenkomst af met de organisatie die hen begeleidt.

Urgentieaanvragen in noodsituaties

In 2020 ontvingen we 19 urgentieaanvragen van de urgentiecommissie (2019:2.3). Dit waren 12 sociale urgenties (2019: 10) en 7 medische urgenties (2019: 13). We bemiddelden 17 urgenten naar andere woonruimte (2019: 20). Twee urgenten reageerden zelf op het vrijkomende woningaanbod (2019: 2).

Ook ontvingen we 15 bemiddelingen van het Kernteam/urgentiecommissie (2019: 15). Deze mensen voldeden niet aan de criteria voor urgentie, maar op advies van het Kernteam bemiddelden we ze toch naar andere woonruimte.

Kernteam

Soms zijn er situaties waarin het iemand niet meer lukt om via de reguliere weg de problemen aan te pakken. Het gaat bijvoorbeeld om ingewikkelde situaties met problemen op meerdere gebieden in het leven. Om deze problemen aan te pakken, is het Kernteam opgericht. Een team van onafhankelijke externe specialisten. Zij hebben veel kennis en ervaring met onderwerpen die in het sociale domein spelen. Een belangrijk uitgangspunt van het Kernteam is om mét elkaar te praten en niet over elkaar. Het Kernteam heeft ook de rol van urgentiecommissie.

Bijzondere huurovereenkomsten

Huurders die voor de tweede keer een vonnis tot ontruiming krijgen, kunnen in aanmerking komen voor een laatste kans in de eigen woning. We sluiten dan een 'huurovereenkomst voor laatste kans' met aanvullende voorwaarden af. In 2020 sloten we geen laatste kans overeenkomst af. (2019: 5).

In bijzondere situaties stellen we aanvullende voorwaarden op bij de huurovereenkomst. Bijvoorbeeld als er aanvullende afspraken nodig zijn voor huurbetaling, voor het borgen van hulpverlening of voor het tegengaan van overlast. Na gemiddeld twee jaar evalueren we de voorwaarden. Als de huurder zich de hele periode aan de voorwaarden heeft gehouden, vervallen de aanvullende voorwaarden op de huurovereenkomst. In 2020 sloten we 16 van deze aanvullende voorwaarden af (2019: 21). In totaal hebben we op dit moment veertig huurovereenkomsten met aanvullende voorwaarden.

Inzet voor statushouders

Net als iedere Nederlandse gemeente heeft ook de gemeente Wageningen de taak om asielzoekers met een verblijfsvergunning te huisvesten. Wij zijn één van de samenwerkingspartners waarmee de gemeente dit realiseert. De taakstelling voor Wageningen was 27 personen in 2020. In totaal kregen in Wageningen dit jaar 30 statushouders huisvesting. Hiervan hebben wij 25 statushouders gehuisvest in 7 woningen (2019: 33 personen in 12 woningen). Onze collega (studenten)corporatie in de stad huisvestte 5 statushouders.

Ook in 2020 hebben we alleenstaande en alleengaande statushouders bij elkaar gehuisvest in kamers van appartementen (kamergewijze verhuur). We verhuurden eind 2020 vijf appartementen op deze manier. Met kamergewijze verhuur voorkomen we dat het woningaanbod voor regulier woningzoekenden niet verder onder druk komt te staan.

In 2021 evalueren we het kamergewijze verhuur en onderzoek we samen met de gemeente hoe wij in de komende jaren het beste een bijdrage kunnen blijven leveren aan de gemeenschappelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders.

Maatschappelijke opvang

We verhuren negen woningen aan de gemeente Wageningen voor maatschappelijke opvang (2019: zeven). Voor bewoners die tijdelijk een plek nodig hebben om hun leven weer op de rit te krijgen met hulp en ondersteuning. Als het goed gaat, bemiddelen wij ze naar zelfstandige woonruimte. Ze krijgen dan altijd aanvullende huurvoorwaarden, waarin staat hoe de begeleiding is georganiseerd. In 2020 bemiddelden we vijf personen uit de maatschappelijke opvang (2019: acht) en zes personen uit Beschermd Wonen naar zelfstandige woonruimte.

Multiproblemen samen oppakken

In 2020 hadden we te maken met 48 multiprobleemsituaties (2019: 37). Het gaat hierbij om huishoudens die naast betalingsproblemen ook andere problemen hebben. Zodra onze woonconsulenten dit soort problemen signaleren, pakken ze dit op met het Startpunt. Ook onze buurtbeheerders en andere medewerkers hebben een belangrijke signaleringsrol.

Vastgoed

We hebben volop aandacht voor onze woningen, wij noemen dit ook wel onze vastgoedsturing. Vastgoedsturing is een combinatie van onze markt kennen en het vertalen van deze kennis naar een goed doordacht strategisch en tactisch vastgoedbeleid. We kijken daarbij zo'n tien jaar vooruit. Daarmee sluit onze woningvoorraad zo goed mogelijk aan bij de te verwachten marktvraag. Het sturen op het rendement van onze vastgoedportefeuille zorgt ervoor dat onze continuïteit gewaarborgd blijft.

In onze portefeuillestrategie staat hoe onze vastgoedportefeuille er over tien jaar uitziet om onze doelgroepen passend en voldoende te huisvesten. We hebben onze portefeuillestrategie in 2020 uitgerold in de organisatie, met concrete beleidsmaatregelen voor ons vastgoed die we in 2020 en 2021 gaan uitvoeren. Om elke medewerker bewust te maken van onze keuzes voor woningen hebben we in 2020 complexbeheerplannen opgesteld. Ons huidige beleid voor ons vastgoed ligt vast in deze complexbeheerplannen. In 2021 bepalen we met ons nieuwe ondernemingsplan opnieuw de richting. Onze portefeuillestrategie passen we in 2021 hierop aan, als dat nodig is.

Goed onderhoud, meer woongenot

De kwaliteit van ons vastgoed bepaalt in hoge mate het woongenot van onze huurders. In 2020 besteedden wij € 8,8 miljoen aan onderhoud (2019: € 7,7 miljoen).

Als we het over onderhoud hebben, dan maken we onderscheid tussen planmatig onderhoud en niet-planmatig onderhoud (reparatie- en mutatieonderhoud).

Realisatie onderhoud

X € 1.000	Realisatie 2020	Begroting 2020	Realisatie 2019	Begroting 2019
Reparatieonderhoud	1.451	1.295	1.195	1.166
Mutatieonderhoud	1.451	1.472	1.033	1.524
Planmatig onderhoud	5.852	8.183	5.455	6.304
Totaal	8.754	10.950	7.683	8.994

Niet-planmatig onderhoud

Dagelijks onderhoud is onderhoud dat we niet vooraf kunnen plannen, zoals reparatieonderhoud en mutatieonderhoud. Mutatieonderhoud doen we tussen twee verhuurperiodes in. Reparatieonderhoud doen we naar aanleiding van een reparatieverzoek van een huurder. We overleggen altijd over de planning. Door de goede ketensamenwerking met onze (kern)aannemers kunnen we onze huurders snel, professioneel en volgens een vast proces helpen.

We zagen in 2020 een toename van het aantal reparatieverzoeken. Doordat veel huurders vanwege de coronamaatregelen veel meer thuis waren en soms ook (meer) gingen klussen, constateerden ze meer dingen die gerepareerd moesten worden. Voor de veiligheid van onze huurders, medewerkers en de medewerkers van de aannemers, volgen wij het nieuwe protocol 'Samen veilig doorwerken' van de Rijksoverheid. Dit protocol geeft bedrijven, bewoners, opdrachtgevers, klanten, en alle werkenden duidelijkheid over veilig werken tijdens de coronacrisis. We hebben met onze (kern)aannemers afgesproken dat zij zich aan dit protocol moeten houden. Ondanks de coronamaatregelen liep onze dienstverlening ook in 2020 zoveel mogelijk gewoon door. Onze huurders waardeerden dit en gaven deze service het rapportcijfer 8¹⁴, net zoals in 2019!

¹⁴ Bron: meting door Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector

Planmatig onderhoud

Ons planmatig onderhoud gebeurt aan de hand van ons meerjarenonderhoudsplan. Hierin staat welk bezit we in stand houden (onderhouden) en waar we willen verbeteren (investeren). Dit is weer afgestemd op de portefeuillestrategie van ons vastgoed. Jaarlijks maken we een begroting en een planning voor het planmatig onderhoud. Of er planmatig onderhoud nodig is bij bepaalde woningen, ligt aan de technische staat. We bepalen die staat op basis van de levensduur (bijvoorbeeld van cv-ketels) en door het uitvoeren van jaarlijkse kwaliteitscontroles.

Bij het bepalen van de technische staat van de buitenkant van de woningen doen we een genormeerde conditiemeting (NEN 2767). Deze conditiemeting laat objectief de actuele kwaliteit van woningen zien. Ook brengt deze meting risico's gestandaardiseerd in beeld. Onze portefeuillestrategie van onze woningen bepaalt uiteraard onze investering in het vastgoed.

In 2020 hebben we planmatig voornamelijk veel geschilderd, daken onderhouden en vernieuwd, liften en cv-ketels vervangen, nieuwe cv-installaties geplaatst en contractonderhoud uitgevoerd. Ook voerden we tal van kleinere bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden uit. Ondanks alle problemen rondom het coronavirus is het ons gelukt om binnen de richtlijnen van het RIVM¹⁵ bijna al het voor 2020 geplande onderhoud uit te voeren.

Groot onderhoud

Op basis van ons meerjarenonderhoudsplan en onze portefeuillestrategie voeren we jaarlijks een aantal groot onderhoudsprojecten uit. Bij groot onderhoud pakken we de buitenkant en vaak ook de binnenkant van een woning aan. Het gaat dan om het vervangen van kozijnen, inclusief de deuren en ramen of het vervangen van keuken, badkamer en toilet.

We proberen het onderhoud zodanig te organiseren dat huurders in hun woning kunnen blijven wonen. Ter compensatie van de overlast ontvangen ze een ongemaksvergoeding. De hoogte daarvan hangt af van hoe ingrijpend de werkzaamheden zijn. Als het nodig is, zorgen we voor tijdelijke andere woonruimte voor bewoners die dat zelf niet kunnen regelen. We zorgen ook altijd voor een ingerichte inloopwoning, waar huurders naartoe kunnen om even de werkzaamheden in hun eigen woning te ontlopen of om bijvoorbeeld de was te doen.

Pilot de Nude

In 2020 zijn we gestart met het project de Nude. We willen in deze wijk groot onderhoud doen bij 392 appartementen. Omdat het een omvangrijk project is, zijn we gestart met een pilotfase. In deze fase doen het groot onderhoud bij de 40 appartementen van de galerijflat en 10 appartementen van de portiekflat van de Savornin Lohmanstraat. De flats hebben een facelift gehad, de balkons zijn vergroot en de appartementen hebben allemaal energielabel A. Daarbij is de woonkwaliteit en het comfort voor de bewoners aanzienlijk verbeterd. Op individueel niveau konden bewoners kiezen voor een plattegrondswijziging. We ronden deze pilot eind januari 2021 af, evalueren het project en besluiten hoe we verder willen gaan met het groot onderhoud in de Nude.

Veilig Wonen

We zetten ons in om onze woningen zo veilig en gezond mogelijk te maken en te houden.

Asbestvrije woningen

Asbestsporing en het verwijderen ervan gebeurt zeer zorgvuldig: we laten dit uitvoeren door een gespecialiseerd bedrijf. In 2020 gaven we € 364.000 (2019: € 490.000) uit om 183 woningen, 1 garage en 2 algemene ruimtes bij appartementencomplexen asbestvrij en veilig te maken. (2019: 257 woningen en 4 garages)

¹⁵ RIVM = Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu

Verwijderen van open verbrandingstoestellen

De afgelopen jaren vervingen we al onze open verbrandingstoestellen door gesloten toestellen. We hebben dit gedaan vanwege het risico op koolmonoxidevergiftiging. Er zijn nog ongeveer een 130 huurders die zelf eigenaar zijn van zo'n open toestel. Deze huurders kunnen tegen een goed aanbod een veilig, gesloten toestel van de Woningstichting huren.

Brandveiligheid

Brandveiligheid staat bij ons hoog op de agenda. In 2020 zijn we begonnen met de voorbereidingen voor het plaatsen van rookmelders in de woningen waar dit nog niet is gebeurd. We gaan dit in 2021 en 2022 uitvoeren. Daarnaast sluiten we een convenant met de Regionale Brandweer waarmee we samen gaan onderzoeken waar we de (brand-)veiligheid verder (boven het wettelijk minimum) kunnen versterken.

Nieuwbouw en herstructurering

Ook in 2020 gingen onze nieuwbouwprojecten volop door. De processen zijn altijd verschillend en complex. We doen dit dus altijd zorgvuldig en in samenwerking met de betrokken bewoners en andere partijen. Hierbij houden we alle ontwikkelingen rond de coronacrisis, stikstof en PFAS¹⁶ goed in de gaten: die hebben directe gevolgen voor de bouwwereld en dus voor onze plannen.

Rooseveltweg – locatie oude Ireneschool

Op de locatie van de oude Ireneschool bouwen we 12 grondgebonden woningen en 24 appartementen. Het ontwerpbestemmingsplan daarvoor is in 2020 ter inzage gelegd en wordt naar verwachting begin 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Begin dit jaar heeft de gemeente de grond van de oude schoollocatie aan ons overgedragen. De start van de sloop- en bouwwerkzaamheden staat gepland voor de tweede helft van 2021.

We hebben met de gemeente afgesproken dat wij de sociale huurwoningen bouwen en het binnenterrein aanleggen. De gemeente zorgt voor het aanleggen van de 24 openbare parkeerplaatsen in het plangebied.

Project Julianastraat

In het eerste kwartaal van 2020 was de projectgroep Verbetering Julianastraat (bestaande uit bewoners, gemeente en de Woningstichting) bezig met de voorbereidingen voor een inloopbijeenkomst voor alle bewoners van de Julianastraat. We wilden tijdens deze inloopbewoners de onderzochte toekomstscenario's laten zien en een toelichting geven op onze voorkeur. Helaas kwam toen de coronacrisis, waardoor wij besloten om de inloopbijeenkomst voor meerdere huurders, te vervangen voor individuele gesprekken met alle bewoners. Dit deden we in juni. We wilden de uitkomsten van deze gesprekken meewegen in ons besluit in het najaar. Echter besloot de gemeente in oktober een aanvraag voor monumentenstatus te gaan onderzoeken, waardoor wij niet verder kunnen met dit project. We werken mee aan het onderzoek van de gemeente. De resultaten van dit onderzoek verwachten we in maart 2021. De gemeente besluit in juni 2021 over de monumentenstatus van de Julianastraat. Daarna kunnen wij verder met planvorming voor deze woningen.

Nieuw Kortenoord – Deelplan 3, fase 1

In 2020 tekenden we de koopovereenkomst / aannemingsovereenkomst met de projectontwikkelaar en de aannemer voor deelplan 3, fase 1 in Nieuw Kortenoord. Deelplan 3 is het laatste deelplan voor de wijk Nieuw Kortenoord. In fase 1 van dit deelplan komen in totaal 52 sociale huurwoningen. We verhuren er 38 als eengezinswoningen en de andere 14 woningen verhuren we aan de stichting Het Groene Hofje. Een particulier initiatief van ouders die een goede plek zochten voor hun zoon of dochter met een beperking. De samenwerkingsovereenkomst hiervoor tekenden we in juli. In oktober begon de bouw.

¹⁶ PFAS = een verzamelnaam en staat voor poly- en perfluoralkylstoffen. PFAS kunnen een negatief effect hebben op milieu en gezondheid.

De woningen in deelplan 3 krijgen een individuele installatie voor warmte-koude opslag, net zoals de woningen in deelplan 1 en 2 in deze nieuwe wijk. Volgens planning kunnen we in het voorjaar van 2021 de eerste sleutels aan de nieuwe huurders overhandigen.

Nieuw Kortenoord – deelplan 3, fase 2

Naast de 52 sociale huurwoningen in fase 1, deelplan 3, willen we in fase 2 ook nog 33 sociale huurwoningen kopen van de projectontwikkelaar in samenwerking met de aannemer. In het najaar van 2020 stelden we de overeenkomsten op en in december gaf onze RvC de goedkeuring voor de aankoop van de woningen.

Torckdael – fase 3

Eind 2019 presenteerden we aan omwonenden ons plan voor de derde en laatste fase van Torckdael. We gaan een appartementencomplex bouwen met 16 appartementen voor 1-2 persoonshuishoudens. De 16 appartementen verhuren we aan 's Heeren Loo. Eén van deze appartementen wordt gebruikt als gemeenschappelijke ruimte. Dit appartement wordt wel ontworpen als een reguliere huurwoning. De cliënten van 's Heeren Loo kunnen de woonkamer en keuken van dit appartement gebruiken als gezamenlijke ruimte. En de slaapkamer en badkamer kunnen als logeervervoorziening worden gebruikt door gasten van de cliënten.

Afgelopen jaar werkten we aan de verdere ontwikkeling van het plan.

Volgens planning start de bouw begin 2021 en zijn de appartementen klaar in de zomer.

Met de oplevering van de appartementen en de infrastructuur van fase 3 voltooien we Torckdael.

Bedrijfsruimten

We verhuren naast sociale woningen, vrije sector-woningen en maatschappelijk vastgoed ook commercieel vastgoed.

We verhuren 49 bedrijfsruimten. We merken dat het verhuren van bedrijfsruimten lastiger gaat, zeker nu door de coronacrisis. Daarnaast verhuren wij 703¹⁷ garages, parkeerplaatsen en bergingen (2019: 703).

Wonen in zelfbeheer

Bij 'wonen in zelfbeheer' organiseren huurders en/of kopers zich om samen hun woonsituatie verder vorm te geven. Een voorbeeld hiervan is een woon-coöperatie: hierin richten bewoners een coöperatieve vereniging op die gezamenlijk het eigendom en/of het beheer van een woongebouw over. De Woningwet geeft huurders de mogelijkheid om hiervoor een plan in te dienen bij een woningcorporatie.

Wooncoöperatie Centraal Wonen

Wooncoöperatie Centraal Wonen (CW) wil mensen, ongeacht hun aard van afkomst, geloof of inkomen een goed thuis bieden. We hebben daarom met CW goede afspraken gemaakt over het toewijzen. Dit moet gebeuren binnen de wettelijke regels rond passend toewijzen. Dit maakt het voor CW steeds lastiger om hun doelstellingen te verwezenlijken.

Op verzoek van CW bekeken we daarom samen om het hele wooncomplex aan hen te verkopen en onder te brengen in een wooncoöperatie. Zo kan CW haar doelstellingen wel blijven realiseren. Dit past ook bij de woonvisie van de gemeente Wageningen die dit soort kleinschalige woon(zorg)initiatieven toejuicht. Voor ons betekent dit een mogelijk afscheid van een bijzondere woongroep, maar daarmee wel een verkoopopbrengst waarmee wij nieuwe woningen kunnen realiseren. Voor Wageningen betekent dit daarmee een toename sociale woningen, een mooie maatschappelijke opbrengst.

Van 2017 tot en met 2019 participeerden we samen met CW in de pilot 'verkoop aan wooncoöperatie'. Deze pilot liep tot eind 2019 en sluit aan bij het stimuleren van eigen verantwoordelijkheid voor bewoners bij hun eigen woonomgeving. Met het stoppen van de pilot ging het proces van pionieren door.

¹⁷ Dit is inclusief de 39 parkeerplaatsen in de betaalde parkeergarages op Torckdael.

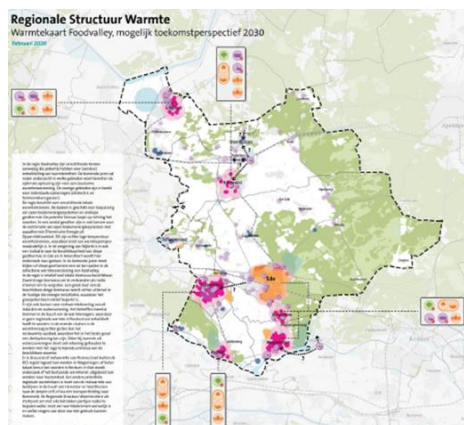
In 2020 hebben we samen grote stappen gemaakt in het proces. Hierin is de samenwerking met CW en de gemeente Wageningen van groot belang geweest. Centraal Wonen was in december 2020 klaar om het vastgoed over te nemen. Wij hebben de verantwoordelijkheid om een afgewogen besluit te nemen in dit proces, en te zorgen dat de keuze maatschappelijk verantwoord is. In 2021 nemen wij dit besluit.

Focus op duurzaamheid

Ook wij nemen onze verantwoordelijkheid voor een duurzame samenleving. Bij onze verduurzamingsacties houden we altijd de woonlasten voor onze huurders in de gaten. Voor ons is duurzaamheid een afgeleide van betaalbaarheid en kwaliteit. Dat wil zeggen dat onze investeringen in de verduurzamingsopgave, voor de huurder altijd moet zorgen voor betaalbare woonlasten en meer wooncomfort. We investeren in duurzame, energiebesparende maatregelen zoals isolatie en zonnepanelen. Samen met andere organisaties onderzoeken we duurzame ontwikkelingen en bekijken we hoe wij onze bijdragen kunnen leveren aan de energietransitie. We zien het als onze maatschappelijke verantwoordelijkheid om bij het toepassen van duurzame ontwikkelingen niet voorop te lopen (innovators), maar te kijken naar mogelijkheden die zich al enigszins hebben bewezen (early-adaptors).

CO₂ neutraal in 2050

Onze doelstelling is dat het gebouwgebonden verbruik in 2050 CO₂ neutraal is, een doelstelling uit het Klimaatakkoord. Op landelijk niveau blijven wij via onze koepelorganisatie Aedes in gesprek over de haalbaarheid en de route hier naartoe. Op regionaal niveau praten we namens de corporaties in FoodValley mee over de gezamenlijke inzet van duurzame bronnen binnen het samenwerkingsverband Food Valley. Hieruit is de Regionale Energie Strategie (RES) opgesteld. Het doel van deze strategie is de mogelijkheden voor de verschillende bronnen in de regio in kaart te brengen en over de regio te verdelen.



In 2021 wordt de RES opgeleverd. Gemeenten stemmen hier hun warmtevisie op af. In een warmtevisie beschrijven de gemeenten hun stappenplan voor de energietransitie.

Warmtevisie gemeente Wageningen

De gemeente Wageningen heeft de concept Warmtevisie in 2020 opgesteld. In september organiseerden we samen met de werkgroep duurzaamheid en gemeente Wageningen een bijeenkomst voor huurders over duurzaamheid en de concept Warmtevisie van de gemeente. Het was een goede bijeenkomst waarin veel kennis en inzichten zijn uitgewisseld. Huurders vinden verduurzaming belangrijk, maar geven ook aan dat de woning betaalbaar moet blijven. In 2021 werkt de gemeente verder aan de Warmtevisie door samen met vastgoedeigenaren en inwoners wijkplannen op te stellen.

Onze duurzaamheidsstrategie

Onze duurzaamheidsstrategie 2019 – 2025 sluit grotendeels aan op de (concept) Warmtevisie van de gemeente Wageningen. In onze strategie zoeken we naar de beste duurzame oplossing met de laagste (maatschappelijke) kosten per wijk of woongebied. Op basis van de op dit moment beschikbare techniek, lijkt voor de meeste wijken de aansluiting op warmtenetten de beste optie.

We werken mee aan het onderzoek naar de mogelijkheden voor de aansluiting op een warmtenet met restwarmte van Parenco in Renkum. Hierop zouden 6.200 woningen in Wageningen kunnen worden aangesloten. We zien dit als kans, omdat er in Wageningen weinig mogelijkheden zijn voor zo'n bron. De transitie van energie uit fossiele brandstoffen naar duurzame energie is omvangrijk waarvoor we veel moeten investeren. Daarom bekijken we heel goed wat we wel en wat we niet (al) kunnen doen. We kunnen ons geld uiteraard maar één keer uitgeven.



Wijken van de Toekomst

In Wageningen zijn er twee 'Wijken van de Toekomst': de Benedenbuurt en de Nude. In deze wijken zoeken we in samenwerking met de gemeente en bewoners naar mogelijkheden om 'van het gas af' te komen en warmtevoorzieningen naar een duurzame bron aan te leggen. Met het aansluiten op een duurzaam systeem verminderen we de CO₂-uitstoot en kunnen we stapsgewijs komen tot een CO₂ vrij systeem.

De gemeente is de initiatiefnemer voor de Nude als Wijk van de Toekomst. In de Benedenbuurt zijn dat de bewoners.

- **Nude**

We weten nu nog niet welke duurzame bron er uiteindelijk beschikbaar komt voor de Nude. Maar wij zijn in 2020 wel gestart met onze groot onderhoudswerkzaamheden daar (zie ook hoofdstuk Vastgoed). Daarom nemen wij no-regret maatregelen zodat we deze woningen in principe zo kunnen aansluiten op een duurzame bron, zoals bijvoorbeeld een warmtenet.

- **Benedenbuurt**

In de Benedenbuurt is op initiatief van de bewoners het project 'van het gas af' gestart. De bewoners hebben zich verenigd in de coöperatie Warmtenet Oost Wageningen (WOW). Als bijzonder project krijgt WOW een subsidie van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.



Wij zijn lid van de projectgroep. We vertegenwoordigen onze huurders als mogelijke afnemer van warmte en eigenaar van het net in de woning. Onze deelname aan dit project sluit aan bij onze duurzaamheidsvisie om te leren en te verbeteren in kleine initiatieven.

Van de 490 woningen in de wijk, zijn er 170 in ons bezit. Eén van deze huurwoningen is tijdelijk ingericht als proefwoning. Deze woning is al voorbereid op de aansluiting op het warmtenet. Zo kunnen bewoners en geïnteresseerden zien hoe een energieneutrale woning werkt. We gebruiken de woning ook voor overleggen met WOW én er zijn spreekuren waar bewoners uit de wijk met vragen terecht kunnen.

Warmte-koude opslag

Er zijn in Wageningen al twee wijken waar onze woningen niet meer via een gasinstallatie verwarmd worden: Torckdael en Nieuw Kortenoord.

De wijk Torckdael maakt gebruik van een collectieve wko-installatie. Hierbij maken we gebruik van de warmte van de stadsgracht.

In de wijk Nieuw Kortenoord hebben alle woningen een individuele wko-installatie.

Aanvragen van bewoners

Bewoners kunnen bij ons aangeven of zij 'van het kookgas af' willen of willen investeren in zonnepanelen of isolerende maatregelen. We begeleiden onze bewoners bij deze aanvragen en kijken samen met hen naar de mogelijkheden. Voor de zonnepanelen en individuele aanvragen betalen de huurders een vergoeding in de servicekosten, zodat de investering betaalbaar is.

Energieketen en energiecoach

Huurders kunnen met vragen over energie, terecht bij het Energieloket van de gemeente Wageningen. We hebben onze huurders bij de afrekening stookkosten extra geïnformeerd over de mogelijkheden van het Energieloket. Samen met 'Wageningen Woont Duurzaam' hebben we informatiemateriaal gemaakt en deze op verschillende manieren verspreid.



In 2020 ontving het Energieloket vragen van elf van onze huurders. De meeste vragen gingen over energiebesparing. Ook was er interesse voor de duurzaamheidsavond die we organiseerden, en waren er ook bewoners geïnteresseerd in de concept Warmtevisie en klimaatadaptatie. Klimaatadaptatie wordt door de steeds grotere extremen in het weer een belangrijk onderwerp. In 2021 gaan we daarom samen met gemeente en huurders aan de slag met dit thema.

Initiatief vanuit huurders

De bewoners aan de Veerweg hadden nog budget over van de klimaatprijs die ze in 2018 wonnen. In 2020 hebben de bewoners van de Veerweg en de Veerstraat nagedacht over hoe ze dit bedrag het beste konden inzetten voor de straat. Er waren veel leuke ideeën, die het jureren nog best lastig maakten. Uiteindelijk kozen de bewoners voor een elektrische deelauto en een cursus 'inzicht in je cv-installatie'. Ook bundelden de bewoners van de Veerstraat in 2020 hun aanvraag voor zonnepanelen. Hiermee verlaagden ze als straat de woonlasten en leverden we samen weer een mooie bijdrage aan duurzaamheid.

Energiebesparing stimuleren

Samen met de gemeente en collega-corporatie Idealis hebben wij een bijdrage aangevraagd vanuit de Regeling Reductie Energiegebruik (REW). Het bedrag van € 100,- per huishouden moet worden ingezet om huurders bewust te maken van hun mogelijkheden om energie te besparen. Voor dit bedrag kunnen wij bijvoorbeeld energieadvies geven of eenvoudige energiebesparende maatregelen aanbieden. Hiermee leveren we samen met de huurders een bijdrage aan het verminderen van de CO₂-uitstoot en het verlagen van de woonlasten.



De vraag naar de regeling was zo groot, dat de minister extra subsidie beschikbaar heeft gesteld. Door het grote beroep dat er op deze regeling werd gedaan, verwachten we in maart 2021 te horen of we van deze regeling gebruik kunnen maken.

Onze duurzame acties

Overzicht 2020

We deden in 2020 verschillende duurzaamheidsinvesteringen. Meestal stond hier geen of slechts een beperkte huurverhoging tegenover. Een overzicht:

- bij 120 woningen in totaal 813 zonnepanelen geplaatst;
- bij 3 woningen spouwisolatie aangebracht;
- bij 2 woningen vloerisolatie aangebracht;
- bij 57 woningen glasisolatie aangebracht;
- bij 4 woningen boilers aangebracht;
- bij 2 woningen cv aangelegd.

Slimmere energie-inkoop

We kochten in 2020 onze energie voor ons kantoor, algemene ruimten etc. opnieuw slim in. We hebben betaalbare groene energie, voornamelijk uit windmolens. We weten dat onze huurders duurzaamheid ook belangrijk vinden. Zo dragen we met elkaar bij aan een beter milieu met oog voor de woonlasten van huurders van onze appartementencomplexen.

Duurzaam vastgoed: naar gemiddeld energielabel B

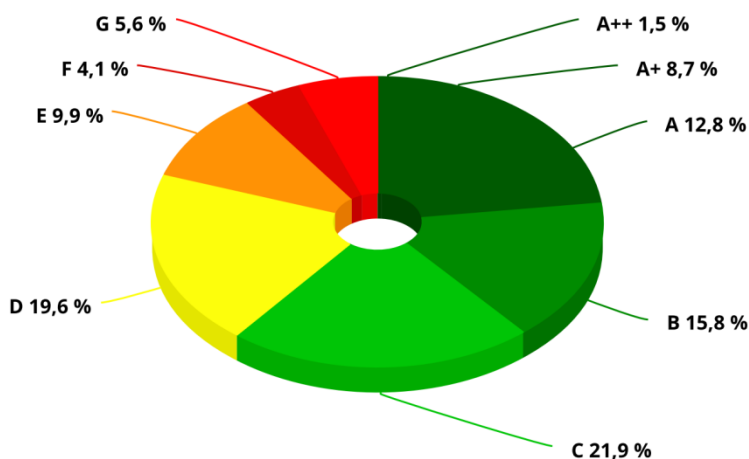
Een van de doelstellingen uit ons ondernemingsplan is het realiseren van een gemiddeld energielabel B voor ons vastgoed. In 2020 scoren we gemiddeld label C.

In het pilot project groot onderhoud in de Nude gaan de appartementen van label D-G naar A.

We liggen achter op onze doelstelling om in 2021 gemiddeld energielabel B te halen. Maar met onze aanpak in de afgelopen, en komende, jaren komen we wel steeds dichterbij ons doel.

	Eind 2020		Eind 2019	
A++ ≤ 0.6	75	1,5%	75	1,5%
A+ 0.61 – 0.8	442	8,7%	442	8,7%
A 0.81 – 1.2	652	12,8%	564	11,1%
B 1.21 – 1.4	806	15,8%	789	15,5%
C 1.41 – 1.8	1113	21,9%	1197	23,5%
D 1.81 – 2.1	998	19,6%	1062	20,9%
E 2.11 – 2.4	506	9,9%	589	11,6%
F 2.41 – 2.7	208	4,1%	212	4,2%
G* ≥ 2.71	286	5,6%	155	3,1%
Woningen	5.086	100%	5.085	100%







* De toename in G-labels komt met name door het opnieuw opnemen van verlopen labels. De systematiek om energielabels op te meten is gewijzigd, waardoor deze woningen lager uit de beoordeling komen.








Bijlagen










Evaluatie prestatieafspraken 2020








Prestatieafspraken Wonen en Zorg

	Prestatieafpraak 2020	Realisatie 2020	Toelichting bij niet (helemaal) behalen
1.	In januari 2020 neemt de gemeente het initiatief voor een gezamenlijk statement Wonen en Zorg. De gemeente, de Woningstichting en huurders realiseren dit statement samen met andere relevante partijen zoals zorgaanbieders. Het statement wordt opgesteld vanuit bestaand beleid en recente onderzoeksresultaten. In vervolg hierop wordt gezamenlijk een uitvoeringsagenda Wonen en Zorg opgesteld waarin de opgave voor de komende jaren wordt benoemd en welke uitvoeringsinstrumenten en acties hieraan zijn verbonden. Hierin is in ieder geval aandacht voor de onderwerpen: <ol style="list-style-type: none"> Beschermd Wonen; Maatschappelijke Opvang; Kleinschalige Woonzorgvoorziening; Draagkracht van de woonomgeving Langer zelfstandig thuis wonen in relatie tot woningaanpassingen; Passende woningvoorraad voor de kwetsbare inwoner. 		De kaders van het statement zijn uitgewerkt met gemeente en huurders. Samen met de zorgpartijen werken we in 2021 het statement uit tot een uitvoeringsagenda.
2.	De gemeente onderzoekt de behoefte van de doelgroepen en alternatieven in Anders Wonen, zoals bijvoorbeeld prikkelarme woningen. Op initiatief van de huurders gaat de gemeente een stageovereenkomst aan met een student van de WUR, die dit onderzoek zal uitvoeren. Eventuele regionale voorbeelden worden hierin meegenomen. De Woningstichting en huurders worden hierbij betrokken en ontvangen een terugkoppeling van de resultaten en het advies.		Dit onderzoek is uitgevoerd en gecommuniceerd en heeft een vervolg gekregen in het regio-onderzoek Anders Wonen, dat wordt getrokken door de gemeente Veenendaal. DW zit ook in deze regionale projectgroep.
3.	De gemeente en de Woningstichting gaan met betrokken partijen de begeleiding van statushouders evalueren met als doel heldere afspraken over rollen en verantwoordelijkheden en over de output na een begeleidingstraject door Vluchtelingenwerk.		Onder regie van de gemeente is er een startbijeenkomst gepland (begin maart) waaruit een projectgroep volgt die het proces op papier gaat zetten
4.	De gemeente heeft een plan van aanpak voor grofvuil opgesteld en is in 2019 samen met de Woningstichting gestart bij de Asterstraat. Met deze ervaringen worden de activiteiten verder uitgebreid naar andere flats. In de Nude wordt het grofvuilprobleem gecombineerd met het Groot Onderhoud bij twee flats. De renovatie start in de loop van 2020 en ervaringen worden ingezet in de rest van de wijk.		De gemeente heeft de intentie om de restafvalcontainers in Wageningen ondergronds te brengen, bij voorkeur wordt hiermee gestart in de Nude. Bij het pilot project groot onderhoud in de Nude (flat aan de Savornin Lohmanstraat) was het helaas niet mogelijk om de containers ondergronds te brengen omdat er in de grond bij deze flat veel leidingen en kabels aanwezig zijn. Daarom is in goed overleg een andere oplossing gekozen. De genoemde containers zijn verplaatst.
5.	Bij nieuwbouw of renovatie gaat de Woningstichting in gesprek met de gemeente om te inventariseren of het mogelijk is om snippergroen over te nemen. Dit snippergroen is dan nodig om het project te realiseren.		De gemeente heeft in 2020 beleid gemaakt. Binnen dit beleid is er ruimte om samen met de gemeente per project afspraken vast te leggen in een bruikleenovereenkomst.
6.	De gemeente is verantwoordelijk voor het in goede staat houden van bestaand openbaar groen dat in het bezit blijft van de gemeente, ten behoeve van de leefbaarheid van woonwijken.		Dit gebeurt nog niet naar tevredenheid. Hierover gaan we met elkaar in gesprek.








	Prestatieafspraken 2020	Realisatie 2020	Toelichting bij niet (helemaal) behalen
7.	Gemeente en de Woningstichting hebben contact wanneer sprake is van grofvuil rond de complexen van de Woningstichting. De gemeente is daarbij verantwoordelijk voor het ophalen van grofvuil, waarvoor € 15,- wordt doorbelast aan inwoners. De Woningstichting spreekt haar huurders aan op het plaatsen van grofvuil in en rond de complexen.		
8.	Voor handhaving van het grofvuilbeleid heeft de gemeente schone buurtcoaches ingezet die bij plaatsingen in de gaten houden, opruimen, inwoners aanspreken en BOA's inschakelen voor handhaving.		Dit gebeurt nog niet afdoende naar tevredenheid van huurders.
9.	In de Nude werken de gemeente en de Woningstichting samen aan een integrale wijkaanpak. De gemeente zorgt voor (her)inrichting van het openbaar groen en is verantwoordelijk voor afvalverzameling, verharding, veiligheid en toegankelijkheid van de omgeving. De Woningstichting renoveert en verduurzaamt twee flats. Partijen sluiten hierover een intentieovereenkomst.		Inmiddels zijn wij al bijna klaar met de renovatie van de twee flats. Helaas is het niet gelukt de intentieovereenkomst in 2020 te realiseren, dit wordt 2021. Hierin worden de afspraken met de gemeente vastgelegd.
10.	Onder regie van de Woningstichting wordt jaarlijks met de gemeente en de huurders een themabijeenkomst over leefbaarheid georganiseerd, waarin gezamenlijk wordt bepaald welke onderwerpen en knelpunten binnen dit thema relevant zijn om op te pakken. Het is de bedoeling dat bij de volgende Prestatieafspraken leefbaarheid een afzonderlijk thema wordt.		Vanwege de coronamaatregelen was het niet mogelijk elkaar fysiek te ontmoeten. Voor een eerste bijeenkomst heeft dit wel de voorkeur. Tijdens verschillende bijeenkomsten is er wel bij dit thema stilgestaan om input voor de voorbereidingen op te halen. .
11.	De Taskforce woonoverlast heeft een advies uitgebracht en een uitvoeringsagenda opgesteld. Alle partijen committeren zich vanaf 2020 aan de uitvoeringsagenda van de Taskforce. De uitvoeringsagenda is geborgd in de stedelijke werkgroep Leefbaarheid, waar zowel de gemeente als de Woningstichting deelnemer in zijn samen met lokale partijen. Na implementatie van de uitvoeringsagenda vindt jaarlijks een evaluatie plaats. De resultaten worden ook gedeeld met de huurders.		

Prestatieafspraken Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

	Prestatieafpraak 2020	Realisatie 2020	Toelichting bij niet (helemaal) behalen
12.	De gemeente en de Woningstichting gaan met elkaar in gesprek over de prioritering ¹ van de ambities voor de komende 5-10 jaar. Het gaat om investeringen in betaalbaarheid, beschikbaarheid en/of duurzaamheid. In 2020 maken de Woningstichting, de huurders en gemeente concrete afspraken welke uitwerking dit heeft voor de omvang en samenstelling van de kernvoorraad van de Woningstichting.		De gemeente en de Woningstichting zijn met elkaar in gesprek geweest over de prioritering. Dit is ook één van de onderwerpen in de voorbereiding van ons nieuwe ondernemingsplan. In 2021 zal deze prioritering samen met de huurders omgezet worden in Prestatieafspraken.
13.	De gemeente implementeert de Woningmarktstrategie en evalueert de resultaten één keer in de drie jaar. Hierin worden ook de afspraken met de Woningstichting over sociale huur meegenomen. Als de resultaten daartoe aanleiding geven, bespreken de gemeente, de Woningstichting en huurders deze en stemmen te nemen acties af.		
14.	De Woningstichting heeft als uitgangspunt een evenredige balans zodat in een complex niet meer dan 20% van de woningen bewoond is door specifieke doelgroepen (tenzij het een complex betreft dat expliciet voor een specifieke doelgroep is bedoeld). Wanneer de 20% is bereikt gaan partijen met elkaar in gesprek.		
15.	De Woningstichting verhuurt minimaal zeven woningen aan het Kernteam voor MO Wageningen en spant zich in om dit aantal te verhogen tot tien (gezien de wachtlijst).		
16.	De Woningstichting bemiddelt cliënten die uitstromen vanuit de MO en BW. Op basis van de ontwikkelingen in 2019 levert de Woningstichting 15 woningen voor de uitstroom MO en BW. Hierbinnen valt ook één woning voor de pilot 'Housing first' (huisvesting daklozen).		
17.	De gemeente en de Woningstichting onderzoeken of het juridisch mogelijk is om grote eengezinswoningen met voorrang aan te bieden aan huurders van de Woningstichting en daarna aan gezinnen uit de gemeente Wageningen. Over de uitkomst van het onderzoek wordt met partijen een vervolgafpraak gemaakt.		
18.	In 2019 heeft de gemeente een breed gedragen traject ingezet voor het opstellen van een doelgroepenverordening. Met een doelgroepenverordening wordt het nieuw te bouwen segment, de kwaliteit en de instandhoudingstermijn voor sociale en midden huur geborgd. In het eerste half jaar van 2020 wordt deze doelgroepenverordening ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.		
19.	Bij sloop en nieuwbouw van bestaand bezit heeft de Woningstichting het recht om uitsluitend sociale huurwoningen terug te bouwen.		
20.	Afhankelijk van het vergunningstraject door de gemeente en de oplossingen van de stikstofdiscussie start de Woningstichting in 2020 met de bouw van drie nieuwbouwprojecten: a. Fase 3 Torckdael: 16 zorgappartementen, waarvan 1 gebruikt wordt als gezamenlijke ruimte. b. Locatie Ireneschool: 24 sociale appartementen en 12 sociale huurwoningen.		Voor de locatie Ireneschool heeft de vergunning langer tijd gevraagd. Deze is er nu en dus kunnen we verder met dit nieuwbouwproject.

	Prestatieafspraken 2020	Realisatie 2020	Toelichting bij niet (helemaal) behalen
	c. Deelplan 3 Kortenoord: 38 sociale huurwoningen en 14 zorgwoningen.		
21.	Om te sturen op betaalbaarheid benut de Woningstichting de wettelijke mogelijkheden. De netto huur van sociale huurwoningen komt na de huurverhoging niet boven de liberalisatiegrens maar wordt afgetopt op € 720,42 (prijspeil 1 januari 2019). Huurders met een hoog inkomen die te maken krijgen met een inkomensdaling houden hiermee recht op huurtoeslag.		
22.	Om bij nieuwbouw en renovatie betaalbare, duurzame woningen financieel te kunnen blijven realiseren, zal de Woningstichting de extra bandbreedte van 1% boven de maximale huursomontwikkeling worden toegestaan. De toelichting en motivatie aan gemeente en huurders vindt plaats in het jaarlijkse procesevaluatie Huurbeleid en Huurverhoging.		Hier hebben wij in 2020 geen gebruik van gemaakt.
23.	De gemeente en de Woningstichting starten een pilot vroegsignalering huurschulden/financiële problemen. In 2020 worden 12 gezinnen met financiële problemen begeleid. Hierbij wordt de energiecoach ingezet en kan als laatste redmiddel op basis van financiële urgentie (met eventueel ondersteuning van de gemeente) een verhuizing naar een goedkopere huurwoning worden ingezet. In het 4e kwartaal van 2020 vindt de evaluatie van de pilot plaats. De resultaten zullen input zijn voor het door de gemeente in 2021 te ontwikkelen armoedebeleid.		
24.	In het kader van de pilot vroegsignalering maakt de gemeente een voor alle inwoners goed leesbaar informatiepakket over de mogelijke toeslagen waar huurders recht op hebben. Dit informatiepakket is in het 1e kwartaal van 2020 beschikbaar voor alle huurders.		
25.	De gemeente en ketenpartners onderzoeken de mogelijkheid om de laagdrempelige inloop bij het Startpunt uit te breiden met alle in de Schuldienstverlening actieve partijen. Door een brede bezetting kunnen eenvoudige financiële vragen direct beantwoord worden en desgewenst afspraken gemaakt worden. De inkomensbrigade van de gemeente vervalt.		
26.	De Woningstichting onderzoekt op basis van de rekentool in Huiswaarts wat de mogelijkheden zijn om nieuwe huurders met een risicoprofiel via een adviesgesprek voor te lichten over financiële risico's. Tijdens dit gesprek is ook aandacht voor het volgen van een budgettraining van Welsaam, waarbij tools worden aangereikt om financiële tegenslagen op te vangen.		Implementatie vindt in april 2021 plaats.
27.	De Woningstichting streeft bij huurverhoging naar betaalbaarheid en een goede prijs-kwaliteitsverhouding van de woningen. Wanneer het Sociaal Huurakkoord 2018-2021 wettelijk is vastgelegd (naar verwachting in 2020) bepaalt de Woningstichting of zij aansluit bij de uitgangspunten. De huurders maken hierbij gebruik van hun adviesrecht.		

Prestatieafspraken Duurzaamheid

	Prestatieafpraak 2020	Realisatie 2020	Toelichting bij niet (helemaal) behalen
28.	De gemeente zal in samenwerking met betrokken partijen in juni 2020 een warmtevisie vaststellen. In dit kader organiseren de gemeente en de Woningstichting een aparte bijeenkomst voor huurders van de Woningstichting. Bij de vervolgstappen worden de huurders op de hoogte gehouden en worden inwoners actief betrokken.		
29.	De gemeente en de Woningstichting onderzoeken samen met andere grote warmtevragers in Wageningen de haalbaarheid en wenselijkheid van het aansluiten van 6.200 woningen op een warmtenet aangesloten op de restwarmte vanuit Parenco.		Onderzoek loopt door in 2021.
30.	Op initiatief van en samen met bewoners onderzoeken de gemeente en de Woningstichting het aansluiten van de woningen in de Benedenbuurt op een warmtenet.		Onderzoek loopt door in 2021.
31.	De Woningstichting monitort en coached huurders van de Nul-op-de-meter woningen in Kortenoord. De huurders en gemeente worden meegenomen in de resultaten.		
32.	De Woningstichting start in twee wijken met het aanbieden van duurzaamheidspakketten.		In één wijk is gestart met zonnepanelen, in 2021 onderzoeken we welke wijken er kunnen volgen.
33.	De gemeente nodigt de Woningstichting uit om de mogelijkheden te verkennen voor klimaat adaptieve en duurzame maatregelen. Hierbij wordt onder andere gedacht aan: hoeveelheid bestrating in tuinen, mogelijke subsidie om regenwater af te koppelen, zonnepanelen en het gebruik van duurzame bouwmaterialen.		In 2021 gaan we ons beleid op klimaatadaptatie op basis van de uitgewerkte visie en rapporten van de gemeente uitwerken.
34.	Gemeente breidt het aantal gratis speeddates voor alle inwoners met energieadviseurs verder uit. De gemeente, de Woningstichting en huurders organiseren een inspiratieavond Duurzaamheid.		

Algemene gegevens

Naam

de Woningstichting

Vestigingsplaats

Gemeente Wageningen

Adres

Olympiaplein 26, 6707 EN Wageningen

Correspondentieadres

Postbus 38, 6700 AA Wageningen

Telefoonnummer

Voor huurders: 0800 – 0317

Voor andere zakelijke relaties: 0317 – 47 16 00

Website

www.dewoningstichting.nl

E-mailadres

info@dewoningstichting.nl

Datum en nummer van het Koninklijk Besluit waarbij de instelling is toegelaten

16 februari 1920 nummer 47

Datum en nummer van de inschrijving in het Handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland te Arnhem

6 januari 1919 nummer 09002855

Datum en nummer inschrijving in het Nationaal Register Volkshuisvestingsinstellingen als organisatie die de Governancecode Woningcorporaties onderschrijft

17 september 1996 nummer NRV-2300

Statuten de Woningstichting

De laatste statutenwijziging dateert van 23 november 2018. Deze statutenwijziging vond plaats vanwege de wijziging Woningwet en BTIV.

Verbindingen

Sinds 25 oktober 2013 hebben wij een verbinding: Ecovallei B.V.

Lidmaatschap

Aedes Branchevereniging van woningcorporaties, Hilversum
Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW), Utrecht

Erkend leerbedrijf

2 juli 2012, Fundeon (MBO middenkaderfunctionaris Bouw)

4 april 2013, Stichting Ecabo (MBO economisch/administratief, ICT- of veiligheidsberoep)

Datum in bezit van KWH-Huurlabel

19 juni 2000, geldig tot 11 maart 2023

Colofon en vrijwaring

Samenstelling en redactie

Medewerkers, Bestuur en Raad van Commissarissen van de Woningstichting.

Vrijwaring

Aan de informatie gepresenteerd in het jaarverslag en de jaarrekening 2020 van de Woningstichting te Wageningen, kunnen geen rechten worden ontleend. De Woningstichting aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor directe of indirecte schade als gevolg van het gebruik van informatie uit het jaarverslag en de jaarrekening 2020.