

WOON

OP

MAAT



HIER BEN IK THUIS
JAARVERSLAG 2020

Opbouw Jaarverslag 2020

Kengetallen
Bestuursverslag
Verslag Raad van Commissarissen
Jaarrekening

KENGETALLEN PER 31 DECEMBER 2020

Bezit	2020	2019
Aantal verhuureenheden	9.274	9.314
Aantal huurwoningen	8.528	8.551
Gemiddelde netto huur woningen	€ 578	€ 553
Gemiddelde huurverhoging	2,3%	1,7%
Gemiddeld huur woningen t.o.v. maximaal redelijke huurprijs	70%	71%
Totaal aantal verkochte huurwoningen met de 75% regeling	410	434
Aantal nieuwbouw huurwoningen c.q. aangekochte woningen	10	3
Aantal huurwoningen DAEB	8.234	8.245
Aantal huurwoningen niet-DAEB	294	306
Aantal gesloopte huurwoningen	48	48
Aantal verkochte huurwoningen	25	32
Mutatiegraad verhuring woningen	6,5%	4,9%
Aantal ontruiming	2	3

Dienstverlening (in cijfers van 1 tot 10)	2020	2019
Verhuur	8,8	8,8
Verkoop	8,8	9,0
Dagelijks onderhoud	9,2	9,0
Oplevering huurwoning	8,5	8,5
Oplevering koopwoning	8,2	8,4

Jaaruitkomsten (x € 1.000)	2020	2019
Operationeel resultaat na rente	22.627	20.608
Jaarresultaat na belastingen	8.006	164.535
Jaarhuur	59.978	59.362
Onderhoudslasten exclusief toegerekende organisatiekosten	13.964	15.389
Investering in renovatie en nieuwbouw huurwoningen	18.218	12.320
Sectorheffingen	8.287	7.506
Rentelasten	7.194	8.546
Eigen Vermogen	1.066.351	1.058.346
Leningenportefeuille	248.638	237.004
Balanstotaal	1.391.533	1.377.599
Beleidswaarde	653.617	702.752
WoZ-waarde	1.757.000	1.636.000

Financiële kengetallen	2020	2019
ICR (Rentedeckingsgraad)	2,7	2,5
Solvabiliteit (op basis van de beleidswaarde)	57,0%	59,0%
Loan To Value (op basis van de beleidswaarde)	39,0%	34,0%
Rentabiliteit eigen vermogen	1,0%	18,0%
Gemiddelde rentevoet leningenportefeuille	3,0%	3,1%

Organisatie	2020	2019
Aantal fte's	68	65
Personeelslasten (x 1.000)	€ 5.094	€ 4.849
Kortdurend ziekteverzuim	0,74%	2,30%



WOON
OP **MAAT**

HIER BEN IK THUIS
BESTUURSVERSLAG 2020

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
1. Onze passie, opgave en uitdagingen.....	4
2. Terugblik op 2020.....	6
3. Corporate Governance	18
4. Risicomanagement.....	23
5. Wet- en regelgeving en integriteit	32
6. Financiële informatie en continuïteit.....	34
7. Vooruitblik op 2021.....	43

VOORWOORD

Voor je ligt het bestuursverslag 2020. Een jaar waarin we zijn geconfronteerd met een virus dat zijn weerga niet kent. Het virus heeft uiteraard invloed op ons werk gehad. Toch zijn wij in staat geweest om het merendeel van onze klantbeloften te realiseren. In dit voorwoord lees je de realisatie van onze belangrijkste beloften. Hoe we op de andere klantbeloften zijn gevaren? Je leest het in het bestuursverslag wat is opgebouwd volgens de zeven sleutels van ons Koersplan 'Hier ben ik thuis'(2019-2023). Ik nodig je van harte uit dit te lezen.

Covid-19: positieve resultaten en gerealiseerde klantbeloften

Covid-19 heeft ons ook veel geleerd. Met creativiteit, kritisch vermogen en flexibiliteit organiseerden wij bij de eerste lockdown al snel ons werk anders. Hierdoor gaat het belangrijkste, de verhuur en het onderhoud, en onze dienstverlening continue door. De verhuur van woningen kan op afstand, het onderhoud voeren we uit binnen de RIVM richtlijnen en onze sociaal buurtbeheerders zijn dagelijks in de wijk en vangen de eerste (overlast) vragen op. Huurders met achterstand bellen en bezoeken we als dat mogelijk was. Het aantal huurders met achterstand is mede hierdoor eind 2020 zelfs historisch laag. We merken dat huurders in deze tijd minder geld uitgeven en hierdoor overhouden voor de huurbetaling.

We hebben het moment gebruikt en kansen gepakt. Zo zijn we versneld aan de slag gegaan met de buitenisolatie van woningen met een F&G energielabel. Het betrekken van onze bewoners bij de voorbereiding en uitvoering van vastgoedprojecten bleek lastiger. We stellen overleg uit, organiseren dit digitaal of op afstand. De voorbereiding van projecten is hierdoor soms vertraagd. Ik ben trots dat we bijna al onze klantbeloften hebben gerealiseerd!

Gastvrije dienstverlening verbeterd, minimaal rapportcijfer 8

In 2020 zijn stappen gezet in onze gastvrije dienstverlening aan de circa 9.000 huishoudens. De gemiddelde klantwaardering is opnieuw verbeterd en scoort een 8,9. Ook in deze bijzondere tijd zien wij kansen voor een onderscheidende dienstverlening. Zo hebben meerdere medewerkers, ook zonder actieve klantencontacten, al onze oudere huurders gebeld om te vragen hoe het met hen gaat. De ruim 200 vrijwilligers in onze complexen en buurten zijn persoonlijk bezocht met een attentie, net als de huurders die al 25, 40 of 50 jaar bij Woonopmaat huren.

Gemiddelde wachttijd woningzoekenden gestegen naar 42 maanden

De woningnood in IJmond wordt groter! De verhuisketen zit muurvast. De gemiddelde wachttijd is in 2020 gestegen van 38 naar 42 maanden. Woonopmaat zet alles op alles om de wachttijd terug te dringen. We doen kleine ingrepen. Er zijn 40 wisselwoningen geplaatst voor herhuisvesters van wie de woning wordt aangepakt of gesloopt. Senioren faciliteren we bij het verhuizen. De aanpak van woonfraude leverde 12 vrije woningen op en actieve informatie over woningruil maakte 24 ruilingen mogelijk. Tien teruggekochte woningen verhuurden we opnieuw. Allemaal kleine bijdragen aan een groot probleem. Maar we doen meer. Zo hebben we de urgentie benoemd in een Woonopmaat Netwerk café voor en met onze belanghouders, is een structureel overleg over nieuwbouwlocaties met de gemeente Heemskerk gestart, hebben we actief aandacht voor het probleem gevraagd in de media en

het aanbod voor 100 extra wisselwoningen nabij het Stationsgebied Heemskerk gedaan. We houden het onderwerp op deze manier hoog op de agenda.

Betaalbare huren

Woonopmaat kiest nadrukkelijk voor betaalbaarheid. De jaarlijkse huuraanpassing is inflatievolgend en kwam in 2020 uit op 2,6%. De wens van het Huurdersplatform om huurders met een energielabel E, F of G te ontzien door een afslag op de huurverhoging hebben we gehonoreerd. Tegelijk hebben we de aanpak van slecht geïsoleerde woningen in 2020 versneld. Op onze website hebben we een rekentool opgenomen waar huurders kunnen berekenen of ze in aanmerking komen voor huurverlaging of -huurbevrozing.

Lagere energienota door zonnepanelen en isolatie van woningen

De energienota is een grote boosdoener van stijgende woonlasten. Naast het isoleren van woningen bieden wij huurders van eengezinswoningen zonnepanelen aan. De opbrengst van de panelen wordt verrekend met de energienota. Er zijn nu 1.265 eengezinswoningen met panelen. Eind 2020 is onze gemiddelde Energie Index 1,55. We streven naar 1,4 en gaan dan ook voortvarend door met onze verduurzamingsaanpak.

Goed onderhouden woningen

De toezegging aan onze klanten om maximaal 25% van de huurinkomsten in te zetten op onderhoud, hebben we net niet behaald (24 %). Er zijn enkele onderhoudswerkzaamheden door Covid-19 doorgeschoven en er waren minder woningmutaties waar onderhoud moest worden uitgevoerd.

Verbetering kwaliteit woningvoorraad

Eén van onze grootste opgaven is de aanpak van ons (verouderde) vastgoed. In de periode 2019-2023 is hier ruim 180 miljoen euro voor gereserveerd. In 2020 hebben we een bovengemiddeld aantal vastgoedprojecten in voorbereiding genomen en in de steigers gezet. Nieuwbouw in Beverwijk (Kingsford Smitstraat, Grebbestraat en Slotakkoord in wijk Broekpolder) en Heemskerk (De Slotvrouwe en herstructurering Cornelis Geelvinkstraat). Isolatieprojecten in beide gemeenten noemde ik al eerder. Eind 2020 staan 554 sociale huurwoningen hiervoor in de planning voor 2021.

Exploitatie en positief jaarresultaat

We gaan zorgvuldig om met het geld wat door onze huurders is opgebracht. In 2020 hebben we minder uitgegeven dan aan inkomsten ontvingen. Het resultaat van de normale bedrijfsuitvoering is positief (€ 22,7 miljoen). Dit is iets positiever dan we begroot hadden.

Tot slot

Het afgelopen jaar heeft veel gevraagd van de organisatie. De professionaliteit en flexibiliteit van medewerkers is op de proef gesteld. We hebben dankzij de grote inzet en betrokkenheid van iedereen in dit bizarre jaar veel kunnen doen om onze bewoners een fijn thuis te bieden en prettig te laten wonen. Het jaar hebben we vol trots afgesloten. Met dit jaarverslag leg ik daar graag verantwoording over af. Ik dank je voor het vertrouwen in Woonopmaat.

Ik wens je veel leesplezier en kijk uit naar je reactie.

Sjoerd Hooftman (Directeur-bestuurder)

1. ONZE PASSIE, OPGAVE EN UITDAGINGEN

Onze passie

De titel van ons Koersplan 'Hier ben ik thuis' zegt genoeg. Onze passie is: mensen met een bescheiden portemonnee, een echt thuis bieden! Dat doen we vanuit gastvrijheid; bij alles wat we doen staat gastvrijheid centraal. Maar een thuis creëren doe je samen. Dat betekent dat we daarover in gesprek zijn met onze bewoners. De vraag stellen wat zij onder prettig wonen verstaan. Het betekent ook dat we verbinding maken met elkaar en met samenwerkingsrelaties. Want we beseffen dat we elkaar nodig hebben bij het bieden van een fijn thuis. Samen kunnen we nog meer betekenen voor onze bewoners.

Onze opgave

Onze opgave is het bieden van betaalbare en comfortabele woningen die passen bij de levensfase van onze bewoners. Daar hoort een prettige en veilige buurt bij waarbij wij zichtbaar zijn en nabij. We bieden daarvoor optimaal klantcontact en zorgen voor goed onderhoud. Door het kiezen van duurzame oplossingen werken we mee aan een beter milieu. En met nieuwe woonproducten en nieuwe dienstverlening spelen we in op de veranderende wensen van bewoners.

Onze uitdagingen vertaald

Onze passie en opgave hebben we uitgewerkt in het Koersplan 'Hier ben ik thuis'. Aan de hand van zeven sleutels (zie hiernaast) hebben we onze strategische keuzen en doelstellingen voor 2023 beschreven. Met deze zeven sleutels bieden wij de bewoners een thuis!



Hieronder lees je een korte samenvatting van de opgaven/uitdagingen per sleutel. Wil je meer weten? Download dan ons Koersplan van onze website. Een document wat op zorgvuldig en transparante wijze met inbreng van onze belanghouders is opgesteld.

1. Gastvrije dienstverlening

Onze bewoners stellen, gevoed door hun nieuwe klantervaringen bij andere organisaties zoals 'Coolblue', 'Netflix' of 'Carglass', steeds hogere eisen aan het niveau en de snelheid van onze dienstverlening. Niet inspelen daarop maakt dat de waardering over onze dienstverlening gaat dalen. Dat willen we niet. Sterker nog: we willen onze band met onze bewoners versterken en meer samen optrekken. Goed voor het duurzame beheer van complexen en buurten en het voorkomen van verwaarlozing en eenzaamheid bij bewoners. Onze focus is gericht op het verschil willen maken voor onze bewoners.

2. Een passende woning

De sociale woningmarkt is verstopt, de verhuisketen zit vast, de wachttijden lopen op. De woningmarkt verandert door dubbele vergrijzing en verdunning van huishoudens. We merken de effecten van de oververhitte woningmarkt in Amsterdam en Haarlem. Schaarste blijft de boventoon voeren. Onze uitdaging is voor iedereen een passende woning bieden waarbij we streven naar een juiste match tussen vraag en aanbod (beschikbaarheid). Dat vraagt om samenwerking rondom gebiedsontwikkeling. We hebben er afspraken over gemaakt met de gemeenten Heemskerk en Beverwijk.

3. Een betaalbare woning

We richten ons op de woonlasten van onze bewoners. Het wonen wordt immers steeds duurder. Belangrijkste oorzaak is de energienota en gemeentelijke heffingen. Er is armoede onder onze bewoners. Met name eenoudergezinnen hebben vaak moeite om rond te komen, 40% heeft te weinig bestedingsruimte. Deze cijfers raken ons! We blijven daarom inzetten op betaalbaarheid en houden de woonlasten in toom. Nieuwe bewoners bieden wij een woning die bij het inkomen past.

4. Duurzaam wonen

Bij duurzaam wonen gaat het om de transitie naar een gasloze en CO2 neutrale woningvoorraad. In vrijwel ieder wijk is er wel een duurzaamheidsopgave; slecht geïsoleerde woningen, verouderde gasleidingen in de straat, en een groeiende roep om een warmtenet in de IJmond. We hebben een duurzaamheidsprogramma opgesteld om onze doelen te halen (Energie Index 1,4). We werken zo aan een beter milieu en meer comfort.

5. Een prettige wijk

Was de aandacht voor leefbaarheid wat verslapt in ons land, inmiddels is het thema weer actueel. En terecht. Leefbaarheid vraagt continue aandacht. Allerlei aspecten spelen een rol: van veiligheid, fijne burens en een nette uitstraling van de wijk tot het gevoel erbij te horen. Door inzet van sociaal buurtbeheerders en gerichte woningtoewijzing proberen wij de leefbaarheid goed te houden en te verbeteren. We zijn zichtbaar en nabij.

6. Samen

Woonopmaat komt uit een tijd dat er stevig is ingezet op het vergroten van de woningportefeuille. Er is veel ontwikkeld. We maken nu de omslag naar een beherende corporatie. Dat vraagt om een andere benadering van onze bewoners en samenwerkingspartners. Alleen ga je harder maar samen komen we verder. Onze uitdaging is samen slimme(re) keuzes maken in wat we doen en bouwen aan bewonersbetrokkenheid.

7. Huis op orde

We leven in een snel veranderende wereld. Veranderende wetten en regelgeving, digitalisering, de manier waarop we met elkaar communiceren. Wat vandaag standaard is, kan morgen anders zijn. Onze uitdaging is een gezonde organisatie te blijven, op alle terreinen. Dat gaat om onze financiële continuïteit, wendbaarheid, bedrijfsvoering, medewerkers en de beheersing van de risico's waar we mee te maken krijgen.

2. TERUGBLIK OP 2020

De terugblik van dit bestuursverslag is opgebouwd aan de hand onze zeven sleutels. Per sleutel staat, in vervolg op de hierboven weergegeven opgave, de strategische doelstelling beschreven en geven we aan of we onze klantbeloften voor 2020 hebben gerealiseerd.

Sleutel 1: Gastvrije dienstverlening

Ons ultieme doel is om onze bewoners een echt thuis te bieden. Dit doen willen we realiseren met gastvrije dienstverlening. Gastvrijheid gaat om de totaalbeleving van de bewoner. Niet alleen in zijn woning maar ook in zijn woonomgeving en bij Woonopmaat als organisatie.

De focus in 2020 lag op nieuwe initiatieven voor een betere en gastvrije dienstverlening en het maken van verbinding met de bewoners, juist nu. Het resultaat is positief. De gemiddelde klantwaardering door de huurders is in 2020 verbeterd (8,9). Ons loyaliteitsprogramma werpt zijn vruchten af. De band met onze huurders is versterkt door de taart van de maand voor stille helden, het stilstaan bij life-events van onze huurders en het, met een kleine attentie, bedanken van onze vrijwilligers en huurders die 25, 40 of 50 jaar bij ons huren. De mate van betrokkenheid bij en het vertrouwen in Woonopmaat hebben we gemeten met een KWH onderzoek. De tevredenheid is met de diverse onderzoeken in beeld gebracht. De scores zijn bovengemiddeld.



Nieuwe diensten zijn er vooral op digitaal vlak. Een huuraanpassing per mail of de mogelijkheid om de huur met IDEAL te betalen behoren nu tot de mogelijkheden. Met een tool op onze website kunnen huurders zelf berekenen of ze in aanmerking komen voor huurbevrozing/-verlaging.

Verbinding maken we naast de normale contacten door te bellen met al onze oudere huurders, het sturen van een kerstkaart en de verrassingsbezoekjes van onze collega's bij bewonerscommissieleden tijdens Woonopmaat Doet!.

Nieuwe huurders kunnen, als zij dat willen, in 2020 op afstand een woning gaan huren. Door huurders zelf foto's van hun woning te laten maken, zorgden we in 2020 voor een goede oplevering als een huurder de woning verlaat. In normale tijden doen we dit natuurlijk zelf.

Klantbeloften gastvrijheid 2020	Resultaat 2020	Check
Gastvrije dienstverlening 9.000 huishoudens	Gemiddelde klantwaardering 8,9	✓
Belonen en stimuleren goed gedragen trouwe stille huurder in zonnetje	Taart van de maand, aandacht life-events huurders, bedanken goed gedrag huurders met kleine lekkernij en kaart	✓
Vervolmaken dienstverlening nieuwe en vertrekkende huurders, optimaliseren website	Digitalisering huurbetalingen, oplevering woning met eigen foto's, contactloos verhuren, huurverlagings-/bevroezingstool op website	✓
Tevredenheid, betrokkenheid en mate van vertrouwen van huurders inzichtelijk maken	71% zeer positief, 68% betrokken bij Woonopmaat, NPS score +2	✓

Sleutel 2: Een passende woning

Ons ultieme doel is een juiste match van vraag en aanbod van woningen. Helaas is de druk op de woningmarkt onverminderd groot. Ook in de IJmond is sprake van een steeds groter wordende woningnood. Dit komt onder meer door het stagneren van doorstroming van ouderen naar een passende woonvorm voor ouderen, bevolkingsgroei, de 'verdunning' van huishoudens en de uitstroom van beschermd wonen. De uitdaging is de groeiende vraag naar sociale huurwoningen op te vangen.

Nieuwbouw 40 duurzame sociale eengezinswoningen aan de Kingsford Smitstraat in Beverwijk. Start bouw 2021.



De focus in 2020 lag op het terugdringen van de gemiddelde wachttijd door uitbreiding van het beschikbare aanbod met nieuwe woningen, herstructurering van de bestaande voorraad en het bevorderen van doorstroming door ouderen te faciliteren met verhuizen.

Met nieuwbouw voegen we de komende jaren woningen toe aan de voorraad. Er zijn daarvoor meerdere projecten in voorbereiding, zie onderstaand. Hiernaast startten we in samenwerking met de gemeenten Beverwijk en Heemskerk en belanghebbenden stedenbouwkundige onderzoeken voor een aantal grotere plangebieden, denk aan De Velst en het Centrumplan in Heemskerk en Kuenenplein in Beverwijk.

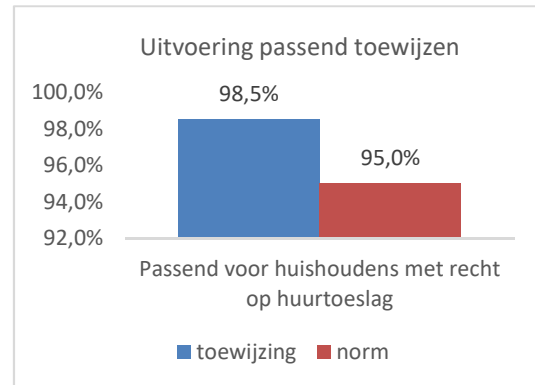
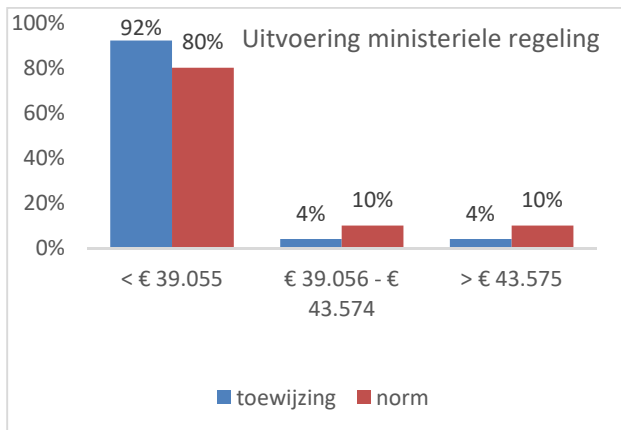
NIEUWBOUWPROJECTEN		
Project, plaats	Aantal en type	Status eind 2020
Kingsford Smithstraat, Beverwijk	40 sociale huureengezinswoningen	Het plan is klaar, definitieve besluitvorming en start bouw 2021
Het Slotakkoord, Beverwijk	54 grondgebonden en gestapelde sociale huurwoningen 20 koopwoningen	Het plan is klaar, definitieve besluitvorming en start bouw 2021
Aagtenpoort, Beverwijk	4 Skaeve Huse, woonunits sociale huur	De onderzoeken zijn klaar. We wachten op goedkeuring subsidieaanvraag
De Slotvrouw, Heemskerk	177 sociale huurappartementen 24 sociale huurstudio's 21 koopwoningen	De woningen worden gebouwd en worden opgeleverd in 2022.
Grebbestraat, Laan van Kanaän, Beverwijk	35 zorgwoningen voor stichting Odion. Huisvesting voor jongeren met lichamelijke beperking	voorbereiding van de bouw en afstemming van het plan met omwonenden is gestart.
Totaal aantal woningen	334 huurwoningen 41 koopwoningen	

De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning bij Woonopmaat is opgelopen tot 42 maanden (2019: 38 maanden). We hebben een mutatiegraad van 6,5% (2019: 4,9%). Tegelijk is het aantal optiehouders in 2020 met 1314 toegenomen naar 8282 optiehouders. In 2020 zijn 469 sociale huurwoningen verhuurd:

- 76 % via het normale woonruimteverdeelsysteem,
- 11 % vanwege herstructurering,
- 13 % aan bijzondere doelgroepen (3% statushouders, 6 % urgentie en 4% uitstroom instellingen).

Hiernaast zijn 24 woningruilen gerealiseerd.

Het passend toewijzen en de uitvoering van de ministeriële regeling is uitgangspunt. 98,5% van de verhuringen aan huishoudens met recht op huurtoeslag is passend toegewezen (norm 95%). 92 % van de vrijkomende sociale huurwoningen is toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 39.055. (norm 80%). 8% van de woningen verhuren we aan lagere middeninkomens tot € 50.000. Tegelijk zien we een kritische consument waarbij inmiddels gemiddeld 14 mensen op de wachtlijst moeten worden benaderd voor het verhuren van een woning. Sluit de vrijkomende woning niet aan bij de behoefte? Wordt de woningzoekende kritischer? Dat vraagstuk moeten we beantwoorden.



Het aanbod woningen in onze voorraad is, door sloop en verkoop, in 2020 licht afgenomen van 8551 naar 8528 (zie ook de kengetallen). Wij vinden dit niet acceptabel en zetten daarom in op meer terug gekochte woningen in de verhuur te zetten. Tegelijk zorgen we hiermee dat we financieel gezond blijven om onze doelstellingen te realiseren en betaalbare en passende woningen te bieden.

De doorstroomregeling voor senioren, zomer 2020 als experiment gestart, heeft de interesse van 100 senioren. We hopen in 2021 met de verhuur van nieuwbouw nog meer woningen vrij te krijgen op basis van deze regeling.

Klantbeloften passende woning 2020	Resultaat 2020	Check
Met fraudeaanpak komen 10 woningen beschikbaar	Er zijn 12 woningen beschikbaar gekomen	✓
Oplopende wachttijden voor betaalbare woningen dringen we terug	De wachttijd is toegenomen van gemiddeld 38 naar 42 maanden	✗
40 wisselwoningen in het centrum van Heemskerk voor bewoners die tijdelijk hun woning uit moeten	40 wisselwoningen aan de Bilderdijkstraat in Heemskerk zijn opgeleverd	✓
Met voorbereiding / uitvoering van vastgoedprojecten leveren we in de periode 2021-2023 ongeveer 200 extra woningen op.	Nieuwbouw in voorbereiding/uitvoering voor 353 nieuwbouwwoningen. Sloop van 48 woningen (Debora Bakelaan)	±
10 woningen worden na terugkoop aan Woonopmaat toegevoegd aan de voorraad sociale huurwoningen	18 vrijkomende woningen verkocht. 7 woningen verkocht aan zittende huurders. 10 woningen zijn na terugkoop verhuurd	✓
Met de doorstroomregeling voor senioren verhuizen 10 senioren	5 woningen zijn toegewezen op basis van de seniorenregeling	✗
Afspraken over opvang en begeleiding instellingsverlaters	21 kanscontracten gesloten en afspraken gemaakt over opvang instellingsverlaters in Pact van uitstroom	✓
Verkenning eigentijdse huisvestingsvormen bij onze zorgorganisatie	Nieuwe huurcontracten met zorgaanbieders zorgplein Malthezerplein Heemskerk en verlenging huurcontract Stichting Odion Westerheem in Heemskerk	✓

Sleutel 3: Een betaalbare woning

We zetten in op het in toom houden van de woonlasten, het verminderen van de betaalbaarheidsrisico's bij onze bewoners en het voorkomen van ontruiming door huurachterstand. Prettig wonen is immers ook betaalbaar wonen.

De focus in 2020 lag op het niet op laten lopen van huurachterstanden. Dat doen we het liefst met de persoonlijke benadering. We bellen of gaan bij de huurders met een achterstand langs. Het aantal huisbezoeken was met 132 in 2020 lager dan voorgaand jaar en de norm. Tijdens de eerste lockdown melden zich 60 huurders met betalingsproblemen. Het merendeel bleek wel uiteindelijk in staat aan de betalingsverplichting te voldoen. Het aantal huurders met achterstand is bijzonder sterk gedaald tot 153 huurders (2019: 177). Nog niet eerder was het aantal huurders met huurachterstand zo laag. Het huurachterstandspercentage is met 0.17% gelijk gebleven en er zijn geen huurders ontruimd wegens betalingsachterstand.

De woonlastenstijging houden we beperkt door een inflatievolgend huurprijsbeleid en het niet toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Naar wens van het Huurdersplatform hebben huurders van een woning met een energielabel E, F of G een € 2,- korting op de jaarlijkse huuraanpassing gekregen. Daarnaast isoleren we deze woningen versneld. In 2020 hebben we bij bijna 200 in plaats van 75 woningen isolatie aangebracht. Zo zorgen we voor een lagere energienota voor onze bewoners en houden we de woonlastenstijging in toom. De streefhuur is gemiddeld 70% van wat de huurprijs wettelijk mag zijn. Dit leidt ertoe dat ruim 80% van onze vrijkomende woningen is bereikbaar voor huurtoeslaggerechtigden.



De Nibud woonlastenindicator hebben we nog niet op onze website gezet. Deze wordt namelijk verbeterd door het Nibud en introduceren we daarna (2021).

Klantbeloften betaalbare woning 2020	Resultaat 2020	Check
Nul ontruiming door huurachterstand en daarvoor samenwerking sociale partners	Geen ontruiming en convenant met sociale partners in gemeente Beverwijk over vroeg signalering bij schulden	✓
Meer op bezoek bij huurachterstand en onderzoek mogelijkheden digitale huurbetaling	132 huisbezoeken (2019: > 200). Introductie mail to pay	+
Met Huurdersplatform maken we afspraken over uitvoering sociaal huurakkoord	Jaarlijkse huuraanpassing inflatievolgend en met positief advies Huurdersplatform. Huurverhoging bij duurzaamheidsinvesteringen binnen sociaal huurakkoord	✓
Inzicht voor woningzoekenden en huurders in maximale woonlast bij inkomen	Niet gerealiseerd	✗
Betaalbare huren en gematigd huurprijsbeleid	Streefhuur gemiddeld 70% max. redelijke huur	✓
1200 huurders een aanbod voor plaatsing zonnepanelen	We hebben 2.750 bewoners van een eengezinswoning een aanbod gedaan	✓
Isolatieaanpak bij 75 woningen met energielabel F of G	191 woningen geïsoleerd	✓

Sleutel 4: Duurzaam wonen

Ons doel is niet alleen woningen duurzamer maken met lagere woonlasten maar ook comfort bieden. Dat doen we met isolatie. We willen het thema duurzaamheid verankeren in alle keuzes die we maken en streven naar een gemiddelde Energie Index (EI) van 1,4. Eind 2020 is de EI 1,55. De doelstelling om 1,4 te behalen haalden we niet. Het effect van de verduurzaming van de woningen en het plaatsen van zonnepanelen bleek minder groot dan we dachten. De EI van 1,4 verwachten we in 2023 gerealiseerd te hebben. Ook zijn we het isoleren van woningen gaan versnellen.

We zetten ook in op een gasloze en energie neutrale woningvoorraad in 2050. Dat doen we in lijn met onze portefeuillestrategie en samen: met bewoners en partners zoals de gemeenten.

Centraal stond dit jaar het energiezuiniger maken van onze bestaande woningen en zorgen voor energiezuinige nieuwe woningen. We hebben de coronacrisis ten goede gebruikt om woningen versneld aan de buitenzijde te isoleren en de binnen-werkzaamheden op een later moment aan te pakken. Bij verschillende nieuwbouwprojecten hebben we de mogelijkheden van Nul-Op-de-Meter (NOM) woningen onderzocht. Dit zijn woningen die, op een duurzame manier, net zoveel energie opwekken als dat ze gebruiken. De investeringen wegen echter (nog) niet op tegen de opbrengst. De financiële middelen zetten we dan liever bij andere volkshuisvestelijke projecten in.

Goede informatie over het gebruik van duurzame installaties en het wonen in een geïsoleerde woning is belangrijk. Want door juist gebruik kan de energierekening nog verder omlaag en dat scheelt in de portemonnee. De energiecoaches van het Huurdersplatform en wij informeren bewoners het liefst persoonlijk. We gebruiken daarvoor onze trailer waarmee we de buurt ingaan. Dat was het afgelopen jaar moeilijker. Omdat we nog geen nieuwe installaties hebben opgeleverd zijn nog geen instructiefilmpjes gemaakt. We doen dat komend jaar, gelijk met een speciale uitgave van het bewonersblad. Bewoners van woningen die in dit jaar worden verduurzaamd, weten dan direct hoe de installaties in hun woning werkt en wat er mogelijk is.

Onze trailer die we gebruiken om de wijk in te gaan met acties voor zonnepanelen.



VERDUURZAMINGSPROJECTEN		
Project, plaats	Aantal en type	Status eind 2020
Rijvordtlaan, Beverwijk	72 sociale huureengezinswoningen	Ontwerpfase is afgerond en project ligt klaar voor besluitvorming start bouw 2021
Poelenburglaan AB, Heemskerk	132 sociale huureengezinswoningen	Haalbaarheidsfase is afgerond en project ligt klaar voor verdere besluitvorming.
Antonio Morstraat, Beverwijk	116 sociale huur eengezinswoningen	Ontwerpfase is afgerond en project ligt klaar voor besluitvorming start bouw 2021
Euratomplein, Heemskerk	234 sociale huurappartementen	Initiatiefase is afgerond en project ligt klaar voor verdere besluitvorming
Totaal aantal woningen	554 sociale huurwoningen	

Met zonnepanelen wordt energie opgewerkt en met de huidige salderingsregeling levert dat de bewoner direct voordeel op. We hebben nu 1.265 eengezinswoningen voorzien van zonnepanelen en breiden dat uit naar gestapelde bouw. In 2020 hebben we zonnepanelen gelegd op een appartementencomplex met huur- en koopwoningen, in samenwerking met de Vereniging van Eigenaren Albida. Het plan om onze eigen hoogbouwflats te voorzien van zonnepanelen is in de maak. Uitvoering start in 2021.

Klantbeloften Duurzaam wonen 2020	Resultaat 2020	Check
Nieuwe woningen zijn gasloos en superzuinig	Alle nieuwbouw in voorbereiding en uitvoering is gasloos en heeft minimaal label A++	✓
Advies geven over installaties en vermindering energieverbruik met behulp van energie coaches, instructiefilmpjes en een energiespecial van het bewonersblad	Huurders van renovatieproject 444 Muziekbuurt Heemskerk en bewoners die kiezen voor zonnepanelen hebben advies /instructie gekregen van energiecoaches	±
Bij groot onderhoud brengen we energetische verbeteringen aan, dat zorgt voor lagere energielasten.	Uitgevoerd bij project 444 Muziekbuurt en in voorbereiding bij Antonio Morstraat en Rijvordtlaan in Beverwijk en Poelenburg AB Heemskerk	✓
Start pilot zonnepanelen op hoogbouwflat	Zonnepanelen geplaatst bij Vereniging van Eigenaren Albida in Heemskerk	±
Duurzaamheid en circulair bouwen is onderdeel kwaliteitsprogramma vastgoedprojecten	Duurzaamheid wordt toegepast. Sloopafval hergebruikt op locatie (De Slotvrouw Heemskerk)	✓
Nieuwe onderhoudsprojecten en oplevering laatste energiezuinige woningen Muziekbuurt Heemskerk	Muziekbuurt opgeleverd. Onderhoudsprojecten in voorbereiding (zie hiervoor)	✓
Vervangen bestaande woningen door nieuwbouw met label A++ en differentiëren woningtypen	Herstructureringsproject Geelvinkstraat Heemskerk is in voorbereiding Nieuwbouw De Slotvrouw Heemskerk in de steigers.	✓
Praten mee, als toekomstig afnemer, over aanleg warmtenet. Voorwaarde: energielasten bewoners stijgen niet	Woningcorporaties in de IJmond hebben met HVC een overeenkomst gesloten voor een haalbaarheidsonderzoek	✓

De PAS en PFAS problematiek is ook aan de orde bij de projecten die wij in voorbereiding hebben. Bij de uitvraag houden we rekening met het minimaliseren van de stikstofdepositie en nemen we extra maatregelen om de uitstoot van stikstof te beperken. We hebben geen vertraging opgelopen bij projecten door de PFAS discussie.

Sleutel 5: Prettige wijk

Prettig wonen; je thuis is zoveel meer dan een woning alleen en daarom zetten wij onze schouders onder een leefbare woonomgeving. In 2020 hebben wij € 1.077.000 (2019: € 878.000,00) geïnvesteerd in participatie en leefbaarheid in Heemskerk en Beverwijk, circa € 126 per huurwoning (2019: € 103).

De leefbaarheid staat onder druk nu we noodgedwongen veel meer in en om de woning verblijven. Onze sociaal buurtbeheerders besteden dan ook veel tijd en aandacht aan toezicht en het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving nabij onze complexen. Zo is er extra ingezet op schoonmaak bij seniorencomplexen, zwerfvuil en het verwijderen van zieke bomen (iepenziekte). De buurtbeheerders zijn zichtbaar en worden steeds vaker aangesproken. Bewonerscommissies organiseerden samen met Woonopmaat kleinere acties in buurten. Te denken valt aan de burendag, een stoepkrijt-tekenwedstijd, prikactie voor zwerfvuil, inrichting atrium enzovoort.



Prikactie zwerfvuil
Oosterwijk juli 2020

Overlastmeldingen namen toe naar 355 meldingen (2019: 319). Deze toename is begrijpelijk nu we (tijdelijk) dichter op elkaar leven. De nieuwe samenwerking met buurtbemiddeling Beverwijk is dan ook direct succesvol. Ook de inzet van de sociaal buurtbeheerders bij lichtere overlastgevallen goed. De organisatie heeft hierdoor meer ruimte voor de zwaardere en ingewikkelder overlastzaken.

Vitale wijken zijn voor ons gemengde wijken. Zowel naar huishoudtype als naar inkomensklasse. We zorgen bij herstructurering en nieuwbouw voor een gedifferentieerd aanbod voor doelgroepen en inkomens. Bij de toewijzing van woningen hebben we een verruimde definitie van onze doelgroep, van lage tot middeninkomens (tot € 50.000). Zo krijgen we een mooie mix en wij geloven dat dit bijdraagt aan een vitale wijk.

Klantbeloften Prettige wijk 2020	Resultaat 2020	Check
Netwerkorganisatie in de wijk Oosterwijk en start gebiedsprogramma	Wijkwinkel open voor bewoners, samenwerking Pré Wonen, welzijn en gemeenten. Startnotitie gebiedsprogramma Oosterwijk vastgesteld	✓
Definitie en visie vitale wijken uitgewerkt	Geen uitgewerkte notitie, wel startnotitie Gebiedsprogramma Oosterwijk	±
Start project burenbemiddeling Beverwijk	Zomer 2020 van start gegaan met acht opgeleide vrijwilligers. 65% van zaken succesvol afgerond	✓
Samenwerking gemeenten bij schoon, heel en veilig. Start pilot sturen op beeldkwaliteit	Samenwerking met gemeente door Sociaal Buurtbeheerders uitgelijnd. Pilot beeldkwaliteit gestopt	±
Verbetering zichtbaarheid/ aanspreekbaarheid en Woonopmaat Doet!	Sociaal buurtbeheerder zichtbaarder. Alle medewerkers in contact met bewoners tijdens Woonopmaat Doet! Dag	✓
<3% overlastmeldingen en realisatie Skaeve Huse	Overlastmeldingen met 10% gestegen, 319 meldingen(4,1%). Skaeve huse nog niet gerealiseerd	✗
Communicatie over onze rol aan relaties met digitale nieuwsbrieven	Totaal 4 digitale nieuwsbrieven verzonden met artikelen waarin samenwerking centraal staat	✓
We organiseren wijkinformatiebijeenkomsten	Ideeën uitgewerkt om bijeenkomsten meer body en inhoud te geven, door Covid-19 niet doorgegaan	±

Sleutel 6: Samen

Samen kom je verder; daar geloven wij in. Een fijn thuis bieden doen en kunnen wij niet alleen. We hebben onze bewoners en samenwerkingspartners daar hard bij nodig. We gaan voor maximale bewonersbetrokkenheid: samen optrekken, meedoen en meebeslissen bij beleidskeuzes en activiteiten.

Bouwen aan bewonersbetrokkenheid stond centraal in 2020, een jaar waarin fysiek contact gering of niet mogelijk was. Met doorzettingsvermogen, flexibiliteit en creativiteit zijn we erin geslaagd stappen te zetten in het samen optrekken met en het meedoen en mee laten beslissen van bewoners bij beleidskeuzes en vastgoedprojecten. Hoe we dat doen? We organiseren bijeenkomsten op afstand of digitaal, houden spreekuur, leggen huisbezoek af of bellen, informeren met een fysieke nieuwsbrief of digitaal, maken een wandeling door de buurt enzovoort. We hebben contact met ruim 40 bewonerscommissies en bij de voorbereiding van vastgoedprojecten betrekken we bewoners in een klankbordgroep. Er zijn nu vier klankbordgroepen. En aan het eind van het jaar is er ook nog één in oprichting! En voor een project echt start gaan we al in gesprek. Een experiment daarvoor bij het Euratomplein in Heemskerk is goed verlopen en wordt doorgezet. Het resultaat is meer gedragenheid van ons beleid, bewoners zijn en voelen zich meer betrokken en investeringen die werkelijk bijdragen aan een fijn thuis voor onze bewoners!

Professioneel samenwerken aan een fijn thuis gaat anno 2020 beter en makkelijker. Er is steeds professionelere verbinding en betrokkenheid met belanghebbenden, zoals de gemeenten, welzijnsorganisaties en projectontwikkelaars, bij ons werk. En dat is geen éénrichtingsverkeer. Wij bespreken bijvoorbeeld met de Viva!Zorggroep de toekomst van zorgcomplexen en zijn met collega corporaties, welzijn en buurtbemiddeling in gesprek over de samenwerking. Daarnaast worden wij gevraagd om vastgoedprojecten te realiseren of

mee te denken en te praten over de toekomstige ontwikkeling van een gebied zoals Oosterwijk. De organisatie van het Woonopmaat netwerk café voor onze samenwerkingspartners, begin 2020, heeft daar ook aan bijgedragen. Er is daarnaast meer samenwerking in de dagelijkse werkzaamheden. Is de uitvoering van het onderhoud bij de huurders in de woning door RIVM maatregelen bijvoorbeeld beperkt, dan zoeken we samen met de uitvoerders/aannemers hoe het wél kan. Zo zorgden wij samen dat onze dienstverlening, ook tijdens de lockdown, aangepast door liep voor onze bewoners. Daar doen we het voor!

OVERLEG BELANGHEBBENDEN			
Overleg	Aantal keer 2020	Deelnemers	Onderwerpen
Ambtelijk overleg Prestatieafspraken	10 keer	Betrokken ambtenaren gemeenten, medewerkers corporaties en huurdersorganisaties	Voortgang lopende prestatieafspraken en voorbereiding samenwerkingsovereenkomst afspraken nieuwe stijl (onder gespecialiseerde begeleiding)
Bestuurlijk overleg Prestatieafspraken	3 keer	Wethouders en betrokken ambtenaren gemeenten, bestuurders en medewerkers corporaties en huurdersorganisaties.	Voortgang lopende prestatieafspraken, jaarlijks aanbod corporaties woonvisie,
Huurdersplatform	6 keer	Huurdersplatformleden, directie, management en staf Woonopmaat	Jaardocumenten (begroting, jaarverslag) en tertiaalrapportages, lopende vastgoedprojecten, verkenning beleidsonderwerpen, huurbeleid, onderwerpen conform overlegwet.
HuurdersAdviesGroep	5 keer	Bestuur Huurdersplatform, stafleden Woonopmaat en bureau Fraey voor begeleiding	Verkenning rollen en verantwoordelijkheden in de rol van HAG richting HPL en eerste onderwerpen van advies: proces rondom wijkbudgetten en wel of geen duurzaamheidstoelage

Met de gemeenten Beverwijk en Heemskerk is er ambtelijk overleg over de voortgang van de prestatieafspraken en een zes wekelijks bestuurlijk overleg tussen Woonopmaat en de wethouders met de portefeuille Wonen & Zorg en Ruimtelijke ordening van iedere gemeente afzonderlijk. De formele overleggen worden ambtelijk voorbereid. Naast de formele overleggen zijn er ook informele 'Benen op tafel' overleggen.

Een belangrijk verschil tussen beide gemeenten is de nieuwbouwopgaven. In de komende jaren is in Heemskerk meer nieuwbouw van sociale huur voorzien dan in Beverwijk. We hebben daarom in de gemeente Heemskerk een apart regulier overleg georganiseerd om te spreken over bouwlocaties en de daaruit voortvloeiende bouwprojecten.

Nu de gemeenten Beverwijk en Heemskerk een nieuwe woonvisie hebben, maken we ook [nieuwe prestatieafspraken](#) met de gemeenten, collega corporatie Pré Wonen en de beide huurdersorganisaties. Het proces dat we hiervoor lopen is vernieuwend en gaat uit van de werkelijke opgaven die er zijn en moeten leiden tot prestatieafspraken die er toe doen. Een intensief traject dat professioneel door een externe partij wordt begeleid.

De [samenwerking met het Huurdersplatform \(HPL\)](#) gaat steeds beter en we weten elkaar makkelijk te vinden. Het HPL heeft het afgelopen jaar adviezen gegeven over onder meer de

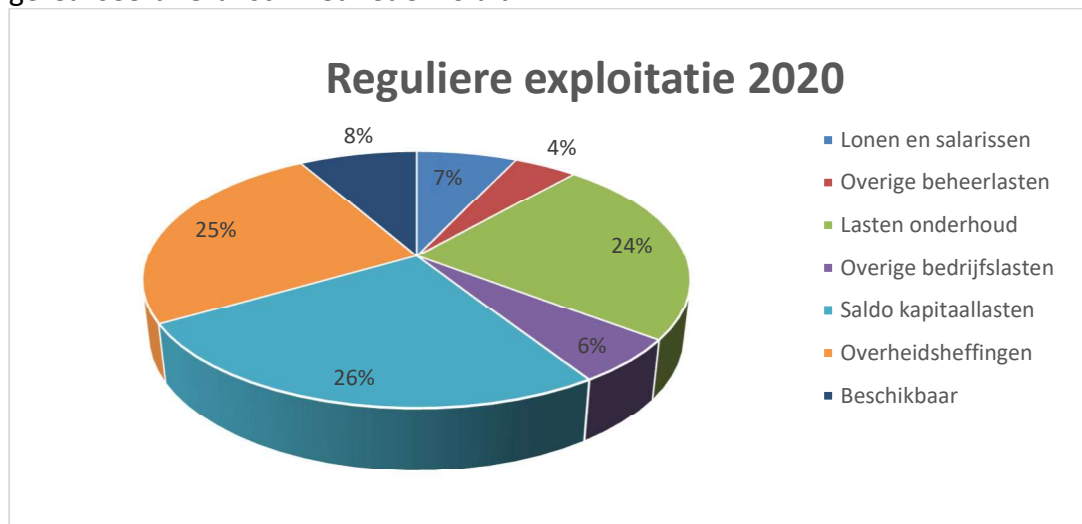
huuraanpassing, het sociaal kader bij herstructurering, de algemene huurvoorwaarden en het reglement voor de geschillencommissie. Het HPL heeft ook zitting in de klankbordgroepen bij vastgoedprojecten. De inzet en betrokkenheid van de leden van het HPL is bijzonder groot. Zij zorgen ervoor dat de stem van de huurder wordt meegenomen bij voorstellen voor onderhoud of niet beleid,.

Klantbeloften Samen 2020	Resultaat 2020	Check
Organisatie bijeenkomsten voor betrokken huurders samen met Huurdersplatform (HPL)	Vijf bijeenkomsten met de HuurdersAdviesGroep (HAG, adviesorgaan HPL), contacten met circa 40 bewonerscommissies en vier klankbordgroepen bij vastgoedprojecten (en één in oprichting). Uitvoering van onderhoud door inbreng aangevuld met keuzemogelijkheden	✓
Met het digitale klantenpanel betrekken we bewoners bij beleidskeuzen.	230 huurders nemen deel aan digitaal klantenpanel. Twee uitvragen over (1) gastvrij Woonopmaat en (2) communicatie onderhoudsplanning. Communicatie wordt hiermee aangepast.	✓
Samenwerking met Stichting Welzijn Beverwijk bij burenbemiddeling	Convenant Buurtbemiddeling Beverwijk en veel zaken positief afgerond door de inzet van vrijwilligers	✓
Stimulering bewonersinitiatieven en verlaging drempel voor uitvoering goede ideeën	Aanvragen worden gehonoreerd door het HPL en er zijn activiteiten georganiseerd (Burendag, opknappen tuin etc). Advies over vereenvoudiging van deze regeling ligt bij de HAG.	✓

Sleutel 7: Huis op orde

Een gezonde organisatie, daar draait het om bij deze sleutel. Alleen als we zelf de boel op orde hebben, kunnen we bewoners een fijn thuis bieden. Op orde betekent voor ons twee dingen: het geld goed beheeren zodat we goede woningen kunnen bieden en een flexibele, wendbare organisatie met gastvrije medewerkers.

Hoofdstuk 6 'Financiële informatie en continuïteit' gaat in op de manier waarop wij ons geld beheeren. We sturen op een sluitende reguliere exploitatie en hebben dit ook in 2020 gerealiseerd. Grafisch ziet het er zo uit.



We creëren een **fijn werkklimaat**, hebben 79 trotse medewerkers (67,7 fte), goede faciliteiten en stimuleren persoonlijke ontwikkeling. We verzetten veel werk, ook in de huidige tijden. Juist in deze tijden wordt veel flexibiliteit, professionaliteit en verantwoordelijkheid van de medewerkers gevraagd. De meeste medewerkers werken thuis, tenzij kantoorwerk nodig is om het verhuren van beheren van de woningen door te laten lopen. Steeds meer medewerkers komen zelf met een voorstel voor persoonlijke ontwikkeling. Door de omstandigheden is slechts 58% van het opleidingsbudget in 2020 benut (€ 99.703,-).

Een **gastvrije leiderschapstijl** hoort bij een organisatie die gastvrij is. Hierin is samenwerking belangrijker dan autoriteit. Zodra de lockdown voorbij is ligt er mooi leiderschapsprogramma klaar waarbij ook aandacht is voor de verbinding met medewerkers bij werken op afstand. Nu werken we grotendeels volledig thuis maar in de toekomst zal gedeeltelijk thuiswerken blijven bestaan (thuiswerkbeleid) en is verbinding houden belangrijk.

Klantbeloften Samen 2020	Resultaat 2020	Check
Exploitatie is sluitend, we voldoen aan alle kengetallen en besteden aan volgens de richtlijnen	We hebben niet meer uitgegeven dan we aan inkomsten hebben ontvangen. Aanbesteding voldoet aan het aanbestedingsreglement of er wordt (o.a. met juridisch advies) beargumenteerd afgeweken.	✓
Stappen gezet in uitvoering HR visie en meting tevredenheid medewerkers	Op alle onderdelen van de HR visie is geacteerd met bijvoorbeeld nieuw ziekteverzuimbeleid en introductie ontwikkelgesprekcyclus. Werkbelevingsonderzoek uitgevoerd, resultaat NPS score +22 (benchmark -9).	✓
Met Tv-serie 'Thuis in IJmond', netwerk café Woonopmaat, infographics van ons werk, inhoud geven aan communicatieve wooncorporatie en verantwoording afleggen	Meerdere filmpjes over ons werk, het jaarverslag, interviews in de krant over de woningmarkt, de organisatie van het Woonopmaat netwerk café en de publicaties van infographics over de jaarresultaten en de klantbeloften 2021. Zie youtube kanaal Woonopmaat via de website.	✓
Innovatielab denkt over de digitalisering van de communicatie met onze huurders	Digitalisering is in gang gezet, zie sleutel 1. In het innovatielab zijn ideeën uitgedacht over verduurzaming.	✓

3. CORPORATE GOVERNANCE

Om ervoor te zorgen dat dat Woonopmaat goed wordt geleid zijn wetgeving, regels en codes voor woningcorporaties gemaakt. Dit vormt samen onze Corporate Governance.

Woonopmaat is een stichting en kent een Raad van Commissarissen (RvC) met vijf leden en een éénhoofdig bestuur.

Onze belofte	Resultaat 2020	Check
Onverschillen Governance Code Woningcorporaties en uitvoeren spelregels Woningwet	De Governance Code 2020 leven wij na en de organisatie is zo ingericht dat wij ons concentreren op onze kerntaak; zorgen dat mensen met een bescheideninkomen goed en betaalbaar wonen.	✓
Aanspreekbaar zijn en actief verantwoording afleggen	De aanbevelingen uit het visitatierapport van 2018 en de Governance inspectie 2019 pakken we voortvarend op. Voortgang rapporteren we aan de RvC en de Autoriteit Woningcorporaties.	✓

Woonopmaat heeft eind 2020 de volgende organisatiestructuur:



Raad van Commissarissen (RvC)

De RvC houdt toezicht op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken in de stichting. De RvC bestaat volgens de statuten uit minimaal vier en maximaal zeven leden. De RvC heeft een apart jaarverslag opgesteld.

Bestuur

Het bestuur wordt gevormd door één bestuurder, de heer S.F. Hooftman. De bestuurder is belast met het besturen van de stichting en legt hierover, via een tertiaalrapportage, verantwoording af aan de RvC. Het bestuur is onder andere verantwoordelijk voor de jaarverslag 2020 31 mei 2021

naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan de RvC en de auditcommissie. Ook worden, via de tertiaalrapportage, de interne risicobeheersings- en controlesystemen besproken.

Om de Governance aangelegenheden te bewaken is in 2019 een kalender opgesteld. Hierin zijn alle verplichtingen uit wet-/regelgeving, de Governance Code Woningcorporaties, statuten en reglementen opgenomen. Deze documenten vormen het kader waarbinnen de besluitvormingsprocedure plaatsvindt. De governancekalender wordt jaarlijks gemonitord en de verplichte onderwerpen staan op de jaarkalender.

Controller

Conform de Woningwet valt de controller rechtstreeks onder de bestuurder. Hij adviseert gevraagd en ongevraagd het bestuur, het Management Team en de RvC. De controller is ook verantwoordelijk voor de actualisatie van de risicoprofielen (zie paragraaf risicomanagement). De controller toetst in dat kader de opzet en werking van de door het management ingerichte maatregelen en is verantwoordelijk voor interne audits. Daarnaast wordt van de controller verwacht dat hij gevraagd en ongevraagd de RvC informeert over zaken die er toe doen.

Management

Woonopmaat heeft een Management Team (MT) wat bestaat uit de managers van de afdelingen Wonen, Vastgoed en Financieel-, Informatie- en Middelenbeheer (vanaf 2021: Bedrijfsvoering). Het MT heeft een adviserende rol richting de bestuurder. De bestuurder neemt bij zijn besluit het advies van het Management Team mee. Het bestuur neemt zelfstandig zijn besluit.

Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad bestaat uit vijf leden, elke afdeling van Woonopmaat is vertegenwoordigd. In 2020 is Chantal Spiekerman herbenoemd. De samenstelling is eind 2020 als volgt:

SAMENSTELLING OR			
Naam	Functie	Lid sinds	Herkiesbaar
Richard Scholten	Voorzitter	01-04-2018	01-04-2022
John van Balen	Secretaris	01-05-2010	01-05-2022
Chantal Spiekerman	Lid	01-05-2016	01-05-2024
Renate Gabel	Lid	01-05-2019	01-05-2023
Nicole Tromp	Lid	01-12-2019	01-12-2023

Governance Code

Woonopmaat onderschrijft, als lid van Aedes, de Governance Code woningcorporaties 2020 en leeft deze na. Hiermee laten we zien waar we voor staan, waarop we aanspreekbaar zijn, dat wij kwaliteit bieden en dat we ons willen verantwoorden naar onze omgeving.

De Governance Code geldt niet alleen voor het bestuur en het toezicht maar ook voor de medewerkers van Woonopmaat. Iedereen wordt geacht een bijdrage te leveren aan het gewenste gedrag en daarmee aan de gewenste organisatiecultuur.

De naleving van de Governance Code bewaken wij aan de hand van een Governance Kalender waar, gebaseerd op code, statuten en reglementen, de verschillende acties in staan vermeld. Aanpassingen in de nieuwe Governance Code 2020 zijn gedeeld met de Raad van Commissarissen en nieuwe onderdelen, voornamelijk de visie op aanbesteden en opdrachtgeverschap, zijn met elkaar besproken waarna nieuw beleid is geformuleerd (besluitvorming 2021).

Geschillenadviescommissie

Woonopmaat heeft conform de Woningwet een geschillenadviescommissie om te adviseren over de klachten die aan de bestuurder zijn voorgelegd. De bevoegdheden en werkwijze staan in het reglement dat op de website staat. Het reglement is in 2020 herijkt. Het Huurdersplatform heeft positief geadviseerd. De samenstelling van de commissie is in 2020 gewijzigd door plotseling overlijden van de voormalige voorzitter (februari 2020). Samen met het Huurdersplatform is, op basis van het nieuwe reglement en een opgesteld profiel, een nieuwe voorzitter geworven. Voor de vacature is geadverteerd in lokale weekbladen.

GESCHILLENADVIESCOMMISSIE		
Naam	Functie	Benoemd tot en met
Jan Berghuis	Voorzitter	1 december 2023
Albert Kramer	Lid voordracht Woonopmaat	30 juni 2021
Lars Witkamp	Lid, voordracht Huurdersplatform	30 juni 2021

De geschillencommissie heeft in 2020 vijf klachten ontvangen. Vier klachten hadden de interne klachtenprocedure nog niet voldoende doorlopen en zijn door de organisatie zelf opgepakt en opgelost. Voor één klacht zou begin 2021 een hoorzitting plaatsvinden doch deze heeft wegens Coronamaatregelen tot op heden nog niet plaatsgevonden. Hierover is goed overleg met klager.

Verbindingen

Woonopmaat heeft een tweetal verbindingen in de tweede fase herstructurering in Heemskerk, te weten WOONopMAAT B.V. (100%) en GEM Herstructurering Heemskerk B.V. (50%). Daarnaast heeft Woonopmaat nog een verbinding ten behoeve van een Warmte koude opslag in de Kerkweg in Heemskerk, ENERGIEopMAAT B.V. (100%). Aan deze verbindingen zijn in 2020 geen gelden verstrekt. Hieronder valt ook een CV tweede Fase Heemskerk. Hier is een indirect verband van 50%.



Woonopmaatnetwerkcafé met belanghebbenden over de urgentie op de woningmarkt in IJmond, januari 2020

Maatschappelijke verantwoording

Visitatie

In 2018 hebben wij ons laten visiteren door een externe partij. We herkennen de aanbevelingen van de visitatiecommissie en de belanghouders. Deze pakken we voortvarend op. Jaarlijks monitoren wij de voortgang van de aanbevelingen en informeren wij de RvC hierover. Het rapport en de reactie van de bestuurder en de RvC staan op de website.

Oordeelsbrieven Autoriteit Woningcorporaties en WSW

Eind april 2020 hebben wij de bestuurlijke brief verticaal toezicht van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw)/WSW ontvangen. De bestuurlijke brief verticaal toezicht geeft een verruiming van de grenswaarden van twee financiële normen, de Loan to Value (LTV) en de Solvabiliteit aan. Woonopmaat wil blijven voldoen aan de kaders van de Aw en het WSW en blijft daarom vooralsnog vasthouden aan de oude ratio's en grenswaarden, met uitzondering van de dekkingsratio en de onderpandratio waarvan de berekeningswijze van Aw/WSW wordt gevolgd.

Medio oktober 2020 is in een periodiek overleg met de Aw gesproken over de ontwikkelingen bij Woonopmaat. Het vertrekpunt was de Governance-inspectie van mei 2019 en de voortgangsberichten welke wij aan de Aw verzenden. In vervolg op het gesprek is de toezichtbrief van de Aw ontvangen waarin is bevestigd dat de risico inschatting laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Er zijn geen interventies opgelegd. Eind 2020 is een oordeel rechtmatigheid verslagjaar 2019 ontvangen. De beoordeling was positief en er zijn geen aanvullende vragen of opmerkingen geplaatst.

Aedes benchmark

Woonopmaat doet jaarlijks mee aan de Aedes benchmark. In onderstaande tabel zijn de scores in een perspectief geplaatst.

AEDES BENCHMARK		
Onderwerp	Woonopmaat	Sector gemiddelde
Huurdersoordeel nieuwe huurders	8,7 (2019: 8,7)	7,7
Huurdersoordeel reparatieverzoek	9,0 (2019: 9,0)	7,7
Oordeel vertrokken huurders	8,6 (2019: 8,3)	7,5
Bedrijfslasten per verhuurbare eenheid	€ 580 (2019: € 587)	€ 828

Interne controle

Een belangrijk onderdeel van Governance is de interne controle. Het toezichtsbeleid staat op onze website. We onderscheiden in 2020 drie informatiestromen.

1. Woonopmaat-meter wordt maandelijks bijgewerkt en voorziet in informatie op operationeel en tactisch niveau.
2. Managementrapportage wordt per tertiaal opgesteld en voorziet in informatie op tactisch en strategisch niveau. De rapportage is opgesteld met als doel 'waar staan we?' en is gericht op de beleidscyclus die uitgaat van Plan-Do-Check-Act.
3. Toezichtsrapportage wordt per tertiaal opgesteld op strategisch niveau en wordt door de RvC vastgesteld en nadien met de OR en het Huurdersplatform besproken.

De controle rondom projecten is belangrijk, zeker gezien het kwaliteitsprogramma dat we voor de vastgoedvoorraad hebben vastgesteld. De beheersing van de budgetten en de planningen in snel veranderende marktomstandigheden (prijsstijgingen, schaarste, extra voorschriften, vergunningenproblematiek) blijft een uitdaging. Met de invulling van de vacature van financial controller Vastgoed worden de bijbehorende risico's gemitigeerd.

In 2020 heeft Control meerdere audits uitgevoerd waarbij de toepassing van vigerende wet- en regelgeving is beoordeeld:

- De toewijzingen (verhuringen van woningen)
Er zijn geen onjuiste toewijzingen geconstateerd. Het toewijzingsproces is aangescherpt om de foutmarge zo klein mogelijk te houden.
- De transacties van vastgoed
Er zijn geen leveringen vlak na transactie met Woonopmaat geconstateerd.

Eind 2020 is een start gemaakt met de actualisatie van het investeringsstatuut en het aanbestedingsbeleid welke naar verwachting in het voorjaar van 2021 gereed zijn. Daarnaast wordt begin 2021 de rol van de onafhankelijk controller conform de Woningwet verder aangescherpt. We gaan er dan vanuit dat de proceseigenaren de managers zorgen dat de risico's op het proces zijn geborgd. Zij kunnen ondersteuning en advies krijgen van controllers en de onafhankelijke controller stelt vast of de risico's daadwerkelijk beheerst worden.



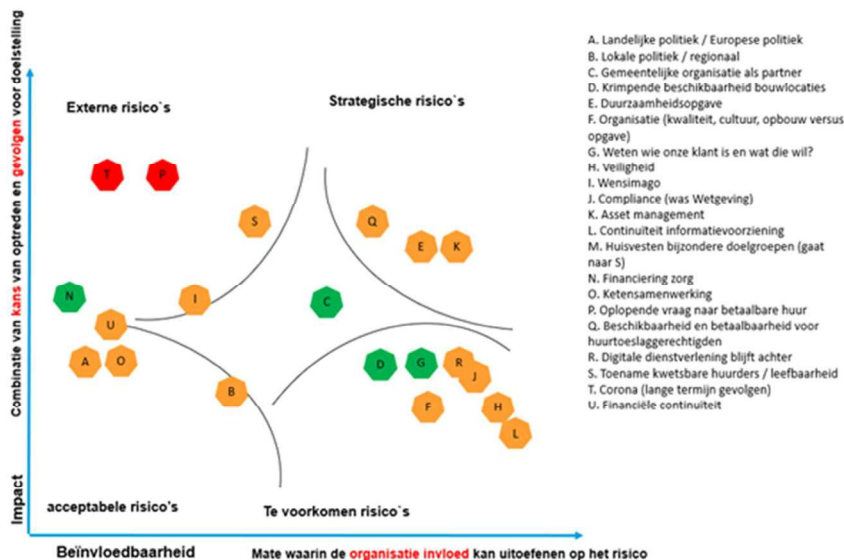
Onder de noemer 'Stay safe en geef' hebben medewerkers van Woonopmaat en leden van het Huurdersplatform gedoneerd aan de Voedselbank, juni 2020

4. RISICOMANAGEMENT

Onze belofte	Resultaat 2020	Check
Beheersen van de risico's die verbonden zijn met onze activiteiten	Beoordeling Aw en WSW geeft aan dat we een laag risicoprofiel hebben. In 2020 hebben wij de strategische risico's gemonitord en is aan de hand van het Koersplan de risicobereidheid geactualiseerd.	✓
Risicobeheersing op strategisch, operationeel en tactisch vlak		

Risicomanagement, een terugblik op 2020

Ook in 2020 is het risicomanagement verbeterd. De strategische risico's zijn door het management besproken en geactualiseerd. Visueel ziet deze kans/impact analyse er als volgt uit:



Jaarlijks worden deze strategische risico's besproken met de risico-eigenaar en daar waar noodzakelijk geactualiseerd.

Het huidige risicomanagement is nu echter nog voornamelijk strategisch van aard en bevat nog geen tactische- en operationele risico's. Om het draagvlak binnen Woonopmaat inzake risicobeheersing te vergroten wordt het risicomanagement beleid nader uitgewerkt en tot op operationeel niveau waarbij tevens aandacht wordt geschonken aan het identificeren en beheersen van frauderisico's en financiële verslaggeving.

In control zijn

Woonopmaat wil toewerken naar een 'in control statement' voor de organisatie, gebaseerd op statements van afdelingen. In 2021 wordt een Risk Control Framework voor de belangrijkste processen uitgewerkt. Hiervoor worden de belangrijkste risico's per proces met bijbehorende beheersingsmaatregelen geïdentificeerd door de proceseigenaar. Vervolgens stelt de controller het bestaan en werking vast via een audit.

Bevordering risicobewustzijn medewerkers

Het risicobewustzijn bij de medewerkers is continue een punt van aandacht. Dit komt onder andere naar voren in de risicoparagraaf die standaard opgenomen is in de formats die we gebruiken voor investeringsbesluiten. De risico's worden beoordeeld op kansen en impact.

Soft Controls

Woonopmaat heeft veel aandacht voor het bevorderen van gewenst, integer gedrag bij medewerkers. De leidinggevenden laten zich ontwikkelen naar het leiderschapstijl die past bij het nieuwe Woonopmaat zoals dat in het Koersplan staat. Door Covid-19 is het leiderschapsprogramma vertraagd en grotendeels doorgeschoven naar 2021. Iedere leidinggevende is zich bewust van zijn voorbeeldrol voor de rest van de organisatie. In reguliere afdeling overleggen wordt elke keer een nieuw dilemma ten aanzien het thema integriteit besproken. In 2021 wordt door de externe accountant een soft-control scan uitgevoerd.

Risicobereidheid, waartoe zijn wij bereid?

Wij zijn van oudsher een risicomijdende corporatie. Wij willen zo min mogelijk risico lopen op de belangrijkste vereisten die deze organisaties stellen aan ons. In 2020 is het oordeel van het WSW dat ons risicoprofiel als laag wordt beoordeeld.

Er is vanuit Woonopmaat ook een lage risicobereidheid als het gaat om het voldoen aan wet- en regelgeving gaat. In 2020 is een vervolg gegeven aan het inventariseren van de wet- en regelgeving waar wij ons aan moeten houden. Er zijn eigenaren benoemd die ervoor moeten zorgen dat de wet- en regelgeving beheerst wordt (zie het volgende hoofdstuk)

Wij hebben ten aanzien van ons vastgoed een grote transformatie- en duurzaamheidsopgave. Om deze tijdig en conform onze eisen gerealiseerd te krijgen, is het soms gewenst om te experimenteren. Woonopmaat is alleen geen early adapter. We werken uitsluitend met bewezen technieken en testen soms op kleine schaal, voor rekening en risico, nieuwe technieken. We blijven deze projecten gedegen monitoren en toetsen bij majeure wijzigingen middels scenarioanalyse het effect op de financiële continuïteit.

Onze risicobereidheid is hieronder op basis van ons koersplan in 2020 geactualiseerd, zie volgende pagina.



Risico's, welke moeten wij beheersen?

Woonopmaat volgt het beoordelingskader van de Aw en het WSW. In dit beoordelingskader vindt een basisbeoordeling plaats. Deze basisbeoordeling is bedoeld om een goede indruk te krijgen hoe Woonopmaat haar risico's beheerst. Afhankelijk van de bevindingen kan er een verdiepend onderzoek plaatsvinden. Dat was bij ons niet het geval.

De pijlers waar bij de basisbeoordeling op wordt gesteund zijn:

- Financiële positie
- Portefeuillestrategie
- Governance

Financiële positie

De basisbeoordeling wordt uitgevoerd op vier financiële ratio's (ICR, LTV, solvabiliteit en dekkingsratio). Dit zijn tevens de ratio's waar wij in belangrijke mate op sturen. Indien op enig moment een afwijking ontstaat moet elders een dekking voor die afwijking worden gevonden. Wij houden voor de belangrijkste indicatoren een beperkte marge aan. Meerjarenprognoses zorgen ervoor dat wij tijdig inzicht hebben in de ontwikkeling over de langere termijn. Ten minste éénmaal per jaar worden de projecten herijkt en opnieuw in de meerjarenprognose doorgerekend. Besluitdocumenten inzake projecten dienen allen aan te geven of het project past binnen hetgeen eerder is uitgelijnd. Majeure wijzigingen in de meerjarenplanning van projecten worden direct doorgerekend om het effect helder te hebben. Dat is in 2020 niet nodig geweest.



Sloop 192 appartementen Debora Bakelaan Heemskerk voor 201 sociale huurappartementen en 21 koopwoningen, De Slotvrouw.

Portefeuillestrategie

Woonopmaat volgt het Masterplan zoals deze in 2019 is opgesteld. In het Masterplan wordt richting gegeven aan de wijze waarop Woonopmaat haar investeringsprogramma de komende jaren gaat realiseren. In het Masterplan vindt de tactische uitwerking van de portefeuillestrategie plaats. De transformatie- en duurzaamheidsopgave zijn twee belangrijke risico's voor Woonopmaat. De manier waarop Woonopmaat met deze opgaven omgaat is opgenomen in het Masterplan. In de uitvoering van het Masterplan is het risicobewustzijn vergroot. De besluitdocumenten van de projecten bevatten een gedegen risicoparagraaf waardoor de kwaliteit van de documenten en de besluitvorming is vergroot.

Het Aw/WSW onderscheidt vier operationele risicogebieden ten aanzien van de portefeuille:

- Investerings
- Verkoop
- Huur
- Onderhoud

Investerings

Investerings zijn nodig om in de volkshuisvestelijke behoefte te kunnen blijven voldoen. In hoeverre zijn er voldoende kaders om de investeringen te kunnen beoordelen? Zijn wij in staat goed te prognosticeren? Volgen de investeringen het Masterplan? We proberen zoveel als mogelijk de investeringen volgens dit plan te volgen, betrekken actief onze bewoners bij de voorbereiding en houden rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals nieuwe regelgeving zoals hogere bouwrijzen, stikstof (PAS) en PFAS. Mede hierdoor kunnen projecten naar achteren schuiven. Hierdoor schuiven enkele vastgoedprojecten naar achteren. We proberen tegelijk gebruik te maken van 'het momentum' om andere vastgoedprojecten, voornamelijk renovatie- en duurzaamheidsprojecten, naar voren te halen. Hiermee willen we bereiken dat de spreiding van uitgaven gestand blijft waardoor we zicht houden op de goede ontwikkeling van de leningportefeuille. Als er aanpassingen in de plannings zijn, toetsen we deze aan het meerjarenplan en stellen we vast of we blijven voldoen aan de vereisten die aan ons gesteld worden: een ICR van minimaal 1,4 en een LTV van maximaal 75%.

Verkoop

We wijzen per jaar een gering aantal woningen aan die naar verwachting verkocht worden. Dit noemen we de verkoopvijver voor dat jaar. Op deze wijze rekening wij ons niet rijk. Er is een risico dat de terugkoopwoningen massaal aangeboden worden. Daarom is enkele jaren geleden besloten de terugkoopwoningen af te bouwen. Na terugkoop wordt een deel van de teruggekochte woningen voor het volle eigendom doorverkocht. Het andere deel van de terugkopen wordt weer in de verhuur genomen. Dit zorgt ervoor dat het risico kleiner wordt. Er is ook een risico dat een ABC-levering plaatsvindt en wij daardoor niet de maximale inkomsten ontvangen. Om dit risico te verkleinen, is de verkoop van de nog in het bezit zijnde 25%-delen voor een gereduceerde prijs aangepast. De korting is sterk verlaagd. Daarnaast wordt periodiek via het kadaster onderzocht of de woningen niet op zeer korte termijn zijn doorverkocht.

Huur

Huur is de belangrijkste inkomende operationele kasstroom. Het is dan ook belangrijk de huur goed te prognosticeren. Wij zitten hierbij aan de veilige kant en maken geen gebruik van de maximaal mogelijke huur. We zorgen dat we voldoen aan de wettelijke regels zoals passend toewijzen.

We hebben één zorgaanbieder die verantwoordelijk is voor een redelijk percentage (ruim 6%) van onze huurinkomsten. Wij houden met Graydon en persoonlijk contact zicht op de financiële continuïteit van deze organisatie. Jaarlijks laten wij een toets afnemen om deze te beoordelen.

De huur van het bedrijfsonroerend goed (BOG) is marginaal (0,1%). De huur van het maatschappelijk onroerend goed (MOG) is hoger (1,2%) maar is gediversifieerd. Veel van ons MOG vastgoed is al jarenlang aan dezelfde huurder verhuurd. Ook als alle huurders tegelijkertijd zouden opzeggen is de continuïteit van Woonopmaat gewaarborgd.

Onderhoud

De beheersing van het risico inzake onderhoud probeert te voorkomen dat door slecht onderhoudsbeleid niet het juiste onderhoud wordt uitgevoerd. Hierdoor neemt immers de kwaliteit van het bezit af wat op termijn een verlaging van de operationele kasstroom en waardering kan betekenen.

Jaarlijks worden de complexen geschouwd en wordt de meerjarenonderhoudsbegroting aangepast. Op het moment dat de kwaliteit van onze voorraad toe- of afneemt vinden er aanpassingen op de onderhoudsplanning plaats, zodanig dat de gemiddelde investeringen zo gelijk mogelijk blijven om te grote schommelingen in het aantrekken van leningen te voorkomen. Omdat we in 2023 op een energie index van maximaal 1.4 willen zitten, worden er extra maatregelen getroffen om de woningkwaliteit op isolatievlak te verhogen en de woningen te verduurzamen.

Een punt van aandacht is het aangescherpte onderscheid tussen onderhoud en investeringen. Om uitgaven bij ingrijpende verbouwingen te kunnen activeren is het van belang dat aan tenminste 3 van de 4 onderstaande criteria moet zijn voldaan.

- Energetische prestaties verbeteren wezenlijk

- Gevel- of dakrenovatie op nieuwbouwkwaliteit
- Badkamer/Keuken/Toilet op nieuwbouwkwaliteit
- Installatievoorzieningen niet binnen 10 jaar in onderhoud

Governance

De effectiviteit van de (financiële) sturing, beheersing en verantwoording worden bij het onderdeel Governance beoordeeld. Het gaat specifiek om:

- Governance
- Sturing en beheersing
 - Organisatie
 - Financieel

Governance

Governance bestaat uit een harde en een zachte kant. De hoofdlijnen zijn:

- Opzet besturing
- Opzet intern toezicht
- Werking Governance

In opzet zijn de competenties goed verdeeld en is er een heldere beleidscyclus. De zachte kant betreft cultuur en gedrag. De principes van de Governance Code en de gedragscode 'zijn' niet alleen van de bestuurder en de Raad van Commissarissen maar zijn breed in de organisatie onderwerp van gesprek, zie ook het volgende hoofdstuk.

Sturing en beheersing organisatie

- Risicomanagement

We hebben, zoals hiervoor aangegeven de strategische risico's beschreven en voorzien in reguliere herijking. We hebben tevens de risicobereidheid vastgesteld en risico-eigenaren benoemd.

- Beheerkosten

De reguliere exploitatie moet sluitend zijn. De beheerkosten zijn daar een onderdeel van. Negatieve wijzigingen op de beheerkosten dienen gedekt te zijn door een positieve wijziging. Dat wordt gemonitord in de tertiaalrapportage.

- Niet uit de balans blijvende verplichtingen
 - Obligoverplichting WSW

Er is een verplichting in de niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen opgenomen ten behoeve van het obligo van het WSW. Dit obligo kan worden opgevraagd indien het WSW aangesproken wordt.

- Verplichtingen

Er zijn verplichtingen aangegaan, aangaande (meestal) projecten die in het volgende of latere jaren zullen afwikkelen.

- Coronacrisis

In 2020 is de wereld getroffen door een pandemie. We hebben een impactanalyse gemaakt om de gevolgen voor ons te kunnen bepalen. Hieruit blijkt dat het financiële risico op korte termijn klein is. De gevolgen op lange termijn kunnen groot zijn. Dat is afhankelijk van een aantal interne en externe factoren die daar waar noodzakelijk doorgerekend worden.

- Verbindingen

We hebben vier verbindingen, drie directe verbindingen en één indirecte. Drie van deze verbindingen worden op korte termijn (2021) opgeheven. Eén verbinding zal vooralsnog wordt doorgezet. Om de risico's te verkleinen wordt nagedacht deze verbinding in Woonopmaat op te nemen.

Sturing en beheersing financieel

Onder sturing en beheersing financieel vallen de risicogebieden die betrekking hebben op de financiële continuïteit:

- Waardering bezit

Een belangrijk onderdeel in de beoordeling is de marktwaarde en de beleidswaarde. De verschillen tussen marktwaarde en beleidswaarde worden in de jaarrekening uiteengezet. Van belang voor beide waarden is dat de basisgegevens op orde zijn. Wij zorgen voor een tijdige update van deze gegevens als onderdeel van de basisregistratie van de woningen. Er vindt beoordeling plaats van de basisgegevens alvorens de marktwaarde en beleidswaarde worden gegenereerd.

- Liquiditeitsrisico's

De financiële commissie is in 2020 vijf keer bijeen gekomen. De financiële commissie bestond uit de adjunct directeur interne bedrijfsvoering, het hoofd financieel beheer en de controller. Zij hebben bij elke bijeenkomst onder meer de liquiditeitsprognose beoordeeld. Vanaf 2021 bestaat de financiële commissie uit de manager bedrijfsvoering, het hoofd financieel beheer en de twee senior medewerkers financieel beheer. Om de onafhankelijke rol van de controller te borgen, maakt hij geen deel meer uit van de financiële commissie.

- Rente- en herfinancieringsrisico

Jaarlijks beoordelen wij het rente- en herfinancieringsrisico. In de financiële commissie worden de renteconversies en herfinancieringen besproken en waar mogelijk vervroegd geconverteerd of geherfinancierd.



Een wens van een bewoner in vervulling laten gaan: een dikke pluim voor hulpdiensten, augustus 2020

Belangrijkste risico's met bijbehorende beheersingsmaatregelen

Risico	Maatregel	Resultaat
Het niet meer sluitend zijn van de reguliere exploitatie door bijvoorbeeld onbeheersbaarheid van de uitgaven, waaronder de verhuurdersheffing.	Doorrekenen van diverse scenario's, waaronder een sterk stijgende verhuurdersheffing.	Inzicht bij welke scenario's de exploitatie nog sluitend is én wanneer er extra geacteerd moet worden.
Verder oplopende wachttijden voor een huurwoning als gevolg van herstructurering en onvoldoende nieuwbouwmogelijkheden Hierdoor stopt de doorstroming in de hele verhuisketen.	Wisselwoningen, urgentie agenderen en netwerken c.q. intensivering van de relatie met gemeenten. Gezamenlijke inventarisatie van de bouw- en transformatiemogelijkheden. Woonfraude aanpak en stimulering woningruil.	Wachttijden lopen niet verder op. Betere afspraken in nieuwe prestatieafspraken en concrete bouwmogelijkheden.
Onvoldoende kwaliteit en capaciteit formatie waardoor doelstellingen organisatie niet gerealiseerd worden.	Inzicht in benodigde formatie middels Strategische Personeels Planning gekoppeld aan Koersplan. Leiderschapstraining management, gastvrijheidstraining gehele organisatie, aandacht voor persoonlijke ontwikkeling en toekomst medewerkers. Bij werving inzetten op deskundigheid en professionaliteit.	Kwalitatief goede medewerkers in dienst of beschikbaar. Primaire processen lopen goed door.
De transformatie opgave van Woonopmaat verandert continue als gevolg van demografische, economische en technologische ontwikkelingen.	Koersplan uitgewerkt in Ondernemingsplan en jaarlijkse aanscherping in Activiteitenplannen. Masterplan met planning transformatie vastgoed is aangescherpt.	Woonopmaat is op tijd voorgesorteerd, maakt heldere keuzes en is opgewassen tegen de nieuwe opgave als gevolg van ontwikkelingen.
Krimpemde beschikbaarheid van bouwlocaties zorgt ervoor dat uitbreidingen op het 'basis' scenario van de portefeuillestrategie niet realiseerbaar zijn.	Met de gemeenten in gesprek blijven en zorgen dat dit onderdeel van de Prestatieafspraken wordt. De organisatie maakt gebruik van het momentum om andere projecten uit te voeren.	De gemeentelijke meningsvorming is opgenomen in de woonvisie. Alternatieve projecten worden uitgevoerd.
Beschikbaarheid van mensen en middelen bij het realiseren van nieuwbouw- en renovatieprojecten.	Meer inzet op langdurige relaties met leveranciers (ketensamenwerking). Formulieren contractstrategie.	Ambitie van nieuwbouw en renovatie waar kunnen maken.
Externe partijen stapelen de duurzaamheidsambities inclusief PAS- en FPAS normen waar Woonopmaat aan moet voldoen.	Versnellen van activiteiten rondom duurzaamheid. Samenwerken met HVC en andere corporaties bij onderzoek mogelijkheden warmtenet. Experiment warmtepompen.	Woonopmaat heeft haar bezit eind 2020 gemiddeld op niveau label B (Energie Index 1,4 gebracht); is op tijd 'gasloos' en is eind 2050 CO2 neutraal.
De behoefte van klanten aan 24/7 dienstverlening, comfort en gemak is haast grenzeloos. Bij gelijkblijvende dienstverlening gaan we lagere klantwaardering scores.	Het actief in gesprek gaan met de klant om verwachtingen, behoeften en zorgen op te halen. Deze vertalen naar nieuwe producten en diensten. We stellen daartoe een Klantvisie op.	Gastvrije dienstverlening, waarbij er gewerkt wordt volgens heldere klantwaarden, is onderdeel van het primaire verhuurproces.
De realisatie van wijzigingen op de portefeuillestrategie volgens het 'basisscenario' leidt tot een grote investeringsopgave en het aantrekken van extra leningen. Er kunnen zich omstandigheden voordoen waardoor de wijzigingen op dit basisscenario niet realiseerbaar blijken.	Via een risicokaart maken we inzichtelijk hoe wijzigingen van variabelen (rente, markt, wet- en regelgeving etc.) impact kunnen hebben op deze opgave. Deze impact wordt afgezet tegen de bandbreedte van de diverse risico's.	Risicokaart is beschikbaar.
Leefbaarheid in wijken komt onder druk door instroom van instellingsverlaters en passendheidseisen bij toewijzing.	Wij gebruiken de ruimte bij toewijzing waarbij ook hogere inkomens de wijk instromen. We maken afspraken met instellingen over de begeleiding en opvang van instellingsverlaters. Realisatie Skaeve Huse. Met andere maatschappelijke organisatie initiatieven in wijk ontplooiën.	Leefbaarheid scoort in Beverwijk en Heemskerk goed en is beheersbaar.
De continuïteit van de informatievoorziening wordt door interne en externe factoren niet meer gewaarborgd waardoor informatie niet meer beschikbaar is.	Er is zowel hardware- als softwarematige afscherming ten behoeve van beveiliging. Collega's zijn geïnstrueerd. Regelmatig worden testen uitgevoerd, zoals op phishing.	De informatie is op elk gewenst moment toegankelijk, alleen voor de gebruiker waar deze informatie voor bestemd is.
We weten niet welke wet- en regelgeving geldt waardoor we niet compliant zijn. De onzekerheid omtrent wijzigingen in de wet- en regelgeving zorgt voor veel druk op de werkorganisatie.	Er is een werkgroep Compliance. Wet- en regelgeving is toegewezen aan de verantwoordelijke managers. Periodiek wordt beoordeeld in hoeverre de wet- en regelgeving wordt beheerst.	We weten welke wet- en regelgeving voor Woonopmaat van toepassing is en zijn compliant.

5. WET- EN REGELGEVING EN INTEGRITEIT

Onze belofte	Resultaat 2020	Check
Verantwoord en transparant handelen en voldoen aan wet- en regelgeving	De borging van wet- en regelgeving in de organisatie is vormgegeven en wordt gemonitord. De meldcode voor het melden van misstanden (klokkenluidersregeling) is geactualiseerd en staat op de website. Het thema integriteit is intern actief geagendeerd en eind 2020 is een start gemaakt met de herijking van de bestaande gedragscode (welke op de website staat).	✓
Meldingen van fraude wordt opgepakt	In 2020 zijn geen meldingen geweest van fraude, het niet voldoen aan wet- en regelgeving of integriteitsschendingen	✓

Woonopmaat voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Het gaat erom dat wij verantwoord en transparant handelen. Dat we de risico's beheersen en in control zijn. Het gaat om het monitoren van integer handelen door bestuur, management en medewerkers. Handelen volgens de wet- en regelgeving die van toepassing is. Dit betreft zowel het eigen beleid en de interne afspraken als de wetten en reglementaire bepalingen die in de corporatiesector van toepassing zijn. Als basis voor de beoordeling of we het goed doen, gelden daarnaast ook de normen en waarden die we bij Woonopmaat in een gedragscode hebben verwoord. De gedragscode staat op onze website.

Voldoen aan wet- en regelgeving

Het voldoen aan wet- en regelgeving, is een zaak van Woonopmaat als geheel. Uitgangspunt is dat zowel het bestuur, het management als de medewerkers verantwoordelijkheid dragen voor het voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. De RvC ziet toe dat de organisatie voldoet. Indien nodig kan de controller hen hierbij ondersteunen door de uitvoering van audits.

In de werkorganisatie staat voorop dat het management een voorbeeldfunctie heeft. Het management is primair verantwoordelijk voor de juiste toepassing van wetten en regels. Ter ondersteuning is er een werkgroep samengesteld. De werkgroep heeft een signalerende, interpreterende, adviserende en ondersteunende rol naar het management. Er is een overzicht van relevante wet- en regelgeving waarbij is aangegeven welke functionaris verantwoordelijk is voor welk onderdeel. Het overzicht wordt door de werkgroep bijgehouden en geactualiseerd. Management wordt geattendeerd op nieuwe wet- en regelgeving. De jaarrapportage van de werkgroep wordt besproken in de auditcommissie van de RvC.

Integer handelen

De Aw heeft in haar Governance inspectie van 2019 opgemerkt dat het thema integriteit nog nadrukkelijker aandacht mag krijgen. Dat signaal hebben wij ter harte genomen. Sindsdien staat het thema actief op de agenda bij Woonopmaat. Alle afdelingen hebben in 2020 een introductie op integriteit gehad. De agendering is geïntensiveerd met dilemmakaarten aan de hand waarvan bij elk overleg een dilemma wordt besproken. Daarnaast staan er polls op

intranet. Op deze wijze verschillende integriteitsonderwerpen aan de orde en peilen we de meningen van collega's.

Eind 2020 is gestart met het actualiseren van de gedragscode. Een werkgroep, waarin alle afdelingen en de Ondernemingsraad zijn vertegenwoordigd, bespreekt de verschillende thema's. Volgens planning zijn voorjaar 2021 de contouren van de nieuwe gedragscode gereed. De uitwerking zal zomer 2021 gereed zijn. We hebben dan gedragen en actuele richtlijnen over hoe we ons moeten gedragen en voor onze belanghouders is duidelijk wat ze kunnen verwachten.



Preview van de infographic gedragscode die in 2020 is opgesteld in samenwerking met alle medewerkers.

6. FINANCIËLE INFORMATIE EN CONTINUÏTEIT

Onze belofte	Resultaat 2020	Check
Gezonde bedrijfsvoering, goed rentmeesterschap. Actief financieel beleid.	In 2020 hebben wij een bewust financieel beleid gevoerd. We gaan zorgvuldig om met het vermogen dat door onze huurders is opgebracht. Hierdoor zijn we in staat onze maatschappelijke taak voor een langere termijn te vervullen (continuïteit).	✓
Voldoen aan de normen van de Aw en WSW	Voor de solvabiliteit, ICR, LTV en dekkingsratio voldoen we ruimschoots aan de normen	✓

In onze visie op vermogensinzet staat aan welke eisen de financiële kaders van Woonopmaat moeten voldoen. Woonopmaat voert een voorzichtig financieel beleid, dat de corporatie ook op lange termijn de middelen verschaft om de betaalbaarheid van de bestaande woningen, de continuïteit van de herstructurering en de nieuwbouw te garanderen.

Ontwikkelingen gedurende boekjaar

Ten opzichte van de begroting wijkt het werkelijk resultaat € 5,2 miljoen negatief af. De belangrijkste redenen zijn te vinden in de volgende posten waarbij verreweg het grootste deel wordt bepaald door onze maatschappelijke bestedingen.

(bedragen x € 1.000.000)

	Begroot	2020	verschil
Huuropbrengsten	59,8	60,0	0,2
Verkopen	2,0	2,8	0,8
Lasten onderhoud	-14,9	-14,0	0,9
Overige bedrijfslasten (incl. salarissen)	-19,1	-18,9	0,2
Renteresultaat	-7,5	-7,2	0,3
Saldo operationeel resultaat	20,3	22,7	2,4
Maatschappelijke bestedingen	-20,5	-6,1	14,4
Waardering vastgoed	20,8	-3,2	-24,0
Vennootschapsbelasting	-5,8	-5,5	0,3
Saldo resultaat	14,8	7,9	-6,9

Uitleg verschillen op hoofdlijnen

- De verkoopopbrengsten bij de doorverkopen bij teruggekochte woningen zijn hoger door hogere verkoopopbrengsten per woning dan begroot;
- De lasten van het onderhoud zijn lager dan begroot doordat we minder hebben uitgegeven aan mutatie- en reparatieonderhoud. En daarnaast zijn ook werken in het planmatig onderhoud doorgeschoven naar 2021;
- De maatschappelijke bestedingen zijn voornamelijk lager dan begroot door zowel uitstel van besluitvorming bij nieuwe projecten als door het opnieuw beoordelen van projecten waarop al besluitvorming had plaatsgevonden. Ook het handboek 2020 heeft een positief effect op de waardering;
- De waardering van het sociaal vastgoed is lager door de uitwerking van het Handboek 2020 ter bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor de overige ontwikkelingen wordt verwezen naar Hoofdstuk 2 waarin deze per sleutel worden toegelicht.

Blik op de toekomst

Woonopmaat streeft in haar vastgoedstrategie naar vernieuwing van het woningbezit dat zij te huur aanbiedt. Deze vernieuwing vindt zowel plaats door renovatie van woningen als door sloop en nieuwbouw van een deel van het bezit. De sloop van woningen zal getalsmatig worden gecompenseerd door vervangende nieuwbouw van huurwoningen. De realisatie van zowel renovatie van woningen als nieuwbouwwoningen hebben een nadelig effect op de vermogenspositie van een corporatie. De uitgaven aan bijvoorbeeld een nieuwbouwwoning zijn immers hoger dan het bedrag dat binnen de standaard exploitatieperiode van 50 jaar door middel van huuropbrengsten kan worden terugverdiend. Door verkoop van bestaande huurwoningen wordt dit effect deels opgevangen.

De financiële meerjarenprognose is voor de komende tien jaar door Woonopmaat opgesteld. Ingrediënten voor deze prognose zijn de verwachtingen van de huur, inflatie, en het meerjaren onderhoud van het huidig bezit. Vanuit de financiële meerjarenprognose kan worden geconcludeerd, dat Woonopmaat in de toekomst financieel aan haar afgesproken maatschappelijke opgave kan voldoen. Daarbij moet worden opgemerkt dat de meerjarenprognose in belangrijke mate wordt bepaald door de volgende externe factoren:

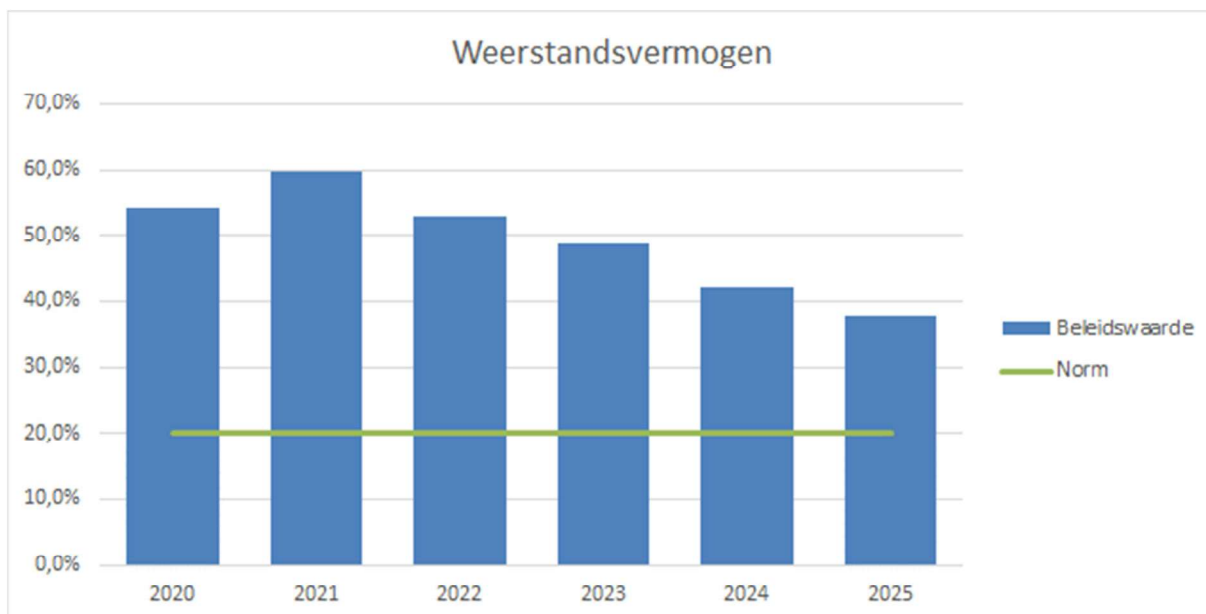
- Verkoopbaarheid en de prijs van de woningen die kan worden gerealiseerd voor de woningen waarop een verkoopvoornemen ligt;
- Rente: een lage rentestand heeft een gunstige invloed op de vermogenspositie en een hoge rentestand beïnvloedt de vermogenspositie negatief;
- Integrale vennootschapsbelasting en bijdrage in de huurtoeslag (verhuurdersheffing);
- Saneringsheffing: bijvoorbeeld een bijdrage aan het tekort van Woningstichting Geertruidenberg;
- Ontwikkeling van de kostprijs van renovaties en nieuwbouwwoningen;
- De financiële impact van de duurzaamheidsopgave.

Wij verwachten daarnaast dat de impact van Covid-19 voor 2021 beperkt zal zijn op onze financiële bedrijfsvoering.

Weerstandvermogen

Om inzicht te verkrijgen in de financiële continuïteit, wordt de meerjarenprognose vertaald naar een ontwikkeling van het weerstandsvermogen. In het Strategisch Beleidsplan is aangegeven dat de financiële weerbaarheid van een corporatie van levensbelang is. Woonopmaat hanteert als uitgangspunt dat het weerstandsvermogen op enig moment niet minder mag bedragen dan de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, WSW, geformuleerde ondergrens van vermogen (de norm is 20% van het balanstotaal). Dit om een continue toegang tot de kapitaalmarkt te behouden.

In de hiernavolgende grafiek is het weerstandsvermogen in een percentage van het balanstotaal op basis van beleidswaarde opgenomen.



Op basis van bovenstaande grafiek kan worden geconcludeerd dat het weerstandsvermogen op basis van beleidswaarde de komende vijf jaar boven de norm van het WSW blijven.

Solvabiliteit op basis van marktwaarde en op basis van beleidswaarde

De solvabiliteit geeft de verhouding tussen het eigen vermogen en het totaal vermogen weer. We tonen de solvabiliteit op een tweetal wijzen, te weten op basis van marktwaarde en op basis van beleidswaarde. De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben de grenswaarde van de solvabiliteit op basis van de beleidswaarde bepaald op minimaal 15%.

Solvabiliteit	2020	2019
Op basis van de Marktwaarde	77%	77%
Op basis van de Beleidswaarde	57%	59%

We voldoen ruimschoots aan de door het WSW gestelde normen wat betreft de solvabiliteit.

Dekkingsratio

De dekkingsratio geeft de verhouding van de leningenportefeuille met de marktwaarde in verhuurde staat weer. Het WSW geeft aan dat deze verhouding maximaal 70% mag zijn. Voor Woonopmaat is deze verhouding eind 2020 gelijk aan 19% (2019: 18%). Uit onze meerjarencijfers blijkt dat wij, bij huidige inzichten, de komende vijf jaar ruimschoots binnen de norm van het WSW blijven.

Liquiditeit

Het vergelijk van de vlottende activa met de kortlopende schulden geeft een current ratio van 0,6 per eind 2020 (2019: 0,4).

Rentabiliteit

De rentabiliteit over het eigen vermogen is het resultaat na belastingen gedeeld door het vermogen per 1 januari 2020. Deze bedraagt is voor 2020 1% (2019: 18%).

Renterisicomanagement

Het financierings- en beleggingsbeleid van Woonopmaat is primair gericht op het waarborgen van een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt. Daarbij streeft Woonopmaat naar zo laag mogelijke vermogenslasten én naar beheersing van huidige en toekomstige renterisico's.

Vanaf 2014 ontvangt Woonopmaat jaarlijks van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een oordeel over de borgbaarheid van Woonopmaat. Stichting Woonopmaat heeft per 14 augustus 2020 een borgbaarheidsverklaring van het WSW ontvangen. Op grond van deze verklaring mag Woonopmaat in de periode 2020 tot en met 2022 van de faciliteiten van het WSW gebruik maken.

Leningenportefeuille

De leningenportefeuille van Woonopmaat is per 31 december 2020 gelijk aan € 249 miljoen. De gemiddelde rentevoet op uitstaande leningen is in 2020 gedaald ten opzichte van 2019. Eind 2020 bedraagt de gemiddelde rentevoet 3,0% (2019: 3,1%).

De duration, gemiddelde looptijd in jaren, van de uitstaande leningen is eind 2020 gelijk aan 7,09 jaar (2019: 7,73)

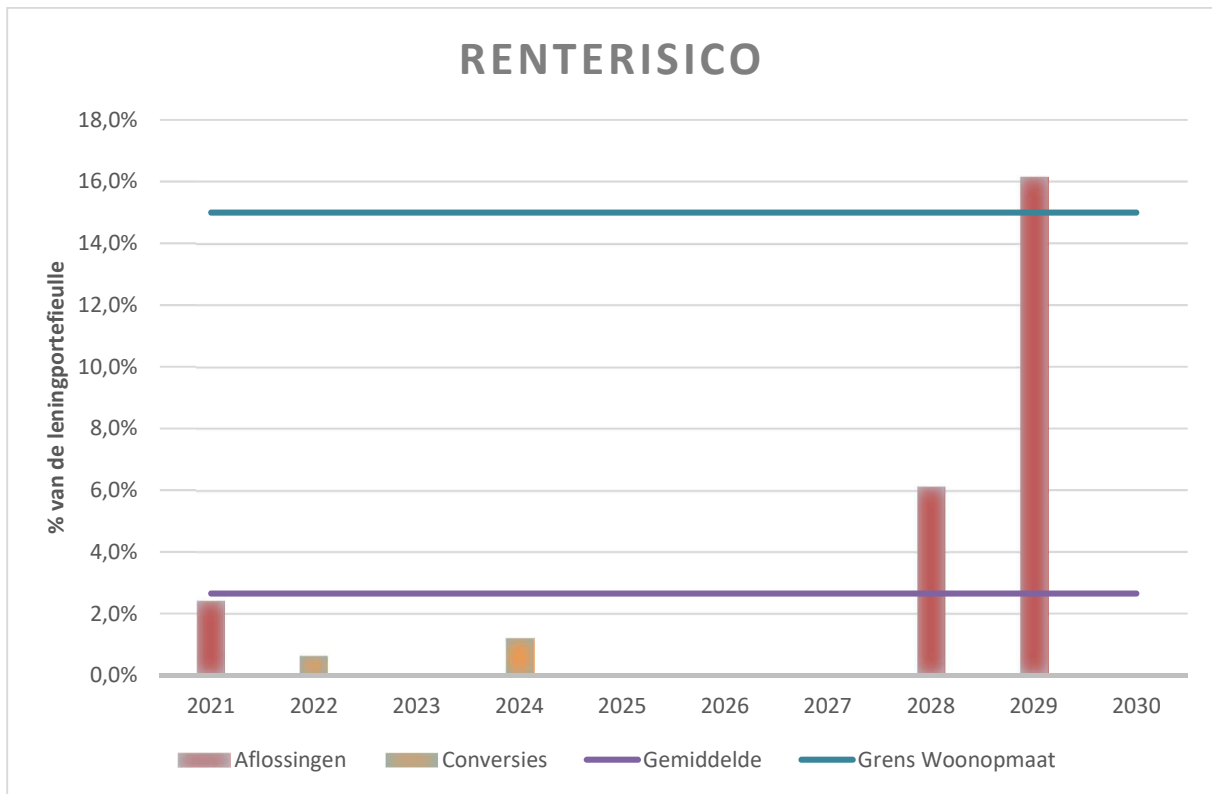
In de jaren 2021 tot en met 2025 zullen er voor € 290 miljoen aan leningen worden aangetrokken. Voor 2021 gaat het om een bedrag van €60 miljoen welke volledig geborgd wordt door het WSW.

Rentevervalkalender

Bij het aantrekken van nieuwe leningen houdt Woonopmaat rekening met de gevolgen voor het renterisicoprofiel van de organisatie. Door het aantrekken van nieuwe leningen mag in enig jaar nooit een renterisicovolume ontstaan dat meer bedraagt dan 15% van het schuldrestant van de totale leningenportefeuille. Bij de berekening van het renterisico wordt gerekend met de schuldpositie per 31 december 2020.



Bij elk investerings- of verduurzamingsproject stellen we uitvoeringsplan op. Binnen de kaders van het sociaal statuut maken we met de klankbordgroep afspraken over de rechten en plichten, dit is het sociaal plan. Hier Rijkvordtlaan oktober 2020.



De komende tien jaar vinden voor in totaal € 4,5 miljoen aan renteconversies en € 61,1 miljoen aan aflossingen ineens plaats. De meeste aflossingen vinden plaats in 2029. Het gaat dan om € 40 miljoen. Ten opzichte van de schuldpositie per 31 december 2020 zien we momenteel een resultaat die boven de 15% uitgaat. Door een grotere leningportefeuille zal naar verwachting in 2022 het renterisico weer onder de 15% uitkomen. Wij monitoren de ontwikkeling en nemen, wanneer nodig, passende maatregelen.

Rentedekkingsgraad

Bij de rentedekkingsgraad geven we aan hoe vaak uit de netto kasstroom van de reguliere exploitatie, exclusief verkopen en projecten, de verschuldigde rente kan worden betaald. De norm van het WSW is minimaal 1,4. Over 2020 is de rentedekkingsgraad gelijk aan 2,7 (2019: 2,5). Uit onze meerjarencijfers blijkt dat wij, bij huidige inzichten, de komende vijf jaar ruimschoots boven de norm van het WSW blijven.

Loan to Value

Bij de bepaling van de Loan to Value (LTV) wordt gekeken welk deel van het woningbezit op basis van de beleidswaarde beleend is. De norm van het WSW is maximaal 85%. De LTV komt voor 2020 uit op 36% (2019: 34%). Uit onze meerjarencijfers blijkt dat wij, bij huidige inzichten, de komende vijf jaar ruimschoots binnen de norm van het WSW blijven.

Beleggingsportefeuille

Woonopmaat heeft geen beleggingen uitstaan.

Marktw waarde

De Woningwet verplicht corporaties om vanaf het verslagjaar 2016 de jaarrekening op basis van de marktw waarde in verhuurde staat op te stellen. Bij het bepalen van de marktw waarde is er een keuze tussen de basisvariant en de full variant. Woonopmaat heeft gekozen voor de jaarverslag 2020 31 mei 2021

basisvariant met uitzondering van BOG, MOG en ZOG waar de full variant wordt toegepast. Bij de basisvariant wordt gebruik gemaakt van het handboek modelmatig waarderen. In dit handboek staat voorgeschreven met welke specifieke parameters voor het waarderen van het bezit moet worden gerekend.

Zoals u hierboven heeft kunnen lezen is de jaarrekening 2020 samengesteld op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Om inzicht te verlenen in de verschillende waarderingen is bij het kopje 'Marktwaarde versus beleidswaarde' een overzicht met de vermogensspecificatie van Woonopmaat per 31 december 2020 opgenomen.

De waardeinstijgingen van het vastgoed op de vrije markt vinden wij niet terug in de waardering van het vastgoed in verhuurde staat. De drie belangrijkste verschillen tussen de marktwaarde in verhuurde staat 2020 ten opzichte van die van 2019 zijn de verhoging van de discontovoet, de verhoging van de overdrachtsbelasting en het mitigeren van deze negatieve effecten door het positieve verschil van de stijging van de huren.

De berekeningswijze voor de discontovoet is gewijzigd. Voor Woonopmaat heeft dit tot gevolg dat de discontovoet is gestegen. Dit heeft een verlagend effect op de marktwaarde in verhuurde staat (€ 106,5 miljoen).

De overdrachtsbelasting stijgt van 2% naar 8%. In de eindwaarde wordt met deze hogere belasting gerekend. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde (€ 37,9 miljoen).

De bepaling van de markthuren in de IJmond zijn ten opzichte van 2019 met ongeveer 50% gestegen. Dit betekent dat meer marktwaardecomplexen de doorverhuurvariant als hoogste waarde hebben (113 t.o.v. 4). Dit heeft als gevolg dat de huren ten opzichte van 2019 zijn gestegen, wat een ophogend effect heeft op de marktwaarde (€ 135,0 miljoen)

Beleidswaarde

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur van Woonopmaat 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 en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening. De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Marktwaaarde versus beleidswaaarde

Ter vergelijking van de verschillende waarden bij Woonopmaat vindt u hieronder een opstelling.

Vermogensspecificatie Woonopmaat per 31 december 2020

	leegwaaarde		€ 1.788 miljoen
		Contractuele bestemming	
	marktwaaarde in verhuurde staat		€ 1.294 miljoen
ongerealiseerd eigen vermogen		Volkshuisvestelijke bestemming	
	marktwaaarde t.b.v. volkshuisvestelijke bestemming		€ 672 miljoen
		Bedrijfsmatige bestemming	
	beleidswaaarde		€ 654 miljoen
	WSW norm (LTV)	Investeringscapaciteit	€ 556 miljoen
gerealiseerd eigen vermogen	Historische kostprijs		€ 380 miljoen
		Vermogensbuffer	
	vreemd vermogen		€ 257 miljoen
	leningportefeuille	Vreemd vermogen	€ 249 miljoen

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde is als volgt opgebouwd:

(bedragen x € 1.000.000)

Marktwaarde in verhuurde staat (hoogste waarde)	1.294	100%
Beschikbaarheid	20	2%
Betaalbaarheid	-641	-50%
Kwaliteit	-32	-2%
Beheer	13	1%
Maatschappelijke bestemming	-640	-49%
Beleidswaarde	654	51%

Beschikbaarheid

De marktwaarde in verhuurde staat is gebaseerd op de hoogste scenario van doorverhuren of uitponden. De marktwaarde van ons woningbezit zoals vermeld in de jaarrekening is € 1.294 miljoen. In de beleidswaarde wordt uitgegaan van alleen doorverhuren.

In tegenstelling tot 2019 staan nu veel bezit op doorexpluiten. De wijziging is nu een opslag van € 20 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door de wijziging van de overdrachtsbelasting (van 2% naar 8%) en de berekeningswijze van de eindwaarde in de beleidswaarde.

Betaalbaarheid

Bij de marktwaarde in verhuurde staat wordt gewerkt naar markthuren, dat wil zeggen dat bij elke nieuwe verhuring gestreefd wordt naar een zo'n hoog mogelijke huurprijs. Deze markthuur is voor Woonopmaat niet realiseerbaar binnen de afspraken die Woonopmaat maakt met onze belanghouders, zoals de gemeenten en het Huurdersplatform. Daarbij moet de vraag gesteld worden of de berekende markthuren überhaupt realiseerbaar zijn. Zoals al eerder gemeld, het streven naar markthuren past niet binnen de doelstelling van een sociale verhuurder. Woonopmaat werkt bij nieuwe verhuringen met streefhuren, dit is gemiddeld 70% van de maximaal redelijke huurprijs. Als we de markthuur in verhuurde staat terugbrengen van markthuren naar streefhuren dan daalt de waardering met € 641 miljoen (50%).



Bouwbord bij bouwplaats De Slotvrouw in Heemskerk.

Kwaliteit (onderhoud)

Het onderhoud opgenomen in de beleidswaarde geeft aan wat Woonopmaat uitgeeft om het vastgoed in exploitatie te houden conform de standaarden van onze organisatie. Bij de marktwaarde in verhuurde staat wordt gewerkt met minimale onderhoudsuitgaven om het vastgoed in stand te houden. De onderhoudsuitgaven bij Woonopmaat beleid zijn € 32 miljoen (2%) hoger.

Beheer (beheerkosten)

In de beleidswaarde zijn bij de beheerkosten de uitgaven die te relateren zijn aan verhuur- en beheeractiviteiten. De beheerkosten conform de beleidswaarde definitie zijn € 13 miljoen (1%) lager.

7. VOORUITBLIK OP 2021

Dit wordt een jaar met twee gezichten: In de eerste helft ervaren we allemaal de beperkingen vanwege Covid-19. In de tweede helft gaan we weer gefaseerd afscheid nemen van de beperkingen. We gaan terug naar het nieuwe normaal. Hoe ziet dat er eigenlijk uit?

Het nieuwe normaal

In 2021 verandert er veel voor Woonopmaat. Het nieuwe Kabinet zal interventies doen in de woningmarkt. Dat is onvermijdelijk en juichen we ook toe. Want lijdzaam toezien hoe steeds meer woningzoekenden kansloos zijn op de woningmarkt vinden we onacceptabel. Je zult maar starter zijn en op zoek gaan naar je eerste woning. Of op leeftijd zijn, en door je teruglopende gezondheid verlangen naar een gelijkvloers appartement dichtbij de winkels. Of de pech hebben dat je plotseling in een echtscheiding zit en samen met je kinderen op zoek bent naar een dak boven je hoofd. Feit is dat er in 2021 meer dan 8.000 woningzoekenden bij ons in de rij zullen staan.

We moeten samen nog harder aan de slag om wachtlijsten terug te dringen. Dat betekent dat er een extra pakket aan maatregelen nodig is om dit mogelijk te maken. Het gaat dan om nieuwe bouwlocaties, meer financiële ruimte en stoppen met knellende regels. We hebben 'lucht' nodig om de juiste acties te kunnen uitrollen.

Huurbevrozing en huurverlaging

Niet alleen het nieuwe Kabinet zal haar stempel willen drukken op de woningmarkt. Ook het vorige Kabinet heeft op de valreep nog nieuwe maatregelen afgekondigd. In 2021 zal er geen huurverhoging plaatsvinden voor ruim 8.000 huurders van Woonopmaat. En voor de huurders die gelet op hun inkomen in een relatief dure huurwoning wonen is er zelfs onder voorwaarden huurverlaging mogelijk. Bij Woonopmaat gaat het dan om ruim 500 huurders die hiervoor in aanmerking komen. Een goede zaak om iets te doen aan de oplopende woonlasten van onze huurders. Steeds meer huurders hebben moeite om maandelijks rond te komen. Vraag is wel of de generieke huurbevrozing in 2021 ook voldoende effectief is: we kunnen ons indenken dat er een gericht pakket aan maatregelen mogelijk was geweest voor de groep huurders die het écht nodig heeft, waarbij de oplossing vooral moet worden gezocht in het verbeteren van het inkomen. Feit is dat huurbevrozing een flinke deuk betekent in de investeringskracht van Woonopmaat. Onze financiële ratio's veranderen, we kunnen aanzienlijk minder geld lenen om huizen te bouwen. Dat betekent dat we in 2021 onze bouwplannen voor de komende jaren opnieuw tegen het licht moeten houden. Hoe pijnlijk wat dat ook vinden, gelet op onze ambitie om de wachtlijsten terug te dringen. We pleiten om die reden voor structurele afschaffing van de verhuurdersheffing.

Nieuwe economische werkelijkheid

Los van de veranderingen op de woningmarkt is duidelijk dat 2021 veel flexibiliteit van Woonopmaat vraagt. Covid-19 trekt diepe sporen. Komen we in een economische crisis terecht, met extra onzekerheden? Gaat de rente wellicht weer stijgen, kunnen we minder lenen? Blijven onze samenwerkingspartners overeind en zijn de gemeenten in ons werkgebied gedwongen om te bezuinigen? Dat betekent dat we alert moeten zijn op veranderingen. Meer dan ooit moeten we onze risico's goed beheersen. Daar zetten we extra op in. De organisatieontwikkeling is vanwege Covid-19 in een stroomversnelling gekomen. We zijn flexibeler en wendbaarder geworden. Dat houden we vast. Ook de

ingezette digitalisering zetten we in een hoog tempo door. Zo kunnen we verschillende groepen huurders nog beter van dienst zijn. Het is gelukkig niet zo dat Woonopmaat vanwege de nasleep van Covid-19 hard moet ingrijpen in de organisatie en mensen moet ontslaan. Wel is het belangrijk om klaar te zijn voor het 'nieuwe normaal'. Dat betekent veel inzet op ontwikkeling van het hele Woonopmaat-team via scholing en trainingen. En waar mogelijk voeren we optimalisaties door, bijvoorbeeld met de introductie van Verhuurmakelaars, waardoor nieuwe huurders nog maar met één vast contactpersoon te maken hebben. Wel zo handig.

Gastvrijheid

Wat er ook allemaal verandert om ons heen, onze gastvrije dienstverlening blijft ook in het nieuwe normaal fier overeind. De keuze in 2019 om gericht met onze dienstverlening aan de slag te gaan blijkt een schot in de roos. De stijgende klantwaardering spreekt boekdelen. Dit geeft veel ons veel werkplezier en stimuleert ons om hier mee door te gaan!

Ook voor 2021 hebben we tal van verbeteringen in de planning staan om onze huurders beter en plezieriger van dienst te zijn. Benieuwd? Kijk naar onze Klantbeloften 2021!

Tot slot

We zijn in 2021 halverwege onze nieuwe koers. Ondanks de onverwachte gebeurtenissen vanwege de pandemie liggen we nog redelijk op schema in de realisatie van alle plannen, al kost het soms wel wat meer tijd. Maar het lukt om onze plannen in uitvoering te krijgen. In 2021 starten meerdere vastgoedprojecten. Naast enkele nieuwbouwprojecten ligt het accent daarbij op het groot onderhoud van woningen zodat ze energiezuinig en comfortabel worden. In de periode 2019-2029 pakken we 3.300 woningen aan, dus er is ook in 2021 geen tijd om achterover te leunen.

Het wordt geen gemakkelijk jaar. Waar nodig –bijvoorbeeld vanwege het nieuwe kabinetsbeleid- stellen we onze ambities bij. Samen met jou. We gaan niet bij de pakken neerzitten en blijven onze grenzen opzoeken om oplossingen te creëren. Daarbij verliezen we overigens ook de huurders van de in problemen geraakte corporatie Vestia niet uit het oog. Samen met een groot aantal andere corporaties bieden we hen de helpende hand.

'Hier ben ik Thuis' is voor een grote groep huurders en woningzoekenden nog niet vanzelfsprekend. Zij mogen ook in 2021 op onze maximale inzet rekenen!

Sjoerd Hooftman
Mei 2020



WOON

OP

MAAT



HIER BEN IK THUIS
VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN 2020

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
1. Samenvatting belangrijke issues in 2020	3
2. Visie en kaders bij toezicht en bestuur	4
3. Toezicht houden en klankborden.....	7
4. Werkgeversrol	9
5. Activiteiten van de RvC in 2019.....	12
6. Over de Raad van Commissarissen	15
7. Conclusie	19
8. Verklaring	19

VOORWOORD

Woonopmaat is een lokale woningcorporatie in het werkgebied Heemskerk, Beverwijk en Wijk aan Zee. Met 8.800 woningen wordt een breed scala aan woonvoorzieningen geboden aan mensen die op de woningmarkt in een kwetsbare positie verkeren.

Woonopmaat is een stichting met een éénhoofdig bestuur en een Raad van Commissarissen, hierna RvC, met vijf leden. De RvC is verantwoordelijk voor het interne toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de stichting. De RvC staat het bestuur met raad ter zijde en doet dat op een wijze die getoetst kan worden aan de Governance Code, de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen (BTIV) en de eigen Toezichtvisie.

De statuten (vastgesteld 2018) geven regels over onder meer de samenstelling, benoeming, taken en bevoegdheden van de RvC en de bestuurder. Deze zijn uitgewerkt in reglementen die op de website van Woonopmaat staan.

In dit verslag legt de RvC verantwoording af over de wijze waarop in 2020 invulling is gegeven aan de uitvoering van haar taken. Waar mogelijk wordt - bijvoorbeeld voor statuten en reglementen - verwezen naar de website van Woonopmaat.

Mei 2021

1. SAMENVATTING BELANGRIJKE ISSUES IN 2020

Covid-19

De pandemie had veel consequenties voor onze huurders en medewerkers. Knap hoe de medewerkers zich razendsnel aanpasten aan thuiswerken en op een extra zorgvuldige manier met bewoners omgingen. Helaas is de pandemie nog niet voorbij. Digitaal overleg was een must, maar werd snel geaccepteerd en goed uitgevoerd. Daar hebben we ook voor de toekomst het nodige van geleerd. Gelukkig viel het aantal zieken in eigen kring erg mee.

Op koers

Een vol jaar na het inzetten van een nieuwe koers – het Koersplan – kan worden vastgesteld dat Woonopmaat de goede kant opgaat. Het concept gastvrijheid bleek meer dan alleen een nieuwe term en leidend voor gedrag. Ook de externe relaties gaven daar in gesprekken met de RvC een positieve terugkoppeling over. Elders in het jaarverslag wordt per ‘sleutel’ de voortgang verantwoord.

Belanghouders

Woonopmaat hecht zeer aan de samenwerking met de belanghouders. De RvC ziet daar op toe en gaat daar ook mee in gesprek, vanzelfsprekend bewust van zijn rol. Ook in dit ‘digitale’ jaar is gesproken met de wethouders en met het Huurdersplatform. Gelukkig kon met de huurdersorganisatie in de lockdown-luwe periode nog een fietstocht langs enkele interessante objecten worden gereden.

Benoemingen

Ten gevolge van het afscheid (na de statutaire periode van acht jaar) van commissaris Nathalie Boudrie ontstond een vacature die adequaat kon worden ingevuld door Han Jetten op 6 juli 2020 benoemd op voordracht van het Huurdersplatform (HPL). Voor de herbenoemingen – bestuurder en twee leden van de RvC – vonden voorbereidingen plaats in 2020 en konden benoemingen begin 2021 plaatsvinden. De RvC werd sinds medio 2020 tijdelijk versterkt door een stagiair, Amilcar Grot, die bij de VTW-Academie de opleiding “Aanstaande commissaris” volgt. Voorts heeft de bestuurder de profielschetsen van vacatures voor interne sleutelfuncties met de RvC besproken.

Projecten

Woonopmaat heeft een ambitieuze projectenportefeuille die in 2020 voortvarend verder werd opgepakt. Met name het project De Slotvrouw in Heemskerk springt in het oog, maar ook de informatie in dit jaarverslag over de andere projecten is de moeite waard.

Persoonlijke educatie

Blijven leren is voor deze raad geen verplichting, maar een vanzelfsprekendheid. Verder in dit verslag wordt dit verantwoord.

2. VISIE EN KADERS BIJ TOEZICHT EN BESTUUR

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de visie op toezicht versus besturen en de kaders die daarbij gehanteerd worden.

Visie

De RvC geeft op een eigen wijze invulling aan de verschillende rollen die volgens de wet, de statuten en de verschillende reglementen aan de raad zijn toebedeeld. Het merendeel daarvan is vastgelegd in documenten die op de website van Woonopmaat zijn te raadplegen. In het document [Visie op Governance](#) beschrijft de raad op welke wijze de taken worden ingevuld. Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn rolbewustzijn, oprechte interesse in het werkveld, integriteit en vertrouwen. Deze visie kenmerkt zich door een open dialoog met bestuur, Management, Ondernemingsraad (OR), Huurdersplatform (HPL) en andere belanghouders zoals de gemeenten Heemskerk en Beverwijk. Bij de open dialoog is de RvC transparant, luistert en vraagt door waar nodig. Op basis daarvan wordt input verzameld die het toezicht verbetert en waarbij signalen vanuit de diverse lagen van de organisatie en vanuit belanghouders worden meegenomen. Ook wordt de RvC door het bestuur in een vroeg stadium betrokken in diverse ontwikkelingen en plannen.

Toezihts- en toetsingskaders

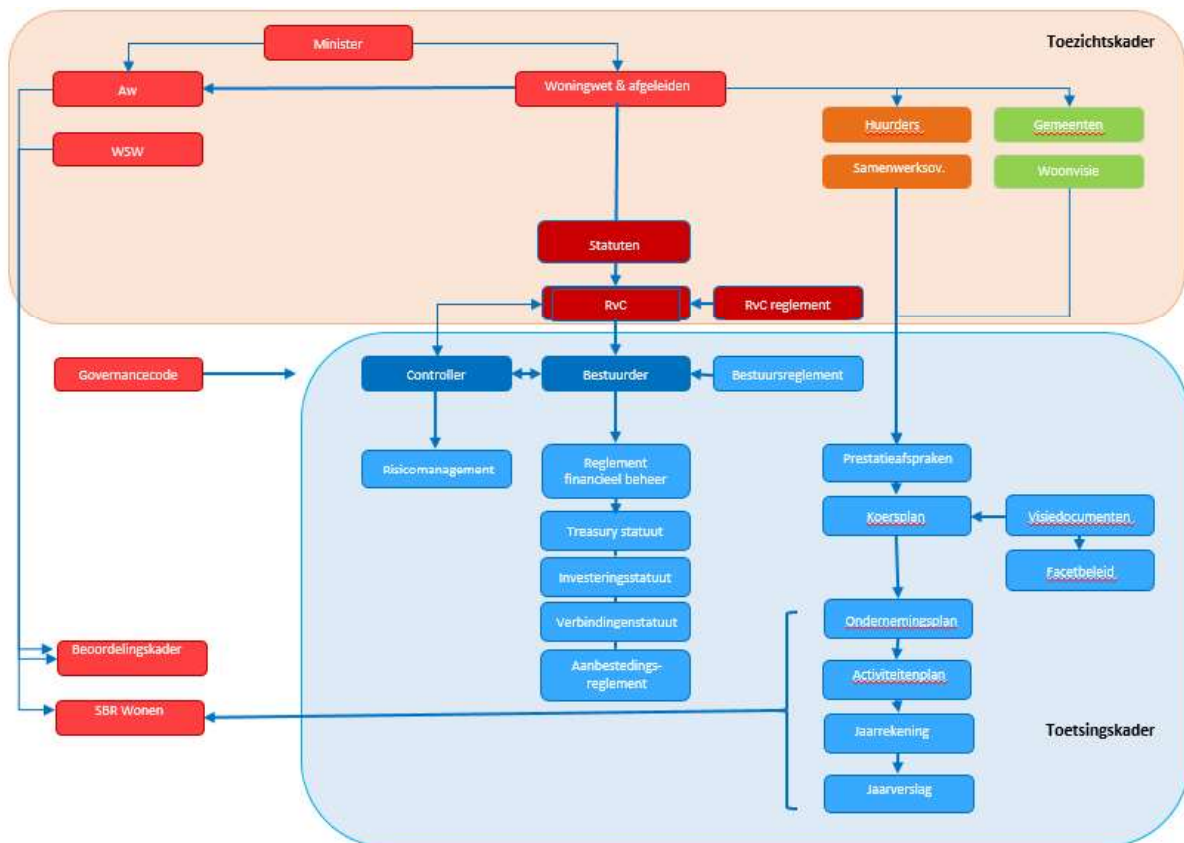
De RvC handelt op basis van een stelsel van externe en interne toezihts- en toetsingskaders die de basis vormen voor de verantwoordelijkheden, taken en bevoegdheden.

Het externe kader wordt gevormd door wet- en regelgeving en de beoordelingskaders van het WSW. De interne kaders zijn door Woonopmaat zelf opgesteld en voorzien van normen waarmee het toezicht kan worden gestructureerd en geobjectiveerd. We hebben dit schematisch weergegeven in het kader op de volgende pagina. Het geheel is voor de bestuurder leidraad om te besturen en voor ons richtinggevend om toezicht te houden. Daarbij realiseert de RvC zich dat toezicht niet alleen vanaf papier ontstaat en heeft zij aandacht voor de interactie tussen verschillende betrokken gremia (zoals het Huurdersplatform, de gemeente en de Ondernemingsraad) zoals hiervoor beschreven.

Bij het besturen gaat het om het ontwikkelen van beleid, de realisatie van doelstellingen en het betrekken van de belanghouders bij zowel de beleidsvoorbereiding als de -uitvoering. Primair zijn dit de gemeenten Beverwijk en Heemskerk en het Huurdersplatform. Intern wordt de bestuurder direct ondersteund door een Management Team (MT), bestaande uit drie managers, een onafhankelijke controller en een bestuurssecretaris. De bestuurssecretaris is tevens secretaris van de RvC.

Governance Code 2020

De RvC handelt conform de Governance Code 2020. Zij onderschrijft deze en leeft deze geheel na. In de Governance Kalender zijn de principes/ artikelen uit de Governance Code, statuten en reglementen vertaald naar activiteiten zodat jaarlijks kan worden gemonitord of wordt voldaan aan de vereisten.



Schema toezichts- en toetsingskader

Organisatie van het toezicht

Vergaderingen en bijeenkomsten

De RvC heeft minimaal elk kwartaal een vergadering en verder zo vaak als dat de RvC nodig acht. Uitgangspunt is fysiek vergaderen op kantoor van Woonopmaat. Dit is een bewuste keuze om ook contact te hebben met de werkorganisatie. Andere opties zijn digitaal vergaderen of fysiek op een externe locatie. Naast regulier overleg zijn er aparte overlegmomenten met het MT, de Controller, de OR en het Huurderplatform (HPL). Ook worden bijeenkomsten met belanghouders bijgewoond of deelgenomen aan feestelijke bijeenkomsten zoals opleveringen. Op deze wijze houdt de RvC gevoel met wat er leeft in de organisatie, de bewoners en de belanghouders. Zo hebben we in 2020 gezamenlijk met het MT en het HPL een fietstocht gehouden langs de lopende projecten en het huidige “bezit” om daarmee met elkaar de dialoog te voeren over de wijken, aanpak van verduurzaming en te zien en te ervaren hoe wonen bij Woonopmaat is.

De onderwerpen op de agenda zijn naar thema gerubriceerd: Strategie, Bedrijfsvoering, Financiën & controlling, Vastgoed, Verhuur- en bewonerszaken, Gemeenten en Huurdersplatform, Governance, Bestuurders- en RvC zaken. Een agendapunt is ter informatie, bespreking, goedkeuring of vaststelling. Ingeval van goedkeuring legt de bestuurder zijn voorgenomen bestuursbesluit met zijn overwegingen voor. Voorafgaand aan elke vergadering vergadert de RvC een half uur zonder bestuurder.

De voorzitter heeft ter voorbereiding van de RvC-vergadering overleg met de bestuurder over de agenda. Wanneer nodig hebben de voorzitter, de leden van de raad en de

bestuurder tussen de formele vergaderingen door ook contact over de bedrijfsvoering dan wel actuele ontwikkelingen.

Commissies

De raad heeft twee vaste commissies die onderwerpen voorbereiden voor agendering in de RvC vergaderingen: de auditcommissie en de remuneratie- & selectiecommissie.

De auditcommissie houdt toezicht op de financiële en operationele prestaties, het risicomanagement en voorgenomen investeringsbesluiten. De commissie bereidt de besluitvorming op dit vlak voor de RvC voor (zie reglement auditcommissie op de website van Woonopmaat).

De werkgeversaangelegenheden van de RvC worden voorbereid door de remuneratie- en selectiecommissie. Dit is ook een vaste commissie bestaande uit twee RvC leden. Werving van een nieuw lid of een herbenoeming wordt begeleid door deze commissie. Wanneer sprake is van een voordrachtslid van het HPL wordt dit in samenwerking gedaan. Het HPL neemt ook bij de andere kandidaten voor de RvC deel aan de selectiegesprekken. De OR wordt advies gevraagd over de voorgenomen benoeming van een regulier RvC lid.

3. TOEZICHT HOUDEN EN KLANKBORDEN

Het is van deze tijd dat de RvC in een vroeg stadium een rol speelt bij de beleidsontwikkeling. Dan gaat het vooral om het inbrengen van kennis en ervaring, het bespreken van verschillende perspectieven, het begrijpen en doorleven van de eerste gedachten, zonder dat het bestuur een bepaalde richting wordt uitgestuurd. Bij een dergelijke betrokken taakinvulling van de raad is bewustzijn van de verschillende rollen en verantwoordelijkheden van belang. Aan het eind van elke vergadering wordt teruggekeken op de wijze en kwaliteit van vergaderen waaronder ook dit aspect van toezicht houden.

Toeziht op strategie en maatschappelijke prestaties

Uitgangspunt voor de RvC is erop toezien dat Woonopmaat een maatschappelijke koers blijft varen. Een koers waarin maatschappelijke vraagstukken op het gebied van wonen en de belangen van mensen die op de woningmarkt in een kwetsbare positie verkeren centraal staan. Een limitatief aantal bestuursbesluiten wordt, conform de statuten, voor voorafgaande goedkeuring aan de RvC voorgelegd. Besluiten over goedkeuring worden bijgehouden in een besluitenregister van de RvC.

Bij onderwerpen die (nog) geen goedkeuring van de RvC vragen, vervult de RvC de rol van klankbord voor de bestuurder. Bij verschillende onderwerpen nemen bij elke vergadering sleutelfiguren uit de organisatie deel aan de beraadslagingen van de RvC.

Toeziht op financiële en operationele prestaties

Bij het toezicht op de financiële en operationele prestaties, risicomanagement en advies over voorgenomen investeringsbesluiten bereidt de auditcommissie de besluitvorming van de RvC voor (zie reglement auditcommissie op de website van Woonopmaat). Sinds najaar 2020 worden, in het kader van de financiële prestaties, ook vastgoedinvesteringen ter voorbereiding op bespreking in de RvC met de auditcommissie voorbereid.

In 2020 bestond de auditcommissie uit:

- Ivo van der Klei RA (voorzitter)
- Drs. Ing. Astrid van Arum

Toeziht op verbindingen

Woonopmaat kent een tweetal verbindingen:

1. Tweede tranche Herstructurering Heemskerk

Er zijn in 2009 drie verbindingen aangegaan voor de uitvoering van de Tweede tranche herstructurering in Heemskerk. Woonopmaat sloot hiervoor een samenwerkingsovereenkomst af met de gemeente Heemskerk. Deze verbindingen worden naar verwachting in 2022 opgeheven. De RvC houdt toezicht op deze verbindingen door middel van de rapportages van de bestuurder over de voortgang en de controle van de externe accountant.

2. ENERGIEopMAAT B.V.

ENERGIEopMAAT B.V. beheert en onderhoudt bijna 7,5 jaar de Warmte-Koude-Opslag (WKO) installatie van het Multifunctioneel Centrum aan de Kerkweg. Woonopmaat is op zoek naar een partij die bereid is om de WKO-installatie over te nemen. De RvC houdt

toezicht op deze verbindingen door middel van de rapportages van de bestuurder over de voortgang en de controle van de accountant.

Geschillenadviescommissie

De RvC heeft vastgesteld dat de Geschillenadviescommissie van Woonopmaat in 2020 met een nieuw reglement is gaan werken. Door het (plotseling) overlijden van de voormalige voorzitter is door de organisatie, samen met het HPL, een nieuwe voorzitter geworven en benoemd. De Geschillenadviescommissie heeft in de tussentijd geen nieuwe adviezen gegeven. Eind 2020 is een nieuw geschil onder handen wat begin 2021 wordt behandeld in een hoorzitting van de commissie.

Dialoog met belanghouders

De maatschappelijke doelen van Woonopmaat komen tot stand in samenspraak met vertegenwoordigers van bewoners, de gemeenten en andere belanghouders. De RvC toetst deze aanpak door de samenwerking met de belanghouders te bespreken met de bestuurder, maar ook door het contact dat de raad zelf heeft met het Huurdersplatform en bij bijzondere gelegenheden met andere belanghouders of relaties. Te denken valt aan deelname aan bijeenkomsten vanuit het bestuur met belanghouder of bijzondere momenten bij projecten.

Opdrachtgeverschap externe accountant

De samenwerking met E&Y is in 2019 heroverwogen daar zij sinds 2012 de accountant waren. In 2019 heeft dit vorm gekregen door na een selectieprocedure BDO als nieuwe accountant per 2020 te benoemen. De RvC heeft dan ook aan BDO de opdracht verstrekt om de jaarrekening 2020 te controleren.

Overleg met Ondernemingsraad en medewerkers binnen Woonopmaat

Met de OR heeft de RvC twee keer per jaar, buiten aanwezigheid van de bestuurder, overleg. Van het overleg worden geen notulen gemaakt. Dit jaar is gesproken over de herbenoeming van de bestuurder, de ontwikkelingen rondom Covid-19 en de gevolgen voor het werk, de voortgang op de realisatie van de doelstellingen uit het Koersplan 'Hier ben ik Thuis' en de organisatieontwikkeling.

Aan de vergaderingen van de RvC wordt bij de onderwerpen bedrijfsvoering, financiën en risicobeheersing structureel deelgenomen door de adjunct-directeur bedrijfsvoering en de controller. Daarnaast worden beleidsmatige onderwerpen regelmatig gepresenteerd door andere managers of staffunctionarissen. Voor de RvC is het waardevol om ook een eigen waarneming te hebben van de kwaliteit die bij Woonopmaat aanwezig is. In 2020 heeft de RvC wederom kunnen vaststellen dat de interactie tussen directeur-bestuurder en medewerkers open en gelijkwaardig is.

4. WERKGEVERSROL

De RvC vervult de werkgeversrol voor de directeur/bestuurder. Om de daarbij behorende werkzaamheden voor te bereiden heeft de raad een remuneratiecommissie ingesteld. Deze commissie adviseert voorts over werving, selectie en bezoldiging van de RvC (zie ook reglement remuneratiecommissie op de website van Woonopmaat).

De remuneratiecommissie is in 2020 van samenstelling veranderd. De samenstelling tot 1 juli 2020:

- Drs. Nathalie Boudrie (voorzitter)
- Mr. Jacqueline Hoek MRE

De samenstelling is vanaf 1 juli 2020:

- Mr. Jacqueline Hoek MRE (voorzitter)
- Drs. Han Jetten MPM

De remuneratiecommissie is onder andere belast met het voeren van functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder en het doen van bezoldigingsvoorstellen betreffende de directeur-bestuurder aan de RvC. Bij de beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder houdt de RvC zowel rekening met de behaalde maatschappelijke prestaties als met de wijze waarop sturing wordt gegeven aan de organisatie.

Functioneren 2020 directeur-bestuurder

Het functioneren van de directeur-bestuurder wordt besproken en beoordeeld aan de hand van met de RvC aan het begin van het jaar afgesproken en overeengekomen doelstellingen. Door het jaar heen heeft de RvC kunnen waarnemen dat de directeur bestuurder steeds goede prestaties levert, zodat aan het eind van het jaar formeel kon worden vastgesteld dat de organisatie op koers ligt en de gewenste prestaties zijn gerealiseerd.

Een belangrijke constatering was dat ondanks de belemmeringen door Covid-19 de directeur bestuurder het tempo rond belangrijke interne ontwikkelingstrajecten vast kon houden en de externe doelstellingen eveneens goed zijn gerealiseerd. Ook de contacten met externe belanghouders zijn – veelal digitaal – goed onderhouden. Een pandemie met consequenties voor samenleving en organisatie vergt specifieke kwaliteiten van een bestuurder als het gaat om leiderschap. De raad constateert dat de bestuurder in de Covid-19 periode door een snelle en gerichte aanpak, helder, frequent en met de juiste toon communiceren – intern, extern en naar de raad – het vertrouwen in zijn leiderschap nog verder heeft versterkt.

Herbenoeming directeur bestuurder

In 2020 heeft de remuneratiecommissie, samen met de voorzitter, wegens het bereiken van het einde van de benoemingstermijn per maart 2021, de herbenoeming van de bestuurder voorbereid. Het profiel voor de bestuurder is in samenspraak met de organisatie herijkt en er zijn gesprekken gevoerd met belanghouders. Intern is gesproken met het management en de OR. Het HPL en de wethouders van de gemeenten Beverwijk en Heemskerk hebben hun tevredenheid geuit over de samenwerking. Deze verloopt goed, aldus de externe belanghouders. De Aw heeft een positieve zienswijze afgegeven waarna de RvC de herbenoeming voor vier jaar heeft bekrachtigd.

Bezoldiging 2020 directeur-bestuurder

De beloning van de directeur-bestuurder wordt bepaald door de WNT (Wet Normering Topinkomens) en de staffel die de minister heeft ingesteld voor de corporatiesector. De bestuurder is aangesteld voor de duur van vier jaar en de honorering van de bestuurder is conform de WNT, klasse F. Het maximale bezoldigingsbedrag voor 2020 in deze klasse was € 168.000,-. Dit betreft het brutosalaris, het werkgeverdeel van de pensioenpremie en de belaste onkostenvergoedingen.

Voor de bestuurder van Woonopmaat is geen bonusregeling en geen variabele beloning van toepassing. De bestuurder maakt geen gebruik van een autoregeling. De bestuurder ontvangt een kilometervergoeding voor zakelijk verreden kilometers.

Vergoeding 2020

Periodiek betaalde beloning	€ 139.920
Beloning betaalbaar op termijn	€ 23.137
Belaste onkostenvergoedingen (km's)	€ 4.525
Totale vergoeding 2020	€ 167.583

Aan de directeur-bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt.

Permanente educatie van de directeur-bestuurder

Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. Hierdoor zijn bestuurders van woningcorporaties verplicht tot Permanente Educatie (PE). Bestuurders moeten binnen drie aaneengesloten jaren 108 PE-punten behalen. Hieraan wordt door de heer Hooftman voldaan. In 2020 behaalde de directeur-bestuurder 9 PE-punten.

Naam bestuurder	Aantal punten 2018	Aantal punten 2019	Aantal punten 2020
Sjoerd Hooftman	131	23	9

Nevenfuncties directeur-bestuurder

In 2020 bekleedde de directeur-bestuurder een aan Woonopmaat gelieerde nevenfunctie zonder vergoeding: met de gemeente Heemskerk is een gezamenlijke entiteit opgericht voor de grondexploitatie voor de (her)ontwikkeling van elf bouwlocaties in de gemeente Heemskerk. De directeur-bestuurder vertegenwoordigt Woonopmaat hierin.

Organisatiecultuur en integriteit

De RvC en bestuurder hechten aan een open organisatiecultuur en een hoge mate van integriteit. De gedragscode en de klokkenluidersregeling, zoals geplaatst op de website, vormen hiervoor de basis. Om een beeld te kunnen vormen van de organisatiecultuur hebben de leden van de RvC, zoals hiervoor aangegeven, niet alleen contact met de directeur-bestuurder, maar ook met het management, de controller, de OR en meer incidenteel met andere werknemers.

In 2020 speelden geen integriteitstekwesties. In 2020 heeft de bestuurder na afstemming met de RvC specifieke aandacht gevraagd voor het integriteitsbeleid. In 2020 zijn concrete acties in de werkorganisatie uitgezet, zoals agendering van het onderwerp integriteit op elk

overleg, het bespreken van dilemma's aan het einde van elk afdelingsoverleg en het plaatsen van opiniepeilingen op intranet. Eind 2020 is gestart met de herijking van de bestaande gedragscode. De klokkenluidersregeling is in 2020 herijkt en heet nu meldcode. De meldcode en de gedragscode staan op de website van Woonopmaat.

5. ACTIVITEITEN VAN DE RvC IN 2020

In 2020 is door de RvC niet alleen regulier vergaderd. In dit hoofdstuk een verdiepende weergave van de activiteiten van de RvC in 2020.

Vergaderingen in 2020

In het verslagjaar heeft de RvC vijf keer regulier vergaderd. Daarnaast was twee keer een separaat overleg met de OR, twee keer met het HPL en één keer met het MT.

Thema	Besproken onderwerpen	Goedgekeurde bestuursbesluiten
Strategie	Activiteitenoverzicht / bod gemeenten, prestatieafspraken gemeenten, voortgang Koersplan in verband met corona Masterplan en portefeuillestrategie. Voortgang aanbevelingen visitatiecommissie 2018, visie op inkoop, aanbesteding en opdrachtgeverschap, organisatieontwikkeling	<ul style="list-style-type: none"> - Bod op de woonvisie gemeenten Beverwijk en Heemskerk - Prestatieafspraken 2021 en plan van aanpak prestatieafspraken 2022 - Activiteitenplan 2021
Bedrijfsvoering, financiën & Controlling	Tertiaalrapportages, Managementletter, Auditplan, risicokaart, risicobereidheid, impactanalyse corona, WSW-brief borgbaarheid en borgingsplafond, Toezichtsbrief, brief verticaal toezicht, Aedes benchmark, begroting en meerjarenprognose, jaarverslag/-rekening, fiscaal statuut.	<ul style="list-style-type: none"> - Toezichtrapportages (tertiaalrapportages) - Auditplan / controlplan - Fiscaal statuut - Jaarverslag en jaarrekening 2019 - Begroting 2021
Vastgoed	Nieuwbouw De Slotvrouwe Heemskerk, nieuwbouw Grebbestraat Beverwijk, nieuwbouw Slotakkoord Beverwijk, nieuwbouw Kingsford Smitstraat Beverwijk, Duurzaamheidsinvestering Antonio Morstraat Beverwijk, Duurzaamheidsinvestering Rijvordtlaan Beverwijk, Nieuwbouw wisselwoningen Heemskerk, voortgang projecten en excursie.	<ul style="list-style-type: none"> - Investering Grebbestraat Beverwijk - Investering Slotakkoord Beverwijk - Investering Kingsford Smitstraat Beverwijk - Investering duurzaamheid Antonio Morstraat Beverwijk - Investering duurzaamheid Rijvordtlaan Beverwijk
Verhuur- en bewonerszaken / overleg belanghouders	Leefbaarheid in wijken, woonopmaat als netwerkorganisatie, samenwerking Woonopmaat / Huurdersplatform, huuraanpassing 2020	<ul style="list-style-type: none"> - Huuraanpassing 2020
Governance	Zelfevaluatie (onder externe begeleiding), werving en selectie nieuw RvC lid, PE punten en opleiding RvC, Stagiaire RvC, Herbenoeming bestuurder, opdracht bestuurder 2020, visie op governance, toezichtskader, introductieprogramma nieuwe leden, waarneming directeur, toepassing VTW pool, agendering integriteit en herijking gedragscode en klokkenluidersregeling, bezoldiging RvC, bezoldiging bestuurder, benoeming interim controller, geschillenadviescommissie, investeringsproces, integriteit, evaluatie reguliere vergaderingen, beoordeling bestuurder.	<ul style="list-style-type: none"> - Verslag zelfevaluatie 2019 - Profielschets nieuw RvC lid - Stagiaire RvC - Bestuursopdracht 2020 - Procedure herbenoeming bestuurder - Procedure herbenoeming lid RvC - Aanpak zelfevaluatie 2020 - Profielschets RvC lid deskundigheid financiën en control - Profielschets bestuurder - Waarneming directeur - Bezoldiging RvC 2021 - Bezoldiging bestuurder 2021 - Toepassing VTW commissarissen pool - Herbenoeming bestuurder - Herbenoeming RvC lid - Benoeming interim controller

De Commissies hebben in 2020 ook vergaderd; de auditcommissie vijf keer, de remuneratiecommissie zes keer. De onderwerpen die op de agenda stonden staan in onderstaand overzicht

Commissie	Agendaonderwerpen
Audit	Toezichtsrapportages per tertiaal, de verslagen van de financiële commissie, de wisselingen in de waardering van het vastgoed, het controlplan (afdelingsplan Control), risicomanagement, het accountantsverslag en de jaarrekening, de managementletter, advies over voorgenomen investeringen, het jaarplan voor 2021 en de begroting voor 2021.
Remuneratie- en selectiecommissie	bestuursopdracht, functioneren en herbenoemen bestuurder, overleg met wethouders, benoeming nieuw lid RvC en herbenoeming lid.

Overleg met belanghouders

Begin van het jaar is door de gehele RvC deelgenomen aan het Woonopmaat netwerkcafé, door de bestuurder georganiseerd met en voor belanghouders. Het thema van de bijeenkomst was 'woningnood in de IJmond', nog steeds een onderwerp wat hoog op de agenda staat. Met de wethouders van de gemeenten Beverwijk en Heemskerk is door een afvaardiging gesproken over de samenwerking en ontwikkelingen in het werkgebied. De RvC leden op voordracht van het HPL hebben een bestuursvergadering van het HPL bijgewoond. Met de bestuurder is van gedachten gewisseld over de ontwikkeling van Woonopmaat naar een netwerkorganisatie en het daarbij passende belanghoudersmanagement. De RvC ontvangt ter informatie de digitale nieuwsbrief die de bestuurder vier keer per jaar naar de relaties en belanghouders stuurt. In de zomer is samen met het management en het HPL langs verschillende vastgoedprojecten gefietst.

Aanwezigheid vergaderingen

RvC lid	Score aanwezigheid RvC vergaderingen	Score aanwezigheid auditcommissie	Score aanwezigheid remuneratiecommissie
Koos Parie	100%	n.v.t.	100%
Ivo van der Klei	100%	100%	n.v.t.
Nathalie Boudrie	100%	n.v.t.	100%
Jacqueline Hoek	100%	n.v.t.	100%
Astrid van Arum	100%	80%	n.v.t.
Han Jetten	100%	n.v.t.	100%

Overleg met de accountant

BDO heeft na de transitie, zomer 2020, kennisgemaakt met de auditcommissie en het controleplan besproken. Voor 2021 zijn afspraken gemaakt over de wijze waarop het overleg en de terugkoppeling naar de RvC plaatsvindt. De Managementletter is begin 2021 opgeleverd in vervolg op de eerste interim controle najaar 2020. De accountant constateert een aantal nieuwe punten, mede doordat met een frisse (nieuwe) blik naar de processen wordt gekeken. De punten worden herkend door de bestuurder en voortvarend ter hand genomen.

Onafhankelijke controller

De onafhankelijke controller is aanwezig bij de vergaderingen van de auditcommissie en adviseert de bestuurder over besluiten met een financieel en juridisch karakter. De controller spreekt minimaal één keer per jaar met de auditcommissie en de RvC, zonder aanwezigheid van de bestuurder. De controller geeft zijn/haar visie op het functioneren van de organisatie, de financiële continuïteit, de vastgoedprojecten; en is verantwoordelijk voor een degelijk risicomanagement en voert in dat verband audits uit.

Eind 2021 heeft de voormalige controller een andere functie binnen Woonopmaat aanvaard en heeft de RvC een interim controller benoemd. Inmiddels is de voorbereiding werving voor

een definitieve invulling opgestart.

Deskundigheidsbevordering

Minimaal één keer per jaar spreekt de RvC over de opleidingsbehoefte en –mogelijkheden. In het kader van deskundigheidsbevordering heeft de gehele RvC samen met de bestuurder en het management een in company training ‘Risicobereidheid’ gevolgd. Vanuit de strategische doelstellingen uit het Koersplan is gezien hoe de risicobereidheid is bij de verschillende doelen. De in company masterclass over het onderwerp energietransitie is doorgeschoven naar 2021 en heeft inmiddels plaatsgevonden.

6. OVER DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

De RvC bestaat volgens de statuten uit minimaal vier en maximaal zeven leden die voor een periode van vier jaar worden benoemd. Eind 2020 bestond de RvC uit vijf leden. Dit hoofdstuk gaat over de samenstelling van de RvC.

Profielschetsen

De RvC hanteert een profielschets voor totale raad en voor de leden van de raad (zie website Woonopmaat). De profielschets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde persoonlijke kwaliteiten die gezien de verwachte ontwikkelingen bij Woonopmaat gewenst zijn. Ook sluit het profiel aan bij de in de Woningwet verplicht gestelde competenties voor toezichthouders. Bij herbenoeming en werving van nieuwe leden wordt het profiel herijkt.

De RvC streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling van de raad. De RvC bestaat eind 2020 uit 3 mannen en 2 vrouwen. Eveneens wordt gestreefd naar een voldoende mate van regionale en lokale betrokkenheid.

Benoemingen en aftreden

De samenstelling van de RvC is in 2020 met het vertrek van Nathalie Boudrie en de komst van Han Jetten, lid op voordracht van het Huurdersplatform, weer compleet en gebalanceerd in de samenstelling. De procedure is extern begeleid. Na het vaststellen van het profiel is openbaar geadverteerd en hebben de gesprekken door de selectiecommissie, bestaande uit een vertegenwoordiging van RvC en HPLF plaatsgevonden. Han Jetten is gestart met een introductieprogramma waarin opgenomen de verschillende onderdelen van de Governance Code.

In de Woningwet is bepaald dat een lid van de RvC wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar, waarna eenmaal een herbenoeming kan volgen voor maximaal vier jaar. In 2020 is Ivo van der Klei herbenoemd na het doorlopen van een zorgvuldige procedure waarin het profiel herijkt is en de raad een brief met CV van betrokkene heeft ontvangen.

Naam commissaris	Benoemd per	Herbenoemd per	Datum aftreden
Koos Parie (Koos), voorzitter	28 mei 2018	n.v.t.	27 mei 2022
Ivo van der Klei vicevoorzitter	1 januari 2017	1 januari 2021	31 december 2024
Jacqueline Hoek	1 oktober 2017	n.v.t.	30 september 2021
Astrid van Arum	28 januari 2018	n.v.t.	27 januari 2023
Han Jetten	6 juli 2020	n.v.t.	5 juli 2024

Jaarlijks bespreekt de RvC het rooster van aftreden. Het huidige rooster biedt een goede waarborg voor de continuïteit en samenstelling van de RvC.

Per 1 oktober 2021 eindigt de eerste benoemingstermijn voor Jacqueline Hoek. De herbenoemingsprocedure is begin 2021 vastgesteld en wordt conform doorlopen waarbij gestart wordt met de herijking van het profiel.

Kerninformatie leden RvC

In het volgende overzicht zijn de voor de functie belangrijkste gegevens en benoemingsdata van de commissarissen opgenomen.

Naam	Dr. Koos Parie
Geboortedatum / woonplaats	25 augustus 1950 / Baarn
Functie	Voorzitter RvC, lid remuneratiecommissie
Deskundigheidsgebied	Governance, volkshuisvesting, bedrijfsvoering
Beroep	Zelfstandig adviseur, verbonden aan ORKA-advies
Nevenfuncties	Voorzitter RvC Woningstichting Wierden en Borgen (ingangsdatum commissariaat: 13-2-2019), Voorzitter bestuur (eigen) VVE
PE-punten in 2020	6
Naam	Ivo van der Klei RA
Geboortedatum / Woonplaats	27 november 1967 / Abbekerk
Functie	Vicevoorzitter, voorzitter auditcommissie
Deskundigheidsgebied	Governance, financiën en Control
Beroep	Bestuurder Alrijne
Nevenfuncties	Lid Raad van Toezicht bij Libertas Leiden (tot 1 maart 2020)
PE-punten in 2020	7
Naam	Dr. Nathalie Boudrie
Geboortedatum / Woonplaats	12 januari 1966 / Haarlem
Functie	Voorzitter remuneratiecommissie
Deskundigheidsgebied	HRM, organisatie en bedrijfsvoering en integriteit
Beroep	Coach, veranderkundige, vertrouwenspersoon integriteit en omgangsvormen
Nevenfuncties	Commissaris bij Aboma, visitator Raeflex
PE-punten in 2020	-
Naam	mr. Jacqueline Hoek MRE
Geboortedatum / Woonplaats	15 juni 1957 / Amsterdam
Functie	lid remuneratiecommissie vanaf 1 januari 2020 wegens vertrek mevrouw Boudrie
Deskundigheidsgebied	Juridisch vastgoed, bouw en aanbesteding
Beroep	Advocaat
Nevenfuncties	Bindend adviseur (onderwijsproducten), Verzekeringsmaatschappij VvAA. Lid Beroepscommissie Examens (COBEX) van de Amsterdamse School of Real Estate (ASRE)
PE-punten in 2020	10
Naam	Dr. Ing. Astrid van Arum
Geboortedatum / Woonplaats	6 maart 1976 / Santpoort Zuid
Functie	Lid auditcommissie
Deskundigheidsgebied	Vastgoed, financiën
Beroep	Facilitair manager Noordwest Ziekenhuisgroep
Nevenfuncties	--
PE-punten in 2020	7
Naam	Dr. Han Jetten MPM
Geboortedatum / woonplaats	2 oktober 1967 / Den Dolder
Functie	Lid remuneratiecommissie
Deskundigheidsgebied	HRM / organisatieontwikkeling
Beroep	Bestuurder Leviaan
Nevenfuncties	Bestuurslid Valente, lid Raad van Toezicht Stichting Boogh, College van arbitrage inburgering Stichting Blik op Werk
PE punten in 2020	6

Onafhankelijkheid, integriteit en professionaliteit

Onafhankelijkheid

Alle leden van de RvC van Woonopmaat verklaren dat zij integer en onafhankelijk hun functie vervullen. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van Woonopmaat of haar rechtsvoorgangers of onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers.

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

Integriteit en meldcode (klokkenluidersregeling)

De RvC vindt dat de bestuurder het thema integriteit op een goede wijze aandacht geeft gegeven en dat relevante stappen zijn gezet in het levend houden van het onderwerp. Mede in lijn met de Governance Inspectie van 2019 staat het thema op de agenda van de verschillende interne overleggen en is de klokkenluidersregeling, nu meldcode genaamd, geactualiseerd en de website gepubliceerd. De herijking van de gedragscode (integriteitsnota) wordt in 2021 afgerond (zie ook hoofdstuk 4).

Meldingsplicht

Voor de RvC van woningcorporaties geldt op basis van de nieuwe Woningwet een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie of rechtmatigheidskwesties dient de RvC dit onverwijld te melden aan de Aw. In 2020 heeft dit zich niet voorgedaan.

Maximum aantal commissariaten

De wet Bestuur en Toezicht stelt beperkingen ten aanzien van het aantal commissariaten bij grote ondernemingen. Het maximumaantal commissariaten bedraagt 5, waarbij de rol van voorzitter dubbel telt. Een bestuursfunctie bij een woningcorporatie mag worden gecombineerd met maximaal 2 commissariaten, waarbij de rol van voorzitter is uitgesloten. De bestuurder en de leden van de RvC voldoen aan deze bepaling.

Persoonlijke leningen

Woonopmaat heeft aan de leden van de RvC geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt.

Lidmaatschappen

Alle leden van de RvC zijn lid van de VTW, de vereniging van toezichthouders in woningcorporaties.

Permanente educatie

De VTW heeft een reglement vastgesteld over Permanente Educatie voor commissarissen waarin ook is vastgelegd het minimale aantal punten vanaf 2015. Voor 2020 gold een

minimumaantal van 5 punten. Alle zittende commissarissen hebben de afgelopen jaren voldaan aan deze PE-verplichting. In het schema onder het kopje 'Kerninformatie leden RvC' staan van elke commissaris het aantal behaalde punten in 2020.

Zelfevaluatie

Rond de jaarwisseling heeft de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen plaatsgevonden. Alle RvC leden, de bestuurder en de bestuurssecretaris hebben hiervoor een vragenlijst ingevuld en aan de voorzitter gestuurd. De raad heeft op 15 februari 2021 over de bevindingen van gedachten gewisseld. Aan het eind van de bijeenkomst is ruim de tijd genomen om een aantal aspecten te bespreken met de bestuurder en de bestuurssecretaris.

De bevindingen en voornemens zijn in een document vastgelegd. Zowel de RvC leden, de bestuurder en de bestuurssecretaris zijn tevreden over de afgelopen periode. De RvC wordt als een kritische, meedenkende partij gezien die met respect naar elkaar en naar de organisatie zich inzet voor de door Woonopmaat geformuleerde doelen.

Beloning

De leden van de RvC houden zich aan de beroepsregels van de VTW en de WNT ten aanzien van de vergoedingen van toezichthouders in de sector. De leden van de RvC ontvingen in 2020 bij Woonopmaat een vergoeding van € 13.000,- per jaar. De bezoldiging van de voorzitter bedroeg € 19.400,- per jaar. Beide genoemde vergoedingen zijn bruto en exclusief BTW. RvC leden ontvangen geen onkostenvergoeding. Opleidingen en bijeenkomsten worden vergoed door Woonopmaat.

7. CONCLUSIE

Terugkijkend op 2020 heeft de raad een dubbel gevoel. Woningcorporatie Woonopmaat presteerde prima. Nieuw beleid dat goed wordt geïmplementeerd, financieel gezond, de afspraken nagekomen, doelstellingen gerealiseerd, complimenten van de huurders en tevreden medewerkers. Kom daar maar eens om. Maar de raad is zich goed bewust van de andere kant. Een woningmarkt waarin steeds minder beweging zit en daardoor oplopende wachtlijsten, een grote corporatie in de Randstad die door de andere corporaties met veel geld moet worden geholpen en een noodzakelijke energietransitie die moeilijk te financieren zal zijn. Het is tijd dat de Rijksoverheid de omvangrijke bijdrage van woningcorporaties aan de staatskas (de Verhuurderheffing) heroverweegt!

Geen reden overigens om de kop te laten hangen. Ook vanaf 2021 gaat Woonopmaat weer alles op alles zetten. Niet alleen, maar zoals we dat inmiddels gewend zijn: met de lokale en regionale partners.

8. VERKLARING

De RvC heeft kennisgenomen van het verslag van het bestuur over het boekjaar 2020 en heeft de jaarrekening over 2020 goedgekeurd. De jaarstukken geven een helder inzicht in de activiteiten en inspanningen van het bestuur en Woonopmaat.

De door het bestuur opgemaakte jaarrekening over 2020 omvat de balans, de resultatenrekening, het kasstroomoverzicht en de daarbij behorende toelichting(en). De jaarrekening is door de accountant BDO gecontroleerd en van een goedkeurende verklaring voorzien. Met de goedkeuring van de RvC verleent de RvC volledige decharge aan de bestuurder over het gevoerde beleid en beheer.

Dankzij de inzet, deskundigheid en betrokkenheid van ieder en dankzij de openheid en informatievoorziening vanuit het bestuur en de organisatie zijn wij van mening dat wij onze toezichthoudende rol goed hebben kunnen vervullen. Wij hebben gezien en ervaren dat het vertrouwen in Woonopmaat, zowel bij bewoners, Huurdersplatform, gemeenten en andere belanghouders groot is. Dit is een mooie basis om in de komende periode in gezamenlijkheid de nieuwe koers vorm te geven in een politiek-maatschappelijke context met grote uitdagingen. Een vergelijkbaar goed samenspel op landelijk niveau tussen de sector en de rijksoverheid zou ook de prestaties op lokaal niveau ten goede komen.

De RvC dankt bestuur, management en medewerkers voor hun inzet in 2020 waarbij elke dag weer is gewerkt aan een 'thuis' voor onze bewoners, dat verdient een groot compliment zeker gezien de buitengewone omstandigheden.

De RvC realiseert zich dat Woonopmaat in de komende periode naast nieuwbouw en herstructurering forse investeringen moet doen om haar bezit op het juiste kwaliteitsniveau te houden en om mee te kunnen komen in de gewenste energietransitie. De RvC hecht eraan dat Woonopmaat voldoet aan de financiële normen van het WSW en de Aw. Dat lukt voor de komende jaren goed; voor de langere termijn zijn er voorlopige plannen opgemaakt. Hierbij zijn meerdere scenario's in beeld gebracht en is adequate monitoring geborgd. De RvC zal steeds de vinger aan de pols zal houden.

Heemskerk, 31 mei 2021

Koos Parie
Voorzitter

Ivo van der Klei
Vicevoorzitter

Han Jetten
Lid

Jacqueline Hoek
Lid

Astrid van Arum
Lid

WOON

OP

MAAT

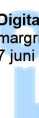


HIER BEN IK THUIS
JAARREKENING 2020

Jaarrekening 2020 van Stichting Woonopmaat

Statutaire vestigingsplaats: Heemskerk
Adres: Jan Ligthartstraat 5
1965 BE Heemskerk

Digitaal ondertekend door:
margriet zonneveld - hoogland...
7 juni 2021 17:10 GMT +00:00...



Inhoudsopgave

1. Jaarrekening.....	3
1.1 Balans per 31 december 2020.....	4
1.2 Winst-en-verliesrekening over 2020.....	6
1.3 Overzicht van het totaalresultaat 2020.....	8
1.4 Kasstroomoverzicht 2020.....	9
1.5 Grondslagen van waardering in de jaarrekening.....	11
1.6 Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening.....	27
1.7 Grondslagen voor kasstroomoverzicht.....	32
1.8 Toelichting op de balans.....	33
1.9 Toelichting op het winst- en verliesrekening.....	59
1.10 Financiële Kengetallen.....	70
1.11 Gebeurtenissen na balansdatum bij de jaarrekening.....	71
2. Afzonderlijke primaire overzichten.....	72
2.1 Afzonderlijke primaire overzichten.....	73
2.2 Enkelvoudige balans DAEB tak per 31 december 2020.....	74
2.3 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2020.....	76
2.4 Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB tak 2020.....	78
2.5 Enkelvoudige balans niet-DAEB tak per 31 december 2020.....	80
2.6 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2020.....	82
2.7 Enkelvoudig kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2020.....	84
3. Ondertekening van de jaarrekening.....	86
4. Overige gegevens.....	87
5. Controleverklaring.....	88

1. Jaarrekening

1.1 Balans per 31 december 2020

na resultaatbestemming (bedragen x € 1.000)

	Ref.	31 december 2020	31 december 2019
ACTIVA			
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen 1.8.1			
DAEB vastgoed in exploitatie		1.219.894	1.219.713
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		74.424	76.615
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		64.912	66.060
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		<u>8.247</u>	<u>2.780</u>
		1.367.477	1.365.168
Materiële vaste activa 1.8.2			
Onroerende zaken t.d.v. de exploitatie		4.124	3.321
Financiële vaste activa 1.8.3			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		280	215
Latente belastingvorderingen		2.761	1.591
Leningen u/g		<u>360</u>	<u>131</u>
		3.401	1.937
SOM VAN DE VASTE ACTIVA		1.375.002	1.370.426
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden 1.8.4			
Vastgoed bestemd voor verkoop		582	1.464
Vorderingen 1.8.5			
Huurdebiteuren		134	136
Belastingen en premies sociale verzekeringen		565	0
Latente belastingvorderingen		406	368
Overige vorderingen		120	62
Overlopende activa		<u>267</u>	<u>763</u>
		1.492	1.329
Liquide middelen 1.8.6		14.457	4.380
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA		16.531	7.173
SOM VAN DE TOTALE ACTIVA		1.391.533	1.377.599

	Ref.	31 december 2020	31 december 2019
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN	<i>1.8.7</i>		
Herwaarderingsreserve		959.150	959.553
Overige reserve		<u>107.201</u>	<u>98.793</u>
		1.066.351	1.058.346
VOORZIENINGEN	<i>1.8.8</i>		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings		2.774	8.227
Voorziening deelneming		<u>3</u>	<u>3</u>
		2.777	8.230
LANGLOPENDE SCHULDEN	<i>1.8.9</i>		
Schulden/leningen overheid		29	33
Schulden/leningen kredietinstellingen		229.598	228.605
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		64.912	66.060
Overige schulden		<u>511</u>	<u>509</u>
		295.050	295.207
KORTLOPENDE SCHULDEN	<i>1.8.10</i>		
Schulden aan kredietinstellingen		19.011	8.366
Schulden aan leveranciers		1.736	1.403
Rekening courant groepsmaatschappijen		155	147
Belastingen en premies sociale verzekeringen		926	606
Overige schulden		892	1.064
Overlopende passiva		<u>4.635</u>	<u>4.230</u>
		27.355	15.816
SOM VAN DE TOTALE PASSIVA		1.391.533	1.377.599

1.2 Winst-en-verliesrekening over 2020

(bedragen x € 1.000)

	Ref.	2020	2019
Huuropbrengsten		59.978	59.358
Opbrengsten servicecontracten		2.879	2.844
Lasten servicecontracten		-3.350	-3.190
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-2.733	-2.283
Lasten onderhoudsactiviteiten		-15.497	-17.321
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		<u>-10.857</u>	<u>-10.088</u>
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.9.1	30.420	29.320
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		<u>0</u>	<u>0</u>
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.9.2	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		11.395	10.645
Toegerekende organisatiekosten		-202	-191
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		<u>-8.584</u>	<u>-8.174</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.9.3	2.609	2.280
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-6.052	334
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-3.066	144.215
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		-98	-77
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		<u>0</u>	<u>0</u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.9.4	-9.216	144.472
Opbrengst overige activiteiten		923	878
Kosten overige activiteiten		<u>-1.891</u>	<u>-1.728</u>
Netto resultaat overige activiteiten	1.9.5	-968	-850
Overige organisatiekosten	1.9.6	-1.250	-1.236
Kosten omtrent leefbaarheid	1.9.7	-1.004	-797
Bedrijfsresultaat		20.591	173.189

	Ref.	2020	2019
Bedrijfsresultaat (vervolg)		20.591	173.189
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		14	218
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten		<u>-7.194</u>	<u>-8.546</u>
Saldo financiële baten en lasten	<i>1.9.8</i>	-7.180	-8.328
Resultaat voor belastingen		13.411	164.861
Belastingen	<i>1.9.9</i>	-5.500	-247
Resultaat na belastingen		7.911	164.614
Resultaat deelnemingen	<i>1.9.10</i>	95	-79
Netto resultaat na belastingen		8.006	164.535

1.3 Overzicht van het totaalresultaat 2020

(bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Resultaat na belastingen	8.006	164.535
Rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaalresultaat	8.006	164.535

1.4 Kasstroomoverzicht 2020

(bedragen x € 1.000)

	2020	2019
1. Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	60.157	59.480
Vergoedingen	2.844	2.780
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	431	0
Ontvangen interest	41	157
Saldo ingaande kasstromen	63.473	62.417
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-5.149	-5.159
Onderhoudsuitgaven	-13.761	-14.807
Overige bedrijfsuitgaven	-9.394	-7.935
Betaalde interest	-7.261	-9.192
Sectorspecifieke heffing	0	0
Verhuurdersheffing	-8.218	-7.506
Leefbaarheid externe uitgaven	-152	-73
Vennootschapsbelasting	-7.543	-3.719
Saldo uitgaande kasstromen	-51.478	-48.391
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	11.995	14.026
2. (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten huurwoningen	6.947	7.310
Verkoopontvangsten woningen (VOV)	4.416	3.298
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)Investeringsontvangsten	0	0
overig	0	0
Saldo ingaande kasstromen	11.363	10.608
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-15.272	-2.303
Verbeteruitgaven	-2.946	-10.017
Aankoop	0	-186
Aankoop woonegelegenheden (VOV)	-3.979	-3.634
Sloopuitgaven	0	0
Investerings overig	-2.751	-2.072
Saldo uitgaande kasstromen	-24.948	-18.212
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-13.585	-7.604

	2020	2019
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	33	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom		
FVA	33	0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-13.552	-7.604
3. Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	24.000	1.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-12.274	-18.989
Aflossing ongeborgde leningen	-92	-92
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	11.634	-18.081
Mutatie liquide middelen	10.077	-11.659
Liquide middelen per 1 januari	4.380	16.039
Mutaties liquide middelen	10.077	-11.659
Liquide middelen per 31 december	14.457	4.380

1.5 Grondslagen van waardering in de jaarrekening

1.5.1 Algemeen

Woonopmaat is statutair gevestigd in Heemskerk en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 34057863. Het adres is Jan Ligthartstraat 5 te Heemskerk.

Activiteiten

Woonopmaat is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Zij streeft daarbij naar het bevorderen van een goede huisvesting voor personen in de regio Beverwijk en Heemskerk.

Continuïteit van de activiteiten

De impact van het coronavirus op de activiteiten van Woonopmaat zijn beperkt. Het management verwacht geen bedreiging wat gevolgen kan hebben voor de continuïteit van de activiteiten van Woonopmaat. De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van Woonopmaat.

Regelgeving

Woonopmaat heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting in het bijzonder.

Stelselwijziging

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

Deze nieuwe verwerkingswijze heeft gevolgen voor de wijze waarop de onrendabele top voor het vastgoed in ontwikkeling wordt bepaald.

Conform RJ645.405 is het effect van de stelselwijziging prospectief verwerkt in de jaarrekening 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarom niet aangepast.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woonopmaat zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren.

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Schattingen en veronderstellingen

Woonopmaat maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van Woonopmaat of haar dochters. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt.

De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn:

Herwaardering vastgoedbeleggingen

Woonopmaat waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst-en-verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van Woonopmaat. Woonopmaat heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Bijzondere waardeverminderingen

Woonopmaat beoordeelt op elke balansdatum of een actief of een groep van activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan.

De realiseerbare waarde is veelal gebaseerd op de hoogste van de bedrijfswaarde en marktwaarde van de kasstroomgenererende eenheid per 31 december 2020, bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). De kasstroomprojecties bevatten aannames en schattingen van toekomstige verwachtingen. De realiseerbare waarde is gevoelig voor de disconteringsvoet, de verwachte toekomstige kasstromen en de groeivoet gehanteerd voor extrapolaties. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de bijzondere waardeverminderingen, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in ontwikkeling.

Latente belastingvorderingen

De waardering van latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Woonopmaat, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tot de hoogte waarop het waarschijnlijk is dat fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening. Woonopmaat betreft in deze beoordeling het beschikbaar zijn van latente belastingverplichtingen ter saldering, de mogelijkheid van planning van fiscale resultaten en de hoogte van toekomstige fiscale winsten in combinatie met het tijdstip en/of periode waarin de latente belastingvorderingen worden gerealiseerd.

Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de hoogte van de latente belastingvorderingen, wordt verwezen naar de toelichting op de financiële vaste activa.

Schattingswijziging

In het boekjaar 2020 hebben geen schattingswijzigingen voorgedaan

Aanpassing vergelijkende cijfers (artikel 2: 363 lid 5 BVW)

Voor de vergelijkbaarheid zijn de vergelijkende cijfers aangepast op de volgende onderdelen:

- De actieve belastinglatentie bij de vlottende activa;
- De dotatie dubieuze debiteuren, deze is verplaatst van de *Overige directe operationele lasten exploitatie bezit* naar de *Huuropbrengsten*;
- De bijdragen en heffingen, deze is opgenomen onder de *Overige organisatiekosten* in plaats van de *Overige directe operationele lasten exploitatie bezit*.

Lijst van kapitaalbelangen

Woonopmaat staat aan het hoofd van de groep en heeft de volgende kapitaalbelangen:

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel in het geplaatst kapitaal
WOONopMAAT B.V.	Heemskerk	100%
ENERGIEopMAAT B.V.	Heemskerk	100%
GEM Herstructurering Heemskerk B.V.	Heemskerk	50%
CV Tweede Fase Herstr. Heemskerk*	Heemskerk	50%

* via WOONOPMAAT B.V. voor 49% en via GEM Herstructurering Heemskerk B.V. 1%

Geen consolidatie

De bovenstaande maatschappijen zijn niet geconsolideerd, maar gewaardeerd tegen netto-vermogenswaarde. Van consolidatie is afgezien omdat de bovenstaande maatschappijen van een te verwaarlozen betekenis zijn op het geheel van Woonopmaat.

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als financiële derivaten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Woonopmaat de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

1.5.2 Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak', rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB-vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

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.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (“Handboek modelmatig waarderen marktwaarde”).

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Woonopmaat hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is).

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

Voor BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed hanteert Woonopmaat verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de (niet-)DAEB tak.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteersscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteersscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of – vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering.

Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde en worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijving

Op de vastgoedbeleggingen in exploitatie, gewaardeerd op marktwaarde, wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2020 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling 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 Woonopmaat. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) 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 eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. 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. Woonopmaat hanteert in haar beleid een streefhuur van ongeveer 70% van de maximaal redelijke huur.
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. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening, die nader is gespecificeerd in 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 corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door Woonopmaat wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed geherrubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of – vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft Woonopmaat een terugkooprecht, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkooprecht, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop. Het terugkooprecht wordt als recht op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake het terugkooprecht wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- Daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
- Verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
- Terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
 - Bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
 - Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.

1.5.3 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- De terreinen worden niet afgeschreven.
- De bedrijfsgebouwen over twintig jaar.
- De overige materiële vaste activa over vijf tot tien jaar.

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

Voor de op 1 januari 2019 aanwezige activa is de overgangsbepaling van RJ 212.806 toegepast, hetgeen betekent dat de kosten van groot onderhoud in de boekwaarde van het actief worden opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van dan vervangen bestanddelen wordt dan als desinvestering aangemerkt en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voor materiële vaste activa verworven na 1 januari 2019 worden belangrijke bestanddelen (inclusief groot onderhoud) met een verschillende gebruiksduur van elkaar onderscheiden en worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

1.5.4 Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van Woonopmaat in de nettovermogenswaarde. De nettovermogenswaarde wordt vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelneming en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelneming. Deze waardering vindt plaats vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening en verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening wordt het

aandeel van Woonopmaat in het resultaat van de deelnemingen in groepsmaatschappijen opgenomen. Indien en voor zover Woonopmaat niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Het aandeel van Woonopmaat in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en –verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

Na toepassing van de vermogensmutatiemethode bepaalt Woonopmaat of het noodzakelijk is om voor de deelneming een verlies wegens bijzondere waardevermindering op te nemen. Woonopmaat bepaalt op elke balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn dat de deelneming een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Als dat het geval is, berekent Woonopmaat het bedrag aan bijzondere waardevermindering, als zijnde het verschil tussen de realiseerbare waarde en de boekwaarde van de deelneming. Dit bedrag verantwoordt zij in de winst-en-verliesrekening.

Indien de waarde van de deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Hierbij worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde.

Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen nettovermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord.

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Vorderingen

De verstrekte vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige verstrekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

1.5.5 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkooprecht, bestemd voor verkoop. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkooprecht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

1.5.6 Vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen onder de vlottende activa opgenomen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid.

1.5.7 Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen, wissels en cheques die worden opgenomen tegen nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite - zij het eventueel met opoffering van rentebaten - ter onmiddellijke beschikking staan.

Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van Woonopmaat, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

1.5.8 Eigen vermogen

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

In de jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Herwaarderingsreserve

Onderdeel van het eigen vermogen zijn de ongerealiseerde herwaarderingsreserves. Dit is het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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

1.5.9 Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien Woonopmaat op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij de disconteringsvoet voor belastingen van 2,21% (2019: 2,41%) wordt gehanteerd die de actuele marktrente weergeeft.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingverplichtingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Voorziening deelnemingen

De voorziening deelnemingen is gevormd in verband met de negatieve nettovermogenswaarde van deelnemingen in het geval dat Woonopmaat zich aansprakelijk heeft gesteld voor de schulden van de deelneming respectievelijk een feitelijke verplichting heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen. De voorziening wordt gevormd ter grootte van de uit de aansprakelijkheidstelling te verwachten eventuele kasuitstromen. De voorziening wordt, op basis van de beperkte looptijd, tegen nominale waarde gewaardeerd.

Pensioenvoorziening

De aan de pensioenuitvoerder (SPW als bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporatiesector) te betalen premie wordt als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Voor verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie wordt een voorziening opgenomen, indien per balansdatum sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer, het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen noodzakelijk is en er een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van de verplichting. De voorziening voor additionele verplichtingen aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde als het effect van de tijds waarde van geld materieel is (waarbij de disconteringsvoet vóór belastingen de marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties weergeeft).

Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als Woonopmaat beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor Woonopmaat leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

1.5.10 Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door Woonopmaat zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf "Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" van dit hoofdstuk.

1.5.11 Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

1.5.12 Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald 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.

1.5.13 Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie er toe leidt dat alle, of nagenoeg alle, rechten op economische voordelen en alle, of nagenoeg alle, risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

1.5.14 Leasing

De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.

1.5.15 Woonopmaat als lessor

Bij operationele lease worden de leasebaten op tijdsevenredige basis over de leaseperiode ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Initiële directe kosten worden toegerekend over de leaseperiode tegenover de leasebaten.

1.6 Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

1.6.1 Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

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

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

1.6.2 Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van Woonopmaat, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

1.6.3 Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

1.6.4 Overheidsbijdragen

Hieronder worden bijdragen of subsidies van de overheid alsmede de toerekening van de BWS-subsidie vanuit de egalisatierekening BWS verantwoord.

1.6.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord, waaronder toegerekende lasten voor personeel en afschrijvingen.

1.6.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

1.6.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. Woonopmaat verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

1.6.8 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten. Zie 1.6.10 voor de waardering van omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling.

1.6.9 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

De lasten van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat worden hieronder verantwoord.

1.6.10 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder

aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

1.6.11 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

1.6.12 Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudeopslaginstallatie (WKO), beheer voor derden en VvE-beheer en erfpachtopbrengsten toegerekend.

1.6.13 Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

1.6.14 Kosten omtrent leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

De uitgaven inzake *sociale activiteiten* omvatten wijk gebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake *fysieke activiteiten* omvatten wijk gebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

1.6.15 Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

1.6.16 Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Woonopmaat, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben. De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien Woonopmaat een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Fiscale eenheid

Woonopmaat vormt met WOONopMAAT B.V. en ENERGIEopMAAT B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De verrekening van de belastingen binnen deze eenheid vindt plaats alsof elke maatschappij zelfstandig belastingplichtig is.

1.6.17 Resultaat deelneming

Het resultaat deelnemingen is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het aandeel van de rechtspersoon in het door de deelneming behaalde resultaat.

1.6.18 Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

Woonopmaat neemt een verplichting op als zij zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt Woonopmaat de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

1.6.19 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.

1.7 Grondslagen voor 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 zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De verwerving van groepsmaatschappijen en de ontvangsten uit hoofde van de vervreemding van groepsmaatschappijen zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. Conform het wettelijk voorgeschreven model zijn deze opgenomen op de regels 'ontvangsten' en 'uitgaven verbindingen' en 'ontvangsten' en 'uitgaven overig'. De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoop prijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten. De ontvangst uit hoofde van een sale and finance leaseback-transactie wordt gepresenteerd als een ontvangst uit hoofde van financieringsactiviteiten.

1.8 Toelichting op de balans

(bedragen x € 1.000)

1.8.1 Vastgoed beleggingen

De vastgoed beleggingen bestaan uit:

- DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie
- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed beleggingen | DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het verloop van het vastgoed in exploitatie is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
Stand per 1 januari	1.219.713	1.083.095	76.615	71.454
Mutaties:				
Opleveringen	18.409	19.331	0	133
Realisatie voorziening t.b.v. oplevering	-13.775	-16.306	0	0
Aankopen	1.682	475	0	0
Investerings	1.005	0	1	0
Desinvesteringen	-4.890	-5.582	-1.376	-487
Herclassificatie	1.623	1.131	-1.623	-1.131
Aanpassing marktwaarde	-3.873	137.569	807	6.646
Overige mutaties	0	0	0	0
Totaal	181	136.618	-2.191	5.161
Stand per 31 december	1.219.894	1.219.713	74.424	76.615
Ongerealiseerde waardeestijging	865.076	866.836	48.217	48.337

De in de verloopoverzichten weergegeven herclassificaties hebben betrekking op sfeerovergangen tussen DAEB en niet-DAEB als gevolg van nieuwe contracten. De herclassificaties hebben voor zover het sfeerovergangen betreft van DAEB naar niet-DAEB, niet geleid tot andere waarderingsgrondslag, en hebben daarom géén effect op vermogen of resultaat.

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

		2020	2019
Eengezinswoningen	<i>basis</i>	619.453	621.393
Meergezinswoningen	<i>basis</i>	605.980	604.375
Bedrijfsmatig onroerend goed	<i>full</i>	551	537
Maatschappelijk onroerend goed	<i>full</i>	7.230	7.333
Zorgvastgoed (intramuraal)	<i>full</i>	49.466	51.207
Zorgvastgoed (extramuraal)	<i>full</i>	1.241	1.218
Parkeergelegenheden	<i>basis</i>	10.397	10.265
Totaal		1.294.318	1.296.328

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen. Het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020 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 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 vijftien 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 volgende macro-economische parameters:

	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
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%

	2019	2020	2021	2022 e.v.
Leegwaardestijging	6,70%	6,30%	4,20%	2,00%

Het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (peildatum 31-12-2020) maakt wat betreft de andere parameters onderscheid tussen woongelegenheden, Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en parkeergelegenheden.

De belangrijkste parameters van de basisversie marktwaarde hebben zich als volgt ontwikkeld:

	2020	2019
Mutatiegraad woningen (gemiddeld)	6,87%	6,44%
Mutatiegraad woningen (bandbreedte)	4%-25%	2%-23%
Disconteringsvoet woningen (gemiddeld)	6,60%	6,43%

De bepaling van de disconteringsvoet start met de disconteringsvoet van het referentieobject. Deze is bepaald op 5,59% (2019: 6,18%). Daarnaast is de disconteringsvoet afhankelijk van:

- Bouwjaar verdeeld naar zeven klassen
- Verhuureenheid verdeeld naar twee typen
- Regio
- Gebied verdeeld naar vier typen én
- Waardering verdeeld naar twee waarderingsscenario's.

Inschakeling taxateur

Woonopmaat hanteert het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (peildatum 31-12-2020) voor de waardering van de zelfstandige woonegelegenheden en voor de parkeergelegenheden. Voor het bedrijfsonroerend goed, het maatschappelijk vastgoed en het intramurale zorgvastgoed past Woonopmaat de full variant toe. Jaarlijks wordt ten minste 1/3 deel van de onroerende zaken 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 de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd.

Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woonopmaat en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Woonopmaat heeft voor een gedeelte van haar vastgoedbezit (bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed) verplicht de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Schematische vrijheid

Deze vrijheidsgraad is bij twee complexen toegepast. Ten aanzien van het objecten Woonzorg Waterrijck en Woonzorgcentrum Sint Agnes hebben een huurcontract met een aflopend huurschema.

Markthuur (stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde BOG/MOG-objecten in de taxaties te kunnen verwerken.

Exit yield

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten komt.

Leegwaarde(stijging)

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast

Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

Mutatie- en verkoopkans

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht bij één complex dat lager onderhoud passend is.

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Er is geen sprake van erfpacht. Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.

Exploitatiescenario

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Beleidswaarde vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

	2020	2019
Eengezinswoningen	349.900	375.133
Meergezinswoningen	235.221	257.832
Bedrijfsmatig onroerend goed	551	534
Maatschappelijk onroerend goed	7.230	7.306
Zorgvastgoed (intramuraal)	49.466	51.110
Zorgvastgoed (extramuraal)	852	578
Parkeergelegenheden	10.397	10.259
Totaal	653.617	702.752
Marktwaarde in verhuurde staat	-1.294.318	-1.296.328
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	-640.701	-593.576

De beleidswaarde 2020 is gedaald met € 49 miljoen ten opzichte van 2019. Dit wordt veroorzaakt door de wijzigingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde van 2020 en de wijziging in de streefhuur. In de beleidswaarde 2019 is gebruik gemaakt van de streefhuur per 1 januari 2020 in plaats van 31 december 2019, waardoor de beleidswaarde van 2019 € 42,9 miljoen hoger is gepresenteerd.

Uitgangspunten beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexploiteren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid. De gemiddelde disconteringsvoet bij de beleidswaarde is 6,32%.

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waardes en de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen.

De belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen zijn (voor zover ze afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat) hieronder weergegeven:

	2020		2019	
	Waarde	Procentueel	Waarde	Procentueel
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	1.294.318	100%	1.296.328	100%
Stap 1: beschikbaarheid	19.476	2%	-245.202	-19%
Stap 2: betaalbaarheid	-641.526	-49%	-316.669	-24%
Stap 3: kwaliteit	-32.079	-2%	-49.286	-4%
Stap 4: beheer	13.428	1%	17.581	1%
Beleidswaarde	653.617	50%	702.752	54%

Stap 1 - beschikbaarheid

Bij het berekenen marktwaarde in verhuurde staat wordt uitgegaan van de hoogste waarde van uitponden en doorexpluiten. Voor het bepalen van de beleidswaarde wordt uitgegaan van doorexpluiten.

Stap 2 - betaalbaarheid

In de marktwaarde in verhuurde staat wordt uitgegaan van markthuren, in de beleidswaarde wordt dit vervangen voor de streefhuren.

De gemiddelde streefhuur (per verhuureenheid per maand) is:

	2020		2019	
	Waarde	Procentueel	Waarde	Procentueel
<i>(de bedragen zijn in euro's)</i>				
Eengezinswoningen	655	70%	656	72%
Meergezinswoningen	512	70%	512	73%
Zorgenheid, extramuraal	462	69%	462	70%

* Het percentage laat zien hoe de streefhuur zich verhoudt met de maximaal redelijke huur.

Stap 3 - kwaliteit

Bij stap drie worden de opgelegde onderhoudsnormen zoals deze gebruikt moet worden in de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat vervangen voor de onderhoudsnorm van Woonopmaat.

De gemiddelde onderhoudsnorm (per verhuureenheid per jaar) is:

	2020	2019
<i>(de bedragen zijn in euro's)</i>		
Eengezinswoningen	1.414	1.427
Meergezinswoningen	1.883	1.762
Zorgenheid, extramuraal	1.419	2.113

Stap 4 - beheer

Om tot de beleidswaarde te komen wordt de opgelegde beheernorm vervangen voor de norm van Woonopmaat.

De gemiddelde beheernorm (per verhuureenheid per jaar) is:

	2020	2019
<i>(de bedragen zijn in euro's)</i>		
Eengezinswoningen	698	678
Meergezinswoningen	691	655
Zorgeenheid, extramuraal	528	479

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning) als volgt:

	2020
<i>(de bedragen zijn in euro's)</i>	
Disconteringsvoet	6,32%
Streefhuur per maand per woning	574
Onderhoudslasten per jaar per woning	1.678
Beheerlasten per jaar per woning	694

Onderstaand wordt het effect op de beleidswaarde weergegeven van de aanpassing op de uitgangspunten:

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt		Effect op de beleidswaarde	
Disconteringsvoet	0,50%	hoger	-€ 56,4	miljoen
Streefhuur per maand per woning	€ 25	lager	-€ 36,7	miljoen
Onderhoudslasten per jaar per woning	€ 100	hoger	-€ 22,3	miljoen
Beheerlasten per jaar per woning	€ 100	hoger	-€ 21,9	miljoen

WOZ-informatie vastgoed in exploitatie

De WOZ-waarde bedraagt € 1.757 miljoen (peildatum 1 januari 2020).

Zekerheden en beperkingen vastgoed in exploitatie

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van Woonopmaat betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Woonopmaat heeft een verkoopplan opgesteld waarin de verwachting is dat ongeveer 100 woningen in de komende vijf jaar verkocht zullen worden. Hiervan zullen naar verwachting 19 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 5.563.000.

Vastgoed beleggingen | Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

	2020	2019
Stand per 1 januari	66.060	63.419
Mutaties:		
Desinvesteringen	-4.284	-2.431
Herclassificatie	882	-1.021
Aanpassing marktwaarde	2.254	6.093
Totaal	-1.148	2.641
Stand per 31 december	64.912	66.060
Ongerealiseerde waardestijging	45.857	44.380

Het aantal eenheden verkocht onder voorwaarden per 31 december 2020 bedraagt 410 (2019: 434).

Woonopmaat heeft een terugkooprecht op haar vastgoed verkocht onder voorwaarden. De woningen zijn verkocht tegen 75% van de marktwaarde én worden bij eventuele terugkoop wederom tegen 75% van de marktwaarde teruggekocht. In 2012 is gestart met het afbouwen van de verkopen onder voorwaarden.

Ultimo 2020 zijn 5 teruggekochte woningen in de voorraad aanwezig. In 2020 zijn 10 teruggekochte woningen weer in de verhuur genomen (in 2019 waren dat er 2).

De waardering van de verkopen onder voorwaarden is tegen actuele waarde.

De post herclassificatie uit het verloopoverzicht betreft de in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die de bestemming hebben gekregen te worden doorverkocht zonder voorwaarden en ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht; deze woningen zijn geherclassificeerd naar 'Vorraden' tegen verkrijgingsprijs, zijnde de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting; de woningen zijn onder de 'Vorraden' opgenomen als vastgoed bestemd voor verkoop en worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere verwachte opbrengstwaarde.

Vastgoed beleggingen | Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het verloop van de vastgoed in ontwikkeling is als volgt:

	2020	2019
Stand per 1 januari	2.780	5.836
Mutaties:		
Opleveringen	-20.632	-19.464
Investerings	21.653	12.617
Desinvesteringen	0	0
Herclassificatie	0	0
Saldering voorziening onrendabele investeringen	3.933	4.143
Overige mutaties	513	-352
Totaal	5.467	-3.056
Stand per 31 december	8.247	2.780

Onder de vastgoed in ontwikkeling vallen de projecten nieuwbouw aan De Ladder 4/5 en de Grebbestraat, herstructurering Debora Bakelaan en renovatieprojecten aan de Rijnvordtlaan en Antonio Morstraat.

1.8.2 Materiële vaste activa

Het verloop van de materiële vaste activa is als volgt:

	2020	2019
Stand per 1 januari		
Aanschafwaarde	6.963	6.151
Cumulatieve afschrijving en afwaarderingen	-3.642	-3.343
Boekwaarde	3.321	2.808
Mutaties:		
Investerings	2.488	812
Desinvesterings	-48	0
Afwaarderingen	-1.278	0
Afschrijvingen	-359	-299
Totaal	803	513
Stand per 31 december		
Aanschafwaarde	8.125	6.963
Cumulatieve afschrijving en afwaarderingen	-4.001	-3.642
Boekwaarde	4.124	3.321

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- Inrichtingskosten kantoor 10 jaar
- Hard- en software 5 jaar
- Software AX (licentie) 6 jaar
- Auto's 5 jaar
- Kantoorgebouw (exclusief grond) 50 jaar, tot de bodemwaarde.
- Zonnepanelen 20 jaar

De boekwaarde van het kantoorgebouw bedraagt € 1.355.000. De WOZ-waarde bedraagt € 2.020.000 (peildatum 1 januari 2020).

De actuele waarde van de overige materiële vaste activa wijkt niet belangrijk af van de historische kostprijs.

1.8.3 Financiële vaste activa

De financiële vaste activa bestaat uit de deelnemingen in groepsmaatschappijen, latente belastingvorderingen en leningen u/g.

	31-12-2020	31-12-2019
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	280	215
Latente belastingvordering(en)	2.761	1.591
leningen u/g	360	131
Totaal	3.401	1.937

Van het totaal aan de financiële vaste activa heeft een bedrag van ad € 406.000 een verwachte looptijd van korter dan een jaar.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Het verloop van de deelnemingen in groepsmaatschappijen is als volgt:

A : WOONopMAAT B.V.

B : GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V.

C : ENERGIEopMAAT B.V.

	A	B	C	Totaal
Stand per 1 januari 2020				
Boekwaarde	215	-3	-2.175	-1.963
Af: Voorziening deelneming	0	3	2.175	2.178
	215	0	0	215
Mutaties:				
Aandeel in het resultaat	65	0	30	95
Voorziening deelnemingen	0	0	-30	-30
Totaal	65	0	0	65
Stand per 31 december 2020				
Boekwaarde	280	-3	-2.145	-1.868
Af: Voorziening deelneming	0	3	2.145	2.148
	280	0	0	280

Latente belastingvorderingen

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd.

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingen worden hierna toegelicht.

De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde met een disconteringsvoet van 2,21%. Hierbij is rekening gehouden met de toekomstige vennootschapsbelasting tarieven.

Vastgoed in exploitatie

Er is een latente belastingverplichting gevormd voor het verschil tussen de fiscale waardering en de commerciële waardering. De fiscale boekwaarde ultimo 2020 bedraagt € 912 miljoen. Voor het vastgoed in exploitatie zal geen fiscale afwikkeling plaats vinden, omdat deze ver in de toekomst ligt. Hierdoor tendeert de latente belastingverplichting bij waardering tegen contante waarde naar nihil.

De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 95.652.000.

Vastgoed in ontwikkeling

Vastgoed in ontwikkeling is onlosmakelijk verbonden aan het vastgoed in exploitatie. Hier ligt het feitelijke afwikkelmoment ver in de toekomst, waardoor de waardering tegen contante naar nihil tendeert. De nominale waarde van de actieve belastinglatentie bedraagt € 3.763.000.

Afschrijvingen

Voor een aantal complexen is het mogelijk om fiscaal af te schrijven, het potentieel is 10 jaar. Voor dit tijdelijke verschil is een actieve latentie gevormd. De nominale waarde bedraagt € 1.940.000.

Voor de geactiveerde zonnepanelen wijkt de fiscale afschrijving af van commercieel, het potentieel is 10 jaar. Voor dit tijdelijke verschil is een actieve latentie gevormd. De nominale waarde bedraagt € 597.000.

Verkoop woningen onder VOV

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Een gedeelte van de fiscale boekwaarde wordt afgewikkeld en een gedeelte van de boekwaarde in de vorm van een winstrecht wikkelt pas na terugkoop en doorverkoop tegen 100% af. Voor dit tijdelijk verschil is sprake van een actieve belastinglatentie gevormd tegen contante waarde met een looptijd van 10 jaar (de nominale waarde ultimo 2020 bedraagt € 1.065.000).

Leningen o/g en u/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk –vordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen, dit varieert van 1 tot en met 5 jaar. De nominale waarde bedraagt € 91.000.

Herinvesteringsreserve

In de fiscale jaarrekening is een herinvesteringsreserve gevormd voor een bedrag ad € 11,1 miljoen. Deze uitgestelde belastingbetaling leidt tot een tijdelijk verschil met een passieve latentie tot gevolg. Net als bij het vastgoed in exploitatie ligt de feitelijke afwikkeling ver in de toekomst waardoor de waardering tegen contante waarde tendeert naar nihil. De nominale waarde bedraagt € 2.776.000.

De latente belastingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de winst-en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

	Balans		Winst- en verliesrekening	
	2020	2019	2020	2019
Tijdelijk verschil uit hoofde van:				
- verliesverrekening	0	0	0	0
- verkopen onder voorwaarden	957	822	-135	270
- afschrijvingen	2.288	1.205	-1.082	-1.205
- vastgoed in exploitatie	0	0	0	-5.155
- leningen	-78	-68	10	7
- herinvesteringsreserve	0	0	0	-1.750
Totaal latente belastingen	3.167	1.959	-1.207	-7.833
Waarvan kortlopend	-406	-368		
Totaal latente belastingvorderingen	2.761	1.591		

	< 1 jaar	1-5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Tijdelijk verschil uit hoofde van:				
- verkopen onder voorwaarden	105	399	453	957
- afschrijvingen	304	1129	855	2.288
- leningen	-3	-28	-47	-78
Totaal latente belastingen	406	1.500	1.261	3.167

Leningen u/g

Het verloop van de uitgegeven leningen is als volgt:

	2020	2019
Stand per 1 januari	131	166
Mutaties:		
Nieuwe leningen	0	0
Aflossingen	-32	-32
saldering deelneming	261	-3
Totaal	229	-35
Stand per 31 december	360	131

De lening u/g betreft een vordering op de deelneming ENERGIEopMAAT. Het nominale bedrag van de lening bedraagt ultimo 2020 € 2.004.000. Hierop is de negatieve waarde van de deelneming ENERGIEopMAAT B.V. in mindering gebracht.

1.8.4 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

De post Vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit teruggekochte woningen met een terugkooprecht, bestemd voor verkoop.

Deze post bestaat uit:

	31-12-2020	31-12-2019
Voorraad woningen	582	1.464
Totaal vastgoed bestemd voor verkoop	582	1.464

1.8.5 Vorderingen

De vlottende vorderingen bestaan uit de volgende posten:

	31-12-2020	31-12-2019
Huurdebiteuren	134	136
Belastingen en premies sociale verzekeringen	565	0
Latente belastingvorderingen	406	368
Overige vorderingen	120	62
Overlopende activa	267	763
Totale vorderingen	1.492	1.329

Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook de te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten.

In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurders begrepen.

	31-12-2020	31-12-2019
Huurdebiteuren	251	240
Af: Voorziening dubieuze debiteuren	-117	-104
Totaal huurdebiteuren	134	136

Belastingen en premies sociale verzekeringen

De belastingen en premies sociale verzekeringen zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2020	31-12-2019
Vennootschapsbelasting	565	0
Omzetbelasting	0	0
Totaal belastingen en premies	565	0

De post vennootschapsbelasting betreft de naar verwachting te betalen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belasting-tarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten. Door de voorlopige aanslag betreft het een te ontvangen bedrag.

Latente belastingenvorderingen

De latente belastingenvorderingen zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2020	31-12-2019
Tijdelijk verschil uit hoofde van:		
- verkopen onder voorwaarden	105	91
- afschrijvingen	304	280
- leningen	-3	-3
Totaal latente belastingvorderingen	406	368

Overige vorderingen

De overige vorderingen is als volgt te specificeren:

	31-12-2020	31-12-2019
Overige debiteuren	120	62
Overige vorderingen	0	0
Totaal overige vorderingen	120	62

Overlopende activa

De overlopende activa is als volgt te specificeren:

	31-12-2020	31-12-2019
Verrekeningen met VVE's	46	46
Overige overlopende activa	221	717
Totaal overlopende activa	267	763

1.8.6 Liquide middelen

De liquide middelen is als volgt te specificeren:

De liquide middelen is als volgt te specificeren:

	31-12-2020	31-12-2019
Banken	14.457	4.380
Totaal liquide middelen	14.457	4.380

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

1.8.7 Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	31-12-2020	31-12-2019
Herwaarderingsreserve	959.150	959.553
Overige reserves	107.201	98.793
Totaal	1.066.351	1.058.346

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

A : DAEB vastgoed in exploitatie

B : Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

C : Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	A	B	C	Totaal
Stand per 1 januari 2019	720.591	41.069	39.877	801.537
Desinvesteringen	-3.983	-171	-1.590	-5.744
Mutatie herwaardering	150.228	7.439	6.093	163.760
Stand per 31 december 2019	866.836	48.337	44.380	959.553
Stand per 1 januari 2020	866.836	48.337	44.380	959.553
Desinvesteringen	-3.556	-725	-3.040	-7.321
Mutatie herwaardering	1.796	605	4.517	6.918
Stand per 31 december 2020	865.076	48.217	45.857	959.150
Totaal ongerealiseerde herwaardering	865.076	48.217	45.857	959.150
Af: effect belastinglatenties	0	0	0	0
Stand per 31 december 2020	865.076	48.217	45.857	959.150

De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kostprijs.

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

Overige reserve

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2020	2019
Stand per 1 januari	98.792	92.274
Resultaat boekjaar	8.006	164.535
Mutatie door herwaardering	403	-158.016
Stand per 31 december	107.201	98.793

Voorstel resultaatbestemming

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

1.8.8 Voorzieningen

De voorzieningen bestaat uit de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen en de voorziening latente deelnemingen.

	31-12-2020	31-12-2019
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	2.774	8.227
Voorziening deelnemingen	3	3
Totaal	2.777	8.230

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	2020	2019
Stand per 1 januari	8.227	21.971
Mutaties:		
Saldering vastgoed in ontwikkeling	3.933	4.143
Toevoeging	8.158	3.462
Oplevering vastgoed in ontwikkeling	-13.774	-16.306
Vrijval	-3.770	-5.043
Totaal	-5.453	-13.744
Stand per 31 december	2.774	8.227

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen heeft betrekking op het DAEB-vastgoed.

Voorziening deelnemingen

De voorziening deelnemingen bestaat uit de volgende posten:

	31-12-2020	31-12-2019
GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V.	3	3
Totaal	3	3

Woonopmaat zal haar verplichtingen jegens haar deelnemingen gestand doen.

1.8.9 Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2020	31-12-2019
Schulden/leningen overheid	29	33
Schulden/leningen kredietinstellingen	229.598	228.605
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	64.912	66.060
Overige schulden	511	509
Totaal	295.050	295.207

Schulden/ leningen overheid en kredietinstellingen

Het verloop van de leningen aan overheid en kredietinstellingen is als volgt:

A : leningen aan overheid

B : leningen aan kredietinstellingen

	A	B	Totaal
Nominale waarde	126	323.472	323.598
Cumulatieve aflossingen	-89	-86.505	-86.594
Restschuld per 1 januari 2020	37	236.967	237.004
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-4	-8.362	-8.366
Stand per 1 januari 2020	33	228.605	228.638
Mutaties:			
Opgenomen leningen	0	24.000	24.000
Aflossingen	-4	-12.362	-12.366
Extra aflossingen	0	0	0
Totaal	-4	11.638	11.634
Nominale waarde	126	334.972	335.098
Cumulatieve aflossingen	-93	-86.367	-86.460
Restschuld per 31 december 2020	33	248.605	248.638
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-4	-19.007	-19.011
Stand per 31 december 2020	29	229.598	229.627
Looptijd < 1 jaar	4	19.007	19.011
Looptijd 1-5 jaar	16	36.422	36.438
Looptijd >5 jaar	13	197.176	197.189
Totaal	33	252.605	252.638

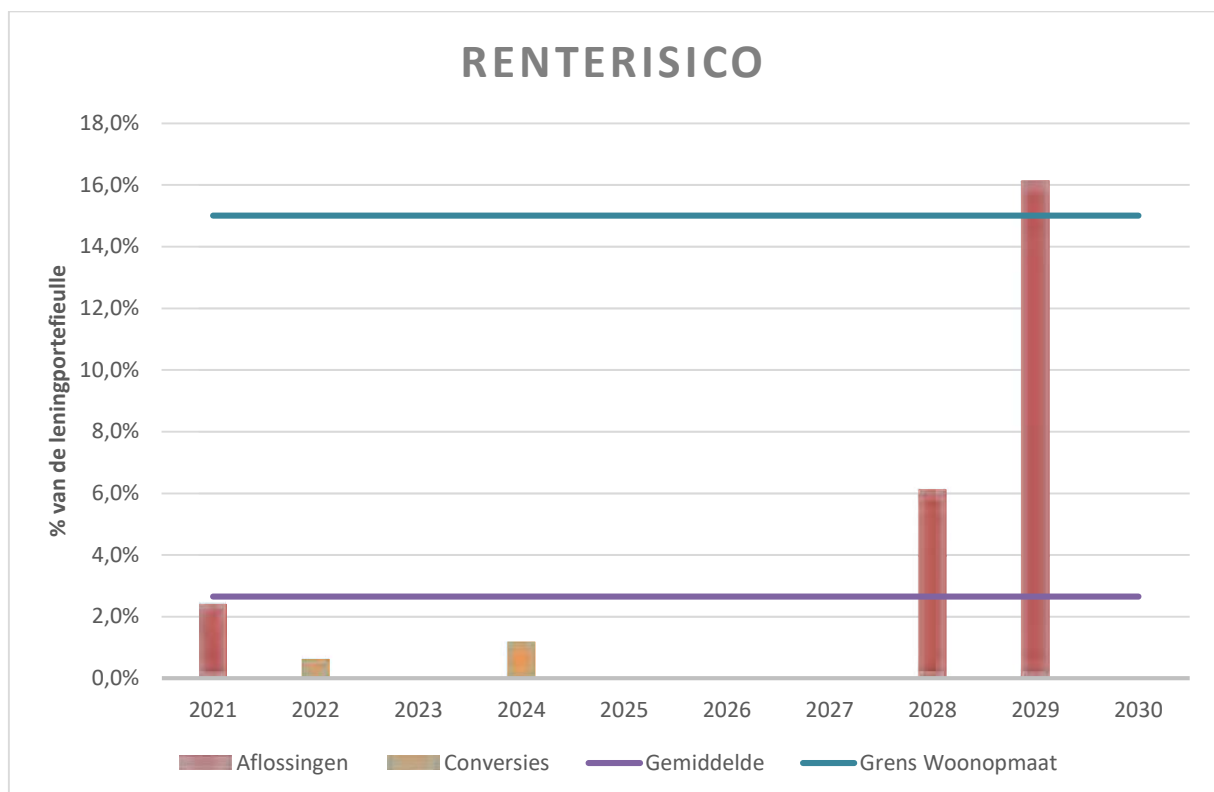
De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe systeem. De gemiddelde rentevoet van de leningen overheid en onder overheidsgarantie ultimo het boekjaar bedraagt 2,95% (2019: 3,08%).

Op één lening na wordt de complete leningenportefeuille geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De restschuld van de niet door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde lening is € 738.000. Voor de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen heeft Woonopmaat zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van € 1.303 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Het risico van de leningen betreft:

- op het moment van renteherziening indien deze hoger of lager is dan de oude contractrente;
- de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere of lagere rente.

In het kader van het renterisicomanagement bewaakt Woonopmaat voor de komende tien jaar zijn renterisico. In het financieel statuut is geregeld dat een renterisico van maximaal 15% op jaarbasis acceptabel is. De komende tien jaar vinden voor in totaal € 4,5 miljoen aan renteconversies en € 61,1 miljoen aan aflossingen ineens plaats. Door de grote aflossingen in 2029 zullen we dan de 15% overschrijden. Dit is gerelateerd aan de schuldpositie per 31 december 2020.



De leningen zijn grotendeels afgesloten bij de N.V. Bank Nederlands Gemeenten (BNG). De BNG is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. De BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. Het tegenpartij risico is hiermee gemitigeerd.

De reële waarde van de leningen wordt gedefinieerd als de contante waarde van de leningenportefeuille waarbij een disconteringsvoet gebaseerd op actuele marktrente voor soortgelijke leningen wordt gehanteerd. Deze disconteringsvoet bedraagt ultimo 2020 0,035% negatief. De reële waarde van de leningen op basis van deze disconteringsvoet bedraagt € 335,6 miljoen (2019: € 326,5 miljoen).

Verplichtingen inzake onroerende zaken Verkopen onder Voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	2020	2019
Stand per 1 januari	66.060	63.419
Mutaties:		
Terugkooprecht ontstaan bij overdracht	0	0
Terugkopen	-4.284	-2.431
Waardemutaties	3.136	5.072
Totaal	-1.148	2.641
Stand per 31 december	64.912	66.060

Woonopmaat heeft ultimo 2020 uit hoofde van hun terugkoopregeling een terugkooprecht inzake 410 woningen (2019: 434 woningen). Het terugkooprecht betreft het recht op terugkoop van de verkochte woning tegen 75% van de op terugkoopdatum geldende taxatiewaarde.

Overige schulden

Het verloop van de overige schulden is als volgt:

A : Achtergestelde lening

B : Waarborgsommen

	A	B	Totaal
Stand per 1 januari 2020	500	9	509
Mutaties:			
Opgenomen leningen	0	0	0
Aflossingen	0	0	0
Stortingen	0	2	2
Totaal	0	2	2
Stand per 31 december 2020	500	11	511

De achtergestelde (renteloze) lening is een lening ten behoeve van de bouw van de Kerkweg. De looptijd bedraagt 20 jaar. Tot zekerheid voor terugbetaling van de hoofdsom en de betaling van het verder verschuldigde is ten behoeve de schuldeiser een recht van hypotheek, onderscheidenlijk pand, gesteld.

1.8.10 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2020	31-12-2019
Schulden aan kredietinstellingen	19.011	8.366
Schulden aan leveranciers	1.736	1.403
Rekening courant groepsmaatschappijen	155	147
Belastingen en premies sociale verzekeringen	926	606
Overige schulden	892	1.064
Overlopende passiva	4.635	4.230
Totaal	27.355	15.816

De schulden aan overheid en kredietinstellingen is het deel van de leningen dat in het komend boekjaar wordt afgelost.

Rekening courant groepsmaatschappijen

De rekening courant groepsmaatschappijen bestaan uit:

	31-12-2020	31-12-2019
Rekening courant WOONopMAAT B.V.	155	147
Totaal	155	147

Belastingen en premies sociale verzekeringen

De belastingen en premies sociale verzekeringen bestaan uit:

	31-12-2020	31-12-2019
Vennootschapsbelasting	0	271
Loonbelasting	130	127
Omzetbelasting	796	208
Schulden ter zake van pensioenen	0	0
Totaal	926	606

Overige schulden

De post overige schulden is als volgt te specificeren:

	31-12-2020	31-12-2019
Overige schulden en nog te ontvangen facturen	892	1.064
Totaal	892	1.064

Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt te specificeren:

	31-12-2020	31-12-2019
Nog te betalen rente	2.969	3.087
Vooruitontvangen huur	1.010	919
Afrekening service- en stookkosten	656	224
Overig	0	0
Totaal	4.635	4.230

1.8.11 Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Verplichtingen

Woonopmaat is verplichtingen voor het uitvoeren van projecten in ontwikkeling en onderhoud aangegaan ter grootte van € 35,4 miljoen.

Obligo WSW

Als deelnemer in de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is Woonopmaat verplicht een obligo aan te houden van een percentage over de door het WSW gewaarborgde geldleningen. De hoogte van het obligo tarief is vastgesteld op 3,85%.

De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het lening type variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Voor het type lening met variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de maximale hoofdsom obligo is verschuldigd. Voor collegiale financieringen is bepaald dat over 1/3 van het schuldrestant obligo is verschuldigd.

Het obligo wordt opeisbaar indien uit de liquiditeitsprognoses van het WSW blijkt dat uit hoofde van verleende borgtochten danwel als gevolg van redelijkerwijs te verwachten betalingen uit andere hoofde de invordering noodzakelijk wordt. Het WSW is verplicht jaarlijks een liquiditeitsprognose voor de komende vijf jaren te maken. Ultimo 2020 zijn er geen signalen/indicaties aanwezig dat deze obligoverplichting zal worden opgevraagd.

Het obligo bedraagt per 31 december 2020 € 9,5 miljoen (2019: € 9,9 miljoen).

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2018-2022 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2018 tot en met 2022 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom. In 2020 heeft de heffing niet plaatsgevonden.

2e Tranche Herstructurering Heemskerk

In 2009 heeft Woonopmaat een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Heemskerk getekend waarin is overeengekomen dat op elf locaties in Heemskerk herstructurering zal plaatsvinden. Inmiddels zijn zeven locaties gereedgekomen. Drie locaties zullen niet ontwikkeld worden binnen het samenwerkingsverband. De grondexploitatie vindt plaats in de CV Tweede Fase Herstructurering Heemskerk.

Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

Woonopmaat vormt met WOONopMAAT B.V. en ENERGIEopMAAT B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn Woonopmaat en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde vennootschapsbelasting.

Voor de omzetbelasting vormt Woonopmaat een fiscale eenheid met ENERGIEopMAAT B.V.

Onderzoek bouwkwaliteit

In 2019 is Stichting Woonopmaat onderzoek gaan doen naar de bouwkwaliteit van het multifunctioneel complex De Symphonie. Woonopmaat neemt hier als ontwikkelende en bouwende partij de verantwoordelijkheid om de problemen op te lossen. De financiële impact per opmaken van de jaarrekening is ingeschat op € 150.000.

Aansprakelijkheid CV-belangen

GEM Herstructurering Heemskerk B.V. is als beherend vennoot van CV Tweede Fase Heemskerk hoofdelijk aansprakelijk voor alle schulden van deze vennootschap. In 2020 is geen sprake meer van nieuwe bedrijfsactiviteiten. De afhandeling van de CV Tweede Fase Heemskerk is nog afhankelijk van de levering van gronden aan de Simon van Haerlemstraat aan een ontwikkelaar.

Procedures

Er loopt een procedure met de Belastingdienst waarvan thans de uitkomst niet met zekerheid kan worden vastgesteld. Hiervoor heeft Woonopmaat de reeds opgelegde aanslag betaald en verantwoord in de jaarrekening 2018. Woonopmaat schat in dat deze procedure voor de jaarrekening 2020 geen materiële betekenis zal hebben.

1.8.12 Financiële instrumenten

Algemeen

Woonopmaat maakt in de normale bedrijfsuitoefening geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten die Woonopmaat blootstellen aan markt- en/of kredietrisico's.

Kredietrisico

Woonopmaat heeft geen significante concentraties van kredietrisico. De geldmiddelen zijn ondergebracht bij een bank met AA-status en zodoende niet risicovol.

Renterisico

Woonopmaat loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woonopmaat risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Woonopmaat risico's over de marktwaarde.

Valutarisico

Woonopmaat is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's.

Liquiditeitsrisico

Woonopmaat bewaakt de liquiditeitspositie door middel van maandelijks opvolgende liquiditeitsprognoses. Deze prognoses worden per 4 maanden in de managementrapportage opgenomen. Vanuit de prognoses moet blijken of er steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan onze verplichtingen te kunnen voldoen. Indien dit niet het geval is, moeten we leningen aantrekken om weer voldoende liquiditeiten beschikbaar te krijgen. Om deze leningen te kunnen aantrekken hebben we toegang tot de kapitaalmarkt nodig. Om toegang tot de kapitaalmarkt te hebben, moeten we voldoen aan de vereisten van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, WSW. We ontvangen jaarlijks van het WSW een

verklaring van borgbaarheid. Deze verklaring beslaat een periode van drie jaar. Uit de verklaring van het WSW van augustus 2020 blijkt dat Woonopmaat voor de periode 2020 tot en met 2022 gebruik mag maken van de faciliteiten van het WSW en dus geborgd mag lenen. We hebben in 2020 twee nieuwe leningen aangetrokken van totaal €20 miljoen.

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen Woonopmaat en haar verbindingen, de bestuurders, commissarissen en de functionarissen op sleutelposities. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet zakelijke grondslag.

1.9 Toelichting op het winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

1.9.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

	2020	2019
Woningen en woongebouwen DAEB	56.216	55.383
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	3.004	3.046
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.204	1.214
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet- DAEB	96	90
	60.520	59.733
Huurderving	-534	-371
Dotatie dubieuze overige debiteuren	-8	-4
Totaal	59.978	59.358

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2020 bedroeg 2,5% (1 juli 2019: 1,7%). Woonopmaat heeft als uitvloeisel van het huurbeleid een huurverhoging van € 10, € 12, € 15 en € 18 toegepast.

Opbrengsten servicecontracten

	2020	2019
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	2.953	2.876
Derving wegens oninbaarheid	-74	-32
Totaal	2.879	2.844

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de werkelijke kosten. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

Lasten servicecontracten

	2020	2019
Servicecontracten	2.808	2.656
Toegerekende organisatiekosten	542	534
Totaal	3.350	3.190

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2020	2019
Kosten klantencontactcentrum	110	185
Toegerekende organisatiekosten	2.049	1.550
Overig	574	548
Totaal	2.733	2.283

Lasten onderhoudsactiviteiten

	2020	2019
Klachtenonderhoud	3.292	3.279
Mutatieonderhoud	3.419	5.131
Kort cyclisch onderhoud	1.352	1.294
Onderhoudskosten VVE's	1.422	1.366
Lang cyclisch onderhoud en overig	4.479	4.319
Toegerekende organisatiekosten	1.533	1.932
Totaal	15.497	17.321

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2020	2019
Verhuurderheffing	8.218	7.506
Belastingen exploitatie	2.412	2.370
Verzekeringen	227	212
Totaal	10.857	10.088

1.9.2 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2020	2019
Nagekomen kosten	0	0
Totaal	0	0

1.9.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Voor het verkochte vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2020	2019
Verkoop huurwoningen	6.955	7.393
Verkoop teruggekochte woningen VOV	4.440	3.252
Verkoop gronden	0	0
Totaal	11.395	10.645

Toegerekende organisatiekosten (verkoop)

	2020	2019
Toegerekende organisatiekosten	202	191
Totaal	202	191

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2020	2019
Verkoop huurwoningen	5.317	5.764
Verkoop teruggekochte woningen VOV	3.267	2.410
Verkoop gronden	0	0
Totaal	8.584	8.174

Resultaat verkopen huurwoningen

	2020	2019
Verkoopopbrengst	7.193	7.650
Af: Verkoopkosten	-238	-257
Af: marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.316	-5.764
	1.639	1.629

De verkoopopbrengst betreft 25 verkochte woningen (2019: 32 woningen) en 6 garageboxen (2019: 5 garageboxen).

De door verkoop in 2020 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde bedraagt € 1.877.000.

Resultaat verkoop teruggekochte woningen VOV

	2020	2019
Verkoopopbrengst	4.523	3.291
Af: Verkoopkosten	-84	-39
Af: Boekwaarde	-3.267	-2.410
Totaal	1.172	842

De verkoopopbrengst betreft 20 na terugkoop verkochte VOV woningen (2019: 18 woningen). Er zijn 10 woningen opnieuw in de verhuur genomen (2019: 2 woningen).

Resultaat verkoop gronden

Er zijn geen gronden verkocht.

1.9.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-338	-374
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	3.770	5.043
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-8.158	-3.462
Afwaardering wegens onrendabel deel onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	-1.326	-873
Terugneming eerder genomen afwaardering onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	0	0
Totaal	-6.052	334

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	-3.873	137.569
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	807	6.646
Totaal	-3.066	144.215

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2020	2019
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-98	-77
Totaal	-98	-77

1.9.5 Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengst overige activiteiten

	2020	2019
Beheersactiviteiten voor VvE's	318	289
Vorbereiding en toezicht projecten	510	479
Diverse opbrengsten	95	110
Totaal	923	878

Kosten overige activiteiten

	2020	2019
Beheersactiviteiten voor VvE's	768	679
Vorbereiding en toezicht projecten	1.123	1.049
Totaal	1.891	1.728

1.9.6 Overige organisatiekosten

	2020	2019
Overige bijdragen en heffingen	69	73
Overige organisatiekosten	1.181	1.163
Totaal	1.250	1.236

1.9.7 Kosten omtrent leefbaarheid

	2020	2019
Leefbaarheid	277	154
Toegerekende organisatiekosten	727	643
Totaal	1.004	797

1.9.8 Financiële baten en lasten

	2020	2019
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	14	218
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten:		
Rente op leningen overheid	-1	-2
Rente op leningen kredietinstellingen	-7.138	-8.494
Borgstellingsvergoeding	-55	-50
Totaal	-7.180	-8.328

1.9.9 Belastingen

	2020	2019
Belastingen over resultaat huidig boekjaar	6.708	9.316
Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren	0	-1.535
Vorming/herziening latente belastingvorderingen/-verplichtingen	-1.208	-7.534
Totaal	5.500	247

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II).

De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling, het vormen van een herinvesteringsreserve en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Effectieve belastingdruk

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijke belastingtarief luidt als volgt:

	2020	2019
Toepasselijk tarief	25%	25%
Mutatie marktwaarde	3%	-97%
Terugname afwaardering vastgoed	9%	20%
Overige mutaties vastgoed	1%	0%
Mutatie vastgoed in ontwikkeling	4%	-8%
Mutatie verkopen onder voorwaarden	-1%	-1%
Mutatie herinvesteringsreserve	-2%	-2%
Mutaties latenties	3%	61%
Overige mutaties	-1%	2%
Effectief tarief	41%	0%

Het verschil tussen het statutaire vennootschapsbelastingtarief van 25% en de effectieve belastingdruk 2020 van 41% heeft vooral te maken met de waardering van het vastgoed. Bedrijfseconomisch waarderen we tegen marktwaarde in verhuurde staat en fiscaal wordt bij het waarderen aansluiting gezocht bij de WOZ-waarde. De overige verschillen hebben een kleine impact op de belastingdruk.

In 2019 was er een grote mutatie in de marktwaarde en hebben we een aanpassing gemaakt in de berekening van de contante waarde van de belastinglatenties waardoor de effectieve belastingdruk uiteindelijk op 0% uitkwam.

1.9.10 Resultaat deelnemingen

	2020	2019
WOONopMAAT B.V.	65	-163
GEM Herstr. Heemskerk Beheer B.V.	0	-5
ENERGIEopMAAT B.V.	30	89
Totaal	95	-79

1.9.11 Toerekening organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. De kostenverdeling van de lonen en salarissen vindt plaats op basis van fte/uren en de overige kosten worden verdeeld op basis van een percentage ontleend aan de urenverdeling.

De toe te rekenen organisatiekosten bestaan uit:

	2020	2019
Afschrijvingen	277	280
Lonen en salarissen	6.288	6.092
Huisvestingskosten	189	166
Kosten automatisering	501	485
Toezicht en representatie	310	226
Algemene kosten	574	499
Totaal	8.139	7.748

De bovenstaande organisatiekosten zijn als volgt toegerekend:

	2020	2019
Lasten servicecontracten	542	534
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.050	1.550
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.533	1.932
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	202	191
Kosten overige activiteiten	1.891	1.727
Overige organisatiekosten	1.194	1.171
Leefbaarheid	727	643
Totaal	8.139	7.748

Lonen en salarissen

De lonen en salarissen zijn de grootste kostenpost van de toe te rekenen organisatiekosten. Deze bestaan uit de volgende posten:

	2020	2019
Salarissen	3.859	3.662
Inleenkrachten	848	622
Sociale lasten	586	618
Pensioenlasten	649	569
Overige personeelskosten	346	621
Totaal	6.288	6.092

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst.

Per 31 december 2020 bedroeg de beleidsdekkingsgraad van SPW 109,4% (2019 = 110,7%). De minimum vereiste dekkingsgraad volgens De Nederlandsche Bank is 105%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsmaatregelen treffen.

Eind 2020 had Woonopmaat 79 personeelsleden in dienst met een fte-waarde van 67,7 (2019: 65,0 fte). Alle werknemers zijn werkzaam in Nederland. De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

	2020	2019
Bestuur	1,00	1,00
Financiën	6,11	5,50
Exploitatie en onderhoud	46,92	45,97
Projectontwikkeling	6,00	6,00
Overige	7,64	6,53
Totaal	67,67	65,00

Het *gemiddelde* aantal fte over 2020 bedraagt 67,20 (2019: 67,11).

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie, te weten BDO Audit & Assurance B.V., en het gehele netwerk waartoe BDO Audit & Assurance B.V. behoort, zijn als volgt weer te geven:

	2020	2019
Onderzoek naar de jaarrekening	132	107
Andere controleopdrachten (dVi)	17	12
Controle kosten voorgaande jaren	11	0
Totaal	160	119

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2020 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2020 zijn verricht. De kosten in het vergelijkend jaar betreffen kosten in rekening gebracht door Ernst & Young Nederland LLP.

1.9.12 Bezoldiging van de directie en de commissarissen

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting Woonopmaat van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse F.

Het bezoldigingsmaximum in 2020 voor Stichting Woonopmaat is € 168.000. Het weergegeven individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte.

Het individuele WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband. Door de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) zijn door bindende beroepsregels de vergoedingen verder gemaximeerd. De maximale bezoldiging voor de voorzitter van de RvC in klasse F is € 25.200 en de maximale bezoldiging voor leden is € 16.800 per jaar.

De bestuurder heeft een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst.

Bezoldiging leidinggevende topfunctionarissen
bedragen in euro's

		S.H. Hoofman	
		2020	2019
Functie		directeur bestuurder	
Duur dienstverband		1/1 -31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband		1 fte	1 fte
Dienstbetrekking		ja	ja
Individueel WNT-maximum		168.000	162.000
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		144.445	139.776
Beloningen betaalbaar op termijn		23.137	21.483
Subtotaal		167.582	161.259
Af: onverschuldigd betaald bedrag		0	0
Totale bezoldiging		167.582	161.259

Toezichthoudende topfunctionarissen
bedragen in euro's

		K. Parie		I. van der Klei	
		2020	2019	2020	2019
Functie		voorzitter		lid	
Duur dienstverband		1/1 -31/12	1/1 -31/12	1/1 -31/12	1/1 -31/12
Individueel WNT-maximum		25.200	24.300	16.800	16.200
Bezoldiging					
Bezoldiging		19.400	18.700	13.000	12.500
Af: onverschuldigd betaald bedrag		0	0	0	0
Totale bezoldiging		19.400	18.700	13.000	12.500

		N. Boudrie -Poll		J. Hoek	
		2020	2019	2020	2019
Functie		lid		lid	
Duur dienstverband		1/1 -30/6	1/1 -31/12	1/1 -31/12	1/1 -31/12
Individueel WNT-maximum		8.354	16.200	16.800	16.200
Bezoldiging					
Bezoldiging		6.500	12.500	13.000	12.500
Af: onverschuldigd betaald bedrag		0	0	0	0
Totale bezoldiging		6.500	12.500	13.000	12.500

Functie	A. van Arum		H. Jetten	
	2020	2019	2020	2019
	lid		lid	
Duur dienstverband	1/1 -31/12	28/1-31/12	6/7-31/12	
Individueel WNT-maximum	16.800	15.002	8.216	
Bezoldiging				
Bezoldiging	13.000	11.640	6.500	
Af: onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	
Totale bezoldiging	13.000	11.640	6.500	0

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

1.10 Financiële Kengetallen

	2020	2019
1. ICR (Rentedeckingsgraad)	2,7	2,5
2. Solvabiliteit Marktwaaarde	77%	77%
3. Solvabiliteit Beleidswaarde	57%	59%
4. Loan to value (op basis van de beleidswaarde)	39%	34%
5. Dekkingsratio	26%	25%
6. Current ratio	0,6	0,4
7. Rentabiliteit eigen vermogen	1%	18%
8. Gemiddelde rentevoet leningenportefeuille	3,0%	3,1%

1. De rentedeckingsgraad geeft aan hoe vaak de rente uit de operationele activiteiten kan worden betaald. De rentedeckingsgraad, ICR, is bepaald aan de hand van het kasstroomoverzicht 2020. De ICR is berekend vanuit de som van de kasstroom uit operationele activiteiten en de betaalde interest. Deze som is gedeeld door de betaalde interest.
2. De Solvabiliteit marktwaarde geeft aan hoe de verhouding eigen vermogen versus het totaal vermogen eruit ziet. Er is gebruik gemaakt van de balans per 31 december 2020.
3. De Solvabiliteit beleidswaarde geeft aan hoe de verhouding eigen vermogen versus het totaal vermogen eruit ziet indien het vastgoed gewaardeerd wordt op beleidswaarde.
4. De Loan to Value, LTV, geeft aan welk deel van de beleidswaarde wordt geleend met langlopende schulden, de leningenportefeuille. Zowel de beleidswaarde als de langlopende schulden zijn overgenomen uit de toelichting op de balans.
5. De dekkingsgraad geeft de verhouding van de leningportefeuille op basis van de marktwaarde en de marktwaarde in verhuurde staat weer.
6. De current ratio is de verhouding tussen de vlottende activa en de kortlopende schulden per 31 december 2020.
7. De rentabiliteit van het eigen vermogen is bepaald door het jaarresultaat te delen door het eigen vermogen per 1 januari van het jaar. Het jaarresultaat komt uit de Winst- en verliesrekening over 2020. Het eigen vermogen per 1 januari 2020 komt uit de balans per 31 december 2019.
8. De gemiddelde rentevoet leningenportefeuille is overgenomen uit de toelichting op de balans.

1.11 Gebeurtenissen na balansdatum bij de jaarrekening

Vestia-deal

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

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

Eenmalige huurverlaging

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

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

Huurbevrozing sociale huurwoningen

Op 9 februari 2021 heeft de Tweede Kamer ingestemd met een voorstel tot het maximeren van de huurverhoging in de gereguleerde sector op 0% voor 2021. Dat betekent dat komend jaar voor het gereguleerde deel van het bezit geen huurverhoging doorgevoerd kan worden. Hiertegenover staat het voornemen van de minister deze inkomstenderving te compenseren door een vermindering van de verhuurderheffing.

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

2. Afzonderlijke primaire overzichten

2.1 Afzonderlijke primaire overzichten

2.1.1 Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Woonopmaat onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

2.1.2 Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Woonopmaat bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde “scheidingsvoorstel”) met name uit het verhuren van woningen in de vrije sector. De strategie van Woonopmaat is er in hoofdlijnen op gericht om de niet-DAEB activiteiten zo klein mogelijk te krijgen. Woonopmaat focust zich op haar kerntaak, zijnde de DAEB-activiteiten. Dit heeft bijvoorbeeld tot gevolg dat de verkoopvijver van niet-DAEB woningen is uitgebreid en die van de DAEB woningen is verkleind. We kiezen ervoor woningen die momenteel nog in de vrije sector, niet-DAEB, worden verhuurd na het opzeggen van het huidige huurcontract terug te brengen naar de sociale huur, DAEB. Procentueel gezien bestaat momenteel zo’n vier procent van de activiteiten uit niet-DAEB activiteiten.

2.1.3 Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de primaire overzichten zijn:

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde “scheidingsvoorstel”, zijn de Woningen en overige onroerende zaken in exploitatie administratief gesplitst naar DAEB en niet-DAEB.
- Ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is eveneens een scheiding aangebracht.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- Alle deelnemingen van Woonopmaat zijn geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- In de DAEB-tak van Woonopmaat is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak). Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- De belastinglatenties zijn waar mogelijk verdeeld op basis van het vastgoed en anders evenredig verdeeld.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten zijn volledig geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- Ten aanzien van de liquide middelen is onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen.
- Huuropbrengsten, servicecontracten, onderhoudskosten en verkopen zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Woonopmaat een verdeelsleutel toegepast op basis van de splitsing DAEB en niet-DAEB.

2.2 Enkelvoudige balans DAEB tak per 31 december 2020

na resultaatbestemming (bedragen x € 1.000)

	Ref.	31 december 2020	31 december 2019
ACTIVA			
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie		1.219.894	1.219.713
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		52.294	53.944
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		<u>8.216</u>	<u>2.772</u>
		1.280.404	1.276.429
Materiële vaste activa			
Onroerende zaken t.d.v. de exploitatie		<u>3.966</u>	<u>3.225</u>
		3.966	3.225
Financiële vaste activa			
Latente belastingvorderingen		2.449	1.345
Vorderingen op groepsmaatschappijen		12.667	15.333
Netto vermogenswaarde niet-DAEB		<u>69.058</u>	<u>66.260</u>
		84.174	82.938
SOM VAN DE VASTE ACTIVA		1.368.544	1.362.592
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop		<u>582</u>	<u>1.463</u>
		582	1.463
Vorderingen			
Huurdebiteuren		126	126
Vorderingen op groepsmaatschappijen		2.667	2.667
Belastingen en premies sociale verzekeringen		565	0
Latente belastingvorderingen		369	335
Overige vorderingen		120	62
Overlopende activa		<u>267</u>	<u>763</u>
		4.114	3.953
Liquide middelen		13.575	2.440
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA		18.271	7.856
SOM VAN DE TOTALE ACTIVA		1.386.815	1.370.448

	Ref.	31 december 2020	31 december 2019
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserve		959.150	959.553
Overige reserves		<u>107.201</u>	<u>98.793</u>
		1.066.351	1.058.346
VOORZIENINGEN			
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen		2.774	8.227
Voorziening latente belastingverplichtingen		<u>0</u>	<u>0</u>
		2.774	8.227
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden/leningen overheid		29	33
Schulden/leningen kredietinstellingen		229.598	228.605
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		52.294	53.944
Overige schulden		<u>511</u>	<u>509</u>
		282.432	283.091
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan kredietinstellingen		19.011	8.366
Schulden aan leveranciers		1.736	1.403
Belastingen en premies sociale verzekeringen		926	606
Overige schulden		892	1.064
Overlopende passiva		4.596	4.179
Schuld aan niet-DAEB tak		<u>8.097</u>	<u>5.166</u>
		35.258	20.784
SOM VAN DE TOTALE PASSIVA		1.386.815	1.370.448

2.3 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2020

(bedragen x € 1.000)

	Ref.	2020	2019
Huuropbrengsten		56.898	56.192
Opbrengsten servicecontracten		2.818	2.786
Lasten servicecontracten		-3.311	-3.167
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-2.558	-2.137
Lasten onderhoudsactiviteiten		-15.178	-17.006
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		<u>-10.717</u>	<u>-9.672</u>
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		27.952	26.996
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		<u>0</u>	<u>0</u>
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		9.209	10.065
Toegerekende organisatiekosten		-171	-153
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		<u>-6.722</u>	<u>-7.608</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		2.316	2.304
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-5.956	388
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-4.354	137.260
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		-98	-77
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		<u> </u>	<u> </u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-10.408	137.571
Opbrengst overige activiteiten		885	829
Kosten overige activiteiten		<u>-1.898</u>	<u>-1.723</u>
Netto resultaat overige activiteiten		-1.013	-894
Overige organisatiekosten		-1.203	-1.188
Kosten omtrent leefbaarheid		-1.004	-797
Bedrijfsresultaat		16.640	163.992

	Ref.	2020	2019
Bedrijfsresultaat (vervolg)		16.640	163.992
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-26	169	169
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.195	-8.546	-8.546
Rentebaten interne lening	414	498	498
Saldo financiële baten en lasten		-6.807	-7.879
Resultaat voor belastingen		9.833	156.113
Belastingen		-4.625	-278
Resultaat na belastingen		5.208	155.835
Resultaat niet-DAEB tak		2.798	8.700
Netto resultaat na belastingen		8.006	164.535

2.4 Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB tak 2020

(bedragen x € 1.000)

	2020	2019
1. Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	57.082	56.382
Vergoedingen	2.784	2.727
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	415	0
Ontvangen interest	414	649
Saldo ingaande kasstromen	60.695	59.758
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-4.983	-4.969
Onderhoudsuitgaven	-13.477	-14.533
Overige bedrijfsuitgaven	-8.966	-7.675
Betaalde interest	-7.261	-9.192
Sectorspecifieke heffing	0	0
Verhuurdersheffing	-8.211	-7.222
Leefbaarheid externe uitgaven	-152	-73
Vennootschapsbelasting	-7.543	-3.576
Saldo uitgaande kasstromen	-50.593	-47.240
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	10.102	12.518
2. (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten huurwoningen	5.719	6.912
Verkoopontvangsten woningen (VOV)	3.786	2.999
Saldo ingaande kasstromen	9.505	9.911
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-15.272	-2.303
Verbeteruitgaven	-2.946	-9.992
Aankoop	-2.365	-1.781
Aankoop woongelegenheden (VOV)	-3.495	-3.410
Sloopuitgaven	0	0
Investeringen overig	-2.751	-2.047
Saldo uitgaande kasstromen	-26.829	-19.533
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-17.324	-9.622

	2020	2019
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	4.056	4.547
Ontvangsten aflossing interne lening	2.667	3.667
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom		
FVA	6.723	8.214
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-10.601	-1.408
3. Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	24.000	1.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-12.274	-18.989
Aflossing ongeborgde leningen	-92	-92
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	11.634	-18.081
Mutatie liquide middelen	11.135	-6.971
Liquide middelen per 1 januari	2.440	9.411
Mutaties liquide middelen	11.135	-6.971
Liquide middelen per 31 december	13.575	2.440

2.5 Enkelvoudige balans niet-DAEB tak per 31 december 2020

na resultaatbestemming (bedragen x € 1.000)

	Ref.	31 december 2020	31 december 2019
ACTIVA			
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen			
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		74.424	76.615
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		12.618	12.116
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		<u>31</u>	<u>8</u>
		87.073	88.739
Materiële vaste activa			
Onroerende zaken t.d.v. de exploitatie		<u>158</u>	<u>96</u>
		158	96
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		280	215
Latente belastingvorderingen		312	246
Leningen u/g		<u>360</u>	<u>131</u>
		952	592
SOM VAN DE VASTE ACTIVA		88.183	89.427
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop		<u>0</u>	<u>0</u>
		0	0
Vorderingen			
Huurdebiteuren		8	10
Vorderingen op groepsmaatschappijen		0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen		0	0
Latente belastingvorderingen		37	33
Vordering op de DAEB tak		8.097	5.166
Overlopende activa		<u>0</u>	<u>0</u>
		8.142	5.209
Liquide middelen		882	1.940
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA		9.024	7.149
SOM VAN DE TOTALE ACTIVA		97.207	96.576

	Ref.	31 december 2020	31 december 2019
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserve		51.798	51.033
Overige reserves		<u>17.260</u>	<u>15.227</u>
		69.058	66.260
VOORZIENINGEN			
Voorziening deelnemingen		3	3
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen		0	0
Voorziening latente belastingverplichtingen		<u>0</u>	<u>0</u>
		3	3
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		12.618	12.116
Overige schulden		0	0
Interne lening		<u>12.667</u>	<u>15.333</u>
		25.285	27.449
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Aflossingsverplichting interne lening		2.667	2.667
Overige schulden		0	0
Rekening courant groepsmaatschappijen		155	147
Overlopende passiva		<u>39</u>	<u>50</u>
		2.861	2.864
SOM VAN DE TOTALE PASSIVA		97.207	96.576

2.6 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2020

(bedragen x € 1.000)

	Ref.	2020	2019
Huuropbrengsten		3.080	3.166
Opbrengsten servicecontracten		62	58
Lasten servicecontracten		-39	-24
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-176	-146
Lasten onderhoudsactiviteiten		-319	-315
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-140	-416
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		2.468	2.323
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		4.895	2.456
Toegerekende organisatiekosten		-31	-38
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-4.012	-2.007
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		852	411
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-96	-54
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		729	6.520
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop			
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		633	6.466
Opbrengst overige activiteiten		38	48
Kosten overige activiteiten		7	-4
Netto resultaat overige activiteiten		45	44
Overige organisatiekosten		-47	-48
Kosten omtrent leefbaarheid		0	0
Bedrijfsresultaat		3.951	9.196

	Ref.	2020	2019
Bedrijfsresultaat (vervolg)		3.951	9.196
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	41	49	49
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	0	0	0
Rentelasten interne lening	-414	-498	-498
Saldo financiële baten en lasten		-373	-449
Resultaat voor belastingen		3.578	8.747
Belastingen		-874	32
Resultaat na belastingen		2.704	8.779
Resultaat deelnemingen		94	-79
Netto resultaat na belastingen		2.798	8.700

2.7 Enkelvoudig kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2020

(bedragen x € 1.000)

	2020	2019
1. Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	3.075	3.098
Vergoedingen	60	53
Overige bedrijfsontvangsten	16	0
Ontvangen interest	41	7
Saldo ingaande kasstromen	3.192	3.158
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-166	-191
Onderhoudsuitgaven	-284	-274
Overige bedrijfsuitgaven	-428	-260
Betaalde interest	-414	-498
Sectorspecifieke heffing	0	0
Verhuurdersheffing	-7	-284
Leefbaarheid externe uitgaven	0	0
Vennootschapsbelasting	0	-143
Saldo uitgaande kasstromen	-1.299	-1.650
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	1.893	1.508
2. (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten huurwoningen	3.935	2.273
Verkoopontvangsten woningen (VOV)	630	299
Saldo ingaande kasstromen	4.565	2.572
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	0	0
Verbeteruitgaven	0	-25
Aankoop	-342	-280
Aankoop woongelegenheden (VOV)	-484	-224
Sloopuitgaven	0	0
Investerings overig	0	-25
Saldo uitgaande kasstromen	-826	-554
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	3.739	2.018

	2020	2019
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	33	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	<u>-4.056</u>	<u>-4.547</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom		
FVA	-4.023	-4.547
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-284	-2.529
3. Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen	<u>-2.667</u>	<u>-3.667</u>
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.667	-3.667
Mutatie liquide middelen	<u>-1.058</u>	<u>-4.688</u>
Liquide middelen per 1 januari	1.940	6.628
Mutaties liquide middelen	<u>-1.058</u>	<u>-4.688</u>
Liquide middelen per 31 december	<u>882</u>	<u>1.940</u>

3. Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De bestuurder van Stichting Woonopmaat verklaart dat hij op 31 mei 2021 de jaarrekening over het verslagjaar 2020 heeft opgesteld.

S.F. Hooftman
Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 31 mei 2021.

K. Parie
Voorzitter

I. van der Klei
Vice-voorzitter

J. Hoek
Lid

A. van Arum
Lid

H. Jetten
Lid

4. Overige gegevens

Statutaire bepalingen inzake de resultaatbestemming

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen ten aanzien van de resultaatbestemming. Het resultaat van 2020 wordt na saldering van de mutatie van de ongerealiseerde resultaten toegevoegd aan de overige reserve.

5. Controleverklaring

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonopmaat

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Woonopmaat te Heemskerk gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2020; 2. de winst-en-verliesrekening over 2020; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonopmaat op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT)

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

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

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 24.351.000. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1.315.000 hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2020.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1.217.000 rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 65.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Aandacht voor fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's in onze controle

Als accountant zijn wij verantwoordelijk voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Om die reden identificeren wij risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude. In dit kader evalueren wij in onze risico analyse onder andere vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen, waarvan de impact een verhoogd fraude-, corruptie- en/of integriteitsrisico kent, bijvoorbeeld vanwege de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen. Deze transacties en processen omvatten aan- en verkopen van vastgoed waaronder ABC-transacties, aanbestedingen, het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen en het uitvoeren van betalingen.

Wij hebben inzicht verworven in de organisatie om risico's op afwijkingen van materieel belang door fraude, corruptie en/of integriteit in te schatten. Hiertoe hebben wij onder meer het bestuur en de raad van commissarissen om inlichtingen dienaangaande gevraagd. Wij maakten daarbij onder andere gebruik van een specifieke vragenlijst ter inventarisatie van non-compliancerisico's.

Wij hebben vastgesteld dat processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of integriteit. Daarvoor hebben wij minimaal vereiste functiescheidingen rondom vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen getoetst. Tevens beoordeelden wij in het kader van voornoemde risico's (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Woonopmaat alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen. Door middel van data analyse hebben wij inkopen geanalyseerd op een mogelijk verhoogd risico terzake prijsvorming, alsmede journaalposten met een verhoogd risico of van ongebruikelijke aard. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Een en ander is nader beschreven in het betreffende kernpunt van onze controle.

Tot slot hebben wij, tijdens onze (slot)besprekingen, fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's uitdrukkelijk besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Wij hebben onze controle uitgevoerd conform de geldende controlestandaarden (met name Standaard 240 en 250) en bijbehorende procedures, waarbij wij evenwel opmerken dat een controle niet primair is ontworpen om fraude te detecteren. In onderdeel D van deze controleverklaring geven wij meer informatie over onze verantwoordelijkheden voor de controle en de uitvoering daarvan.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT GEBASEERD OP DE BASISVERSIE	ONZE CONTROLEAANPAK
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 1.294.000.000 wat neerkomt op 93% van het balanstotaal van Stichting Woonopmaat.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Woonopmaat past hierbij de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' toe als toegelicht op pagina 33-36 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebevestiging zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie.</p> <p>Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie.</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p>Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2020. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.</p> <p>Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Woonopmaat aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd</p>

<p>Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.</p>	<p>om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p> <p>Controle output De uitkomsten van de waardering hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is.</p>
<p>BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE</p>	<p>ONZE CONTROLEAANPAK</p>
<p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 37-38-39 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woonopmaat gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen.</p> <p>Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario; • Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; • De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; • De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomst met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p>

	Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.
--	---

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag, inclusief het Volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens

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

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

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

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

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

C. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op benoemd als accountant van Stichting Woonopmaat vanaf de controle van het boekjaar 2020 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

D. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen. Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Alkmaar, 7 juni 2021

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. G.P. Zonneveld-Hoogland RA
