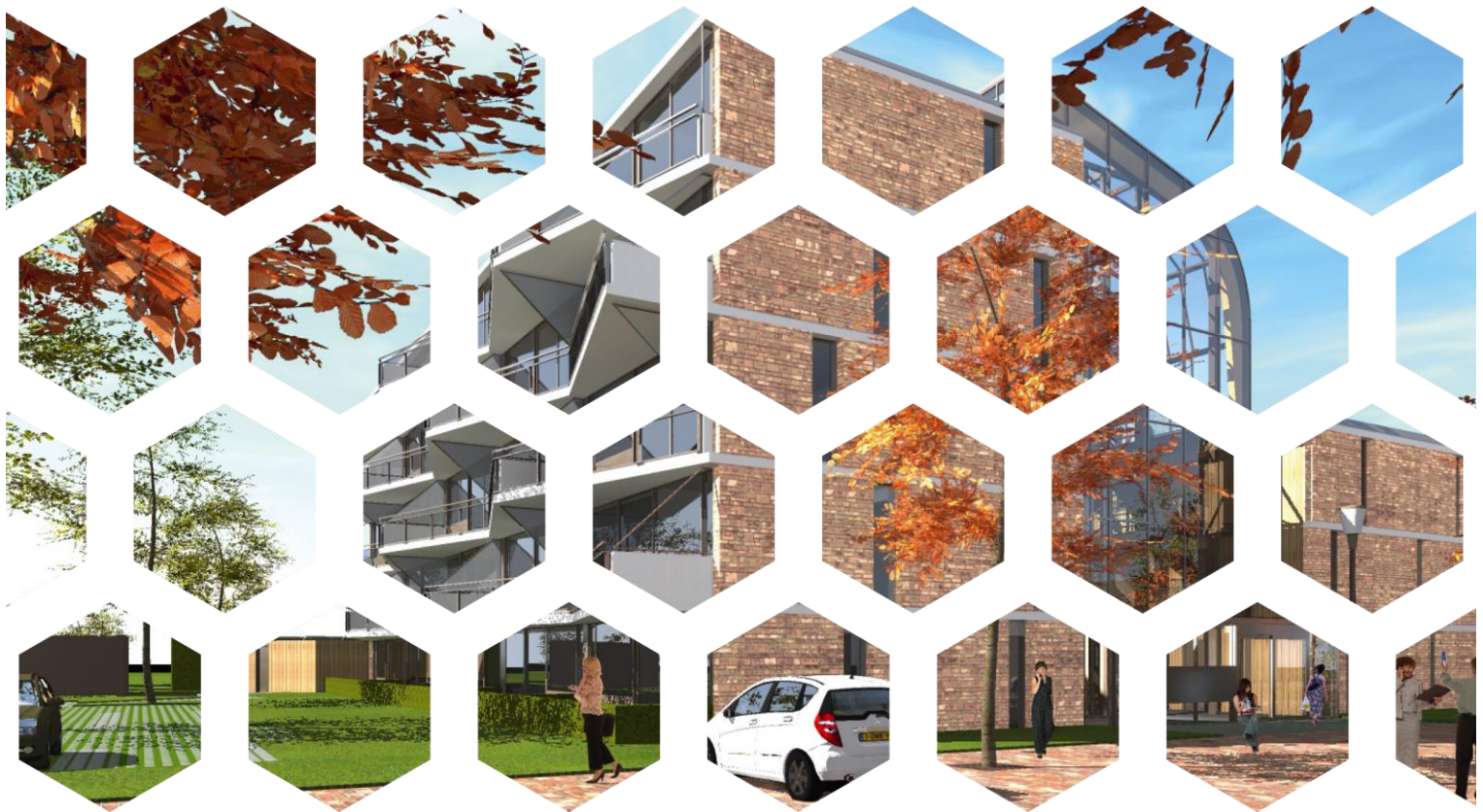


# Jaarverslag 2020





## Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
Algemene gegevens .....	7
1. Woord vooraf .....	8
2. Verslag raad van commissarissen.....	9
2.1. Inleiding .....	9
2.2. Gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden .....	9
2.3. Samenstelling van de Raad van Commissarissen .....	9
2.4. Toezicht houden .....	9
2.5. Belangrijkste besluiten .....	10
2.6. Integriteit en onafhankelijkheid .....	10
2.7. Regeling van de wijze van toezicht houden.....	10
2.8. Governancecode .....	10
2.9. Raad van commissarissen als werkgever van het bestuur .....	10
2.10. Deskundigheid en samenstelling .....	10
2.11. Commissies.....	11
2.12. Contacten met stakeholders .....	11
2.13. De Vereniging.....	11
2.14. Accountant .....	11
2.15. Samenstelling van de Raad van Commissarissen in 2020:.....	12
2.16. Register van functies en nevenfuncties RvC De Woningraat per 31 december 2020:.....	12
2.17. Tot slot .....	13
Volkshuisvestingsverslag.....	14
3. Even voorstellen: De Woningraat .....	15
4. Missie, kernwaarden en doelstellingen.....	16
4.1. Missie.....	16
4.2. Kernwaarden.....	16
4.3. Doelstellingen 2020 ondernemingsplan .....	17
5. Focuspunten .....	18
5.1. Huurdersperspectief.....	18
5.2. Woningvoorraad .....	18
5.3. Organisatie .....	18
6. Huurdersperspectief.....	19
6.1. Van reis naar route .....	19
<b>6.2. Huurdersparticipatie .....</b>	<b>19</b>
6.3. Bod en prestatieafspraken .....	20
6.4. Klanttevredenheid .....	20
6.5. Communicatie .....	20
6.6. Huisvesten van de doelgroep .....	21
6.7. Verhuur gegevens .....	22
6.8. Staatssteun.....	22
6.9. Passend toewijzen in 2020 .....	22
6.10. Huurbeleid .....	23



6.11.	Bezwaar huurverhoging en aanvragen huurbevrozing .....	24
6.12.	Huurincasso .....	24
6.13.	Verkoop van woningen .....	24
6.14.	Overlast en woonfraude .....	25
7.	Woningvoorraad .....	26
7.1.	Nieuwbouwprojecten.....	26
7.2.	Renovatie.....	28
7.3.	Duurzaamheid .....	28
7.4.	Reparatieonderhoud.....	29
7.5.	Mutatieonderhoud .....	29
7.6.	Doorbelaste en geactiveerde onderhoudskosten .....	29
7.7.	Planmatig onderhoud.....	29
7.8.	Zelf aangebrachte voorzieningen .....	29
7.9.	WMO aanvragen .....	30
7.10.	Overleg gemeenten .....	30
7.11.	Inkoop en aanbesteding.....	30
8.	Organisatie .....	31
8.1.	Organisatiestructuur.....	31
8.2.	Ontwikkeling medewerkers .....	31
8.3.	Visitatie.....	32
8.4.	Ondernemingskoers naar 2025.....	33
8.5.	Belanghebbenden .....	34
8.6.	Klachten van huurders .....	34
8.7.	Risicobeheersing .....	34
8.8.	Integriteitscode en klokkenluidersregeling .....	35
8.9.	Permanente educatie .....	35
8.10.	Beloning en nevenfuncties directie.....	35
9.	Financiën .....	37
9.1.	Gevolgen Coronacrisis.....	37
9.2.	Toelichting waarderingsgrondslagen .....	37
9.3.	Jaarresultaat.....	37
9.4.	Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie .....	38
9.5.	Financiële continuïteit.....	39
9.6.	Liquiditeit .....	39
9.7.	Solvabiliteit beleidswaarde .....	39
9.8.	Meerjarenprognose .....	39
9.9.	Externe financiering/ Renterisico's .....	39
9.10.	Onrendabele investeringen.....	40
9.11.	Marktwaaarde.....	40
9.12.	Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie: .....	40
9.13.	Verkopen onder voorwaarden (V.O.V.) .....	41
9.14.	Beoordeling rechtmatigheid 2019 en toezichtbrief .....	41
9.15.	Belastingpositie .....	42



9.15.1.	Acute belastingdruk .....	42
9.16.	Overige.....	42
10.	Verklaring Directeur - bestuurder.....	43
11.	Kengetallen .....	44
12.	Jaarrekening .....	46
12.0.	Balans per 31 december na verwerking resultaat boekjaar .....	46
12.1.	Winst- en verliesrekening 2020.....	48
12.2.	Kasstroomoverzicht:.....	49
12.3.	Algemene toelichting.....	51
13.	Grondslagen voor waardering van activa en passiva.....	52
13.2.	BALANS.....	54
13.2.1.	Materiële vaste activa.....	54
13.2.2.	Vastgoed in exploitatie .....	54
13.2.3.	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie .....	58
13.2.4.	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.....	59
13.2.5.	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie .....	59
13.2.6.	Financiële vaste activa.....	59
13.2.7.	Latente belastingvorderingen en -verplichtingen .....	59
13.2.8.	Voorraden .....	59
13.2.8.1.	Vastgoed bestemd voor de verkoop .....	59
13.2.8.2.	Overige voorraden .....	60
13.2.9.	Vorderingen .....	60
13.2.10.	Liquide middelen.....	60
13.2.11.	Voorzieningen .....	60
13.2.12.	Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen .....	60
13.2.13.	Langlopende schulden.....	60
13.2.14.	Kortlopende schulden .....	61
13.3.	Grondslagen voor bepaling van het resultaat .....	62
13.3.1.	Huuropbrengsten.....	62
13.3.2.	Opbrengsten / lasten servicecontracten.....	62
13.3.3.	Overheidsbijdragen.....	62
13.3.4.	Lasten verhuur en beheeractiviteiten.....	62
13.3.5.	Lasten onderhoudsactiviteiten .....	62
13.3.6.	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit .....	63
13.3.7.	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling.....	63
13.3.8.	Lasten verkocht vastgoed in ontw. en toegerekende organisatie- en financieringskosten ...	63
13.3.9.	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille.....	63
13.3.10.	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille .....	63
13.3.11.	Netto resultaat overige activiteiten.....	63
13.3.12.	Overige organisatiekosten.....	63
13.3.13.	Leefbaarheid.....	64
13.3.14.	Rentebaten en rentelasten.....	64
13.3.15.	Belastingen.....	64
13.3.16.	Financiële instrumenten en risicobeheersing .....	64



13.4.	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling.....	65
13.4.1.	Waardering vaste activa .....	65
13.4.2.	Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering .....	65
13.4.3.	Verwerking fiscaliteit .....	65
13.5.	Kasstroomoverzicht.....	66
13.6.	Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de Niet-DAEB tak. ....	66
14.	Toelichting op de balans.....	67
14.1.	Vastgoedbeleggingen.....	67
14.1.1.	DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie .....	67
14.1.2.	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie .....	70
14.1.3.	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.....	71
14.2.	Materiële vaste activa.....	72
14.2.1.	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie .....	72
14.3.	Financiële vaste activa.....	73
14.3.1.	Latente belastingvorderingen.....	73
14.3.2.	Andere deelnemingen .....	73
14.4.	Vlottende activa .....	73
14.4.1.	a. Huurdebiteuren .....	73
14.4.2.	b. Overige vorderingen en overlopende activa .....	74
14.5.	Liquide middelen.....	74
14.6.	Eigen vermogen .....	75
14.6.1.	Overige reserves .....	75
14.6.2.	Herwaarderingsreserve .....	75
14.6.2.1.	Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie .....	75
14.6.2.2.	Herwaarderingsreserve VOV .....	75
14.6.3.	Voorstel resultaatbestemming.....	75
14.7.	Voorzieningen .....	76
14.7.1.	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.....	76
14.7.2.	Latente belastingverplichtingen .....	76
14.8.	Langlopende schulden.....	77
14.8.1.	Schulden aan banken.....	77
14.8.2.	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV .....	77
14.9.	Kortlopende schulden .....	78
14.9.2.	Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen .....	78
14.9.4.	Overige schulden en overlopende passiva.....	78
14.10.	Niet uit de balans blijvende verplichtingen.....	79
14.11.	Gebeurtenissen na balansdatum zonder invloed op de feitelijke situatie per balansdatum .	80
15.	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2020 .....	81
15.1.	Huuropbrengsten.....	81
15.2.	Opbrengsten servicecontracten .....	81
15.3.	Lasten servicecontracten.....	81
15.5.	Lasten verhuur en beheeractiviteiten.....	82
15.6.	Lonen en salarissen .....	82



15.7.	Afschrijvingskosten .....	83
15.8.	Lasten onderhoudsactiviteiten .....	83
15.9.	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit .....	84
15.13.	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille .....	84
15.14.	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille .....	85
15.15.	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille .....	85
15.16.	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV .....	85
15.18.	Opbrengsten overige activiteiten .....	85
15.19.	Kosten overige activiteiten .....	86
15.20.	Overige organisatiekosten .....	86
15.21.	Kosten omtrent leefbaarheid .....	86
15.22.	Saldo financiële baten en lasten .....	86
15.23.	Belastingen .....	86
15.23.1.	Schattingen .....	86
15.23.2.	Belastingdruk winst-en-verliesrekening .....	87
15.23.3.	VPB positie .....	87
16.	Gescheiden verantwoording DAEB / Niet DAEB .....	88
16.1.	Enkelvoudige gescheiden balans DAEB en Niet-DAEB 2020 .....	88
16.2.	Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening DAEB en Niet-DAEB .....	90
16.3.	Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht DAEB en Niet-DAEB 2020 .....	91
18.	Accountantskosten .....	95
18.1.	Opgave accountantskosten .....	95
19.	Overige gegevens .....	96
19.1.	Statutaire resultaatbestemming .....	96
20.	Ondertekening van de jaarrekening .....	97
20.1.	Bestuur .....	97
20.2.	Raad van Commissarissen .....	97
21.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....	98



## Algemene gegevens

Naam van de toegelaten instelling:	De Woningraat
Plaats van vestiging:	Oudewater
Vestigingsadres:	Kappellestraat 19, 3421 CT, Oudewater
Telefoonnummer:	+ 31 85 210 1910
E-mail adres:	info@dewoningraat.nl
Website:	www.dewoningraat.nl
Koninklijk Besluit waarbij instelling is toegelaten:	15 januari 1981
Inschrijfnummer Kamer van Koophandel handelsregister: verenigingsregister:	30070521 V 478852
NRV nummer (L-nummer):	L 1892
Lidmaatschap landelijke brancheorganisatie:	Aedes, VTW en NVBW
Directeur/bestuurder:	Drs. M.I. Teitink



## 1. Woord vooraf

Wat een jaar! Dit kan ik met recht zeggen. Dacht ik begin 2020 nog alle focus te hebben op het bezoeken van diverse projecten en het in gesprek gaan met onze belanghebbenden werd de wereld in februari 2020 helemaal anders.

Maar wat ben ik trots. Trots op wat we in 2020 hebben gepresteerd. Ik heb prachtige dingen gezien. Daadkracht, samenwerking, saamhorigheid. En ondanks Corona zijn we het gesprek aangegaan met onze belanghouders. Op een andere manier en wijze dan oorspronkelijk gepland: op een veilige manier in grote zalen of digitaal.

Dat heeft geresulteerd in een visitatierapport met complimenten maar ook met bruikbare en waardevolle aanbevelingen. Deze aanbevelingen hebben we verwerkt in onze nieuwe ondernemingskoers: een gedragen document en ons houvast voor de komende jaren.

Een van de hoogtepunten in 2020 was de oplevering van De Lentehof in Lopik. Daar hebben we 40 sleutels mogen uitreiken aan senioren bewoners. Een groot gedeelte van deze bewoners liet een woning achter van De Woningraat en ook daar hebben we weer 25 gezinnen kunnen verwelkomen.

Het is het streven van De Woningraat om een aanzienlijke hoeveelheid sociale huurwoningen aan het bezit toe te voegen. We komen hiermee tegemoet aan de almaar oplopende vraag naar betaalbare woningen in Oudewater en Lopik.

In Oudewater zijn we eind 2020 gestart met de voorbereidingen voor het boren van de eerste palen aan de Wijngaardstraat. Volgend jaar staat hier een appartementencomplex met 21 woningen, pal naast het kantoor van De Woningraat. Het is mooi om te zien hoe voortvarend de bouwwerkzaamheden verlopen.

Onze inzet op duurzaam wonen heeft er in 2020 tot geleid dat onze woningen gemiddeld een energielabel B hebben. Een mooie prestatie! We doen dit omdat duurzame woningen leiden tot betaalbare woonlasten en comfortverbetering voor onze huurders. Daarnaast willen we als maatschappelijke organisatie een bijdrage leveren aan het terugdringen van de Co<sup>2</sup> uitstoot.

Waar het om directe betaalbaarheid gaat is, in goed overleg met de huurderbelangenvereniging De Huurdersraat, het inflatievolgend huurbeleid doorgezet. Wij hebben geconstateerd dat, de toch al lage, huurachterstanden verder afnamen in 2020. Dit ondanks de Corona pandemie. Waar mogelijk maakten wij op maat betaalaftspraken met bewoners die de huur tijdelijk niet konden betalen. Dit heeft geleid dat er geen huisuitzettingen hebben plaatsgevonden.

Prettig wonen vormt een belangrijk onderdeel van ons leven. Een corporatie verhuurt meer dan woningen. Woonplezier en een prettige woonomgeving worden door bewoners als minstens zo belangrijk ervaren. Samen met onze partners zetten we ons hier elke dag voor in.

Ik wens u veel kijk- en leesplezier met de terugblik op 2020. Met de hoop en de verwachting dat we ergens in 2021 de coronacrisis achter ons kunnen laten en we ons kunnen focussen op het uitvoeren van ons koersplan.

Marieke Teitink, Directeur-bestuurder





## 2. Verslag raad van commissarissen

### 2.1. Inleiding

2020 was voor onze organisatie en voor de onze huurders een lastig jaar door Corona. Wij hebben waardering voor de inzet en flexibiliteit die de medewerkers van De Woningraat hebben getoond om de dienstverlening zo goed mogelijk op peil te houden. Begin 2020 is De Woningraat gevisiteerd, een rapport waarbij mooie scores worden gegeven aan de inzet op beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid. Aandacht wordt gevraagd voor een verder uitwerking van lokale verankering. De aandachtspunten heeft de organisatie meegenomen in de koers voor de komende jaren.

In het nieuwe ondernemingsplan met de naam: “De Woningraat komt naar u toe” is de focus gelegd op groei van het bezit, betaalbaarheid, verduurzaming, klanttevredenheid en een efficiënte organisatie.

De Raad van Commissarissen heeft in 2020 onder grote dankzegging afscheid genomen van de voorzitter van de RvC, Dirk Dekker. Zijn grote kennis van zaken en zijn positieve manier van optreden met grote aandacht voor onze huurders heeft veel goeds gebracht voor Woningbouwvereniging Oudewater en later de fusieorganisatie De Woningraat. Inmiddels is Diederik Hommes in zijn voetsporen getreden.

In het verslagjaar heeft de Raad 5 maal vergaderd in het bijzijn van de directeur-bestuurder. Daarnaast is er een strategische sessie geweest met betrekking tot het ondernemingsplan en is de Raad bijeen geweest voor zijn zelfevaluatie.

### 2.2. Gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden

De Raad van Commissarissen heeft haar visie vastgelegd in de Visie op toezicht (vastgesteld in 2017, laatste aanpassing is van februari 2020). De visie op besturen is eind 2020 vastgesteld. Beide visies sluiten op elkaar aan.

### 2.3. Samenstelling van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestaat in 2020 uit mevrouw Sijbrandij, mevrouw van Ooij, en de heren Voigt, Kenbeek, Dekker en Hommes. De heer Dekker heeft per 1 juli 2020 afscheid genomen, wegens het einde van zijn zittingstermijn. De heer Hommes is per 1 juli 2020 aangetreden als voorzitter. Bij de werving van de heer Hommes is de geldende regelgeving in acht genomen. De profielschets van de Raad van Commissarissen is opgenomen op de website. Hierin komen de algemene eisen, de aandachtsgebieden en de competenties van de leden van de nieuwe RvC aan de orde.

### 2.4. Toezicht houden

- De Raad van Commissarissen hecht eraan in het kader van de jaarverslaglegging een zelfstandig oordeel te vormen.
- De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de realisatie van de strategie van De Woningraat. Hierin staat centraal dat De Woningraat een goede verhuurder wil zijn en nadrukkelijk haar maatschappelijke verantwoordelijkheid neemt door actief bij te dragen aan en te investeren in projecten binnen de samenleving van de regio Lopik en Oudewater. Vooral voor hen die zijn aangewezen op betaalbare woningen.
- Transparantie en ‘accountability’ hebben de continue aandacht.
- Het toezicht concentreert zich op het toezicht op de planning en realisatie van de afgesproken doelen, met name de volkshuisvestelijke en financiële resultaten en prestaties.
- Tevens is uitdrukkelijk aandacht voor lokale netwerken. De Raad van Commissarissen laat zich door de directeur-bestuurder informeren over de werking van lokale netwerken en over samenwerking met lokale partners. Daarnaast onderhoudt de Raad van Commissarissen zelf contact met stakeholders om gericht(er) toezicht te kunnen houden en om zichtbaar en aanspreekbaar te zijn.
- In de reguliere toezichtstructuur wordt gewerkt volgens een vast stramien van viermaandelijke rapportages, waarin naast financiële gegevens ook aandacht is voor volkshuisvestelijke aspecten en de voortgang van de onderhoudsplanning. Daarnaast is er een vast stramien voor de vergaderingen van de Raad, waarbij de projecten een belangrijke plaats innemen.
- Ook hebben het jaarverslag en de voortgangsrapportage over projecten een belangrijke rol in het toezicht.
- Andere instrumenten zijn het verslag van de accountant, de managementletter en de controle van de jaarrekening. Tevens de prestatieoordelen van het Aw en het WSW.



- De Raad van Commissarissen heeft uit haar midden een remuneratie-commissie en audit-commissie ingesteld.
- De Raad van Commissarissen heeft het ondernemingsplan, de statuten en de reglementen, het financieel jaarverslag, de (meerjaren)begroting, het jaarplan en de prestatieafspraken met de directeur/bestuurder als referentiekader voor het toezicht.
- Uiteraard heeft de Raad van Commissarissen de relevante, regionale en landelijke politieke ontwikkelingen gevolgd en besproken.

## 2.5. Belangrijkste besluiten

- Goedkeuring investeringsbesluit De Wijngaardstaat voor de realisatie van 21 appartementen in Oudewater.
- Goedkeuring sloop en verkoop Waardsedijk 133 en 135 te Oudewater.
- Goedkeuring van de nieuwe Ondernemingskoers.
- Werving, selectie en benoeming van nieuw RvC voorzitter de heer Hommes.
- Vaststelling van het jaarverslag en jaarrekening 2019, kennisname accountantsrapportage en controleverklaring en decharge directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid 2019.
- Benoeming nieuwe accountant.
- Goedkeuring jaarplan en begroting 2021

## 2.6. Integriteit en onafhankelijkheid

De Raad van Commissarissen is van oordeel dat elke commissaris zijn/haar functie in 2020 onafhankelijk heeft uitgevoerd. Alle commissarissen voldoen aan de onafhankelijk criteria zoals omschreven in de Governancecode Woningcorporaties 2020. In het verslagjaar deden zich bij de besluitvorming door de Raad van Commissarissen geen onverenigbaarheden voor.

## 2.7. Regeling van de wijze van toezicht houden

- De Reglementen van de Raad van Commissarissen en Bestuur zijn in lijn met de Governancecode.
- Er zijn tevens Reglementen voor de Remuneratie- en de Auditcommissie.

## 2.8. Governancecode

- Woningbouwvereniging De Woningraat is lid van Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland, en van de VTW, de Vereniging van Toezichhouders in Woningcorporaties. Leden van Aedes en de VTW zijn verplicht de Code te volgen. De Woningraat past alle artikelen van de code toe voor zover van toepassing, zowel naar de regel als de geest van de code. In dit verslag leggen wij actief verantwoording af over de wijze waarop wij dit doen.

## 2.9. Raad van commissarissen als werkgever van het bestuur

- Er is een gestructureerde aanpak voor het toetsen van het functioneren van de directeur/bestuurder (plangesprek - voortgangsgesprek - functioneringsgesprek).
- De Raad maakt onderscheid tussen enerzijds de doelen en prestaties van de organisatie en anderzijds het functioneren van de directeur/bestuurder.
- Het salaris van de directeur bestuurder voldoet aan de bijgestelde WNT .

## 2.10. Deskundigheid en samenstelling

- De Raad en zijn leden zijn geschikt voor hun taak, rekening houdend met de opgaven van de corporatie en algemeen geldende opvattingen over goed toezicht. De RvC is zelf verantwoordelijk voor het goed uitoefenen van zijn taken en verantwoordelijkheden, opereert zowel intern als extern als één team en moet zorgen voor voldoende tegenwicht binnen de RvC als ook tussen RvC en bestuur
- De Raad is samengesteld op basis van een profielschets. Bij de werving van nieuwe leden wordt deze als toetsingskader gehanteerd. De huidige samenstelling van de Raad is pluriform en voorziet in alle benodigde specifieke deskundigheden. Alle leden van de Raad opereren vanuit een onafhankelijke positie.
- In de jaarlijkse begroting is een budget opgenomen voor opleiding van de leden van de Raad. Daar wordt ook gebruik van gemaakt.
- De in, 2020 behaalde, Permanente Educatie-punten zijn:

D. Hommes:	6
M. Sijbrandij	6
S. van Ooij	33
F. Voigt	39
J. Kenbeek	6



Hiermee voldoen alle leden van de Raad van Commissarissen aan de wettelijke opleidingseisen.

- Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

### 2.11. Commissies

De Raad van Commissarissen heeft twee commissies, de auditcommissie en de remuneratiecommissie.

De auditcommissie bestaat uit twee leden waarvan de heer Kenbeek de voorzitter is en de heer Voigt lid. De auditcommissie is in 2020 driemaal bijeen geweest. In het voorjaar zijn het jaarverslag 2019 en het accountantsverslag besproken. In september is de doorrekening van de Ondernemingskoers besproken en is het proces met betrekking tot het benoemen van een nieuwe accountant (boekjaar 2021) vastgesteld. In het najaar stond de meerjarenbegroting 2021-2035 op de agenda en is de financiële stresstest in verband met de Coronapandemie besproken.

De remuneratiecommissie bestaat eveneens uit twee leden waarvan mevrouw Sijbrandij voorzitter is, de heer Dekker lid (tot 30 juni 2020) en de heer Hommes lid (vanaf 1 juli 2020). De remuneratiecommissie heeft zich in 2020 gebogen over de werving en selectie van een nieuwe voorzitter van de Raad. De remuneratiecommissie heeft het beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder gevoerd en heeft, in afwezigheid van de bestuurder, gesproken met de OR van De Woningraat. Met het vertrek van de voorzitter heeft de Raad nieuwe contactpersonen voor de OR uit haar midden aangewezen. Mevrouw Van Ooij is contactpersoon en eerste aanspreekpunt. De heer Voigt is eveneens contactpersoon. In het najaar hebben de nieuwe contactpersonen samen gesproken met de OR over hoe het in de organisatie gaat, met daarbij bijzondere aandacht voor (thuis)werken tijdens Corona. Met instemming van de OR is hierover teruggekoppeld aan de voltallige Raad van de Commissarissen en over gesproken met de directeur-bestuurder.

### 2.12. Contacten met stakeholders

De Raad van Commissarissen heeft vaste contactpersonen voor de huurdersvereniging De Huurdersraat. Mevrouw van Ooij en mevrouw Sijbrandij hebben als huurderscommissaris periodiek overleg met De Huurdersraat over de uitvoering van het algemeen beleid door de Woningraat en de contacten met De Woningraat. De Huurdersraat heeft daarbij bijzondere aandacht gevraagd voor betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen en voor de ondersteuning bij de eigen professionalisering. De heer Hommes heeft als nieuwe voorzitter kennisgemaakt met De Huurdersraat.

Een vertegenwoordiging van de Raad van Commissarissen heeft met de colleges van B&W van de gemeenten Lopik en Oudewater gesproken over de lokale woonopgave en de samenwerking daarin.

De Raad van Commissarissen heeft in 2020 het stakeholdersbeleid geagendeerd en hierover gesproken met de directeur-bestuurder. Dit zal begin 2021 resulteren in een belanghebbendenbeleid en in een visie op opdrachtgeverschap.

### 2.13. De Vereniging

De Woningwet verplicht woningbouwverenigingen om bepaalde besluiten door het jaar heen eerst ter advisering voor te leggen aan de algemene ledenvergadering (ALV). De Raad van Commissarissen is hierbij aanwezig. In 2020 heeft er 2 keer een algemene ledenvergadering plaatsgevonden en is het project Wijngaardstraat voorgelegd aan onze leden. De vergaderingen moesten we helaas digitaal doen vanwege Corona, wat leidde tot een lagere opkomst dan normaal.

### 2.14. Accountant

Tijdens de fusie is gekozen om BDO, de accountant van alle drie rechtsvoorgangers te selecteren. De opdracht voor de accountantscontrole 2020 is ook aan BDO gegund. BDO is met ingang van boekjaar 2011 gestart bij WBVO, de fusiedrager van De Woningraat. Boekjaar 2020 is, i.v.m. de termijn van 8 jaar, het laatste controle jaar van BDO. De RvC heeft een nieuwe accountant geselecteerd, namelijk Share Impact Accountants.



## 2.15. Samenstelling van de Raad van Commissarissen in 2020:

Naam	Functie	Benoemd	Herbenoemd	Jaar van aftreden	Resterend aantal termijnen
D.P. Dekker	Voorzitter	2012	2016	30-06-2020	0
D.W Hommes	Voorzitter	2020	-	30-06-2024	1
M.A. Sijbrandij	Vice-voorzitter	2013	2017	06-07-2021	0
S.K. van Ooij	Lid	2019	-	31-12-2022	1
F. Voigt	Lid	2019	-	31-12-2022	1
J. Kenbeek	Lid	2019	-	31-12-2021	1

Remuneratiecommissie: mevrouw Sijbrandij (voorzitter) en de heer Hommes

Auditcommissie: de heer Kenbeek (voorzitter) en de heer Voigt

Huurderscommissarissen: mevrouw Sijbrandij en mevrouw van Ooij

Contactpersonen OR: mevrouw van Ooij (1<sup>e</sup> aanspreekpunt) en de heer Voigt

De vergoedingen aan de Raad van Commissarissen bij een volledig jaar bedroegen in 2020 € 13.650,- voor de voorzitter en € 9.150,- voor de overige leden, dit is conform de normen van de WNT en de normen die de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) hanteert voor een corporatie van onze omvang. Het rooster van aftreden is ook te vinden op de website van De Woningraat.

## 2.16. Register van functies en nevenfuncties RvC De Woningraat per 31 december 2020:

Naam	D.W. Hommes (Diederik)	
Rol	Voorzitter RvC Lid Renumeratiecommissie	
Hoofdfunctie	Partner bij organisatieadviesbureau Rijnconsult	
Nevenfunctie	Lid RvC Zayaz - commissie Maatschappelijk	Bezoldigd

Naam	M. Sijbrandij (Marlieke)	
Rol	Vicevoorzitter RvC Voorzitter Renumeratiecommissie RvC Huurderscommissaris	
Hoofdfunctie	Bedrijfsjurist bij het COKZ in Leusden	
Nevenfuncties	Commissaris - Woonstichting Leusden	Bezoldigd
	Lid RvT - Stichting Kinderopvang Vianen	Bezoldigd
	Lid RvC Veerdienst Schoonhoven BV	Bezoldigd

Naam	S.K. van Ooij (Saskia)	
Rol	Lid RvC Huurderscommissaris Contactpersoon OR (1 <sup>e</sup> aanspreekpunt)	
Hoofdfunctie	Programmamanager bij Stichting Fonds voor Cultuurparticipatie	
Nevenfunctie	-	

Naam	J. Kenbeek (Jeroen)	
Rol	Lid RvC Voorzitter Auditcommissie	
Hoofdfunctie	DGA bij Jac's den Boer & Vink BV	
Nevenfunctie	Trainer/coach - FC Oudewater	Onbezoldigd

Naam	F. Voigt (Frank)	
Rol	Lid RvC Lid Auditcommissie Contactpersoon OR	
Hoofdfunctie	Clustermanager Grond- en Vastgoedzaken bij Gemeente Haarlemmermeer	
Nevenfunctie	-	



Conform de bepaling in de integriteitscode van de Woningraat, is er geen belangenverstrengeling bij de leden van de Raad. Er zijn door de leden van de Raad geen meldingen gedaan in 2020 van een (mogelijk) tegenstrijdig belang.

#### 2.17. Tot slot

De Raad van Commissarissen waardeert de directie, alle medewerkers en De Huurdersraat voor de constructieve wijze waarop, met grote inzet en betrokkenheid, is samengewerkt aan het bereiken van de resultaten voor de huurders van De Woningraat. Deze waardering betreft het bedienen van de huurders, het behalen van de strategische doelstellingen, de wijze waarop De Woningraat zich extern profileert, en de interne drive om samen te werkprocessen te stroomlijnen.

Hierbij biedt de Raad van Commissarissen de Algemene Ledenvergadering het jaarverslag 2020 aan.

De statutaire directie heeft de jaarrekening en het jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag) over 2020 opgesteld. De accountant BDO Audit & Assurance B.V. heeft de jaarrekening gecontroleerd en een goedkeurende controleverklaring afgegeven. De controleverklaring van de onafhankelijk accountant (volgens het geldende accountantsprotocol) is opgenomen in dit verslag. De Raad kan zich verenigen met de inhoud daarvan en heeft de jaarrekening vastgesteld en het bestuur decharge verleend voor het gevoerde beleid.

Oudewater, 10 juni 2021

De Raad van Commissarissen van De Woningraat,

De heer D.W. Hommes

Mevrouw M. Sijbrandij

Mevrouw S.K. van Ooij

De heer J. Kenbeek

De heer F. Voigt



# Volkshuisvestingsverslag



### 3. Even voorstellen: De Woningraat

De Woningraat is een woningbouwvereniging met bijna 2.000 woningen. De Woningraat werkt met grote betrokkenheid aan wonen in de gemeenten Oudewater en Lopik. Ze is dé partner op het gebied van verhuur van woningen in de volgende grotere kernen: Oudewater, Lopik en Benschop. We omschrijven hieronder kort de kernen waarin wij actief zijn.

#### *Lopik*

De gemeente Lopik ligt in de Lopikerwaard, net buiten de randstad. De gemeente grenst aan de gemeente Krimpenerwaard in het westen, Oudewater en Montfoort in het noorden, IJsselstein in het oosten en in het zuidoosten en zuiden Molenwaard en Zederik. Tussen de laatste twee gemeenten en Lopik ligt de rivier de Lek. De gemeente heeft een oppervlakte van ongeveer 80 km<sup>2</sup>. Oorspronkelijk bestond de gemeente uit de kernen Lopik, Lopikerkapel en Uitweg. In 1943 werden de voormalige gemeenten Jaarsveld en Willige Langerak aan Lopik toegevoegd, in 1989 gevolgd door Benschop, Polsbroek, Jaarsveld en Cabauw. Gemeente Lopik heeft ruim 14.000 inwoners.

#### *Benschop*

Benschop maakt sinds de gemeentelijke herindeling in 1989, deel uit van de gemeente Lopik. Benschop bestaat uit een oude en nieuwe kern (ten zuiden van de Wetering), en een lintbebouwing van hoofdzakelijk boerderijen langs een rechte weg. Woningbezit is aanwezig in de kernen Benschop, Polsbroek en Polsbroekerdam. De oppervlakte van Benschop is 15 km<sup>2</sup>.

#### *Oudewater*

Ook Oudewater is gelegen in het groene hart in de provincie Utrecht. Het ligt aan de monding van het riviertje de Lange Linschoten in de Hollandsche IJssel. De inwoners van gemeente Oudewater wonen verspreid over de kernen Oudewater, Snelrewaard, Hekendorp en Papekop. De oppervlakte van Oudewater is ongeveer 40 km<sup>2</sup>. Gemeente Oudewater heeft ruim 10.000 inwoners.

De Woningraat werkt aan goede, duurzame en betaalbare woningen die passend zijn bij de vraag. De klant staat centraal in onze dienstverlening met persoonlijke aanpak. Onze primaire doelgroepen zijn huurders en woningzoekende met een lager inkomen en kwetsbare groepen in de samenleving.

De focus van ons handelen ligt op prettig en duurzaam wonen. Wij zorgen er daarbij voor dat onze vastgoedportefeuille aansluit bij de veranderende woningvraag. Als woningcorporatie willen we een vastgoedportefeuille die aansluit bij de behoefte van onze huurders en woningzoekende.

## 4. Missie, kernwaarden en doelstellingen

Onze missie en kernwaarden zijn geformuleerd met als basis gesprekken met huurders, commissarissen en medewerkers. Wij vinden het belangrijk om te werken vanuit verbinding. Deze manier van werken zorgt ervoor dat de missie en kernwaarden inspirerend zijn en aansluiten op verwachtingen en wensen van huurders en woningzoekenden en bij inzichten van medewerkers.

### 4.1. Missie

De Woningraat werkt met grote betrokkenheid aan wonen in kernen van de gemeenten Lopik en Oudewater. We werken aan een goede, duurzame en betaalbare woningvoorraad die passend is bij de vraag. De klant staat centraal in onze dienstverlening met persoonlijke aanpak. Onze primaire doelgroepen zijn huurders en woningzoekenden met een lager inkomen en kwetsbare groepen in de samenleving.

### 4.2. Kernwaarden

Onze manier van werken zijn vastgelegd in een aantal kernwaarden. In dit jaarverslag zal regelmatig verwezen worden naar onze kernwaarden.

#### *Klantgericht*

Wat betekent klantgericht werken? Huurders vinden het belangrijk dat ze snel en correct geholpen worden. Goed luisteren is de wens. Dit advies van onze huurders nemen we serieus. We bieden ruimte voor participatie. De klant staat centraal. Door meting van het KWH zijn wij constant op de hoogte van onze klanttevredenheidcijfers. Dit geeft aanknopingspunten voor verbetering. Werkprocessen richten we primair in op basis van de mening en behoeften van de klant.

#### *Betrokken*

Betrokken zijn betekent voor ons meedenken en dicht bij onze huurders staan. De Woningraat is een kleine woningbouwvereniging. Dit heeft voordelen voor onze huurders. Het is belangrijk om het voordeel van een kleine organisatie te laten zien aan huurders. Bij ons is de klant geen nummer. We bieden persoonlijke dienstverlening. Wij zijn goed bereikbaar en passen werkzaamheden zoveel mogelijk aan op de wensen en situatie van de huurder.

#### *Flexibel*

Passend bij een goede en persoonlijke dienstverlening is een flexibele houding. Natuurlijk zijn er regels en processen om klanten zekerheid en duidelijkheid te bieden. De opvolging van vragen en verzoeken moet echter wel vlot kunnen verlopen. Medewerkers zijn goed uitgerust om zelfstandig te kunnen werken. Verantwoordelijkheden liggen zo veel mogelijk op uitvoeringsniveau. Verder weten we als organisatie in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. We schakelen snel om beter aan onze doelstellingen te kunnen werken.

#### *Ambitieuw*

We zijn een kleine organisatie, maar leggen wel de lat hoog. We stellen ambitieuze doelen en staan open voor nieuwe manieren om aan onze doelstellingen te werken. Onze medewerkers hebben een actieve houding en werken met behulp van een jaarplan aan concrete doelstellingen.

#### *Professioneel*

Kennis is één van de sleutels om klantgericht te kunnen werken. Voor huurders is het van belang de organisatie goede processen heeft. Deze processen worden zo ingericht dat deze voor huurders goed werken. In deze processen is het belangrijk dat afspraken nageleefd worden en zaken goed vastgelegd worden. Wij zijn betrouwbaar, afspraak is afspraak.

De organisatie werkt en communiceert professioneel met klanten en onderling. We faciliteren onze medewerkers zodat er professioneel gewerkt kan worden.





#### 4.3. Doelstellingen 2020 ondernemingsplan

In het ondernemingsplan van De Woningraat zijn voor de komende jaren doelstellingen vastgelegd. Het afgelopen jaar was het laatste jaar van de looptijd van dit ondernemingsplan. De meeste concrete doelstellingen lagen in de voorafgaande jaren.

Hieronder de stand van zaken van de geplande acties van 2020. In het jaarverslag gaan we hierop dieper in.

Actie	Planning	Status
Gemiddelde energie index voldoet aan het convenant.	2020	Doelstelling van gemiddeld label B is behaald.
Opstellen nieuw ondernemingsplan	2020	Er is een nieuwe ondernemingskoers opgesteld en eind 2020 vastgesteld.

## 5. Focuspunten

Het ondernemingsplan van De Woningraat is de basis voor onze werkzaamheden. Wij hebben het ondernemingsplan ingedeeld in drie focuspunten; klantperspectief (samenwerking), woningvoorraad en organisatie. In onze jaarverslagen gebruiken wij ook deze indeling. In het voorgaande hoofdstuk heeft u al wat kunnen lezen over onze doelstellingen. In de komende hoofdstukken gaan we daar per focuspunt dieper op in. Nu eerst een toelichting van de focuspunten, omdat dit het laatste jaar van dit ondernemingsplan betreft houden we het kort.

### 5.1. Huurdersperspectief

Klantgericht dat is een belangrijke kernwaarde volgens huurders. De kwaliteit van dienstverlening was een belangrijk uitgangspunt. De dienstverlening kan alleen op niveau gehouden worden als we de huurder en woningzoekende centraal stellen.

Om klantgericht te kunnen werken is participatie en communicatie belangrijk. Huurders worden zo veel mogelijk betrokken bij het opstellen van procedures en beleid. Huurdersorganisatie De Huurdersraat is opgericht om structureel invulling te geven aan participatie. Het leveren van een bijdrage aan de leefbaarheid in de woonomgeving van onze klanten is een belangrijk onderdeel van het huurdersperspectief. Het handhaven van een goede leefbare omgeving is belangrijk, omdat huurwoningen door meer kwetsbare huurders worden bewoond, dan in het verleden het geval was. Aan leefbaarheid werken we samen met maatschappelijke organisaties die kennis hebben van zorg en begeleiding.

### 5.2. Woningvoorraad

Onze missie is om de woningvoorraad zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de vraag. Een goede passende woningvoorraad betekent ook dat er voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar moeten zijn. We werken hier o.a. aan door nieuwbouw toe te voegen en doorstroming te stimuleren.

### 5.3. Organisatie

De Woningraat staat dicht bij de huurders. Klanten mogen van ons verwachten dat de kwaliteit van woningen en dienstverlening op een hoog niveau staan. Onze kernwaarden omschrijven de manier waarop wij werken. We borgen dit op verschillende manieren in de organisatie. Bijvoorbeeld door de inrichting van de organisatie, maar ook door jaarplannen. Het is belangrijk dat de competenties van medewerkers passen bij hun functie. Daarnaast vinden wij het ook belangrijk dat medewerkers de kernwaarden van de organisatie kennen en uitdragen. Het management team heeft hier een duidelijke voorbeeldfunctie en coachende rol.



## 6. Huurdersperspectief

In dit hoofdstuk vertellen wij hoe we hebben gewerkt aan het focuspunt klantperspectief. We beginnen met het onderwerp, huurdersparticipatie. Bij het overzicht van doelstellingen uit het ondernemingsplan stond voor 2020 een belangrijke, we zijn aan de slag gegaan met het opstellen voor de koers voor de komende jaren. Daar zijn natuurlijk ook belanghouders o.a. huurders bij betrokken. Eerst vertellen we over het participatie traject op te komen tot onze nieuwe ondernemingskoers daarna over de reguliere participatie in 2020.

### 6.1. Van reis naar route

De nieuwe ondernemingskoers is tot stand gekomen op de manier waarop we de komende jaren willen werken. Met de blik naar buiten, door te luisteren en samen te werken. In het voorjaar is het visitatietraject doorlopen (daarover meer bij het hoofdstuk organisatie). Dat gaf ons een goed beeld van waar wij nu staan.

Bij dit traject waren veel van onze stakeholders betrokken;

- De Huurdersraat
- Wethouders gemeente Oudewater en Lopik
- Beleidsadviseurs van de gemeenten
- Politie
- Aannemers
- Breed sociaal loket
- Stadsteam
- Zorgorganisatie de Wulverhorst
- Medewerkers De Woningraat

Deze zelfde stakeholders zijn uitgenodigd om mee te denken met onze ondernemingskoers. Dit gaf een mooie terugblik naar het verleden en gesprekken over de koers naar de toekomst. Stakeholders zetten het vergroten van het woningaanbod en het beter passend maken van dit aanbod bovenaan de prioriteiten lijst. Daarop volgen leefbaarheid en betaalbaarheid. Duurzaamheid sluit de lijst af. We gebruiken deze gesprekken om keuzes te maken in waar we onze capaciteit op inzetten. We hebben eerst vragenlijsten gestuurd met vragen over de focus voor de komende jaren en de manier waarop wij onze werkzaamheden uitvoeren in de toekomst. Tijdens een aantal vervolgsessies is verdieping gegeven en ontstond een eerste kijk op de koers. Ook intern zijn diverse gesprekken gevoerd en sessies georganiseerd. De Raad van Commissarissen heeft meegekeken aan de start van het traject en toen de eerste grove lijnen duidelijk waren. Daarnaast hebben we op twee dagen 'open deur bij de directeur', georganiseerd. Tijdens deze dagen waren onze bewoners welkom om te komen praten over de koers. Leuk om te merken dat veel huurders mee willen denken. We komen nu met een breed gedragen ondernemingskoers waar we de komende jaren flink mee aan de slag gaan!

### 6.2. Huurdersparticipatie

We hebben in 2020 weer regelmatig gesprekken gevoerd met huurdersorganisatie De Huurdersraat. Er stond dit jaar veel op de planning. De Huurdersraat is o.a. betrokken geweest bij het visitatietraject, hebben input geleverd voor de ondernemingskoers en we hebben gesprekken gevoerd over de huuraanpassing. Verder bespreken we actuele zaken met elkaar en houden we elkaar op de hoogte van onze werkzaamheden. De Huurdersraat ontvangt een bijdrage van De Woningraat om haar werkzaamheden professioneel uit te kunnen voeren.

Bij het nieuwgebouwde complex Lentehof hebben wij het initiatief genomen om een bewonerscommissie op te richten. Bij de verhuur van de appartementen is aan de toekomstige bewoners gevraagd of ze deel wilden nemen aan een bewonerscommissie. Vijf huurders hebben zich hiervoor aangemeld.

Voor ons is een bewonerscommissie van groot belang. De commissie kan namens alle bewoners met ons in gesprek over onderwerpen als onderhoud en leefbaarheid. Complex brede vragen en klachten komen zo op een snelle en praktische manier bij ons terecht. Ook kunnen wij op die manier makkelijker afspraken maken met de bewoners over de opvolging van suggesties, onderhoud en leefbaarheidsprojecten.

### 6.3. Bod en prestatieafspraken

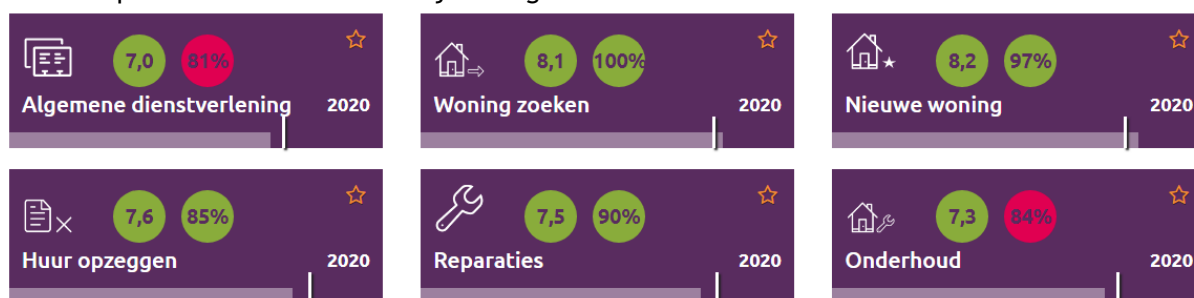
Begin 2020 zijn de prestatieafspraken van 2019 afgesloten door het maken van een evaluatie. De meeste afspraken zijn afgerond of doorgezet naar de prestatieafspraken 2021-2022. Veel afspraken komen ook jaarlijks terug, zoals het huisvesten van statushouders en uitstroom maatschappelijke instellingen. Door het evalueren van de prestatieafspraken zien we of deze processen goed verlopen. We hopen de vorig jaar gemaakte prestatie afspraken weer tijdens fysieke afspraken te kunnen evalueren vanaf de tweede helft van 2021.

Wij hebben bij de gemeente Oudewater, gemeente Lopik en De Huurdersraat punten opgehaald voor het bod (overzicht van werkzaamheden 2021). Daarna is het bod besproken in het reguliere overleg met De Huurdersraat in mei. Voor 1 juli is het bod ingediend bij de gemeente en De Huurdersraat. Op basis daarvan zijn in het najaar overleggen gevoerd om tot de prestatieafspraken te komen. Deze gesprekken hebben voor een deel digitaal plaatsgevonden. Anders is dit jaar dat er afspraken zijn gemaakt voor twee jaar. Dat paste goed bij de activiteiten die op de planning stonden, bijvoorbeeld rond projecten en de eerder genoemde terugkomende afspraken. We zijn in goed overleg gekomen tot de afspraken deze zijn in december ondertekend.

De meeste afspraken die gemaakt zijn voor het jaar 2020 zijn uitgevoerd een aantal afspraken zijn in overleg doorgeschoven naar 2021.

### 6.4. Klanttevredenheid

We willen dat onze huurders tevreden zijn over de kwaliteit van dienstverlening die wij bieden. Het KWH meet de kwaliteit van onze dienstverlening. Zodat wij inzicht krijgen in onze sterke punten en verbeter punten. In 2020 hebben wij de volgende scores behaald:



Onze totaal score was een 7,6 dit was gelijk aan 2019. Het cijfer voor de algemene dienstverlening is duidelijk verbeterd. Het cijfer is nu voldoende, alleen is nog een te groot percentage van de huurders niet tevreden over het contact dat ze hebben gehad. Het percentage is met 85% voldoende. Wij scoren nu 81%, vorig jaar was dit nog 75% en kregen we voor dit onderdeel een 6,9. Verbeterpunten liggen nog in de snelheid van de reactie / afhandeling en het geven van terugkoppelingen zodat huurders weten waar men aan toe is. Het onderdeel onderhoud kreeg in 2019 betere cijfers van huurders. Hier zien we een duidelijk effect van de coronacrisis de communicatie rond de start van onderhoud was niet altijd duidelijk. Dit jaar hebben we het erg goed gedaan op de onderdelen woning zoeken en nieuwe woning. Onze cijfers zijn hier boven het landelijk gemiddelde. Daar zijn we erg trots op.

#### *Aan de slag om de klantbeleving te verbeteren*

Eind 2020 is een projectgroep gestart om te onderzoeken hoe we de klantbeleving verder kunnen verbeteren. Hiervoor is een plan van aanpak gemaakt en in 2021 gaan we een aantal verbeteracties uitvoeren. We verwachten hierdoor in 2021 weer wat beter te scoren.

### 6.5. Communicatie

In 2020 hebben we een nieuwe lijn ingezet. We willen meer naar extern communiceren en meer persoonlijk communiceren met onze huurders. Die komt tot uiting in het gebruik van foto's in nieuwsbrieven van projecten. Er zijn regelmatig nieuwsbrieven uitgebracht over de projecten Wijngaardstraat en Schuylenburcht.

We zijn verder gestart met een project om onze schriftelijke communicatie te verbeteren. We merkten dat medewerkers een verschillende stijl hadden en dat we hierover nog geen duidelijke afspraken hadden gemaakt. In 2019 is een schrijfwijzer gemaakt met de hulp van een communicatiebureau en zijn 25 veel gebruikte brieven herschreven. Door corona en de druk die die



opleverde in de werkorganisatie is gekozen om de implementatie en training door te schuiven naar 2021.

We hebben het beheer van onze website in eigen hand. Regelmatig wordt informatie vernieuwd of voeren we verbeteringen uit. In 2020 heeft een selectietraject plaatsgevonden om de huidige website te vervangen. In 2021 gaat er een nieuwe website live die ook de mogelijkheid geeft aan huurders om in te loggen op een portaal en zo zaken zelf te kunnen regelen of gegevens te wijzigen. Het geeft ook veel nieuwe mogelijkheden om te kunnen communiceren. We kunnen bijvoorbeeld huurders van een woongebouw laten weten dat er een storing is van de lift en dat deze al doorgegeven is.

In de plaatselijke kranten is geïnformeerd over projecten en overige werkzaamheden. Er zijn drie huurdersbladen uitgebracht. Daarnaast is er ook nog 2 keer een kaart gemaakt. In de eerste lockdown om huurders te informeren over onze aangepaste dienstverlening en nogmaals in de zomer. In deze kaart stond een uitnodiging voor huurders om in gesprek te gaan met directeur bestuurder Marieke Teitink, om ideeën aan te dragen voor de ondernemingskoers van De Woningraat. Verder hebben we huurders geïnformeerd over de richtlijnen (i.v.m. het coronavirus) indien er werkzaamheden uitgevoerd moeten worden in de woning.

#### 6.6. Huisvesten van de doelgroep

Ons woningbezit bestaat op 31 december 2020 uit 1.894 verhuureenheden (1855 woningen en 39 overige verhuureenheden). Een stijging van 41 eenheden ten opzichte van het jaar 2019.

In 2020 zijn 40 nieuwe sociale huurwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd voor de doelgroep senioren (appartementengebouw Lentehof te Lopik). Met deze toevoeging kunnen wij beter voldoen aan de vraag naar betaalbare gelijkvloerse woningen voor senioren in de gemeente Lopik. In het Medisch Centrum in Oudewater is één kantoorruimte in 3 verhuurbare eenheden gesplitst. Het aantal bedrijf onroerend goed eenheden nam daarmee met 2 toe.

1 Woning is vanuit de woningvoorraad verkocht onder de regeling van doorstroomwoningen nieuwbouwproject Lentehof.

Een passende woningvoorraad bieden dat is één van onze belangrijkste doelstellingen. Wij bieden woningen aan doelgroepen die zelfstandig niet in hun huisvesting kunnen voorzien. Dit betekent dat onze huurwoningen voor het merendeel geschikt moeten zijn voor huishoudens met een inkomen tot € 39.055,-. Het aantal sociale huurwoningen (tot de huurtoeslaggrens) was eind 2020, 1630.

In het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) staan de grenzen van de goedkope, bereikbare en dure woningvoorraad. Tabel 1 bevat een overzicht van ons woningbezit (exclusief de wooneenheden in de verzorgingshuizen).

Tabel 1. Woningbezit in percentages en aantallen in huurklassen per 31 december 2020

≤ 432,51	> € 432,51 en ≤ € 663,40	> € 663,40 en ≤ € 737,14	> € 737,14
<b>7,55%</b>	<b>59,78%</b>	<b>20,59%</b>	<b>12,08%</b>
<b>Aantal 140</b>	<b>Aantal 1109</b>	<b>Aantal 382</b>	<b>Aantal 224</b>

### 6.7. Verhuur gegevens

In totaal zijn 147 woningen verhuurd in 2020, 47 woningen in gemeente Oudewater en 99 woningen in gemeente Lopik (waarvan 40 nieuwgebouwde appartementen Lentehof). Van dit aantal is 141 sociaal, 5 vrije sector en 1 intermediaire verhuur.

De woonruimteverdeling van De Woningraat gaat via het aanbodmodel van WoningNet voor de regio West Utrecht. Woningen worden aangeboden via de website van WoningNet. De doelgroep voor sociale huurwoningen heeft een inschrijving nodig bij WoningNet om te reageren op het aanbod. Van de 141 sociale huurwoningen zijn 124 aangeboden via het aanbodmodel van WoningNet volgens de passendheidseisen met betrekking tot huur-/inkomen en huishoudgrootte. Deze eisen staan borg voor een passende huisvesting.

Er zijn 18 woningen buiten het aanbodmodel verhuurd (bemiddeld).

Gemeente Oudewater;

- 4 woningen voor statushouders
- 1 woning beheerdersbelang vanwege sloop
- 2 woningen hardheidsclausule gemeente Oudewater

Gemeente Lopik;

- 2 woningen voor statushouders
- 1 wisselwoning tijdelijke verhuur vanwege nieuwbouwproject Lentehof
- 3 woningen voor woningruil
- 1 woning beheerdersbelang tijdelijke verhuur vanwege brand
- 1 woning hardheidsclausule gemeente Lopik
- 2 woningen bijzondere doelgroep Groenenhof (complex in Benschop)
- 1 woning intermediaire verhuur in het Thomashuis

De taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders voor de gemeente Oudewater betrof in 2020 8 personen. Wij hebben in totaal 4 woningen bemiddeld in 2020 om aan de taakstelling te voldoen. Voor de gemeente Lopik betrof de taakstelling in 2020 11 personen. Wij hebben in totaal 2 woningen bemiddeld om aan de taakstelling te voldoen.

### 6.8. Staatssteun

Wij dienen ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen (huurprijs van maximaal € 737,14 per maand) aan te bieden aan huishoudens met een maximaal inkomen van € 39.055,-. In 2020 zijn 130 sociale huurwoningen (92,20%) aangeboden aan deze doelgroep. 5 Sociale huurwoningen (3,55%) zijn aangeboden aan huishoudens met een middeninkomen tussen € 39.055,- en € 43.574,-. 6 Sociale huurwoningen (4,26%) zijn aangeboden aan huishoudens met een toewijzingsinkomen hoger dan inkomensgrens € 43.574,-.

### 6.9. Passend toewijzen in 2020

Per 1 januari 2016 mogen corporaties volgens de Woningwet alleen woningen tot de aftoppingsgrens aanbieden aan kandidaat huurders met recht op huurtoeslag conform hun inkomen. Het zogenoemde 'passend toewijzen'. De overheid wil hiermee voorkomen dat huishoudens met lage inkomens in te dure woningen gaan wonen. In 2020 zijn 91 woningen toegewezen volgens het passend toewijzen. Hiervan is 100% passend toegewezen.



In tabel 2 (BBSH tabel) is aangegeven in hoeverre dat ging om het huisvesten van de primaire doelgroep.

Tabel 2. BBSH tabel

<b>-BBSH tabel verslagjaar 2020 Oudewater</b>					
<b>Aantal toewijzingen 2020 op basis van huurcontractdatum</b>					
1-persoon		Huur <= 432,51	Huur > 432,51 en <= 619,01	Huur > 619,01	Totaal
< 66,4 jaar	<= € 23.225	6	6	0	12
	> € 23.225	2	1	2	5
>=66,4 jaar	<= € 23.175	2	5	0	7
	> € 23.175	0	1	0	1
<b>Subtotaal</b>					<b>25</b>
2-personen		Huur <= 432,51	Huur > 432,51 en <= 619,01	Huur > 619,01	Totaal
< 66,4 jaar	<= € 31.550	1	2	0	3
	> € 31.550	0	1	7	8
>=66,4 jaar	<= € 31.475	0	3	0	3
	> € 31.475	0	1	1	2
<b>Subtotaal</b>					<b>16</b>
>=3 personen		Huur <= 432,51	Huur > 432,51 en <= 663,40	Huur > 663,40	Totaal
< 66,4 jaar	<= € 31.550	0	6	0	6
	> € 31.550	0	0	1	1
>=66,4 jaar	<= € 31.475	0	0	0	0
	> € 31.475	0	0	0	0
<b>Subtotaal</b>					<b>7</b>
<b>Subtotaal</b>					<b>48</b>

<b>-BBSH tabel verslagjaar 2020 Lopik</b>					
<b>Aantal toewijzingen 2020 op basis van huurcontractdatum</b>					
1-persoon		Huur <= 432,51	Huur > 432,51 en <= 619,01	Huur > 619,01	Totaal
< 66,4 jaar	<= € 23.225	1	4	0	5
	> € 23.225	0	0	2	2
>=66,4 jaar	<= € 23.175	1	22	0	23
	> € 23.175	0	3	4	7
<b>Subtotaal</b>					<b>37</b>
2-personen		Huur <= 432,51	Huur > 432,51 en <= 619,01	Huur > 619,01	Totaal
< 66,4 jaar	<= € 31.550	0	5	0	5
	> € 31.550	0	0	10	10
>=66,4 jaar	<= € 31.475	0	12	0	12
	> € 31.475	0	5	5	10
<b>Subtotaal</b>					<b>37</b>
>=3 personen		Huur <= 432,51	663,40	Huur > 663,40	Totaal
< 66,4 jaar	<= € 31.550	0	16	0	16
	> € 31.550	0	0	9	9
>=66,4 jaar	<= € 31.475	0	0	0	0
	> € 31.475	0	0	0	0
<b>Subtotaal</b>					<b>25</b>
<b>Subtotaal</b>					<b>99</b>
<b>Totaal</b>					<b>147</b>

### 6.10. Huurbeleid

Betaalbaarheid is belangrijk, De Woningraat heeft in 2020 een gematigd huurbeleid gevoerd. Waarbij de relatie tussen kwaliteit en huur het uitgangspunt was. Huurders die een lager percentage van de maximale huur betaalden kregen een wat hogere huurverhoging dan huurders die een hoger percentage van de maximale huur betaalden. Een overzicht van de doorgevoerde percentages per gemeente

Oudewater	Lopik
In Oudewater hebben ongeveer 109 huurders een huurverhoging gekregen van 5.1%, 460 van 2.6% en 303 de restant van de huursom 1,78%	In Lopik hebben ongeveer 115 (181) huurders een huurverhoging gekregen van 5.1%, 540 (491) van 2.6% en 300 (241) de restant van de huursom 1,78%

### 6.11. Bezwaar huurverhoging en aanvragen huurbevrozing

Er zijn 31 bezwaarschriften / aanvragen voor huurbevrozing binnengekomen in 2020. Deze 31 bezwaarschriften zijn als volgt te verdelen:

- 12 huurders hebben het bezwaar ingetrokken, of hebben niet gereageerd om de juiste stukken te overleggen.
- 10 huurders kwamen in aanmerking voor huurbevrozing
- 4 huurders hebben huurverlaging gekregen.
- Er is 1 zaak voorgelegd aan de Huurcommissie. De Huurcommissie heeft aangegeven dat de huurverhoging terecht was.
- 4 huurders hebben niet gereageerd op het verzoek om de benodigde gegevens aan te leveren.

### 6.12. Huurincasso

In januari 2020 is de huur per abuis dubbel geïncasseerd. Nadat De Woningraat de extra betaalde huur had teruggestort, voerde ING dit nogmaals uit. Hierdoor is bij huurders met een automatische incasso een achterstand van een maand ontstaan.

Met huurders die hierdoor in de problemen zijn gekomen, is een betalingsregeling getroffen om de achterstand in termijnen terug te betalen. Er is ook een actie geweest om de huur van de maand januari 2020 alsnog op 1 maart te incasseren.

Daarna werden wij getroffen door de Corona pandemie. Door de crisis die dit met zich meebracht, verloren een aantal huurders plotseling hun inkomen waardoor ze de huur niet meer konden betalen. Collectief met alle corporaties is afgestemd om vanwege deze reden huurders niet uit huis te zetten. Met deze huurders is naar maatwerkoplossingen gezocht zoals uitstel van betaling voor een korte periode of betalingsregelingen met een langere looptijd dan standaard. Een aantal huurders is doorverwezen naar het Stadsteam Oudewater of Breed Sociaal Loket Lopik voor schuldhulpverlening.

Wij hebben ons in deze periode extra ingezet om zo snel mogelijk in contact te komen met huurders met achterstanden. Met het direct aanbieden van maatwerkoplossingen en aanbieden van hulp door ketenpartners, is geprobeerd om de achterstanden niet verder op te laten lopen. In 2020 hebben er geen ontruiming plaatsgevonden.

De huurachterstand van alle contracten bedraagt per 31 december 2020 € 70.000 dit is 0,50% van de totale huursom.

De achterstand van de **actieve** contracten bedraagt € 60.000 dit is 0,43% van de totale huursom. Er lopen nog enkele zaken bij de deurwaarder om de huurschuld van de vertrokken huurders te verhalen.

In 2019 bedroeg de huurachterstand van alle contracten € 74.000 (0,55% van de totale huursom).

### 6.13. Verkoop van woningen

Er zijn in 2020 in totaal 5 woningen verkocht. In Oudewater zijn er 4 woningen verkocht. Hiervan waren er 4 een MGE doorverkoop. Deze woningen zijn terug verkocht door de eigenaren aan de woningbouwvereniging en weer doorverkocht. Er is 1 woning aan de zittende huurder verkocht. Er worden geen woningen op grote schaal meer verkocht aan zittende huurders. Hierover waren eerder al afspraken met de huurder gemaakt.

In Lopik is 1 woning verkocht. Deze woning in Lopik is verkocht na mutatie. In 2020 is een pilotproject doorstroom Lentehof gestart. In de gemeente Lopik kunnen 5 woningen aan huurders worden verkocht. De huurders van deze woningen zijn naar het nieuwbouw de Lentehof verhuisd. Door opnieuw huurders de mogelijkheid te geven een woning te kopen komt er nog een verhuisbeweging op gang. In 2020 is één woning verkocht aan een huurder.





#### 6.14. Overlast en woonfraude

We merken een toename in het aantal meldingen van last en hinder. Dit heeft met name te maken met de coronatijd waar we in leven. Huurders zijn door de maatregelen meer aan huis gebonden en ervaren meer last en hinder van leef geluiden. Mensen werken vanuit huis, scholen en kinderopvang zijn tijdelijk gesloten geweest, er werd online les gevolgd vanuit huis en daarnaast werd geklust in huis omdat niet veel anders mogelijk was. Wat de situatie ook was, er was meer rumoer in en om huis. Bij de lichtere meldingen van overlast, die wij last en hinder noemen, zijn huurders veelal bereid om een bemiddelingstraject in te gaan. Wij merken dat deze aanpak effectief is. Doordat men in gesprek gaat met elkaar, heeft men ook meer begrip voor elkaars gedrag. Concrete afspraken om meer rekening met elkaar te houden worden vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst. De bemiddelingstrajecten hebben door Corona wel vertraging opgelopen. Dit komt mede door het feit dat door de maatregelen het fysiek met elkaar om tafel gaan geen optie was. De start van de bemiddeling, het eerste individuele gesprek, kon telefonisch doorgang hebben. In de gemeente Oudewater zijn de bemiddelingen inmiddels online van start gegaan. In gemeente Lopik wordt er op de achtergrond aan gewerkt. Online een bemiddelingsgesprek voeren, vergt net een andere werkwijze en vaardigheden dan fysiek. Het is niet voor iedere huurder mogelijk om online aan te kunnen sluiten.

De risicogroep is huurders die kwetsbaar zijn en zorg mijden. Het aantal huurders met persoonlijkheidskenmerken neemt toe. Door Corona is de ambulante hulpverlening (zorg aan huis) meer online dan fysiek. Dit is voor de kwetsbare huurder geen ideale situatie. Er is minder zicht achter de voordeur. Samenwerking met ketenpartners is en blijft in deze noodzakelijk. Tijdens de afgelopen periode hebben we door de goede samenwerking met onze ketenpartners, kwetsbare huurders kunnen koppelen aan vrijwilligers vanuit beide sociale teams van de gemeenten. Deze vrijwilligers zijn telefonisch een luisterend oor en kunnen, indien nodig en gewenst, ook een boodschap doen voor de huurders.

In beide gemeenten (Lopik en Oudewater) is een persoonsgerichte aanpak (PGA) van kracht. Met deze integrale aanpak kunnen we met ketenpartners zoals o.a. politie, zorgpartijen, gemeente, schuldhulpverlening en corporatie nog nauwer samenwerken. Voordat een inwoner onder de PGA valt, heeft hij 2 antecedenten op zijn naam staan. In beide gemeenten hebben we 1 persoon op de PGA lijst staan.

Van het aantal meldingen wanbewoning heeft het overgrote deel betrekking op het onderhoud van de individuele tuinen door huurders. Nadat de huurders hierop zijn aangesproken zijn deze tuinen weer op acceptabel niveau. Bij één tuin was er naast wanbewoning ook sprake van zorg (kwetsbare huurder). Samen met de ketenpartners is de woonomgeving aangepakt. Bij één casus is vanwege een ernstige situatie in de woonomgeving een gedragsaanwijzing opgemaakt. Het structureel bieden van nazorg door onze ketenpartners is nodig om controle te houden.

In één van onze huurwoningen is in deze periode brand uitgebroken. De woning was nadien in zo'n slechte staat dat deze tijdelijk onbewoonbaar werd verklaard. De desbetreffende huurder hebben wij tijdelijk gehuisvest in een andere woning uit ons bezit. Nadat de brandschade was hersteld, heeft de desbetreffende huurder de woning weer betrokken.

## 7. Woningvoorraad

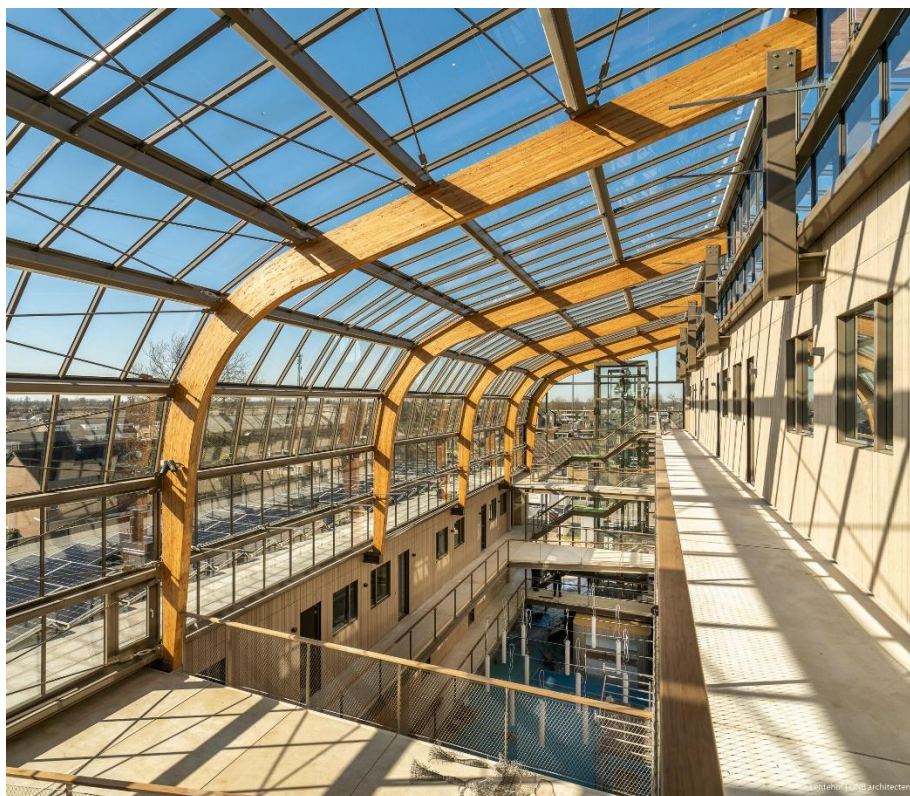
We werken aan een goede en passende woningvoorraad. We werken o.a. door toevoegen van nieuwbouw, renoveren en het uitvoeren planmatig onderhoud aan onze woningportefeuille. In onze nieuwe ondernemingskoers hebben wij keuzes gemaakt voor welke stappen wij de komende jaren willen maken in het transformeren van de woningportefeuille.

### 7.1. Nieuwbouwprojecten

De Woningraat werkt aan een passende woningvoorraad onder andere door te investeren in nieuwbouw.

#### Oplevering 2020:

In Lopik heeft De Woningraat in de kern naast het gemeentehuis een gebouw met 40 appartementen opgeleverd in 2020. Deze appartementen zijn geschikt voor senioren en zijn ook met voorrang aan senioren toegewezen. Het gebouw voorziet in de vraag naar appartementen in de gemeente. De appartementen zijn toegewezen met doorstroming experiment. Om nog extra doorstroming te stimuleren zijn er een aantal van de vrij gekomen huurwoningen verkocht aan huurders. Die vervolgens ook weer een huurwoning achtergelaten hebben. De laatste verhuizingen vinden nog plaats in 2021.





## Project in uitvoering:

### Wijngaardstraat

Eind 2020 is de bouw van 21 appartementen aan de St. Janstraat in Oudewater gestart. De verwachting is dat de appartementen in het eerste kwartaal van 2022 opgeleverd worden. In 2021 gaan we de huurappartementen toewijzen. Alle appartementen vallen in de sociale sector.



## Projecten in voorbereiding

### Schuylenburcht

Het gebouw van het oude woon-zorgcentrum is helemaal gesloopt. In 2020 is gewerkt aan de voorbereiding van de nieuwbouw. Het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld. Momenteel is het wachten op de wijziging van het bestemmingsplan. Op de locatie zijn 69 levensloopbestendige appartementen gepland.



Verder zijn er nog de volgende projecten in ontwikkeling in een minder ver gevorderd stadium:  
Oudewater

- Oranjepark II, ca. 26 appartementen, voorlopige planning oplevering in 2023

Lopik

- Lopik Oost, ca. 20 appartementen, voorlopige planning oplevering 2024
- De Akker, ca. 30 appartementen, voorlopige planning oplevering 2024

## 7.2. Renovatie

We werken aan de kwaliteit en de energieprestatie van onze woningen door renovaties uit te voeren. Dit betekent dat we onder andere het energielabel verhogen en keukens, badkamer en toilet vervangen.

In 2020 zijn de werkzaamheden aan de buitenschil en isolatiemaatregelen van 29 eengezinswoningen in Oudewater afgerond. In 2020 is er een inventarisatie geweest voor in pandige aanpassingen aan installaties en sanitair. Deze werkzaamheden zullen in 2021 worden uitgevoerd.

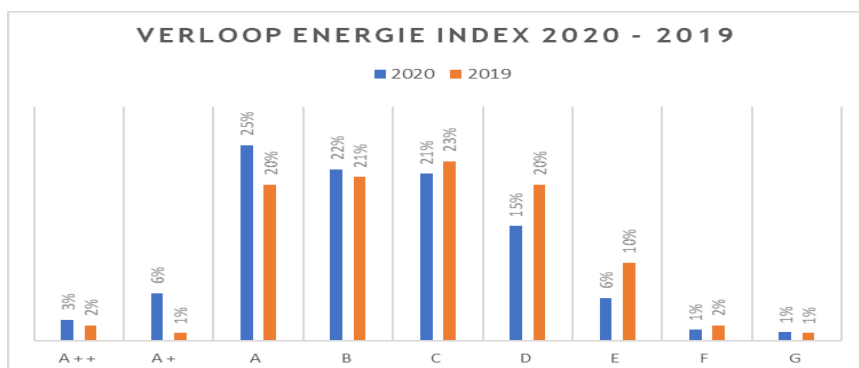
Vorbereidende werkzaamheden voor de 25 woningen aan de Oranje Nassauhof in Lopik zijn in 2020 afgerond. Na de aanbesteding zullen de werkzaamheden in 2021 worden opgestart.

## 7.3. Duurzaamheid

In 2020 hebben we onze woningvoorraad verder verduurzaamd. Hierdoor is onze doelstelling om in 2020 gemiddeld energielabel B te bereiken geslaagd. We streven ernaar om in 2035 gemiddeld energielabel A te hebben, met het uiteindelijke doel in 2050 volledig energieneutraal te zijn. In 2020 hebben we verschillende maatregelen toegepast om de energieprestatie van onze woningen te verbeteren:

- De energieprestatie van alle mutatiwoningen in 2020 is verbeterd naar energielabel A door isolatiemaatregelen en het plaatsen van zonnepanelen;
- Is er een pilot uitgevoerd waarbij woningen met een ondermaatse energieprestatie (energielabel E en slechter) beter zijn geïsoleerd. Deze pilot wordt in 2021 opgevolgd;
- Woningen die zijn gerenoveerd volgens de reguliere renovatieplanning zijn beter geïsoleerd en waar mogelijk voorzien van zonnepanelen;
- Circa 70 woningen in Lopik zijn in samenwerking met Wocozon voorzien van zonnepanelen;
- Nieuwbouw voldeed aan de BENG-eisen.

Ook heeft in 2020 een inventarisatie plaatsgevonden naar de duurzaamheid van onze woningvoorraad. Hieruit bleek dat 92% (2019: 87%) van onze woningen een goede of gemiddelde energieprestatie heeft (label A++ t/m D). 8% van onze woningen beschikt over energielabel E of slechter. Het merendeel van deze woningen wordt de komende jaren gerenoveerd volgens de reguliere renovatieplanning. Het deel dat niet op de planning staat wordt vanaf 2020 versneld verduurzaamd d.m.v. isolatiemaatregelen (startend met de pilot).



## Zonnepanelen

In 2020 werkten we voor het 5<sup>e</sup> jaar samen met Stichting Wocozon, waardoor onze huurders opnieuw de mogelijkheid hadden zonnepanelen op hun woning te laten plaatsen. In 2020 is een project in Lopik opgestart waarbij ruim 300 huishoudens zijn benaderd. Circa 70 huishoudens hebben zich aangemeld. Daarnaast worden mutatiwoningen standaard voorzien van zonnepanelen.



In totaal is nu circa 24% van onze woningvoorraad voorzien van zonnepanelen. Ook in 2021 staan zonnepanelenprojecten op de planning in Oudewater en Benschop.

Het grootste voordeel van onze samenwerking met Wocozon is de kostenbesparing voor onze huurders. Zij betalen alleen voor de stroom die door de zonnepanelen wordt opgewerkt en direct door hen wordt verbruikt. Het tarief hiervoor is lager dan bij reguliere stroomleveranciers. Een gemiddeld huishouden bespaart jaarlijks €150,-. Ook blijven hoge investeringskosten uit voor De Woningraat, doordat Wocozon in de zonnepanelen investeert.

#### 7.4. Reparatieonderhoud

Reparatieonderhoud is het gevolg van ouderdom en slijtage. De reparatieverzoeken kunnen gemeld worden door bewoners of aan het licht komen bij een mutatie, bijvoorbeeld bij de inspectie of oplevering van de woning. Mutatieonderhoud brengen we los in kaart.

In 2020 zijn 2.129 reparatieopdrachten uitgevoerd voor een totaalwaarde van € 506.000,-. Dit houdt in dat de gemiddelde kosten per uitgevoerde reparatie € 238,- bedraagt in het afgelopen jaar (2019: 261).

#### 7.5. Mutatieonderhoud

Onder mutatieonderhoud vallen alle onderhoudskosten die aan het licht zijn gekomen bij een mutatie, bijvoorbeeld bij de inspectie of bij oplevering van de woning.

In 2020 hebben we in totaal voor € 1.888.000,- aan mutatiewerkzaamheden uitgevoerd. Dit heeft betrekking op 124 huuropzeggingen. Dat betekent dus gemiddeld € 15.222,- aan kosten per mutatie in het afgelopen jaar.

De totale mutatiekosten (€ 1.888.000) zijn hoger dan de afgelopen 3 jaar (€ 972.000). Dit komt doordat 26 huurders zijn doorgestroomd naar de Lentehof. Deze huurders hadden allen een woonduur van meer dan 20 jaar waardoor de woning volledig is gerenoveerd.

#### 7.6. Doorbelaste en geactiveerde onderhoudskosten

20 aanvragen voor verbeteringen aan de woning zijn in 2020 verwerkt. Dit betreft bijvoorbeeld een vaste trap naar zolder maar ook isolatie. De investering bedraagt € 81.000,- over het afgelopen jaar.

#### 7.7. Planmatig onderhoud

We voeren elk jaar planmatig onderhoud uit om de kwaliteit van ons woningbezit te handhaven. De kans dat een reparatie nodig is, wordt door het regelmatig uitvoeren van planmatig onderhoud, kleiner.

De volgende werkzaamheden zijn uitgevoerd (bedragen in euro)

<i>Omschrijving</i>	<i>Kosten</i>
Schilderwerk	287.000
CV vervanging	42.000
Mechanische ventilatie	13.000
Goten en daken	52.000
Gevels en kozijnen	110.000
Huismeester	17.000
Contract onderhoud	57.000
Contract CV onderhoud	171.000
Keukens / badkamer / sanitair	204.000
Reiniging	36.000
Electrische installaties	15.000
Overig	39.000
Totaal	1.043.000

#### 7.8. Zelf aangebrachte voorzieningen

Het is belangrijk dat huurders zich thuis voelen in hun woning. Daarom is het aanbrengen van veranderingen vaak toegestaan. Voor veranderingen die niet gemakkelijk ongedaan te maken zijn is het verplicht om toestemming te vragen. De veranderingen moeten aan bepaalde richtlijnen en

voorwaarden voldoen. In 2020 zijn er 41 verzoeken in behandeling genomen voor zelf aangebrachte voorzieningen. Deze verzoeken zijn allemaal goedgekeurd.

De aanvragen betreffen:

Isolerende aanpassingen	11
Bouwkundige aanpassingen	16
Installatie aanpassingen	14

#### 7.9. WMO aanvragen

Huurders met een beperking door leeftijd of een handicap kunnen door aanpassingen vaak (langer) in hun woning blijven wonen. Financiering van deze aanpassingen gaat via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). De uitvoering hiervan is een verantwoordelijkheid van gemeenten.

Aanpassingen in de huurwoning worden uitgevoerd door De Woningraat. In 2020 zijn 2 aanvragen gedaan. 1 voor een beugel in de badkamer en 1 voor een elektrische voorziening voor een traplift. Beide voorzieningen zijn aangepast en de kosten hiervoor zijn van de gemeente ontvangen.

#### 7.10. Overleg gemeenten

We betrekken elkaar bij het opstellen van beleid en visies. Dit alles om een goede bijdrage te kunnen geven aan de volkshuisvesting in beide gemeenten. Dit jaar zijn wij betrokken bij het opstellen van de nieuwe woonvisie van gemeente Oudewater. De gemeenten zijn betrokken bij het visitatietraject en het opstellen van de ondernemingskoers van De Woningraat. Daarnaast zijn er ook de reguliere overleggen geweest en de overleggen om te komen tot prestatieafspraken. De reguliere overleggen gaan over projecten en beleidskwesties zoals de toewijzing van huurwoningen van een nieuwbouwproject.

#### 7.11. Inkoop en aanbesteding

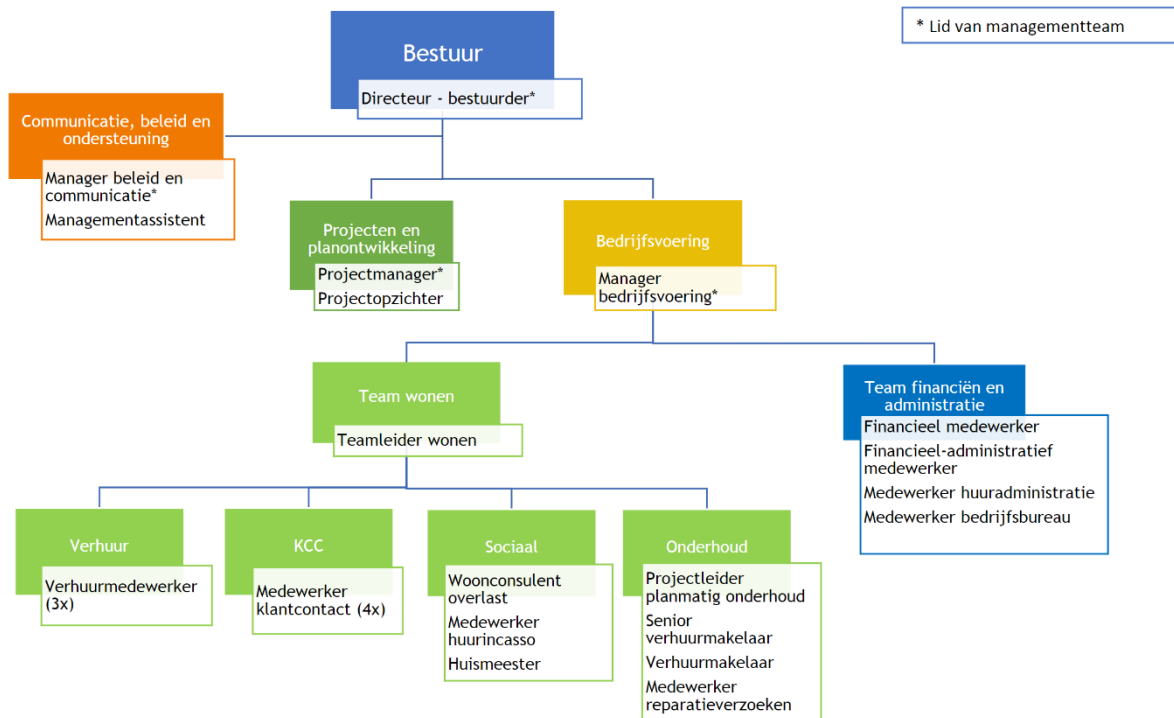
De governancecode voor Woningcorporaties stelt dat Bestuur en Raad een visie hebben op opdrachtgeverschap en op het beleid van aanbestedingen. Deze visie is begin 2021 opgesteld en geformaliseerd en is gericht op gelijke behandeling, objectiviteit, transparantie en risicobeheersing.



## 8. Organisatie

We werken met een betrokken team aan onze doelstellingen. We hebben grote ambities voor een kleine organisatie. Deze ambities willen we waarmaken daarom hebben we gekozen voor onderstaande organisatiestructuur.

### 8.1. Organisatiestructuur



De met een \* aangegeven functies maken onderdeel uit van het management team. In de gekleurde vakken staan de hoofdfuncties van de organisatie. Daaronder zijn de functienamen benoemd. Verantwoordelijkheden liggen zoveel mogelijk bij de uitvoerende medewerkers. De organisatie is zo ingericht dat er flexibel gewerkt kan worden. De afdeling projecten en planontwikkeling is uitgebreid te opzichte van vorig jaar. Dit heeft te maken met de keuze in onze nieuwe ondernemingskoers om stevig in te zetten op beschikbaarheid (nieuwbouw) van sociale huurwoningen. We vertellen straks meer over onze nieuwe ondernemingskoers.

### 8.2. Ontwikkeling medewerkers

De Woningraat is deelnemer van KLIMMR. Twintig corporaties in/rond Utrecht werken onder de naam 'KLIMMR - werken en groeien' samen. Ze inspireren elkaar in gesprek te gaan en aan de slag te gaan met de inzetbaarheid, het vakmanschap en het talent van medewerkers. Ook delen KLIMMR-corporaties o.a. kansen, stages, netwerk en nog veel meer met elkaar.

Wij vinden het belangrijk om de ontwikkeling van medewerkers te stimuleren. Dit komt ten goede aan de professionaliteit van de organisatie en de kwaliteit die wij bieden. Jaarlijks worden gesprekken gevoerd waarin trainings- op opleidingsdoelen vastgelegd worden.

### 8.3. Visitatie

De visitatiecommissie heeft gekeken naar de maatschappelijke prestaties van De Woningraat vanaf de fusie in 2017. In het voorjaar tijdens de eerste lockdown zijn we begonnen met de voorbereiding. De visitatie is bijna volledig digitaal uitgevoerd. Er zijn veel documenten aangeleverd zodat de visitatiecommissie zich een beeld kon vormen. Daarnaast zijn gespreken gevoerd met externe en interne belanghebbenden.

#### Uitkomsten

De Woningraat krijgt een nette voldoende voor de prestaties. Er is veel nieuwbouw gerealiseerd er wordt voortvarend doorontwikkeld in het vastgoed. We zetten consequent in op het stimuleren van doorstroming en denken daar goed over na. Niet te veel appartementen tegelijk bouwen, doseren en verspreiden over de jaren, lokale voorrang afspreken en daarin samen met de gemeenten optrekken. Ook op het gebied van betaalbaarheid houden we volgens de commissie goed in de gaten wat de ontwikkelingen zijn en is het effect dat er in de beide gemeenten relatief weinig betaalbaarheidsproblemen zijn. Een aantal doelen zijn te ambitieus gebleken, bijvoorbeeld het behalen van de top 10 van de KWH meting voor kleine corporaties. Er is wel gewerkt aan het verbeteren van de klantbeleving bijvoorbeeld door het analyseren van processen. Het algemene beeld is dat het hekje wel wat verder naar de rand mag. Het eigen vermogen is groot en het was nog niet voldoende duidelijk hoe dit ingezet ging worden. De samenwerking met gemeenten is goed te noemen. De samenwerking met de huurdersorganisatie De Huurdersraat is nog vrij nieuw en daarin zijn partijen nog wat zoekend. De visitatiecommissie heeft onderstaande cijfers gegeven;

Perspectief					Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer	
<b>Presteren naar Opgaven en Ambities</b>								
<b>Thema *</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>				
Prestaties in het licht van de opgaven	6,7	7,0	7,0	7,3	7	75%	<b>6,8</b>	
Ambities in relatie tot de opgaven					6	25%		
<b>Presteren volgens Belanghebbenden</b>								
<b>Thema *</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>				
Prestaties	6,4	5,7	6,2	6,5	6,2	50%	<b>6,7</b>	
Tevredenheid relatie en communicatie					7,6	25%		
Tevredenheid invloed op het beleid					6,7	25%		
<b>Presteren naar Vermogen</b>								
Vermogensinzet					6	100%	<b>6</b>	
<b>Governance</b>								
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming				6	5,5	33%	<b>6,2</b>
	Prestatiesturing				5			
Maatschappelijke oriëntatie RvC					7	7	33%	
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimering				6	6	33%	
	Openbare verantwoording				6			





### *Verbeterpunten*

- Stel heldere doelen en kaders, maak keuzes en prioriteer.
- Blijf consequent in de indeling van het ondernemingsplan, de jaarplannen, de rapportages en jaarverslagen zodat duidelijk is hoe de plannen, uitwerking en uitvoering met elkaar in lijn zijn. De Woningraat had dit punt al op de agenda staan en heeft een businesscontroller aangenomen.
- Vertaal de strategie naar tactisch beleid. Stel overal de 'hoe-vraag' vanuit de maatschappelijke opgave. Hiermee zorg je voor operationele vanzelfsprekendheid. Daarmee kunnen ook verantwoordelijkheden laag in de organisatie komen te liggen zoals De Woningraat graag wil.
- Maak de prestatieafspraken een tandje scherper en uitdagender en zet meer in op wat de gemeenten, De Woningraat en De Huurdersraat sámen kunnen bereiken.
- Maak bij de prestatieafspraken ook afspraken over de actiehouders, wie wat doet enzovoort.
- Monitor de voortgang van de prestatieafspraken tussentijds en evalueer ook het proces.
- Richt de energie op dingen die kunnen en mogelijk zijn in plaats van op te grote vraagstukken. Dat geldt ook voor nieuwbouwprojecten: maak ze niet te ingewikkeld in de uitvoering.
- Ontwikkel heldere toetsingskaders in de RvC zodat de werkorganisatie weet waaraan nieuw beleid getoetst wordt.
- Ga intern veel meer samen doen en ga meer in gesprek over waarom je dingen doet, maak het leuk dat je een klein clubje bent waarmee dat gemakkelijk kan.
- Betrek belanghebbenden veel meer bij de ontwikkeling en keuzes in beleid en plannen.
- Maak bij de inzet van het vermogen duidelijke keuzes, gerelateerd aan de maatschappelijke doelen en het ondernemingsplan. Ga in de scenario's nadrukkelijker op zoek naar de grenzen (het hekje).
- Maak meer werk van de openbare verantwoording en denk daarbij ook aan minder conventionele manieren waarbij je gebruik maakt van de kleinschaligheid.

### *Acties in 2020 om te werken aan de verbeterpunten*

- Er zijn keuzes gemaakt voor de komende jaren, deze zijn uitgewerkt in doelstellingen in de ondernemingskoers. We hebben een prioritering aangebracht in de doelstellingen (lees bij ondernemingskoers naar 2025)
- De nieuwe ondernemingskoers gaat ook richting geven aan de indeling van stukken.
- In de koers hebben we de hoe vraag voor een deel al meegenomen. Verder gaat de vertaling plaatsvinden in de jaarplannen.
- In de prestatieafspraken heeft elke afspraak nu een actiehouder.
- Ondanks corona hebben we samen intern veel georganiseerd in 2020. De afspraak was dit jaar dat we 1 keer per kwartaal een sessie organiseren met een deel of alle medewerkers om informatie te delen of te werken aan ontwikkeling. In het laatste kwartaal is bijvoorbeeld de ondernemingskoers gepresenteerd aan de medewerkers en hebben we aansluitend een workshop over klantgericht communiceren georganiseerd. Interne communicatie blijft een aandachtspunt tijdens de coronacrisis. We maken in 2021 een analyse van onze overlegstructuren. We willen niet te veel met elkaar overleggen en bekijken hoe we de huidige overleggen zo efficiënt mogelijk in kunnen zetten. Bijvoorbeeld door af en toe een andere collega uit te nodigen bij de afdeling overleggen om iets te presenteren of om informatie op te halen. Dit is bijvoorbeeld gedaan bij het meedenken aan de ondernemingskoers.
- We hebben het betrekken van belanghebbenden bij het ontwikkelen van beleid en plannen meteen toegepast bij het opstellen van de nieuwe ondernemingskoers.
- We hebben onze ondernemingskoers gepresenteerd aan verschillende belanghebbenden zoals de huurdersorganisatie en de gemeenteraad van Oudewater.

### **8.4. Ondernemingskoers naar 2025**

Aansluitend aan het visitatietraject zijn we gestart met het opstellen van onze nieuwe ondernemingskoers. Het rapport van de visitatiecommissie gaf een mooi startpunt en een aantal verbeterpunten hebben we gelijk kunnen toepassen. Het betrekken van onze stakeholders bij het opstellen van beleid en het maken van keuzes en aanbrengen van prioritering hebben we gelijk toegepast. Een paar punten in het kort.

#### *Van reis naar route*

We hebben belanghebbenden betrokken bij het opstellen van de ondernemingskoers. Meteen in het begin van het traject zijn vragenlijsten verstuurd en sessies georganiseerd om in gesprek te gaan met onze stakeholders over wat zij belangrijk vinden. Er is ook op twee dagen open deur bij de

directeur georganiseerd waarbij huurders langs mochten komen bij directeur-bestuurder Marieke Teitink om te praten over wat ze belangrijk vinden. We hebben de input zoveel mogelijk een plekje gegeven in de koers.

### Keuzes

Natuurlijk waren er kaders waarbinnen we onze keuzes moesten maken. Afspraken die al gemaakt zijn bijvoorbeeld, wetgeving en projecten die al gepland zijn. Maar binnen die kaders hebben we samen met stakeholders gekeken welke zaken de meeste prioriteit verdienen. We gaan investeren in:

1. Beschikbaarheid (nieuwbouw en transformatie van de woningvoorraad)
2. Betaalbaarheid
3. Duurzaamheid

Verder heeft leefbaarheid bijzondere aandacht. Daarin investeren we doordat wij extra medewerkers beschikbaar hebben om leefbaarheidsproblemen aan te pakken. We besteden ook veel tijd aan samenwerking met gemeente en zorg- welzijnsorganisaties om te zorgen dat kwetsbare huishoudens goede begeleiding krijgen.

Onze volledige nieuwe ondernemingskoers is samen met een samenvatting (infographics) terug te vinden op onze website.

### 8.5. Belanghebbenden

We (bestuurder en werkorganisatie) voeren regelmatig overleg met belanghebbenden zoals eerder ook al uiteengezet. Er is regelmatig overleg met gemeente Lopik en gemeente Oudewater. Ook met De Huurdersraad wordt overleg gevoerd. Verder werken wij bij overlast en huurachterstand samen met verschillende instanties. Belangrijke doelstellingen van deze overleggen zijn, goed contact houden met wat er speelt, problemen gezamenlijk voorkomen of oplossen, zorgen dat onze werkzaamheden goed aansluiten bij de vraag. Als in de uitvoering blijkt dat er behoefte is aan contact met een andere groep of instantie dan nemen wij hiervoor het initiatief. Het evalueren opstellen van een nieuwe versie van belanghebbenden beleid is gepland begin 2021.

### 8.6. Klachten van huurders

We besteden veel aandacht aan de kwaliteit van onze dienstverlening. Toch kan het voorkomen dat een huurder een klacht heeft. Op de website is informatie over klachten en geschillen te vinden en kunnen klachten direct via e-mail ingediend worden. Binnen vijf werkdagen wordt de binnenkomst van een klacht schriftelijk bevestigd en de procedure toegelicht. Medewerkers gaan praten met de huurder en als dat niet leidt tot een oplossing, dan volgt een gesprek met de directeur om te kijken hoe de klacht kan worden opgelost. Indien tussen huurder en De Woningraad geen overeenstemming kan worden bereikt, kan de huurder in beroep gaan bij een onafhankelijke klachtencommissie. Conform het BBSH en de statuten is er een reglement en een klachtencommissie. De commissie brengt jaarlijks verslag uit van haar werkzaamheden aan de directeur-bestuurder. De Woningraad is aangesloten bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU). In 2020 zijn geen klachten ingediend bij de KWRU. Het bestuur brengt jaarlijks verslag uit aan de Raad van Commissarissen over de ingediende klachten bij de KWRU.

### 8.7. Risicobeheersing

De Woningraad voert een zodanig financieel beleid en beheer, dat haar financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht. De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het implementeren en de uitvoering van het stelsel van interne risicobeheersings- en controlemaatregelen en reglementen. Het stelsel bestaat uit jaarlijkse risicoanalyses met betrekking tot onze activiteiten, het kwaliteitshandboek administratieve organisatie, treasurystatuut en een systeem van maand- en viermaandrapportages. Deze maatregelen zijn bedoeld om de risico's zo goed mogelijk te kunnen beheersen. De interne en externe rapportages zijn betrouwbaar, er zijn geen risico's gelopen die in tegenspraak zijn met het vooraf opgesteld en goedgekeurd beleid. Rekening houdend met het feit dat risico's nooit geheel zijn uit te sluiten, zijn wij van oordeel dat de interne risicobeheersingsmaatregelen een basis vormen om aan te geven, dat wij voldoende inzicht hebben in de mate waarin wij onze doelstellingen bereiken.

Om het jaar voeren wij een uitgebreide risico-inventarisatie uit. In 2020 is een extra inventarisatie van de risico's gedaan bij het opstellen van de doelen van de nieuwe ondernemingskoers. Deze risico's zijn opgenomen in de ondernemingskoers. In 2021 evalueren we deze risico's, de risico met



de grootste impact / kans worden toegewezen aan een risico eigenaar. Op de MT agenda komt dit onderwerp regelmatig terug. Als er aanleiding is bijvoorbeeld omdat er een nieuw risico is ontstaan wordt er actie ondernomen door het MT.

#### 8.8. Integriteitscode en klokkenluidersregeling

De Woningraat heeft een actuele integriteitscode en klokkenluidersregeling. Onze waarden en normen zijn beschreven in deze stukken. Als maatschappelijke organisatie werken wij integer en zijn hier transparant over. De medewerkers van De Woningraat (en de RvC) worden geacht elke gedraging die afbreuk doet aan hun integriteit achterwege te laten. Dat betekent niet alleen dat zij handelen in de geest van deze integriteitscode, maar ook in staat zijn om van geval tot geval risico's en kwetsbaarheden in te schatten en de situatie (proberen te) vermijden waarin de schijn zich tegen hen of tegen De Woningraat zou kunnen keren. Wij maken duidelijke afspraken op basis van eerlijkheid en vertrouwen. We houden ons woord. Als een afspraak toch op belemmeringen stuit, leggen we dat uit. Er worden geen leningen verstrekt aan medewerkers of de bestuurder. De stukken zijn te vinden op de website.

#### 8.9. Permanente educatie

Blijvend leren vinden wij belangrijk. Dit is ook opgenomen in de Governancecode woningcorporaties: in drie jaar tijd moeten bestuurders van woningcorporaties 108 PE-punten halen. Het aantal behaalde PE punten door de directeur-bestuurder (M. Teitink) in 2020 is 20.

#### 8.10. Beloning en nevenfuncties directie

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (verder: WNT) in werking getreden. De directeur-bestuurder wordt op grond van deze wet gezien als topfunctionaris. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens vermeld.

	M. Teitink 01.01-31-12 2020	M. Teitink 01.06-31.12 2019
Functie	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder
Brutosalaris*	89.434	49.377
Door de werkgever betaalde vrijwillige sociale- verzekeringspremies	0	0
Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	0	0
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremies) Werkgeverspremie pensioen	16.599	8.908
Duur van het dienstverband in het boekjaar (in maanden)	12	7
Omvang van het dienstverband in het boekjaar (in uren)	36	36

\* Het bruto salaris is inclusief de fiscale bijtelling van de bedrijfsauto, dit is conform de definitiebepaling in de WNT.

De Woningraat is van mening dat de directeur bestuurder als enige onder de noemer top functionarissen valt. De directeur bestuurder is de enige die beslissingsbevoegdheid heeft met externe werking.

De directeur-bestuurder (M. Teitink) had tot en met juni 2020, naast haar functie, een nevenfunctie als lid van het Verantwoordingsorgaan van SPW (Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties). De nevenfunctie is niet in strijd met de daarvoor geldende wet- en regelgeving.

Conform de bepaling in de integriteitscode van de Woningraat, is er geen belangenverstrengeling bij de bestuurder. Er zijn door de bestuurder geen meldingen gedaan in 2020 van een (mogelijk) tegenstrijdig belang. Bezoldiging Raad van Toezicht

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van leden van de Raad van Toezicht aan dat deze per 1 januari 2013 maximaal 10% (lid) of 15% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de bestuurder.

**Bezoldiging leden 2020 (bedragen exclusief BTW)**

Naam	Functie	Bezoldiging
	Lid Raad van Toezicht	€ 9.150
	Voorzitter Raad van Toezicht	€ 13.650

De bezoldiging van de leden van de Raad van Toezicht bedroeg in 2020 in totaal € 50.250,- (2019: € 49.817,-).



## 9. Financiën

We zetten in onze missie uiteen dat maatschappelijk rendement belangrijker is dan alleen financieel rendement als doel op zich. Om onze maatschappelijke verantwoordelijkheid en betrokkenheid gestalte te kunnen geven is echter een gezonde financiële basis nodig.

### 9.1. Gevolgen Coronacrisis

In het voorjaar 2020 heeft het coronavirus voor een wereldwijde crisissituatie gezorgd. Tot en met heden kan De Woningraat haar dagelijkse activiteiten, namelijk het verhuren van betaalbare woningen aan mensen die hierin zelf niet kunnen voorzien, regulier voortzetten rekening houdende met de maatregelen die noodzakelijk zijn de verspreiding van het coronavirus (waar mogelijk) te beperken.

De economische effecten van het coronavirus hebben tot op heden nauwelijks invloed op de waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie en het betalingsgedrag van onze huurders. Wel zien wij vertraging door de coronapandemie op renovatieprojecten en onderhoudsactiviteiten. Door de goede financiële positie verwacht De Woningraat de kernactiviteiten de komende periode regulier te kunnen voortzetten.

Omdat de ingaande kasstromen van De Woningraat niet materieel negatief beïnvloed worden, is de inschatting dat de financiële impact van de coronacrisis vooralsnog beperkt is. Er is daarom geen twijfel over de continuïteit.

### 9.2. Toelichting waarderingsgrondslagen

De waarderingsgrondslag voor de activa is marktwaarde in verhuurde staat.

In het boekjaar 2020 heeft er één stelselwijziging plaatsgevonden. 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.

### 9.3. Jaarresultaat

Het jaarresultaat over het boekjaar 2020 bedraagt € 20,76 miljoen positief. Het jaarresultaat over 2020 was begroot op € 2,2 miljoen Positief. Hieronder worden de verschillen nader toegelicht. (bedragen x € 1.000)

	Jaarrekening 2020	Begroting 2020	Vershil
Huren	13.737	13.669	68
Opbrengst servicecontracten	557	654	-97
Lasten Servicecontracten	-598	-654	56
Verkoop vastgoed portefeuille	360	0	360
Geactiveerde productie eigen bedrijf	174	73	101
Overige bedrijfsopbrengsten	64	63	1
Afschrijvingen MVA t.d.d. exploitatie	-274	-285	11
Betalingen aan werknemers	-1.414	-1.551	137
Lasten onderhoud	-2.541	-5.284	2.743

<i>Directe operationele lasten</i>			
Belastingen	-840	-790	-50
Verzekeringen	-50	-47	-3
Saneringsheffing	0	-158	158
Verhuurderheffing	-1.897	-1.948	51
Overige directe lasten	-36	-47	11
Leefbaarheid	-162	-194	32
Lasten verhuur en beheer	-877	-1.084	207
Overige directe organisatiekosten	-107	-153	46
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>6.096</b>	<b>2.264</b>	<b>3.832</b>
(Niet-gerealiseerde) waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.623	1.366	16.257
Rentebaten / lasten	-894	-957	63
Belastingen	-2.070	-470	-1.600
<b>Resultaat</b>	<b>20.755</b>	<b>2.203</b>	<b>18.552</b>

#### Analyse belangrijkste verschillen:

- **Verkoop vastgoed portefeuille:**  
In 2020 is één woning verkocht vanuit een pilotproject doorstroming Lentehof. Bij de oplevering van deze appartementen is het voor huurders in de gemeente Lopik mogelijk geweest om een leeggekomen woning te kopen. Ten tijde van de begroting was dit beleid nog niet goedgekeurd derhalve was er geen opbrengst ingerekend.
- **Lasten onderhoudsactiviteiten:**  
In de begroting 2020 is rekening gehouden met een renovatieproject wat geen ingrijpende verbouwing is. Door het samenvoegen van werkzaamheden binnen hetzelfde complex wordt de volledige ingreep gezien als een ingrijpende verbouwing. Hierdoor worden de te verwachten kosten € 1,8 miljoen niet gezien als onderhoud maar zullen worden geactiveerd.
- **Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille:**  
Onder deze post is opgenomen de waardeverandering van het vastgoed van 2019 naar 2020. De stijging is veel hoger dan opgenomen in de begroting. In de begroting is opgenomen een stijging gelijk aan de inflatie. De marktwaarde is toegenomen met 6,45%. Het verschil met de begroting is € 16,3 miljoen
- **Belastingen:**  
Ter voorkoming van heffingsrente zijn de voorschotten voor VPB 2019 en 2020 hoger aangevraagd dan berekend. Hierdoor voorkomen we een heffingsrente van 8%. De post VPB is hierdoor € 1,25 miljoen hoger dan begroot. Het restant wordt veroorzaakt door tijdelijke verschillen in de VOV portefeuille door de stijging van de marktwaarde van dit bezit.

#### 9.4. Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Per 31 december 2020 is in totaal € 239,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2019 € 219,6 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig 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.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van De Woningraat. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complex gewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te



realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Het bestuur van De Woningraat heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie (€ 136,2 miljoen) en de marktwaarde in verhuurde staat (€ 314,2 miljoen) van dit bezit en bedraagt circa € 178 miljoen. Dit impliceert dat circa 62,5% van het totale eigen vermogen (€ 285 miljoen) niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

#### 9.5. Financiële continuïteit

Als De Woningraat kiezen wij om maatschappelijke redenen niet altijd de hoogste opbrengst te realiseren. Het vraagt om een solide financieel beleid. We moeten ervoor zorgen dat de financiële continuïteit is gegarandeerd. De financiële continuïteit volgen wij door voortdurend de volgende punten te bewaken:

- de ontwikkeling van het jaarresultaat
- de ontwikkeling van de geldstroom (liquiditeit)
- de ontwikkeling van onze vermogenspositie (solvabiliteit)
- de ontwikkeling van de renterisico's en externe financiering

#### 9.6. Liquiditeit

De liquiditeitsratio is ultimo 2020 0,10 (2019: 0,18). De liquide middelen zijn afgenomen van € 0,66 miljoen naar € 0,28 miljoen. De afname van de liquiditeit komt doordat de uitgaven aan renovatie en nieuwbouwprojecten € 0,5 miljoen hoger is dan de operationele kasstroom. De Woningraat streeft naar een zo laag mogelijk saldo aan liquide middelen vanwege de negatieve rente.

#### 9.7. Solvabiliteit beleidswaarde

De solvabiliteit is in 2020 ten opzichte van 2019 gestegen van 61,7% naar 65,2%. Dit is het gevolg van het positieve resultaat over 2020. De solvabiliteit zal in de komende 10 jaren als gevolg van de vele nieuwbouwprojecten en de investeringen in CO<sup>2</sup> reductie, die extern gefinancierd worden dalen naar circa 35%. Deze daling is afhankelijk van de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat. In de begroting is rekening gehouden met een ontwikkeling gelijk aan de inflatie.

#### 9.8. Meerjarenprognose

De meerjarenbegroting 2021 tot en met 2030 geeft aan dat de solvabiliteit zal dalen met circa 30,% naar 35% op basis van de beleidswaarde.

- In de meerjarenbegroting is, voor de periode 2021 tot en met 2030, rekening gehouden met investeringsverplichtingen voor de realisering van:
- 356 nieuwbouw appartementen / woningen. Voor de bouw van 190 woningen zijn nog geen afspraken gemaakt.
- Gefaseerde renovatie van het oudere woningbezit voor de komende jaren voor in totaal bedrag van € 24,75 miljoen.
- Investering in CO<sup>2</sup> reductie en aardgasvrij maken van de woningen in totaal € 19,50 miljoen.
- Verkoop woningen, in totaal 75, uit het eigen woningbezit. De verkoop van woningen uit het bestaand bezit wordt alleen ingezet als er ook nieuwe woningen worden opgeleverd.

#### 9.9. Externe financiering/ Renterisico's

We streven naar spreiding van de rentelasten en het reduceren van renterisico's en rentelasten. De leningenportefeuille heeft een gemiddelde rentevoet van 1,92 procent in 2020 (2019 2,40 procent). De gemiddelde rentevoet van onze leningenportefeuille zal in 2020 verder dalen als gevolg van 2 renteconversies. Tevens zal in 2021 ten behoeve van de te betalen vennootschapsbelasting, nieuwbouw en renovatie externe financiering nodig zijn. De huidige rente is circa 0,50%.

Er is door het WSW een borgingsplafond afgegeven voor 2020 van € 48,9 miljoen, ultimo 2020 had De Woningraat € 42,4 miljoen aan externe financieringen. Het borgingsplafond stijgt de komende jaren en gaat van € 48,9 miljoen (2020) naar € 56,3 miljoen in 2022. Dit is overeenkomstig de geconsolideerde DPI van 2019. De voortgang van de externe financiering is afhankelijk van de voortgang van de nieuwbouw projecten. Begin 2022 wordt het project 21 appartementen Wijngaardstraat opgeleverd en zal, afhankelijk van bezwaar, een start gemaakt worden met de bouw van 69 appartementen op de locatie Schuylenburcht.

In de eind 2020 ingediende dPi loopt de benodigde externe financiering op tot € 69,4 miljoen door gewijzigd aantal woningen, de extra uitgaven voor Co<sup>2</sup> reductie en het aardgasvrij maken van ons bezit. Het WSW heeft voor alle corporaties een correctie gemaakt voor de extra financiering in het derde jaar. De onzekerheid over de gevolgen en de ontwikkeling van de éénmalige huurverlaging en de huurbevrozing maakt dat het WSW het saldo alleen voor 2021 en 2022 wil vrijgeven. De Woningraat verwacht dat dit in 2021 geen problemen geeft.

De Woningraat maakt geen gebruik van derivaten.

#### 9.10. Onrendabele investeringen

In het boekjaar 2020 is één nieuwbouw project aanbesteed namelijk de Wijngaardstraat 21 appartementen. De onrendabele top voor dit project is € 1,6 miljoen.

Door de waarderingsgrondslag marktwaarde in verhuurde staat wordt voor renovatie ook een onrendabele top geboekt. De renovatie leidt, door de modelmatig bepaalde waardering van de marktwaarde in verhuurde staat op basis van de “basisvariant” van het Handboek modelmatige waardering marktwaarde, niet tot een verslaggeving technische waarde toename van de betreffende woningen.

#### 9.11. Marktwaarde

De waarderingsgrondslag is in 2020 niet gewijzigd. In de Woningwet is bepaald dat de waardering Marktwaarde in verhuurde staat is. De waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat draagt, volgens de Woningwet, bij aan een beter inzicht in het resultaat van de (markt)waarde van de onroerende zaken in exploitatie en de vermogenspositie van de corporatie. De realisatie van de marktwaarde in verhuurde staat en de daarmee samenhangende ongerealiseerde herwaardering is evenwel sterk afhankelijk van het te voeren beleid van De Woningraat.

De Woningraat hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden. Voor het BOG, MOG, ZOG hanteert De Woningraat de full versie, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak. De waardeverandering van de marktwaarde in 2020 is € 26,01 miljoen (2019 24,62 miljoen). De waardeverandering is als volgt te verklaren:

Omschrijving	2020	2019
Marktwaarde per 01 januari	300.180.000	275.564.000
<b>Mutatie:</b>		
Nieuwbouw en investeringen	6.768.000	4.565.000
Verkopen	-113.000	-398.000
Afschrijvingen	-2.617.000	-3.000.000
Mutatie marktwaarde	21.974.000	23.449.000
Totaal mutatie	26.012.000	24.616.000
<b>Marktwaarde per 31 december</b>	<b>326.192.000</b>	<b>300.180.000</b>

#### 9.12. Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie:

Per 31 december 2020 is in totaal € 239,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2019: € 219,6 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig 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.

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





dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van De Woningraat heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde (€ 136,2 miljoen) van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat (€ 314,2 miljoen) van dit bezit en bedraagt circa € 178 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

	2020		2019	
	x € 1000,-	x € 1000,-	x € 1000,-	x € 1000,-
Marktwaarde verhuurde staat		326.191		300.180
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ 4.345		€ - 9.347	
Betaalbaarheid (huren)	€ - 140.602		€ - 118.587	
Kwaliteit (onderhoud)	€ - 24.672		€ - 30.960	
Beheer (beheerkosten)	€ - 17.270		€ - 14.844	
	€ - 178.200		€ - 173.738	
Beleidswaarde		€ 147.992		€ 126.442

Dit impliceert dat circa 62,5% van het totale eigen vermogen (€ 284,7 miljoen) niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

### 9.13. Verkopen onder voorwaarden (V.O.V.)

De Woningraat heeft 45 (2019: 48) V.O.V. woningen met een waarde € 11,9 miljoen (2019: 11,9 miljoen) ultimo 2020. De waarde van de terugkoopplicht is ultimo 2020 € 10,2 miljoen (2019: € 10,3 miljoen). Om de V.O.V. portefeuille beheersbaar te houden, en toekomstige risico's te vermijden, worden vanaf 2014 geen woningen meer verkocht met een terugkoopplicht. Hierdoor wordt de terugkoopplicht afgebouwd bij iedere verkoop.

In 2020 zijn 3 woningen teruggekocht (2019: 4 woningen), alle woningen zijn in 2020 doorverkocht en getransporteerd.

In onze meerjarenprognose houden we rekening met het terugkopen van circa 4 V.O.V. woningen per jaar.

De waardeontwikkeling wordt in de begroting, voorzichtigheidshalve, op 0% gesteld. In het jaar 2020 is de niet gerealiseerde waardeontwikkeling 7,7% € 311 duizend (2019: 10,0%) geweest. Het resultaat over 2020 is € 216 duizend, dit is inclusief € 75 duizend aan toegerekende organisatiekosten.

### 9.14. Beoordeling rechtmatigheid 2019 en toezichtbrief

De Autoriteit woningcorporaties (AW) beoordeelt jaarlijks integraal alle corporaties. De AW maakt hierbij gebruik van de dVi, dPi, jaarverslag, uitkomst visitatie, de stukken van de accountant en de bevindingen uit een governance-inspectie.

Het integrale toezicht is gericht op de governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen. Hierbij wordt het functioneren van de corporatie in samenhang gezien en afgezet tegen normen en het risicoprofiel van De Woningraat.

Er zijn geen onrechtmatigheden door het AW geconstateerd er is geen aanleiding voor het AW tot het doen van interventies.

## 9.15. Belastingpositie

### 9.15.1. Acute belastingdruk

Onze acute belastingdruk is berekend over het voorlopige fiscale resultaat van 2020, tegen het geldende tarief voor de vennootschapsbelasting. In de jaarrekening over 2020 hebben wij een jaarresultaat voor belasting van € 22,8 miljoen. Door de verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingen is het voorlopige fiscale jaarresultaat € 7,0 miljoen. De acute belastingdruk over 2020 is € 1,7 miljoen.

In het voorlopige fiscale jaarresultaat is een inschatting gemaakt voor de stijging van de WOZ waarde, te weten 10%. De aanslag WOZ wordt begin 2022 ontvangen. Dan wordt het resultaat definitief bepaald.

De verschillen tussen het commerciële en fiscale resultaat zijn als volgt te verklaren.

Commercieel resultaat voor belastingen 22.825.000

#### Verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingen:

Bij:

- Opwaardering MVA in exploitatie 2.121.000
- Beperkt aftrekbare kosten 5.000
- Fiscaal geen waardeverandering 1.066.000

Af:

- Fiscaal geen opbrengst verkoop woningen -4.000
- Fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa -34.000
- Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen -36.000
- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille -18.690.000
- Dotatie Herinvesteringsreserve -83.000
- Fiscaal hogere lasten onderhoud -159.000

Belastbaar winst 2020 7.011.000

Schijf	Tarief	Belastbaar	Bedrag
1 <sup>e</sup> schijf van € 0 tot € 200.000	16,5%	200.000	33.000
2 <sup>e</sup> schijf van € 200.000 tot € 7.011.000	25%	6.811.000	1.702.750
Te betalen vennootschapsbelasting over het boekjaar 2019 (voorlopig)			1.735.750

### 9.16. Overige

In het boekjaar hebben we niet deelgenomen in andere rechtspersonen.

Artikel 391 lid 3, boek 2 van het Burgerlijk Wetboek vraagt een toelichting op specifieke risico's uit hoofde van de financiële instrumenten in verband met prijs-, krediet- liquiditeits- en kasstroomrisico's. De beheersing van deze risico's houden verband met de borging van de ondernemingscontinuïteit.

De Woningraat hanteert een Treasurystatuut dat aangeeft dat wij terughoudend zijn met het gebruik maken van financiële instrumenten. De Woningraat maakt geen gebruik van rente-instrumenten (derivaten) op het gebied van renterisico's.

De prijs-, krediet- liquiditeits- en kasstroomrisico's die De Woningraat loopt, worden als normale bedrijfsrisico's gezien en zijn niet disproportioneel aan de omvang van de bedrijfsvoering. Hierdoor wordt de inzet van financiële instrumenten niet nodig geacht. De bedoelde bedrijfsrisico's worden ondervangen, voor zover als mogelijk, met andere middelen dan financiële instrumenten. Deze middelen zijn bijvoorbeeld procedures, procuratie, een strakke incassoprocedure, liquiditeitsplanning e.d.

Financiële ondersteuning: In het verslagjaar is er geen financiële ondersteuning geweest aan buitenlandse instellingen.

Sponsoractiviteiten: In 2020 heeft er geen sponsoring plaats gevonden.

We zorgen voor een administratie die een juist en volledig inzicht geeft in onze werkzaamheden en onze financiële situatie.



## 10. Verklaring Directeur - bestuurder

De directeur-bestuurder van De Woningraat verklaart dat zij in het verslagjaar 2020 de middelen uitsluitend heeft aangewend in het belang van de volkshuisvesting.  
Oudewater, 10 juni 2021

## 11. Kengetallen

Boekjaar	2020	2019	2018	2017
<b>Aantal verhuureenheden</b>				
ultimo boekjaar in exploitatie				
1. Woningen en woongebouwen				
in exploitatie:				
- Sociaal (DAEB)	1.829	1.793	1.765	1.782
- Commercieel (niet DAEB)	26	23	23	23
2. Bergingen			0	0
3. Aantal kamers in de verzorgingshuizen			0	0
4. Intramuraal gezinsvervangend tehuis	20	20	20	20
5. Bedrijfsonroerend goed sociaal	7	5	5	6
6. Bedrijfsonroerend goed commercieel	12	12	12	12
<b>TOTAAL</b>	<b>1.894</b>	<b>1.853</b>	<b>1.825</b>	<b>1.843</b>
Aantal woningen aangekocht	0	0	2	0
Aantal woningen verkocht	1	2	3	8
Aantal woningen / kamers sloop	0	0	16	67
Aantal woningen nieuwbouw sociaal	40	30	0	0
Aantal BOG sloop	0	0	1	0
Aantal splitsing	2	0	0	0
Solvabiliteit Marktwaarde	83,35	82,5%	80,4%	78,5%
Solvabiliteit Beleidswaarde	65,19	61,7%	56,7%	n.v.t.
ICR	3,70	4,36	2,79	4,09
Dekkingsratio marktwaarde	13,0%	14,1%	15,5%	14,0%
Loan to value Beleidswaarde	28,66%	33,5%	37,8%	n.v.t.
Discontinuïteitsratio (nieuw 2019)	15,2%	15,9%	n.v.t.	n.v.t.
Liquiditeit	0,10	0,18	0,49	0,66
Gem. rentevoet leningen	1,92%	2,40%	2,59%	2,98%
Lasten verhuur en beheer per vhe	582	645	855	874
Lasten onderhoud per vhe	1.780	1.996	1.698	1.897
Directe operationele lasten per vhe (Heffingen, belastingen en verzekeringen)	1.479	1.059	1.338	1.272
Aantal fte	19,8	20,2	19,8	19,8
Personeelskosten per vhe	872	919	944	1.005



# Jaarrekening 2020



## 12. Jaarrekening

### 12.0. Balans per 31 december na verwerking resultaat boekjaar (Bedragen x € 1.000)

ACTIVA	2020	2019
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>14.1 Vastgoedbeleggingen</b>		
14.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	314.191	289.321
14.1.1 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	12.000	10.859
14.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	25	3.291
14.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	11.928	11.867
	338.144	315.338
<b>14.2 Materiële vaste activa</b>		
14.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.941	3.052
	2.941	3.052
<b>14.3 Financiële vaste activa</b>		
14.3.1 Latente belastingvorderingen	0	225
14.3.2 Andere deelnemingen	11	11
	11	236
Subtotaal	341.096	318.626
<b>14.4 VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Vorraden</b>		
14.4 Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	318
14.4 Overige voorraden	50	50
	50	368
14.4 Vorderingen	185	221
14.5 Liquide middelen	257	661
Subtotaal	492	1.250
Totaal	341.588	319.876

**PASSIVA**

	2020	2019
<b>14.6 Eigen vermogen</b>		
14.6.1 Overige reserves	43.245	42.769
14.6.2 Herwaarderingsreserve	241.472	221.192
	<u>284.717</u>	<u>263.961</u>
<b>14.7 Voorzieningen</b>		
14.7.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	1.330	461
14.7.2 Latente belastingverplichtingen	283	0
	<u>1.613</u>	<u>461</u>
<b>14.8 Langlopende schulden</b>		
14.8.1 Schulden aan banken	40.179	38.228
14.8.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	10.177	10.315
	<u>50.356</u>	<u>48.543</u>
<b>14.9 Kortlopende schulden</b>		
14.9.1 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	276	600
14.9.2 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	922	1.315
14.9.3 Schulden aan banken	2.233	4.102
14.9.4 Overige schulden en overlopende passiva	1.471	894
	<u>4.902</u>	<u>6.911</u>
<b>Totaal</b>	<u><u>341.588</u></u>	<u><u>319.876</u></u>

## 12.1. Winst- en verliesrekening 2020

(Bedragen x € 1.000)

	2020	2019
15.1 Huuropbrengsten	13.737	13.279
15.2 Opbrengsten servicecontracten	557	598
15.3 Lasten servicecontracten	-598	-601
15.4 Overheidsbijdragen	0	0
15.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.103	-1.195
15.8 Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.373	-3.754
15.9 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.801	-1.964
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>6.419</b>	<b>6.363</b>
15.10 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
15.11 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
15.12 Toegerekende organisatiekosten	0	0
<b>Netto resultaat vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
15.13 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.581	1.072
15.13 Toegerekende organisatiekosten	-87	-67
15.13 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.222	-1.065
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>272</b>	<b>-60</b>
15.14 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.066	-420
15.15 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.378	20.166
15.16 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	311	397
15.17 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>17.623</b>	<b>20.143</b>
15.18 Opbrengst overige activiteiten	238	234
15.19 Kosten overige activiteiten	-238	-234
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>15.20 Overige organisatiekosten</b>	<b>-433</b>	<b>-326</b>
<b>15.21 Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-162</b>	<b>-142</b>
15.22 Wijziging in de waarde van financiële vaste activa van de effecten die tot de vlottende activa behoren	0	0
15.22 Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	0	0
15.22 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	2
15.22 Rentelasten en soortgelijke kosten	-894	-1.081
<b>15.22 Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-894</b>	<b>-1.079</b>
<b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN</b>	<b>22.825</b>	<b>24.899</b>
15.23 Belastingen	-2.070	-402
<b>NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>20.755</b>	<b>24.497</b>





## 12.2. Kasstroomoverzicht:

Directe methode (x 1.000).

	2020	2019
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Huurontvangsten		
a. Zelfstandige wooneenheden	13.043	12.530
b. Onzelfstandige wooneenheden	0	0
c. Intramuraal	151	148
d. Maatschappelijk onroerend goed	0	0
e. Bedrijfsonroerend goed	649	633
f. Parkeervoorzieningen	0	0
Vergoedingen	688	657
Overheidsontvangsten	137	813
Overige bedrijfsontvangsten	19	18
Ontvangen interest	0	2
	14.687	14.801
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	-1.590	-1.559
Onderhoudsuitgaven	-2.836	-2.753
Overige bedrijfsuitgaven	-2.563	-2.438
Betaalde interest	-1.027	-1.122
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-4	-12
Verhuurderheffing	-1.897	-1.754
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-74	-48
Vennootschapsbelasting	-1.616	-1.343
	-11.607	-11.029
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>3.080</b>	<b>3.772</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
<i>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	828	400
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	754	675
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	16	0
	1.598	1.075
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur	-2.737	-3.669
Verbeteruitgaven	-1.499	-1.765
Aankoop	0	0

	2020	2019
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-735	-906
Sloopuitgaven	-111	-319
Investerings overig	-108	-270
	-5.190	-6.929
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa</b>	<b>-3.592</b>	<b>-5.854</b>
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
	0	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-3.592</b>	<b>-5.854</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe te borgen leningen	4.185	3.050
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
	4.185	3.050
Aflossing geborgde leningen	-4.077	-3.325
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
	-4.077	-3.325
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>108</b>	<b>-275</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>-404</b>	<b>-2.357</b>
<b>Wijziging kortgeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Geldmiddelen aan het begin van de periode</b>	<b>661</b>	<b>3.018</b>
<b>Geldmiddelen aan het eind van de periode</b>	<b>257</b>	<b>661</b>



### 12.3. Algemene toelichting

#### Algemeen

De Woningraat, kamer van koophandel nummer 3007 05 21, is een vereniging met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De Woningraat is ontstaan per 1 juli 2017 door een fusie van drie corporaties. Dit zijn Woningbouwvereniging Lopik, Woningbouwvereniging Oudewater en Woningbouwvereniging Goed Wonen te Benschop. Zij heeft specifieke toelating in de regio Oudewater en Lopik en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Oudewater, de feitelijke vestigingsplaats is Kapellestraat 19 te Oudewater. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen in de sociale huursector.

#### Groepsverhoudingen

De Woningraat heeft geen deelneming die een invloed van betekenis heeft in bedrijven.

#### Schattingswijzigingen

In 2020 hebben geen schattingswijzigingen plaatsgevonden.

#### Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directeur-bestuurder van De Woningraat zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het (in artikel 2:362 lid 1 BW) vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in het hoofdstuk “*Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling*” of bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

#### Inrichting jaarrekening

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV 2015 is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling (“dVi de Verantwoordingsinformatie verslagjaar 2018”).

## 13. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

### Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6,8,10,11,13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

In het voorjaar 2020 heeft het coronavirus voor een wereldwijze crisissituatie gezorgd. Deze crisis raakt ook De Woningraat in de bedrijfsvoering. De impact heeft vooral betrekking op het contact met de huurders, de leveranciers en dienstverleners. Verder worden alleen spoedeisende reparaties uitgevoerd die gevolgen hebben voor veiligheid en gezondheid. Bij planmatig onderhoud en renovatieprojecten lopen de werkzaamheden die aan de buitenzijde van de woningen worden uitgevoerd door. Werkzaamheden in bewoonde staat aan de binnenzijde van een woning worden voor zover mogelijk uitgesteld. Daarnaast loopt de voorbereiding van projecten vertraging op bijvoorbeeld doordat warme opnames in woningen niet meer uitgevoerd kunnen worden.

Omdat de ingaande kasstromen van De Woningraat naar verwachting niet materieel negatief beïnvloed worden, is de inschatting dat de financiële impact van de coronacrisis voornamelijk beperkt is. Er is daarom geen twijfel over de continuïteit.

Om deze reden zijn de waarderingsgrondslagen gebaseerd op 'going concern'.

### 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.

### Vergelijking met voorgaand jaar

De overige gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

### Vergelijkende cijfers

Indien noodzakelijk voor vergelijkingsdoeleinden is de rubricering van de vergelijkende cijfers aangepast.

In 2020 zijn geen herrubriceringen verwerkt.

### Algemene grondslag

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. Toelichtingen op posten in de balans, winst en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.



### **Verwerking verplichtingen**

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

### **Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva**

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe 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.

## 13.2. BALANS

### 13.2.1. Materiële vaste activa

#### Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld, gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

#### Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

### 13.2.2. Vastgoed in exploitatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

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

De onroerende zaken exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsmatig onroerend 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. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

De Woningraat hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden. Voor het BOG, MOG, ZOG hanteert De Woningraat de full versie, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

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.

#### *Waardering bij eerste verwerking*

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

#### *Waardering na eerste verwerking*

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit



verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde - Actualisatie peildatum 31 december 2019, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

#### *Complexindeling*

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

#### *Doorexploiteer- en uitpondscenario*

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteer scenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16<sup>e</sup> jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15<sup>e</sup> jaar nog niet verkochte woonegelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

#### *Macro economische parameters*

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de parameters uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

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

volkshuisvesting 2015 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. De Woningraat hanteert voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeulleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

#### *Inschakeling taxateur*

In 2019 zijn alle bedrijfs-, maatschappelijk- en zorg onroerend goed getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT - [www.nrvt.nl](http://www.nrvt.nl)). Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

#### *Toepassing vrijheidsgraden*

##### *Schematische Vrijheid*

Niet van toepassing

##### *Markthuren*

De markthuurl voor bedrijfsonroerend goed en maatschappelijk onroerend goed wordt verkregen door de comparatieve methode waarbij in de databases van transacties van Cushman & Wakefield vergelijkbaar onroerend goed vergeleken wordt gemaakt met het getaxeerde complex. Ten behoeve van vaststelling van de markthuurl van zorg-onroerend goed, de intramurale zorgcomplexen wordt in specifieke gevallen aansluiting gezocht bij de normatieve huisvestingscomponent (NHC) horende bij de (geprognosticeerde) zorgzwaartepakket-indicaties die door zorgexploitant in het complex geleverd worden. Hierbij is rekening gehouden met de beleidsregel 'CA-BR-1712a Tarieven normatieve huisvestingscomponent (NHC) en normatieve inventariscomponent (NIC) bestaande zorgaanbieders' zoals opgesteld door de Nederlandse Zorgautoriteit.

##### *Huurinkomsten*

De huurinkomsten zijn conform opgave opdrachtgever.

##### *Huurstijging*

Voor de huurstijging is aansluiting gezocht bij het handboek.

##### *Onderhoud*

Voor onderhoud is de Vastgoed Taxatie Wijzer-norm gehanteerd.

##### *Erfpacht*

Niet van toepassing

##### *Leegstand*

Uitgegaan van de informatie zoals aangeleverd door de opdrachtgever.

##### *Leegwaarden*

Niet van toepassing op de waarderingen van bedrijfsonroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramurale zorgcomplexen.

##### *Leegwaardestijging*

Niet van toepassing op de waarderingen van bedrijfsonroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramurale zorgcomplexen.

##### *Disconteringsvoet*

De disconteringsvoet of IRR is de rente waartegen inkomsten contant worden gemaakt. Deze rentevoet wordt gebruikt om de huidige waarde van inkomsten in de toekomst te bepalen. Als basis dient een risicoloze investering, zoals een staatsobligatie.

Voor het bepalen van de marktwaarde wordt als risicoloze investering de IRS 10 jaars (Interest Rate Swap voor het interbancair ruilen van variabele rente met voor tien jaar vaste rentepercentages) genomen, zoals deze geldt op het moment van de waardebepaling. De





rentevoet kan worden verkregen uit het handboek marktwaarde. Deze rentevoet wordt verhoogd met:

- a) Een risico-opslag ter compensatie van het onroerend goed risico alsmede het vastgoedsegment waartoe het object behoort;
- b) Een risico-opslag voor de in te schatten exploitatierisico's die specifiek voortvloeien uit het gebied waar het object in is gelegen.

De hierboven weergegeven opbouw is in de basis gehanteerd als disconteringsvoet. Vervolgens is per complex een inschatting gemaakt van de specifieke objectrisico's. De gehanteerde disconteringsvoeten verschillen onderling, dit hangt onder meer samen met de duur van het contract, het type vastgoed, de hoogte van de markthuur ten opzichte van de actuele huur en de alternatieve aanwendbaarheid gedurende de kasstroom

#### *Exit Yield*

Voor alle waarderingen van de complexen is in de portefeuille is een inschatting gemaakt van de Exit Yield. Hierbij is de huursituatie in jaar 15 (hoogte van de huur, ingeschat resterende contractperiode) leidend. Daarnaast is het object 15 jaar ouder, hier dient tevens in de exit yield rekening mee gehouden te worden.

#### *Overdrachtskosten*

Voor de overdrachtskosten is aansluiting gezocht bij het handboek.

#### *Uitgaven na eerste verwerking*

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

#### *Herwaardering*

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening in de post Niet-Gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de resultaatbestemming. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief cumulatieve afschrijvingen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde. Voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt de herwaarderingsreserve bepaald per waarderingscomplex, zoals gedefinieerd in bijlage 1 van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde".

#### *Herclassificatie*

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

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

#### **Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde**

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpoundscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoed- bezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
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 beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

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

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

#### Toelichting bij activa in exploitatie Sensitiviteitsanalyse:

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

Uitgangspunt voor:	2020	2019
Disconteringsvoet (door exploiteren)	5,66%	5,68%
Streefhuur per maand	€ 630,03 per woning	€ 617,05 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.065 per woning	€ 3.073 per woning

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

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde 2020	Effect op beleidswaarde 2019
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 13.651.000 lager	€ 11.324.000 lager
Streefhuur per maand	EUR 25 hoger	€ 7.448.000 hoger	€ 6.381.000 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	EUR 100 hoger	€ 12.220.000 lager	€ 11.089.000 lager

#### 13.2.3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie terzake het project heeft plaatsgevonden.

De vervaardigingsprijs wordt gevormd door alle externe kosten en besteding van tijd van de Directeur-bestuurder, Projectleider en Projectopzichter. In het uurloon van deze medewerkers zit een opslag voor algemene kosten zoals kantoor enz.

Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs.

Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde



plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder ‘Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

#### 13.2.4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie “Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille V.O.V.”. Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde verschil tussen de actuele waarde en de terugkoopplicht.

#### 13.2.5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

#### 13.2.6. Financiële vaste activa

Bij de eerste verwerking van financiële activa worden deze opgenomen tegen reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten, met uitzondering van de tegen reële waarde met waardeveranderingen in de W&V-rekening verwerkte financiële activa.

Deelnemingen: Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere realiseerbare waarde. Indien sprake is van een stellig voornemen tot afstoting vindt waardering plaats tegen de eventuele lagere verwachte verkoopwaarde. Indien de onderneming een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs of actuele waarde, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht direct en volledig in de geconsolideerde winst- en verliesrekening verwerkt, tenzij de winst op de overdracht in wezen niet is gerealiseerd.

#### 13.2.7. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Voor latente belastingen wordt een vordering dan wel een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten. Er wordt uitsluitend een latente belasting opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn en tot realisatie waarschijnlijk is. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de corporatie bevoegd is tot saldering, simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

#### 13.2.8. Voorraden

##### 13.2.8.1. Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

De teruggekochte woningen uit de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de marktwaarde met 10% korting

#### 13.2.8.2. Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen is gewaardeerd tegen (laatst bekende) inkooprijzen of lagere marktwaarde.

De nog niet verkochte koopwoningen worden opgenomen onder voorraden tegen de tot dan toe gemaakte kosten.

#### 13.2.9. Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De looptijd van de vorderingen bedraagt naar verwachting maximaal één jaar.

#### 13.2.10. Liquide middelen

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

#### 13.2.11. Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

#### 13.2.12. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten.

#### 13.2.13. Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

De leningen worden afgelost op basis van annuïteiten of het lineaire systeem.

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

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen



in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

#### 13.2.14. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De looptijd van de kortlopende schulden bedraagt naar verwachting maximaal één jaar.

### 13.3. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

#### Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar, onder aftrek van de over de opbrengsten geheven belastingen. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

#### Opbrengstverantwoording algemeen

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

#### Bijzondere posten

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

#### 13.3.1. 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, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

#### 13.3.2. Opbrengsten / 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.

#### 13.3.3. Overheidsbijdragen

De overheidsheffingen worden verwerkt in de periode waarop de overheidsheffing betrekking heeft.

#### 13.3.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord.

#### 13.3.5. Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor reparatie- en mutatieonderhoud alsmede de kosten voor planmatig onderhoud worden als onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. Uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden dienen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed te worden verwerkt. Dit is conform een wijziging van wet- en regelgeving, te weten de RJ645.202. Het effect van deze stelselwijziging is prospectief verwerkt in de jaarrekening 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarom niet aangepast.

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.



### 13.3.6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de overheidsheffingen en heffingen specifiek voor woningcorporaties. Dit zijn naast de gemeentelijke heffingen de bijdrage voor Aedes, Autoriteit wonen en saneringsheffing.

### 13.3.7. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

### 13.3.8. Lasten verkocht vastgoed in ontw. en toegerekende organisatie- en financieringskosten

De uitgaven van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

### 13.3.9. 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.

### 13.3.10. 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.

### 13.3.11. Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten beheer voor derden als ook de kosten voor fusie toegerekend.

### 13.3.12. 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. De gehanteerde percentage zijn 40% van de kosten van de directeur - bestuurder, management assistente en raad van commissarissen en 10% van de manager bedrijfsvoering. Tevens worden kosten op het gebied van treasury, jaarverslaggeving en control en governance en bestuur onder overige organisatiekosten opgenomen.

### 13.3.13. 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, huismeesters uitgaven die niet via de servicekosten worden doorberekend), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kans beleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden 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.

### 13.3.14. 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.

### 13.3.15. Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

### 13.3.16. Financiële instrumenten en risicobeheersing

#### Derivaten

De Woningraat heeft geen derivaten.

#### Valutarisico

De Woningraat is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

#### Renterisico

De Woningraat heeft geen rentedragende vorderingen en effecten onder financiële vaste activa Leningen u/g en Overige effecten. De Woningraat maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt De Woningraat risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Per financieringsbesluit maakt De Woningraat een bewuste keuze over het aantrekken van een lening.

De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldata, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoede kosten.

#### Kredietrisico





Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien De Woningraat zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord.

#### 13.4. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

##### 13.4.1. Waardering vaste activa

###### **Materiële vaste activa, marktwaarde**

De Woningraat heeft het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde. Hierdoor hebben schattingen waarop de marktwaarde is gebaseerd een belangrijke invloed op de waardering van het vastgoed in exploitatie en het resultaat over het boekjaar. De kasstromen waarop de Marktwaarde zijn gebaseerd hebben in het algemeen een redelijk voorspelbaar trendmatig karakter en zijn voor een belangrijk deel bepaald in het handboek marktwaarde. Voor de woningen hanteert De Woningraat de basisvariant waarvoor er geen schattingen gemaakt zijn. Voor de overige eenheden past De Woningraat de full-variant toe waarbij de gehanteerde schattingen bij de vrijheidsgraden zijn getoetst door een ter zake kundige taxateur. Zie ook de toelichting bij de grondslagen voor Materiele vaste activa.

##### 13.4.2. Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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

##### 13.4.3. Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft De Woningraat een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren 2019 en 2020 door de fiscus zullen worden getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- De afwaardering vaste activa;
- De verwerking van de VOV.

Dientengevolge kan de fiscale last over 2020 en voorgaande jaar nog wijzigingen ondergaan en belastinglatenties een andere waarde kennen.

De vennootschapsbelasting tot en met 2018 is definitief vastgesteld.

### 13.5. Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

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

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

### 13.6. Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de Niet-DAEB tak.

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet- DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB- activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden of op basis van de verhouding huurinkomsten DAEB ten opzichte van huurinkomsten Niet-DAEB.;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.



## 14. Toelichting op de balans

### 14.1. Vastgoedbeleggingen

#### 14.1.1. DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Verloopoverzicht vastgoed in exploitatie

ACTIVA in € (1.000)

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet DAEB vastgoed in exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
<b>1 januari</b>				
Boekwaarde vastgoed in exploitatie	289.321	265.748	10.859	9.812
<b>Mutaties</b>				
Investerings, initiële verkrijgingen	0	0	0	0
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	7.209	5.948	0	0
Investering na eerste waardering	1.166	281	0	10
Herclassificaties van en naar DAEB en niet-DAEB	-647	0	647	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-113	-398	0	0
Aanpassingen in de marktwaarde	17.885	19.275	494	1.037
Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik	0	0	0	0
Overige mutaties	-630	-1.533	0	0
<b>31 december</b>				
Boekwaarde vastgoed in exploitatie	314.191	289.321	12.000	10.859
Beleidswaarde	136.204	115.605	11.788	10.837
Boekwaarde historische kostprijs	81.344	74.825	6.522	6.852

De som van de herwaardering van de vastgoed in exploitatie per balansdatum bedraagt € 239,7 miljoen (2019: 219,6 miljoen).

**Herclassificatie:** In 2020 hebben er drie herclassificaties plaatsgevonden.

#### Schattingen

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen (toekomstige) Aanpassingen van deze parameters en/of schattingen kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat.

#### Verzekeringen

De woningen zijn verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. De woningen zijn niet verzekerd tegen een herbouwwaarde maar tegen de daadwerkelijke schade, onderverzekering is uitgesloten op de polis. De premie is € 14,50 (2019 € 12,50) per woning.

De overige objecten zijn per 2020 voor € 15,9 miljoen (2019 € 14,9 miljoen) verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. Op grond van de polisvoorwaarden kan er geen sprake zijn van onderverzekering

Wijziging van de verzekerde waarde vindt jaarlijks plaats op basis van indexering.

### **Waarde Onroerende Zaken (WOZ) waarde.**

De waarde van de onroerende zaken peildatum 1 januari 2019 bedraagt € 380 miljoen. De waarde per peildatum 1 januari 2018 was € 369 miljoen.

### **Toelichting op de aard van Niet-DAEB activiteiten.**

De Woningraat bezit de volgende Niet-DAEB verhuureenheden:

<b>Niet-DAEB-activiteit</b>	<b>Aantal VHE 2020</b>	<b>Aantal VHE 2019</b>
Bedrijfsonroerend Goed in exploitatie	12	12
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	26	23
<b>Totaal</b>	<b>38</b>	<b>35</b>

### **beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie**

Per 31 december 2020 is in totaal € 239,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen (2019: € 219,6 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig 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.

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

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van De Woningraat heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde (€ 136,2 miljoen) van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat (€ 314,2 miljoen) van dit bezit en bedraagt circa € 178 miljoen.



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

	2020		2019	
	x € 1000,-	x € 1000,-	x € 1000,-	x € 1000,-
Marktwaarde verhuurde staat		326.191		300.180
Beschikbaarheid (looexploiteren)	€ 4.345		€ - 9.347	
Betaalbaarheid (huren)	€ - 140.602		€ - 118.587	
Kwaliteit (onderhoud)	€ - 24.672		€ - 30.960	
Beheer (beheerkosten)	€ - 17.270		€ - 14.844	
	€ - 178.199		€ - 173.738	
Beleidswaarde		€ 147.992		€ 126.442

Dit impliceert dat circa 62,5% van het totale eigen vermogen (€ 285 miljoen) niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

### 14.1.2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De mutaties in het vastgoed in ontwikkeling is als volgt

Bedragen (x € 1.000)

Stand per: 1 januari	2020	2019
Boekwaarde	3.291	3.795

**Mutaties:**

Investerings	3.642	5.454
Naar vastgoed in exploitatie	-7.210	-5.982
Naar onroerende zaken voor eigen gebruik	0	0
<b>Waardeveranderingen</b>		
Afwaarderingen	302	-444
Aanpassingen marktwaarde	0	468
Overige mutaties	-3.266	-504

Stand per: 31 december

Boekwaarde	25	3.291
------------	----	-------

De volgende projecten zijn in ontwikkeling per 31-12-2020 en 31-12-2019:

	2020	2019
• Ontwikkeling Co <sup>2</sup> reductie diverse complexen	€ 25	€ 0
• Ontwikkeling 40 appartementen Lentehof	€ 0	€ 3.291



### 14.1.3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De mutaties in de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is als volgt:

Bedragen (x € 1.000)

Stand per: 1 januari	2020	2019
Verkrijgingsprijzen	9.050	9.876
Waardeontwikkeling	2.817	1.897
Boekwaarde	11.867	11.773

#### Nieuwe woningen:

Investerings nieuwbouw	0	0
Verkocht bestaand bezit	0	0

#### Desinvesteringen

Verkochte woningen	-792	-985
--------------------	------	------

#### Waardeontwikkeling

Opwaarderingen	853	1.079
Afwaarderingen		
	61	94

Stand per: 31 december

Verkrijgingsprijzen	8.438	9.050
Waardeontwikkeling	3.490	2.817
Boekwaarde	11.928	11.867

#### Verkopen onder voorwaarden

De waardeontwikkeling van de verkopen onder voorwaarden is 7,7% (2019: 10,0%). De waardeontwikkeling wordt vastgesteld aan de hand van taxaties, verkopen in het jaar, de gemiddelde stijging conform de cbs en de stijging van de marktwaarde in verhuurde staat van soortgelijke woningen als de reeds verkochte woningen.

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 45 (2019: 48 eenheden) verhuureenheden opgenomen. Alle woningen zijn verkocht met een terugkoopplicht. De Woningraat is geen juridisch eigenaar van deze woningen.

Voor 39 woningen zijn de contracten gebaseerd op een door De Woningraat ontwikkelde MGE constructie. De verleende kortingen zijn 15%, 20% en 25%.

Voor 6 woningen zijn de contracten gebaseerd op een koopgarant constructie. De verleende kortingen zijn 0% en 20%.

Vanaf 2014 worden geen MGE woningen meer verkocht met een terugkoopplicht. De teruggekochte woningen worden zonder terugkoopplicht verkocht of verhuurd. Alle teruggekochte woningen zijn verkocht getransporteerd.

## 14.2. Materiële vaste activa

### 14.2.1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De mutaties in de Onroerende zaken voor eigen gebruik en overige zaken is als volgt.

Bedragen (x € 1.000)

Stand per: 1 januari	2020	2019
Aanschafwaarde	4.945	4.757
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.893	-1.648
Boekwaarde	3.052	3.109

#### Mutaties

Investeringen	187	270
<b>Desinvesteringen:</b>		
Aanschafwaarde	-222	-82
Afschrijvingen	222	82
Afwaarderingen		
Terugname afwaarderingen		
Overige mutaties		
Afschrijvingen	-297	-327
	-111	-57

Stand per: 31 december

Verkrijgingprijzen	4.910	4.945
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.969	-1.893
Boekwaarde	2.941	3.052

De Woningraat onderscheidt in de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie de volgende componenten en afschrijvingstermijnen:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Afschrijvings-termijnen	Boekwaarde 2020	Boekwaarde 2019
	Lineair jaren		
- Kantoorgebouw	40	0	2.546
- Werkplaats	50	0	45
- Inventarissen	5 - 15	0	81
- Vervoermiddelen buitendienst	10	0	19
- Vervoermiddelen overig	3 - 5	0	116
- Overige (Hardware, software, machines)	3 - 5	0	245

**WOZ:** De WOZ waarde van het kantoor en servicepunten is € 1.185.000,- (2019: € 1.185.000). De WOZ waarde van de werkplaats is € 128.000,- (2019: € 128.000).

#### Verzekering

De specificatie van de verzekering van de onroerende goederen ten dienste van de exploitatie is als volgt:

- Kantoorgebouw/ Werkplaats/  
Kantoorinventaris

Uitgebreide opstal





Magazijninventaris inclusief voorraad  
onderhoudsmateriaal

- Automatiseringsapparatuur
- Vervoermiddelen

- Reconstructie administratie/Fraude- en  
geldtransport

Uitgebreide inboedel

Uitgebreide inboedel

Volledig casco, Ongevallen inzittenden en rechtshulp.

Werkgevers aansprakelijkheid verzekering

bestuurder/leden Raad van Toezicht

Premie Risque

### 14.3. Financiële vaste activa

#### 14.3.1. Latente belastingvorderingen

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

#### Verloopoverzicht latente belastingvordering:

	2020	2019
Latente belastingvordering 1 januari	225	354
Toename belastingvordering	0	0
Afname belastingvordering	-225	-129
Latente belastingvordering 31 december	0	225

#### 14.3.2. Andere deelnemingen

In 2003 heeft De Woningraat een deelneming verworven in WoningNet N.V. van 1.150 gewone aandelen voor een bedrag van € 15.249. Hiervan is 75% volgestort (€ 11.442).

	2020	2019
Deelnemingen in WoningNet	11	11
	11	11

### 14.4. Vlottende activa

	2020	2019
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	318
Overige voorraden	50	50
	50	368

Ultimo 2019 is 1 woning in de voorraad voor de verkoop.  
Deze woning is per 3 januari 2020 getransporteerd.

#### Vorderingen en overlopende activa

	2020	2019
a. Huurdebiteuren	70	74
b. Overige vorderingen en overlopende activa	146	181
Subtotaal	216	255
Af: wegens mogelijke oninbaarheid: voorziening debiteuren	-31	-34
Totaal	185	221

#### 14.4.1. a. Huurdebiteuren

De specificatie is als volgt:

	2020	2019
Zittende huurders:	60	64
Vertrokken huurders	10	10
Totaal	70	74
Achterstandspercentage t.o.v. de bruto jaarhuur per 31 december	0,50%	0,55%

#### 14.4.2. b. Overige vorderingen en overlopende activa

Vooruitbetaalde kosten
Nog te ontvangen
Nog te ontvangen servicekosten
Doorbelast onderhoud
Overige
Totaal

2020	2019
0	56
43	33
12	4
3	0
88	88
146	181

#### 14.5. Liquide middelen

Bank

Totaal

Deze liquide middelen staan vrij ter beschikking.

257	661
257	661



## 14.6. Eigen vermogen

	2020	2019
Overige reserves	43.245	42.769
Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	239.720	219.640
Herwaarderingsreserve V.O.V.	1.752	1.552
Saldo einde boekjaar	284.717	263.961

### 14.6.1. Overige reserves

Overige reserves 1 januari	42.769	39.481
Resultaat boekjaar	20.755	24.497
Dotatie aan herwaarderingsreserve	-20.677	-22.604
Dotatie aan herwaarderingsreserve V.O.V.	-312	-397
Subtotaal resultaat bestemming	42.535	1.496
Realisatie uit herwaarderingsreserve verkopen vastgoed	104	243
Realisatie uit herwaarderingsreserve renovatie vastgoed	493	1.416
Realisatie uit herwaarderingsreserve V.O.V.	112	133
Overige reserves 31 december	43.245	42.769

### 14.6.2. Herwaarderingsreserve

#### 14.6.2.1. Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie

Herwaarderingsreserve 1 januari	219.640	198.695
Realisatie verkoop	-104	-243
Realisatie door renovatie	-493	-1.416
Mutatie door herwaardering	20.677	22.604
Herwaarderingsreserve 31 december	239.720	219.640

De herwaarderingsreserve sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten minus cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen,

#### 14.6.2.2. Herwaarderingsreserve VOV

Voor de onroerende zaken die in het kader van de regeling Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor een terugkoopplicht van kracht is, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Jaarlijks wordt de nog niet gerealiseerde winst van de waardeontwikkeling toegevoegd aan deze herwaarderingsreserve.

Herwaarderingsreserve 1 januari	1.552	1.288
Realisatie verkoop	-112	-133
Mutatie door herwaardering	312	397
Vrijval ten gunste van overige reserves	0	0
Voorziening onrendabele investeringen 31 december	1.752	1.552

### 14.6.3. Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 ad € 20.755.000 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde negatieve resultaat over het boekjaar 2020 ad -€ 234.000 ten laste van de overige reserves te brengen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 20.989.000 ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen. Het niet-gerealiseerde resultaat bestaat uit:
  - Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed in exploitatie € 20.677.000
  - Niet-gerealiseerde waardeverandering V.O.V. € 312.000

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

## 14.7. Voorzieningen

### 14.7.1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2020	2019
Voorziening onrendabele investeringen 1 januari	461	1.375
Dotatie / onttrekking project Lentehof (Lopik)	0	71
Dotatie project Wijngaardstraat (Oudewater)	1.621	0
Dotatie renovatie 29 woningen Oudewater	0	653
Onttrekking Lentehof	0	-71
Onttrekking Nieuwbouw Wijngaardstraat	-310	0
Onttrekking renovatie De Akker	-442	-692
Onttrekking renovatie 29 woningen Oudewater	0	-875
Voorziening onrendabele investering 31 december Wijngaardstraat	1.311	0
Voorziening onrendabele investering 31 december woningen Oudewater	19	461
<b>Totaal</b>	<b>1.330</b>	<b>461</b>

De voorziening onrendabele investering bestaat uit twee projecten. Dit betreft één renovatie complex die gestart is in 2019 en in 2021 wordt uitgebreid met een volledige inpandige renovatie. Dit betreft renovatie van 29 woningen in diverse complexen in Oudewater. Het andere project betreft een nieuwbouwcomplex van 21 appartementen in Oudewater. De start is begin 2021.

### 14.7.2. Latente belastingverplichtingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijk verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen, resulterend in de volgende latente belastingverplichting:

#### Waarderingsverschil Leningportefeuille

Fiscaal zijn de leningen op 1 januari 2008 tegen marktwaarde gewaardeerd. De verschillen in commerciële waardering en fiscale waardering vallen gedurende de looptijd vrij ten laste en ten bate van het fiscale resultaat. Voor dit verschil is per 2020 een latentie opgenomen ter grootte van € 1.500 (2019: -8.000 actieve latentie). Aldus ontstaat een last van € 9.500.

(Bedragen x € 1.000)

Latentie opwaardering WOZ	Bedrag
2020	2
2019	0

#### Waarderingsverschil verkoop woningen onder V.O.V.

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde van de MGE-woningen. Het verschil vloeit voort uit het feit dat MGE-woningen op de fiscale balans niet meer zichtbaar zijn, met uitzondering van een eventueel verlies dat is ontstaan bij de verkoop van de betreffende woning door een verleende korting. Voor dit verschil is per 2020 een latentie opgenomen ter grootte van € 281.000,- (2019: -217.000 actieve latentie). Aldus ontstaat een last van € 498.000

(Bedragen x € 1.000)

Latentie opwaardering WOZ	Bedrag
2020	281
2019	0



## 14.8. Langlopende schulden

### 14.8.1. Schulden aan banken

Het verloop van de post schulden/leningen overheid schulden/leningen kredietinstellingen voor leningen van De Woningraat is als volgt:

	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	38.228	39.438
Bij: nieuwe leningen	4.185	3.050
Af: extra aflossing in boekjaar	0	-158
Af: aflossingen (komend boekjaar)	-2.234	-4.102
Boekwaarde per 31 december	40.179	38.228
Aflossingen 1 - 5 jaar	10.938	10.272
Aflossingen > 5 jaar	29.241	27.956

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 2.234.000 (2019 € 4.102.000) zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden. De marktwaarde van de leningen kredietinstellingen is € 49.629.000 (2019 € 47.828.000).

#### Rentevoet

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen kredietinstellingen bedraagt 1,92% (2019:2,40%). In het boekjaar hebben er twee renteconversies plaatsgevonden en zijn twee leningen aangetrokken.

#### Renteconversies:

- 26-01-2020 € 1,84 miljoen annuïtair 10 jaar rente zonder renteconversie met een schuldaflossing na 10 jaar van € 1,4 miljoen. De rente was 3,87% en is vanaf 2020 0,45%.
- 29-04-2020 € 0,92 miljoen annuïtair 40 jaar zonder renteconversie. De rente was 3,79% en is vanaf 2020 0,46%.

#### Nieuwe leningen

- 15-04-2020 € 3,00 miljoen lineair 30 jaar zonder renteconversie met een rente van 0,39%
- 27-10-2020 € 1,185 miljoen lineair 10 jaar zonder renteconversie met een rente van -0,10%

#### Zekerheden

Er zijn geen zekerheden gesteld.

#### Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixed systeem.

### 14.8.2. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV

1 januari

Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht nieuwbouw	9.023	9.876
Verminderings / vermeerderingen	1.292	610
Subtotaal	10.315	10.486

Mutaties

Verkochte woningen	0	0
Teruggekochte woningen	-679	-853
Opwaarderingen	541	682
Afwaarderingen	0	0

31 december

Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	8.438	9.023
Verminderings / vermeerderingen	1.739	1.292
Totaal	10.177	10.315

Er zijn 27 woningen uit het bestaande bezit verkocht met MGE korting en Koopgarant, 15 woningen met 25%, 7 woningen met 15% korting en 5 woningen met 20% korting via Koopgarant. Bij nieuwbouw zijn 17 woningen verkocht met 20% korting en 1 woning zonder korting. Alle woningen zijn met een terugkoopplicht verkocht. Bij terugkoop is de verdeling van de waardeontwikkeling als volgt:

Bestaand bezit:

- Bij een korting van 25% is de verdeling van de waardeontwikkeling 50% voor De Woningraat.
- Bij een korting van 20% (Koopgarant) is de verdeling van de waardeontwikkeling 30% voor De Woningraat.
- Bij een korting van 15% is de verdeling van de waardeontwikkeling 30% voor De Woningraat.

Nieuwbouw:

- Bij een korting van 20% is de verdeling van de waardeontwikkeling 30% voor De Woningraat.
- Bij geen korting is de verdeling van de waardeontwikkeling 50% voor De Woningraat.

#### 14.9. Kortlopende schulden

##### 14.9.2. Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

	2020	2019
Vennootschapsbelasting	764	818
Omzetbelasting	96	435
Loonbelasting	39	42
Pensioenpremies	23	20
Totaal te betalen belastingen	922	1.315

##### 14.9.4. Overige schulden en overlopende passiva

Servicekosten, vervallen, kantoor en huurders	198	84
Nog te betalen projectkosten	581	19
Nog niet vervallen rente	385	487
Vooruit ontvangen huur	170	149
Nog te betalen kosten jaarverslag	10	19
Nog te betalen fiscaal advies	2	7
Uitstaand saldo verlof	27	20
Vooruit ontvangen bedragen	0	6
Nog te betalen planmatig onderhoud 2020	88	56
Nog te betalen salarissen	2	0
Overig	8	46
Totaal	1.471	894



#### 14.10. Niet uit de balans blijvende verplichtingen

##### Waarborgverplichting

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

De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van de geborgde lening. De obligo is berekend op 3,85% van € 42,41 miljoen in totaal € 1.632.880,- (2019: € 1.629.692,-).

##### Volmacht WSW

De Woningraat heeft een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht verstrekt aan het WSW (als bedoeld in het Reglement van deelneming stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw, artikel 30), zodat het WSW in staat wordt gesteld om, wanneer daartoe aanleiding is, over te gaan tot hypotheekvestiging op het bezit dat De Woningraat in onderpand heeft gegeven. Het onderpand bestaat uit alle huurwoongelegenheden van De Woningraat.

##### Krediet rekening courant

Er is geen kredietfaciliteit.

##### Aangegane verplichtingen projecten

###### Wijngaardstraat

Per balansdatum zijn voor een bedrag van € 3.260.261,- exclusief BTW verplichtingen aangegaan ter voorbereiding van het project Wijngaardstraat. Dit betreft de aanneemsom € 2.996.101,-, de architect € 84.160,- en de terreininrichting voor een bedrag van € 180.000,-. Hiervan is ultimo 2020 € 84.474,- uitgegeven. Op de locatie Wijngaardstraat is gestart met de ontwikkeling van 21 appartementen.

###### Schuylenburcht

Per balansdatum zijn voor een bedrag van € 403.220,- exclusief BTW verplichtingen aangegaan ter voorbereiding van het project Schuylenburcht. Hiervan is ultimo 2020 € 250.218,- uitgegeven. Op de locatie Schuylenburcht zullen 75 appartementen worden gerealiseerd.

###### Oranje Nassauhof

Per balansdatum is voor bedrag van € 58.659,- exclusief BTW een verplichting aangegaan met de architect ter voorbereiding van het project Oranje Nassauhof. Dit betreft een renovatie van 25 woningen in de gemeente Lopik. Hiervan is ultimo 2020 € 32.623,- uitgegeven.

##### Terugkoopverplichting

De terugkoopverplichtingen uit hoofde van woningen verkocht onder voorwaarden (V.O.V.) regeling zijn vermeld in de toelichting op de balans bij de post Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

##### Loopbaanontwikkelingsbudget

Vanaf 2010 heeft iedere werknemer recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. De werknemer bepaalt hoe, wanneer en waaraan hij zijn loopbaanontwikkelingsbudget besteedt ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Het loopbaanontwikkelingsbudget ultimo 2020 bedraagt € 49.626,- (2019: € 48.466,-).

##### Jubileum verplichting

Werknemers krijgen bij dienstjubilea een gratificatie. Het bruto maandsalaris van de werknemer op het tijdstip van het dienstjubileum bepaalt de hoogte van de gratificatie. De volgende gratificatie vallen onder de CAO woondiensten (laatst vastgestelde is 2019 - 2020).:

- een 12,5 jarig dienstjubileum 0,25 maal het maandsalaris
- een 25 jarig dienstjubileum éénmaal het maandsalaris
- een 40-jarig dienstjubileum tweemaal het maandsalaris
- bij (gedeeltelijk) pensioen éénmaal het maandsalaris

De verplichting voor jubileumuitkering is ultimo 2020 € 61.078,- (2019: € 62.238).

#### 14.11. Gebeurtenissen na balansdatum zonder invloed op de feitelijke situatie per balansdatum Vestia-deal

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

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

#### Eenmalige huurverlaging

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

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

#### 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.





## 15. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2020

(Bedragen x € 1 000)

### 15.1. Huuropbrengsten

	2020	2019
Woningen en woongebouwen DAEB	12.930	12.355
Intramuraal DAEB	151	148
Woningen en woongebouwen Niet-DAEB	262	247
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	240	229
Onroerende zaken niet zijnde woningen Niet- DAEB	409	404
	<b>13.992</b>	<b>13.383</b>
Af: Huurderving wegens leegstand DAEB	-248	-80
Af: Huurderving wegens leegstand Niet-DAEB	0	-1
Af: Huurderving wegens oninbaarheid DAEB	-10	-14
Dotatie / afwaardering voorziening dubieuze debiteuren	3	-9
Totaal	<b>13.737</b>	<b>13.279</b>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2020 bedroeg 2,6% (1 juli 2019: 2,4%)

### 15.2. Opbrengsten servicecontracten

a. Vergoedingen leveringen en diensten	592	564
Te verrekenen met huurders	-131	-56
	<b>461</b>	<b>508</b>
b. Alarmering	0	5
Zonnepanelen	81	62
Glasverzekering	24	24
Overig	5	4
Subtotaal	<b>110</b>	<b>96</b>
Af: Huurderving wegens leegstand	-14	-5
Per saldo	<b>557</b>	<b>598</b>

De vergoedingen voor leveringen en diensten is gedaald als gevolg van:

Positief

- Nieuwbouw Lentehof
- Aantal huurders met zonnepanelen

Negatief

- Het bedrag af te rekenen met de huurders
- Alarmering wordt niet meer via ons afgerekend maar direct via de Wulverhorst

### 15.3. Lasten servicecontracten

Servicekosten / stookkosten	-446	-503
Alarmering abonnementen	0	-18
Zonnepanelen	-87	-60
Glasverzekering	-22	-16
Leegstand en afboekingen	-42	-1
Overig	-1	-3
Totaal lasten servicecontracten	<b>-598</b>	<b>-601</b>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

### 15.5. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2020	2019
Juridische kosten	-2	-8
Vervolgingskosten deurwaarder	0	-3
Kosten verhuur	-9	-5
Kosten huurdersraat	-23	-34
Kosten communicatie	-31	-37
Kosten NCCW pakket voor huur en boekhouding	-64	-61
Kosten digitaal archief inclusief afschrijving	-34	-43
Kosten huurdersportaal	-14	0
Afschrijving Website	-20	-20
Overige	-20	-10
Toegerekende organisatiekosten	-886	-974
	<b>-1.103</b>	<b>-1.195</b>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur 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 en verkoop.

### 15.6. Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen betreffen:

Salarissen	-1.117	-1.110
Ziekengeld	26	17
Sociale lasten	-177	-188
Pensioenlasten	-195	-180
Uitzendkrachten	-40	-90
Overige personeelskosten	-148	-152
	<b>-1.651</b>	<b>-1.703</b>

Bij De Woningraat waren in 2020 gemiddeld 25,0 (2019: 25,3) werknemers in dienst. Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2020 gemiddeld 19,8 (2019: 20,2). Deze werknemers waren in 2019 en 2018 allen in Nederland werkzaam. De uitsplitsing naar organisatie onderdeel is als volgt:

	2020 Fte	2019 Fte
Bestuur	1,0	1,1
Communicatie beleid en ondersteuning	1,6	1,6
Projecten en planontwikkeling	2,3	2,0
<i>Bedrijfsvoering</i>		
Manager	1,1	1,1
Team wonen inclusief KCC en servicepunten	10,0	10,9
Team financiën en administratie	3,3	3,5
	<b>19,3</b>	<b>20,2</b>

### **Pensioenlasten**

De gehanteerde pensioenregeling van De Woningraat is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- als wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.



- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekortings.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2020 109,3% (ultimo 2019: 113,1%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2020 103,1% (ultimo 2019 110,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds niet aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom sprake van een dekkingstekort. Daarnaast is de dekkingsgraad lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0%. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2021 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2020 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2021 niet te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was geen ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2020 lager was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,60% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2019 tot en met juli 2020). Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2019 tot en met 31 juli 2020).

### 15.7. Afschrijvingskosten

De afschrijvingen over de materiële vaste activa ten dienste der exploitatie zijn in 2019 € 297.724. (2019: € -323.410)

### 15.8. Lasten onderhoudsactiviteiten

De specificatie van de onderhoudskosten is als volgt:

Jaarlijks onderhoud

- reparatieonderhoud
- mutatieonderhoud
- basiskwaliteit / verbeteringen
- overig onderhoud
- materiaalkosten
- planmatig onderhoud
- energie labels
- VVE beheer
- Brand en waterschade (verzekering)
- overige directe onderhoudskosten
- doorberekend aan derden/activa
- Toegerekende organisatiekosten

Totaal jaarlijks onderhoud

	2020	2019
- reparatieonderhoud	-506	-622
- mutatieonderhoud	-1.888	-1.113
- basiskwaliteit / verbeteringen	-81	-47
- overig onderhoud	-1	-1
- materiaalkosten	-7	-10
- planmatig onderhoud	-1.043	-1.261
- energie labels	-15	-35
- VVE beheer	-81	-78
- Brand en waterschade (verzekering)	-1	0
- overige directe onderhoudskosten	-105	-114
- doorberekend aan derden/activa	1.081	266
- Toegerekende organisatiekosten	-726	-739
<b>Totaal jaarlijks onderhoud</b>	<b>-3.373</b>	<b>-3.754</b>

### 15.9. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2020	2019
Belastingen	-840	-753
Verzekeringen	-50	-43
Contributie Aedes	-14	-14
Verhuurderheffing	-1.897	-1.154
Totaal	-2.801	-1.964

### 15.13. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV is dat de waarde 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.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt :

#### **Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)**

Verkoopopbrengst	214	425
Verkoopkosten	-33	-21
Toegerekende organisatiekosten	-12	-26
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-113	-399
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	56	-21

De verkoopopbrengst betreft 1 verkochte woningen (2019: 2 woningen). De door verkoop in 2020 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 0,1 miljoen (2019: 0,2 miljoen).

#### **Verkoopopbrengst teruggekochte woningen V.O.V.**

Verkoopopbrengst	1.374	698
Verkoopkosten	26	-29
Toegerekende organisatiekosten	-75	-41
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.109	-667
Resultaat in winst en verliesrekening	216	-39

De verkoopopbrengst betreft 4 verkochte woningen (2019: 3 woningen). Alle woningen zijn verkocht zonder terugkoopplicht.



#### 15.14. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling renovatie Burg. Zielhuishof	0	151
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling renovatie 29 won. Oudewater	0	-653
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling nieuwbouw loc. Wulverhorst	-42	0
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling nieuwbouw loc. De Akker	-7	0
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling locatie Schuylenburcht	-372	-307
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling Zeldenrust (Benschop)	-1	0
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling Lentehof (Lopik)	1.100	-71
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling Kardeel / Sisal (Oudewater)	0	580
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling Wijngaardstraat (Oudewater)	-1.621	-64
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling ren. 17 woningen 2021 Oudewater	-4	0
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling renovatie Oranje Nassauhof (Lopik)	-48	0
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling overig Waardsedijk	-15	-2
Waardeverandering V.O.V. terugkoop	-56	-54
<b>Totaal</b>	<b>-1.066</b>	<b>-420</b>

#### 15.15. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering vastgoed in exploitatie DAEB herwaardering	20.168	21.771
Waardeverandering vastgoed in exploitatie niet-DAEB herwaardering	509	833
Dotatie resultaat aan herwaardering	20.677	22.604
Waardeverandering vastgoed in exploitatie DAEB afwaardering	126	155
Waardeverandering vastgoed in exploitatie Niet-DAEB afwaardering	192	407
	318	562
Waardeverandering vastgoed in exploitatie DAEB afschrijvingen	-2.409	-2.796
Waardeverandering vastgoed in exploitatie Niet-DAEB afschrijvingen	-208	-204
	-2.617	-3.000
Overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	0	0
<b>Totaal</b>	<b>18.378</b>	<b>20.166</b>

#### 15.16. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

Waardeverandering vastgoed VOV	853	1.079
Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	-542	-682
<b>Totaal</b>	<b>311</b>	<b>397</b>

#### 15.18. Opbrengsten overige activiteiten

Opbrengsten van overige dienstverlening	1	5
Administratiekosten service en stookkosten	20	24
Doorberekening huismeester aan servicekosten	21	24
Huisvestingsvergunning	3	3
Administratiekosten huurcontracten	10	9
Administratiekosten doorbelast aan onderhoud	9	7
Beheersvergoeding Oranjepark	0	2
Doorberekende loon- en beheerskosten Directeur-bestuurder aan activa	4	0
Doorberekende loon- en beheerskosten Projectmanager aan activa	90	82
Doorberekende loon- en beheerskosten projectopzichter aan activa	80	78
<b>Totaal</b>	<b>238</b>	<b>234</b>

### 15.19. Kosten overige activiteiten

	2020	2019
Uren overige dienstverlening	-1	-5
Uren besteed aan service en stookkosten	-20	-24
Uren besteed aan huismeester	-21	-24
Uren besteed aan huurcontracten	-13	-12
Kosten besteed aan onderhoud t.l.v. huurder	-9	-7
Uren besteed aan oranjepark	0	-2
Uren Directeur-bestuurder aan projecten	-4	0
Uren Projectmanager aan projecten	-90	-82
Uren Projectopzichter aan projecten	-80	-78
Totaal	-238	-234

### 15.20. Overige organisatiekosten

Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	-191	-177
Kosten uit hoofde van Assetmanagement	-12	0
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	-139	-128
Kosten uit hoofde van treasury, financieel reglement en investeringsstatuut	-5	-5
Projectsteun / saneringsheffing	0	0
Heffing Autoriteit Woningen / Huurcommissie	-15	-16
Visitatie	-30	0
Extra uitgaven inzake Corona	-41	0
Overige	0	0
Totaal	-433	-326

### 15.21. Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving groenvoorziening	-58	-62
Leefbaarheidsbijdrage overlast	-3	-1
Leefbaarheidsbijdrage veiligheid	-6	0
Leefbaarheidsbijdrage overlast toegerekende personeelskosten	-95	-79
Totaal	-162	-142

### 15.22. Saldo financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	2
Rente lasten en soortgelijke kosten:		
- Rente op leningen kredietinstellingen	-882	-1.071
- Rente vennootschapsbelasting	-1	0
- Borgstellingsvergoeding	-11	-10
Totaal	-894	-1.079

### 15.23. Belastingen

#### 15.23.1. 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 en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep 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.



### 15.23.2. Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2020	2019
Mutatie actieve en passieve latentie leningen	-9	-54
Mutatie actieve latentie afschrijvingspotentieel	0	-152
Mutatie actieve latentie verkopen onder voorwaarden	-498	76
Mutatie passieve latentie opwaarderingspotentieel	0	316
Te betalen VPB 2017	0	607
Te betalen VPB 2018	583	278
Te betalen VPB 2019	-410	-1.473
Betaalde VPB 2020	-729	0
Nog te betalen VPB 2020	-1.007	0
Totaal	-2.070	-402

### 15.23.3. VPB positie

Op basis van de fiscale berekeningen bedraagt de belastbare winst in 2020 € 7.011.000,- (2019: € 5.938.399,-).

Voor de aangiftes tot en met 2018 is er een definitieve aanslag ontvangen. De aangiftes met waardeverandering WOZ voor de jaren 2019 en 2020 moeten nog plaatsvinden.

Het effectieve belastingtarief bedraagt in 2020 9,07% (2019: 1,62%). De toepasselijke belastingtarieven voor 2020 en 2019 zijn:

	2020	2019
€ 0 - € 200.000	16,5%	19,0%
> € 200.000	25,0%	25,0%

De acute belastinglast / baten is als volgt bepaald.

Het bedrijfsresultaat voor belastingen: 22.825

De verschillen tussen commerciële en fiscale waardering zijn als volgt:

Bij:		
• Opwaardering MVA in exploitatie		2.121
• Fiscaal geen waardeveranderingen		1.066
• Beperkt aftrekbare kosten		5
Af:		
• Fiscaal geen opbrengst woningen		-4
• Fiscaal hogere afschrijvingen		-34
• Fiscaal hogere onderhoudslasten		-159
• Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen		-36
• Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-18.690
• Dotatie HIR		-83

Belastbare winst 2020 7.011

Schijf	Tarief	Belastbaar	Bedrag
1 <sup>e</sup> schijf van € 0 tot € 200.000	16,5%	200.000	33.000
2 <sup>e</sup> schijf van € 200.000 tot € 7.011.000	25%	6.811.000	1.702.750
Te betalen vennootschapsbelasting 2019			1.735.750

## 16. Gescheiden verantwoording DAEB / Niet DAEB

### 16.1. Enkelvoudige gescheiden balans DAEB en Niet-DAEB 2020

(na voorgestelde resultaatbestemming)

(Bedragen x € 1.000)

Balans scheiding daeb en niet-daeb	31-12-2020				31-12-2019			
	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)
<b>ACTIVA (voor resultaatverdeling)</b>								
<b>VASTE ACTIVA</b>								
<b>I. Vastgoedbeleggingen</b>								
1. DAEB vastgoed in exploitatie	314.191	0	0	314.191	289.321	0	0	289.321
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	12.000	0	12.000	0	10.859	0	10.859
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.467	5.461	0	11.928	6.447	5.420	0	11.867
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	25	0	0	25	3.291	0	0	3.291
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>320.683</b>	<b>17.461</b>	<b>0</b>	<b>338.144</b>	<b>299.059</b>	<b>16.279</b>	<b>0</b>	<b>315.338</b>
<b>II. Materiële vaste activa</b>								
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.805	136	0	2.941	2.907	145	0	3.052
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>2.805</b>	<b>136</b>	<b>0</b>	<b>2.941</b>	<b>2.907</b>	<b>145</b>	<b>0</b>	<b>3.052</b>
<b>III. Financiële vaste activa</b>								
1. Deelneming in groepsmaatschappijen	12.460	0	-12.460	0	11.143	0	-11.143	0
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	547	0	-547	0	597	0	-597	0
3. Andere deelnemingen	11	0	0	11	11	0	0	11
4. Latente belastingvorderingen	0	0	0	0	180	45	0	225
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>13.018</b>	<b>0</b>	<b>-13.007</b>	<b>11</b>	<b>11.931</b>	<b>45</b>	<b>-11.740</b>	<b>236</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>	<b>336.506</b>	<b>17.597</b>	<b>-13.007</b>	<b>341.096</b>	<b>313.897</b>	<b>16.469</b>	<b>-11.740</b>	<b>318.626</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>								
<b>IV. Voorraden</b>								
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0	0	0	0	318	0	318
2. Overige voorraden	47	3	0	50	48	2	0	50
<b>Totaal voorraden</b>	<b>47</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>48</b>	<b>320</b>	<b>0</b>	<b>368</b>
<b>V. Vorderingen</b>								
1. Huurdebiteuren	38	2	0	40	37	2	0	39
2. Overige vorderingen	139	6	0	145	173	9	0	182
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>177</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>185</b>	<b>210</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>221</b>
<b>VI. Liquide middelen</b>								
Liquide middelen	55	202	0	257	648	13	0	661
<b>Totaal van vlottende activa</b>	<b>279</b>	<b>213</b>	<b>0</b>	<b>492</b>	<b>906</b>	<b>344</b>	<b>0</b>	<b>1.250</b>
<b>Totaal van activa</b>	<b>336.785</b>	<b>17.810</b>	<b>-13.007</b>	<b>341.588</b>	<b>314.803</b>	<b>16.813</b>	<b>-11.740</b>	<b>319.876</b>





Balans scheiding daeb en niet-daeb	31-12-2020				31-12-2019			
	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)
<b>PASSIVA (voor resultaatverdeling)</b>								
<b>EIGEN VERMOGEN</b>								
1. Herwaarderingsreserves	241.472	6.667	-6.667	241.472	221.193	5.607	-5.607	221.192
2. Overige reserves	43.245	5.793	-5.793	43.245	42.769	5.536	-5.536	42.769
Totaal van eigen vermogen	284.717	12.460	-12.460	284.717	263.962	11.143	-11.143	263.961
<b>VOORZIENINGEN</b>								
1. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	1.330	0	0	1.330	461	0	0	461
2. Latente belastingverplichtingen	157	126	0	283	0	0	0	0
Totaal van voorzieningen	1.487	126	0	1.613	461	0	0	461
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>								
1. Schulden aan banken	40.179	0	0	40.179	38.227	0	0	38.228
2. Schulden aan groepsmaatschappijen	0	547	-547	0	0	597	-597	0
3. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	5.655	4.522	0	10.177	5.767	4.548	0	10.315
Totaal van langlopende schulden	45.834	5.069	-547	50.356	43.994	5.145	-597	48.543
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>								
1. Schulden aan banken	2.233	0	0	2.233	4.102	0	0	4.102
2. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	263	13	0	276	450	150	0	600
3. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	864	58	0	922	1.164	151	0	1.315
4. Overige schulden en overlopende passiva	1.387	84	0	1.471	670	224	0	894
Totaal van kortlopende schulden	4.747	155	0	4.902	6.386	525	0	6.911
<b>Totaal van passiva</b>	<b>336.785</b>	<b>17.810</b>	<b>-13.007</b>	<b>341.588</b>	<b>314.803</b>	<b>16.813</b>	<b>-11.740</b>	<b>319.876</b>

16.2. Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening DAEB en Niet-DAEB  
(Bedragen x € 1.000)

W&V scheiding daeb en niet-daeb	2020				2019			
	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)
<b>WINST- EN VERLIESREKENING</b>								
Huuropbrengsten	13.061	676	0	13.737	12.629	650	0	13.279
Opbrengsten servicecontracten	535	22	0	557	520	78	0	598
Lasten servicecontracten	-577	-21	0	-598	-553	-48	0	-601
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.050	-53	0	-1.103	-1.136	-59	0	-1.195
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.285	-88	0	-3.373	-3.682	-72	0	-3.754
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.766	-35	0	-2.801	-1.935	-29	0	-1.964
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	5.918	501	0	6.419	5.843	520	0	6.363
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.334	2.053	-1.805	1.581	625	677	0	1.302
Toegerekende organisatiekosten	-83	-4		-87	-64	-3	0	-67
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.202	-1.825	1.805	-1.222	-590	-705	0	-1.295
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	49	224	0	272	-29	-31	0	-60
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.025	-41	0	-1.066	-377	-44	0	-420
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.884	494	0	18.378	19.537	629	0	20.166
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	190	121	0	311	244	153	0	397
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.049	574	0	17.623	19.404	738	0	20.142
Opbrengst overige activiteiten	229	8	0	238	233	1	0	234
Kosten overige activiteiten	-229	-8	0	-238	-223	-11	0	-234
Netto resultaat overige activiteiten	0	0	0	0	10	-10	0	0
Overige organisatiekosten	-413	-21	0	-433	-311	-15	0	-326
Kosten omtrent leefbaarheid	-155	-6	0	-162	-137	-5	0	-142
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11	0	-11	0	39	0	-37	2
Rentelasten en soortgelijke kosten	-894	-11	11	-894	-1.081	-37	37	-1.081
Saldo financiële baten en lasten	-883	-11	0	-894	-1.042	-37	0	-1.079
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>21.565</b>	<b>1.261</b>	<b>0</b>	<b>22.825</b>	<b>23.738</b>	<b>1.160</b>	<b>0</b>	<b>24.899</b>
Belastingen	-1.752	-319	0	-2.070	-354	-47	0	-402
Resultaat uit deelnemingen	942	0	-942	0	1.113	0	-1.113	0
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>20.756</b>	<b>942</b>	<b>-942</b>	<b>20.755</b>	<b>24.497</b>	<b>1.113</b>	<b>-1.113</b>	<b>24.497</b>



### 16.3. Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht DAEB en Niet-DAEB 2020 (bedragen x € 1.000)

Kasstroom scheiding daeb en niet-daeb	2020				2019			
	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)
<b>KASSTROOMOVERZICHT</b>								
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>								
<b>Ontvangsten</b>								
Huurontvangsten	13.167	676	0	13.843	12.660	651	0	13.311
Vergoedingen	662	26	0	688	636	21	0	657
Overheidsontvangsten	137	0	0	137	813	0	0	813
Overige bedrijfsontvangsten	19	0	0	19	18	0	0	18
Ontvangen interest	11	0	-11	0	39	0	-37	2
Saldo ingaande kasstromen	13.996	702	-11	14.687	14.166	672	-37	14.801
<b>Uitgaven</b>								
Betalingen aan werknemers	-1.514	-76	0	-1.590	-1.483	-76	0	-1.559
Onderhoudsuitgaven	-2.783	-53	0	-2.836	-2.660	-93	0	-2.753
Overige bedrijfsuitgaven	-2.424	-139	0	-2.563	-2.332	-106	0	-2.438
Betaalde interest	-1.025	-13	11	-1.027	-1.122	-37	37	-1.122
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-4	0	0	-4	-12	0	0	-12
Verhuurdersheffing	-1.897	0	0	-1.897	-1.754	0	0	-1.754
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-70	-4	0	-74	-48	0	0	-48
Vennootschapsbelasting	-1.529	-87	0	-1.616	-1.277	-66	0	-1.343
Saldo uitgaande kasstromen	-11.246	-372	11	-11.607	-10.688	-378	37	-11.029
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>2.750</b>	<b>330</b>	<b>0</b>	<b>3.080</b>	<b>3.478</b>	<b>294</b>	<b>0</b>	<b>3.772</b>
<b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>								
<b>MVA ingaande kasstroom</b>								
Verkoopontvangsten bestaande huur	828	647	-647	828	400	0	0	400
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	505	760	-511	754	228	677	-230	675
(Des)Investeringsontvangsten overig	15	1	0	16	0	0	0	0
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	1.348	1.408	-1.158	1.598	628	677	-230	1.075
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>								
Nieuwbouw huur	-2.737	0	0	-2.737	-3.669	0	0	-3.669
Verbeteruitgaven	-1.499	0	0	-1.499	-1.765	0	0	-1.765
Aankoop	0	-647	647	0	0	0	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-399	-847	511	-735	-182	-954	230	-906
Sloopuitgaven	-111	0	0	-111	-319	0	0	-319
Investerings overig	-103	-5	0	-108	-259	-11	0	-270
Verwerving van materiële vaste activa	-4.849	-1.499	1.158	-5.190	-6.194	-965	230	-6.929
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-3.501	-91	0	-3.592	-5.566	-288	0	-5.854
<b>FVA</b>								
Ontvangsten overig	50	0	-50	0	1.437	0	-1.437	0
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-3.451</b>	<b>-91</b>	<b>-50</b>	<b>-3.592</b>	<b>-4.129</b>	<b>-288</b>	<b>-1.437</b>	<b>-5.854</b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>								
<b>Ingaand</b>								
Nieuwe te borgen leningen	4.185	0	0	4.185	3.050	0	0	3.050
<b>Uitgaand</b>								
Aflossing geborgde leningen	-4.077	0	0	-4.077	-3.325	0	0	-3.325
Aflossing ongeborgde leningen	0	-50	50	0	0	-1.437	1.437	0
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>108</b>	<b>-50</b>	<b>50</b>	<b>108</b>	<b>-275</b>	<b>-1.437</b>	<b>1.437</b>	<b>-275</b>
<b>Toename/afname van geldmiddelen</b>	<b>-593</b>	<b>189</b>	<b>0</b>	<b>-404</b>	<b>-926</b>	<b>-1.431</b>	<b>0</b>	<b>-2.357</b>
<b>Wijziging kortgeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Geldmiddelen aan begin van de periode	648	13	0	661	1.574	1.444	0	3.018
Geldmiddelen aan eind van de periode	55	202	0	257	648	13	0	661

## 17. WNT- verantwoording 2020 De Woningraat

De WNT is van toepassing op De Woningraat. Het voor De Woningraat toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 118.000 (2019: € 114.000) , dit betreft klasse C (1.501 - 2.500 vhe's).

### 17.0. Bezoldiging van bestuurder en (ex-) Raad van Commissarissen

#### 17.0.0. Bestuurders

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, kosten vergoedingen en ter beschikking stelling van een auto) beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, sabbatical leave, jubileumuitkeringen, flexpensioen uitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen.

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling en haar dochter- en groepsmaatschappijen zijn gekomen bedragen € 106.034,- (2019: € 123.363) en is naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd (in euro's):

	K. Lissendorp		M.I. Teitink	
	2020	2019	2020	2019
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	-	54.630	89.434	49.377
Beloningen betaalbaar op termijn	-	10.448	16.599	8.908
<b>Totaal</b>	<b>-</b>	<b>65.078</b>	<b>106.034</b>	<b>58.285</b>

#### 17.0.0.0. Leden Raad van Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling en haar dochter- en groepsmaatschappijen zijn gekomen bedragen € 50.250,- (2019: 49.817,-) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

		Bezoldiging	
		2020	2019
<b>De Woningraat</b>			
Voorzitter	D.W. Hommes	6.825	0
Voorzitter	D.P. Dekker	6.825	13.150
Lid RvC	M.A. Sijbrandij	9.150	8.800
Lid RvC	J. Kenbeek	9.150	8.800
Lid RvC	S.K. van Ooij	9.150	8.800
Lid RvC	F. Voigt	9.150	8.800
Lid RvC	F.J. Henseler	0	1.467
		<b>50.250</b>	<b>49.817</b>

(bedragen zijn exclusief BTW)

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door De Woningraat aan bestuurders en leden van Raad van Commissarissen verstrekt.



### 17.0.1. Bezoldiging topfunctionarissen

Tabel WNT 1a: Leidinggevend topfunctionarissen, gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13<sup>e</sup> maand van de functievervulling.

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13<sup>e</sup> maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

Gegevens 2020	
bedragen x € 1	M.I. Teitink
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	89.435
Beloningen betaalbaar op termijn	16.599
<i>Bezoldiging</i>	<i>106.034</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	118.000
- / - Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>106.034</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2019	
bedragen x € 1	M.I. Teitink
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/06 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	49.377
Beloningen betaalbaar op termijn	8.908
<i>Bezoldiging</i>	<i>58.285</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	66.838
<b>Bezoldiging</b>	<b>58.285</b>

## 17.0.2. Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen

Tabel WNT 1c: Toezichthoudende topfunctionarissen De Woningraat

Gegevens 2020			
bedragen x € 1	D.W. Hommes	D.P. Dekker	M.A. Sijbrandij
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/07 - 31/12	01/01 - 30/06	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	6.825	6.825	9.150
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	8.898	8.802	11.800
- / - Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>6.825</b>	<b>6.825</b>	<b>9.150</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2019			
bedragen x € 1		D.P. Dekker	M.A. Sijbrandij
Functiegegevens		Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019		01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging		13.150	8.800
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		17.100	11.400

Tabel WNT 2.c: Toezichthoudende topfunctionarissen De Woningraat

Gegevens 2020			
bedragen x € 1	J. Kenbeek	S.K. van Ooij	F. Voigt
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	9.150	9.150	9.150
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum <sup>4</sup>	11.800	11.800	11.800
- / - Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>9.150</b>	<b>9.150</b>	<b>9.150</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2019			
bedragen x € 1	J. Kenbeek	S.K. van Ooij	F. Voigt
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	8.800	8.800	8.800
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum <sup>4</sup>	11.400	11.400	11.400

### 17.1. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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.



## 18. Accountantskosten

### 18.1. Opgave accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

2020	BDO Audit & assurance B.V.	BDO belasting-adviseurs	Overig BDO	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	66.792			66.792
Onderzoek van de jaarrekening voorgaand boekjaar	-2.959			-2.959
Verantwoording DVI en woningtoewijzing	8.833			8.833
Adviesdiensten op fiscaal terrein		28.733		28.733
Adviesdiensten op fiscaal terrein voorgaand boekjaar		-6.100		-6.100
Andere niet controle diensten			5.132	5.132
	72.666	22.633	5.132	100.431

2019	BDO Audit & assurance B.V.	BDO belasting-adviseurs	Overig BDO	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	64.009			64.009
Onderzoek van de jaarrekening voorgaand boekjaar	-4.698			-4.698
Verantwoording DVI en woningtoewijzing	8.591			8.591
Adviesdiensten op fiscaal terrein		17.637		17.637
Adviesdiensten op fiscaal terrein voorgaand boekjaar		-2.497		-2.497
Andere niet controle diensten	11.550		7.201	18.751
	79.452	15.140	7.201	101.793

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2020 of 2019 zijn verricht.

## 19. Overige gegevens

### 19.1. Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van De Woningraat zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.





## 20. Ondertekening van de jaarrekening

### 20.1. Bestuur

De jaarrekening van De Woningraat is opgesteld door het bestuur op 10 juni 2021.

M.I. Teitink  
Directeur-bestuurder

### 20.2. Raad van Commissarissen

De Jaarrekening van De Woningraat is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 10 juni 2021.

D.W. Hommes  
Voorzitter

M.A. Sijbrandij  
Vice voorzitter

J. Kenbeek  
Lid

S.K. van Ooij  
Lid

F. Voigt  
Lid

## 21. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van De Woningraat

## A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van De Woningraat te Oudewater gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2020;
2. de winst-en-verliesrekening over 2020; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2020. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

### **Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie**

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

### **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 volkshuisvestelijke aspecten;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

## C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

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

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

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

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

---

Utrecht, 10 juni 2021

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

w.g.

drs. G.J. Verwoert RA

---