

Jaarverslag 2020

woonborg



Inhoudsopgave

01 Jaarverslag	5
1.1 Ondanks corona veel gerealiseerd	6
1.2 Woonborg in 2020	7
1.3 Ontwikkelingen	9
1.4 Vooruitblik	10
02 Maatschappelijke prestaties	11
2.1 Prestatieafspraken	12
2.2 Betaalbare woningen	15
2.3 Voldoende huizen, goede huizen	24
2.4 Zuinig met energie	30
2.5 Steeds betere dienstverlening	32
2.6 Prettige woonomgeving	38
03 Gezonde bedrijfsvoering	40
3.1 Strategische koers	41
3.2 Medewerkers en organisatie	42
3.3 Overleg met Ondernemingsraad	46
3.4 Informatisering en automatisering	47
3.5 Benchmark en benchlearning	48
04 Financiën	49
4.1 Financieel beleid en gezamenlijk beoordelingskader	50
4.2 Financiële positie en kengetallen	51
4.3 Positieve oordelen van AW en WSW	52
4.4 Waardeontwikkeling vastgoed en vermogen	53
4.5 Kasstromen	58
4.6 Financiering en renterisicobeheer	59
4.7 Onze fiscale strategie en planning	61
4.8 Meerjaren perspectief; ontwikkeling van onze kengetallen	62
4.9 Onbebouwde gronden	63
4.10 Scheiding DAEB / niet-DAEB (verlicht regime)	64

05 Risico	65
5.1 Risicomanagement	66
5.2 Belangrijkste risico's	67
5.3 Aardbevingen	69
5.4 Bodemdaling Roden	71
5.5 COVID-19	72
06 Jaarverslag Raad van Commissarissen	73
6.1 Terugblik van de voorzitter	74
6.2 Over toezichthouden	76
6.3 Verslag vanuit toezichthoudende rol	78
6.4 Klankbord- en adviesfunctie & expertise	81
6.5 RvC als werkgever	82
6.6 Samenstelling en functioneren	84
6.7 Zelfevaluatie en educatie	87
6.8 Commissies	88
6.9 Besluiten en gespreksonderwerpen	89
6.10 Hoofd- en nevenfuncties RvC-leden	90
6.11 Jaarrekening 2020	91
07 Jaarrekening	92
7.1 Balans	93
7.2 Winst- en verliesrekening	95
7.3 Kasstroomoverzicht	96
7.4 Algemene toelichting	97
7.5 Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva	102
7.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat	114
7.7 Financiële instrumenten en risicobeheersing	119
7.8 Inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	122
7.9 Kasstroomoverzicht	124
7.10 Toelichting op de balans	125
7.11 Toelichting op de winst- en verliesrekening	142
7.12 Overige informatie	149

08 Overige gegevens	152
8.1 Statutaire resultaatbestemming	153
8.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	154
09 Bijlagen	158
Bijlage 1: Winst- en verliesrekening categoriaal	159
Bijlage 2: Kengetallen over de afgelopen twee jaren	160
Bijlage 3: Winst- en verliesrekening naar DAEB en Niet-DAEB	161
Bijlage 4: Kasstroomoverzicht naar DAEB en Niet-DAEB	162

Woningbouw
Energie labels woningbouw 2020
Aantal woningen per label (aantal 4775)

1. Jaarverslag

Woonbouw

Welke partijen maken we
statieafspraken?

Woningbouw
Collega-corporatie
Actium
Huurdersorganisatie
MEVM
AH Woon

Tynaarlo
Collega-corporatie
Stichting Eelder Woningbouw
Huurdersorganisatie
HBV Eelde-Paterswolde
AH Woon

Woningbouw
Huurdersorganisaties
HO De Huismeesters
KAR Groningen
Grabos
Participatieraad Nijestee
HO Patrimonium
HO Hoogkerk-Noorddijk
Huurdersplatform Bedum-Te
AH Woon

Aa en Hunze
Collega-corporatie
De Volmacht
Huurdersorganisatie
De Deelmacht

Collega-corporatie
De Huis
Lefier
Nijestee
Patrimonium
Wierden
Woonzorg

1.1 Ondanks corona veel gerealiseerd

Het was een bijzonder jaar. We begonnen vol energie en goede moed. We hadden veel op stapel staan. We wilden investeren in ons bezit en in de klanttevredenheid. En we wilden meer impact realiseren in het sociaal domein. Het was dus wel even flink schakelen toen we begin maart werden geconfronteerd met de eerste lockdown als gevolg van corona. Er is een aanpak ontwikkeld die het hele jaar werkbaar bleek: fysieke klantcontacten alleen als het écht moet zoals bij noodzakelijke reparaties en bij bepaalde processen zoals bij verhuizingen. Verder werkten we digitaal of op afstand en zo mogelijk thuis.

Dit heeft veel van onze huurders en medewerkers gevergd. Huurders toonden zich begripvol en flexibel. Maar bij projecten bleek het moeilijk om "gewoon" door te werken. Wij vinden het essentieel om projecten samen met huurders vorm te geven. Maar daarvoor moet je simpelweg bij elkaar komen. Het protocol 'Samen doorwerken' van Aedes bood gelukkig wel enige handvatten.

Daarnaast zagen we dat ook veel huurders thuis kwamen te zitten én dat zorgorganisaties veel minder behandelcontact hadden. En dat merkten we in de leefbaarheid. Het aantal overlastmeldingen en strubbelingen in straten was groter en vergde veel aandacht van ons.

Tegelijkertijd zijn wij positief over het feit dat weinig huurders als gevolg van corona betalingsproblemen ondervonden. Voor veel mensen raakt, zo lijkt nu, de coronacrisis hen nog niet in de portemonnee. En die mensen die het wel raakte, namen contact met ons op en samen vonden we maatwerkoplossingen.

We hebben dit bijzondere jaar geprobeerd om - zo goed en zo kwaad als dat het ging - zo veel mogelijk voor huurders te betekenen. Veel plannen kwamen toch goed van de grond. Onze dank gaat uit naar onze huurders en medewerkers. We bedanken hen voor hun flexibiliteit, begrip en volhardendheid. Samen hebben we er het beste van gemaakt en daar mogen we trots op zijn.

Al met al kunnen we met recht zeggen: ondanks corona hebben we veel bereikt. En natuurlijk hebben we in 2020 bij projecten vertraging opgelopen. We zetten alles op alles om die in 2021 in te lopen.

1.2 Woonborg in 2020

Vervolg op visitatie

In 2019 zijn we gevisiteerd. Een inspirerend traject. De visitatiecommissie prees Woonborg bijvoorbeeld om haar huurdersoriëntatie. De commissie gaf ook een aantal verbeterpunten mee. Zo vonden zij dat Woonborg meer kan betekenen in het sociaal domein. Een ander verbeterpunt is de dienstverlening aan huurders. Dat stond al hoog op de agenda. In 2020 zijn we hiermee verder aan de slag gegaan.

Aan de slag met dienstverlening

We zijn in 2020 gestart met het continu meten van de klanttevredenheid. Daardoor krijgen we veel eerder feedback van onze klanten en kunnen we zo nodig eerder starten met verbeteren.

De rapportcijfers lieten ten opzichte van 2019 verbetering zien. Zowel bij 'reparatieverzoeken' als bij 'nieuwe huurders' scoorden we beter. We hebben alleen wel echt iets te doen bij het onderdeel 'vertrokken huurders'. Hier scoorden we een 6.9. Dat vinden we niet goed genoeg. We weten waar het aan ligt en zetten alles op alles om ook op dit onderdeel volgend jaar beter te scoren.

Beschikbaarheid

We lanceerden – samen met 7 Drentse corporaties en hun 12 huurdersorganisaties - het Drents woonruimteverdeelsysteem 'Thuiskompas'. Thuiskompas bundelt het aanbod van de 8 Drentse woningcorporaties. Dit zijn Actium, Domesta, Stichting Eelder Woningbouw, Lefier, Woningstichting de Volmacht, Woonborg, Woonconcept en Woonservice. Woningzoekenden kunnen zich op Thuiskompas gratis inschrijven. Ze kunnen reageren op alle beschikbare huizen. Daarmee is Thuiskompas een mijlpaal waar het gaat om transparantie en vindbaarheid van de sociale huurwoningen in Drenthe. De eerste ervaringen zijn positief: huurders weten de website te vinden en woningzoekenden beproeven hun geluk door heel Drenthe heen. Tegelijkertijd zien we dat de meeste toewijzingen van woningen nog steeds gaan om verhuisbewegingen binnen de gemeentegrenzen.

Bezit gemiddeld label B

In 2020 realiseerden we nóg een belangrijke mijlpaal: onze woningen hebben gemiddeld een energielabel B. Daar hebben we hard voor gewerkt en fors in geïnvesteerd. 25% van onze woningen zijn nu voorzien van zonnepanelen. Veel woningen zijn gerenoveerd en nu energiezuiniger. Daarmee zorgen we bovendien voor beheersbare woonlasten. Energiezuinige woningen zijn immers betaalbaarder.

We waren in 2020 ook in gesprek met onze bewoners in een aantal gebieden: de Madelief in Nieuw-Roden, Oosterhaar in Haren (fase 5), Oranjelaan en Margrietlaan in Zuidlaren en de Tipkampen en het Sprikkenveen in Vries. We maakten goede afspraken. We verwachten in 2021 te starten met de sloop en/of bouw van deze projecten.

In Nieuw-Roden startten we de bouw van 24 woningen aan de Burgemeester Bloemersstraat. Deze woningen worden in 2021 opgeleverd waarna de sloop en de nieuwbouw aan de Madelief start. In Haren startten we de bouw van de 16 woningen in Oosterhaar, fase 4 van de wijkvernieuwing in Oosterhaar en de 31 appartementen (Het Perron) aan de Walstroweg. Dit zijn de laatste projecten die we aardbevingsbestendig moeten bouwen.

Doorontwikkeling leefbaarheid

We willen meer betekenen in het sociaal domein. Door de decentralisaties en andere maatschappelijke ontwikkelingen (denk aan de aanstaande uitstroom uit het beschermd wonen) zijn kwetsbare mensen in toenemende mate aangewezen op een sociale huurwoning. Dat kan negatieve gevolgen hebben voor de leefbaarheid in onze wijken en dorpen. Dat willen we voor zijn. We gaan daarom anders werken. Tot voor kort werkten we vooral reactief en individueel. We gaan toe naar een meer collectieve en preventieve aanpak. In 2020 zijn we daarom gestart met het werken aan een visie op leefbaarheid. Ook hebben we een nieuw team 'Sociaal beheer' in het leven geroepen. Dat team bestaat uit collega's die al bij Woonborg werkten en mensen die nieuw zijn. Zij gaan vanuit die nieuwe visie aan het werk.

1.3 Ontwikkelingen

We zien diverse ontwikkelingen die van invloed zijn op ons werken. We zetten de belangrijkste op een rij. Eerst de regionale ontwikkelingen en daarna de landelijke.

Drenthe Woont Circulair

Samen met acht andere Drentse woningcorporaties en de provincie Drenthe werken we aan pilots rond het thema circulariteit. Grondstoffen worden nu eenmaal schaarser. We moeten leren hoe we er zuiniger mee omgaan. Dat doen we als woningcorporaties en provincie graag samen. Zo kunnen we van elkaar leren.

Uitstroom beschermd wonen

We verwachten dat de komende jaren veel mensen vanuit instellingen gaan uitstromen naar een reguliere, veelal sociale, huurwoning. Woningcorporaties moeten hierover goede afspraken maken met gemeenten en zorgorganisaties. We vinden het belangrijk dat deze bewoners goed in de wijken kunnen landen. Het is nogal een verandering die ze doormaken! Van beschermd wonen naar meer zelfstandig in de wijk. Woonborg heeft hier in haar hele werkgebied mee te maken. Daarom zijn we in gesprek met centrumgemeentes Assen en Groningen. Ons adagium hierbij is "zonder zorg geen sleutel". Wij vinden dat een goed zorgvangnet essentieel is. We verwachten dat we in 2021 concreet werkafspraken maken met de gemeenten en dat we gemiddeld zo'n 5% van de vrijkomende woningen voor deze uitstroom beschikbaar houden.

Gronings woonruimte-verdeelsysteem

Geïnspireerd door het Drents model dat in 2020 live ging, is er in de provincie Groningen in 2020 een verkenning gestart naar een provinciaal, Gronings woonruimte-verdeelsysteem. Woningcorporaties én huurdersorganisaties onderzoeken of zij zo'n systeem wenselijk en haalbaar achten. Drijfveren zijn meer transparantie inzake woonruimteverdeling en een betere vindbaarheid van geschikte woningen.

Verkenning samenwerking in de kop van Drenthe

In het derde kwartaal van 2020 begonnen Stichting Eelder Woningbouw (SEW), Woonborg en De Volmacht onder begeleiding van Atrive een verkenning naar samenwerking. Zo'n verkenning is logisch. We zijn alle drie actief in de plattelandsregio 'de Kop van Drenthe'. Bovendien zijn Woonborg en SEW allebei actief in de gemeente Tynaarlo en zijn Woonborg en De Volmacht allebei actief in de gemeente Aa en Hunze. We staan samen voor dezelfde uitdagingen, zowel lokaal als regionaal. We verwachten dat de resultaten van de verkenning medio 2021 bekend zijn.

Verhuurderheffing € 3,6 miljoen

De beperking van de financiële ruimte voor corporaties zette in 2020 onverkort door. De verhuurderheffing die de rijksoverheid ons oplegt, doet een grote aanslag op het huishoudboekje. In 2020 maakten we € 3,6 miljoen aan verhuurderheffing over aan de rijksoverheid. Tevens betaalden we in 2020 € 3,4 miljoen aan vennootschapsbelasting. Totaal komt dit neer op meer dan 2 maanden huurinkomsten, geld dat we niet kunnen uitgeven aan nieuwe of betere woningen. De branchevereniging Aedes voert een stevige lobby voor afschaffing van de verhuurdersheffing. We hopen dat een nieuw kabinet zich opnieuw buigt over de fiscale druk bij corporaties.

1.4 Vooruitblik

Achterstand projecten 2020 inlopen

In 2021 pakken we de projecten verder op die als gevolg van COVID-19 in 2020 vertraging opliepen. We zetten alles op alles om de achterstand niet verder op te laten lopen maar moeten ook realistisch zijn. Het is onmogelijk om alle vertraging goed te maken. Ook al omdat in het voorjaar van 2021 we nog volop te maken hebben met de corona-maatregelen.

Speerpunt: leegstand terugdringen

Andere speerpunten voor 2021 zijn het terugdringen van de leegstand en het digitaliseren van het verhuurmutatieproces. Als we erin slagen om leegstand terug te dringen stijgt de beschikbaarheid doordat woningen sneller en meer aansluitend verhuurd worden. Ook scheelt het leegstandkosten. Dit willen we doen door (onder meer) het digitaliseren van het verhuurmutatieproces. Daarmee kunnen we dat proces nauwgezet volgen en dus ook verbeteren.

COVID-19

We hebben naar aanleiding van de COVID-19-crisis in maart 2020 onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen.

De meeste medewerkers kunnen hun werk vanuit huis doen. Dat gold ook voor veel van onze huurders. We zagen dat terug in de overlastmeldingen. Mensen kwamen meer thuis te zitten en daardoor liepen burens eerder tegen elkaar aan. Het aantal overlastmeldingen nam toe. Ook zagen we dat de begeleiding van huurders door zorginstellingen minder was wat ook zorgde voor meer druk op de leefbaarheid.

Tegelijkertijd gaan alle bedrijfsprocessen min of meer gewoon door. Onderhouds- en investeringsactiviteiten stellen we uit als ze niet noodzakelijk zijn. Wij zien vooralsnog geen redenen om aan te nemen dat onze continuïteit in het gedrang komt. Voor een nadere toelichting verwijzen we naar de [COVID-19 paragraaf bij Risico's](#).

2. Maatschappelijke prestaties



2.1 Prestatieafspraken

Overleg met gemeenten en prestatieafspraken

We maken prestatieafspraken met de vier gemeenten in ons werkgebied, collega-corporaties en alle huurdersorganisaties. Daartoe hebben we samen met AH WOON in elke gemeente zowel ambtelijk als bestuurlijk regelmatig overleg. Dit doen we nu al meerdere jaren. We bewaken met elkaar dat er geen afspraken van de radar verdwijnen.

Doorgaans “verstaan” we elkaar goed. Niet altijd. Enkele gemeenten moesten vanwege de coronamaatregelen hun manier van werken wat aanpassen. Daardoor liep de voortgangscntrole op lopende afspraken en het maken van nieuwe afspraken in enkele gemeenten door elkaar. Het gaat hierbij om de ‘voortgangsmatrix’ die we in de Drentse gemeenten gebruiken en de ‘feitenkaart’ in Groningen. We konden dat samen tijdig ondervangen.

Omdat het woonbeleid van de gemeente ook een belangrijke basis is voor de prestatieafspraken zijn we hier nauw bij betrokken.

Groningen stelde in het voorjaar 2020 een nieuwe Woonvisie vast. We werkten samen met collega-corporaties en hun huurdersorganisaties aan meerjarenafspraken, in Groningen noemen we dat het ‘ambitiekader’. We konden dat niet in 2020 afronden. Daarom maakten we voor 2021 ‘jaarafspraken’.

In Aa en Hunze startte het proces om te komen tot een nieuwe Woonvisie en ook hier werken we toe naar meerjarenafspraken. Met Noordenveld maakten we deze afspraken al eerder en maakten we in 2020 aanvullende afspraken. Deze gemeente wil in 2021 het woonbeleid actualiseren. Dit laatste geldt ook voor Tynaarlo. [Alle prestatieafspraken per gemeente vindt u op onze website.](#)

Met welke partijen maken we prestatieafspraken?



We maken prestatieafspraken met de vier gemeenten in ons werkgebied, collega-corporaties en alle huurdersorganisaties.

Werkgebied

4.775 woningen verdeeld over vier gemeenten



Wij hebben 4.775 woningen, verdeeld over vier gemeenten. Kernen zijn: Roden, Peize, Haren, Zuidlaren, Vries en Annen.

2.2 Betaalbare woningen



Rioolheffing per gemeente

Betaalbaar wonen behelst meer dan betaalbare huren. Ook gemeentelijke heffingen zijn onderdeel van 'betaalbaar wonen'. Bijzonder hierin is dat in ons werkgebied in 3 gemeenten de rioolheffing via de eigenaar wordt geïnd in plaats van via de gebruiker: Aa en Hunze, Groningen en Noordenveld.

We blijven dit agenderen bij de gemeenten. Er zijn namelijk twee problemen. Allereerst is in de oude huurcontracten daar geen rekening mee gehouden. Met andere woorden: Woonborg moet de rioolheffing zelf betalen en kan dat niet verrekenen met de huurder. Hierdoor wordt de investeringscapaciteit kleiner. Minstens zo belangrijk: huurders bij wie we de rioolheffing al wel doorberekenen, kunnen geen gebruik maken van een kwijtscheldingsregeling. In Aa en Hunze is voor dat laatste een coulanceregeling van kracht. We blijven echter, samen met AH WOON, pleiten voor een andere systematiek. De gemeente Noordenveld werkt inmiddels aan een nieuwe systematiek. We hebben hierbij onze input kunnen geven.

In Groningen agenderen we dit zodra we met de uitvoering van het ambitiekader aan de slag gaan.

Woningzoekenden

In 2020 stapten we voor de woonruimteverdeling van onze woningen in de gemeenten Noordenveld, Tynaarlo en Aa en Hunze over naar Thuis Kompas. Onze woningzoekenden konden zich inschrijven bij Thuis Kompas. Wie nu nog bij Woonborg is ingeschreven als woningzoekende, kan alleen nog reageren op onze vrijkomende woningen in de gemeente Groningen.

Wacht- en zoektijden

Tot en met het jaar 2019 monitorde Woonborg voor haar gehele woningbezit de gemiddelde wacht- en zoektijden. Met de overgang naar Thuis Kompas komt hier een knip in. We kunnen dus geen goede analyse doen voor ons hele werkgebied. Daarom monitort Woonborg voor 2020 de gemiddelde wacht- en zoektijden voor ons woningbezit in de gemeente Groningen op basis van onze eigen woningzoekenden. Voor de monitoring in onze Drentse gemeenten werken wij samen met de andere corporaties die deelnemen aan Thuis Kompas en kijken we naar de woningzoekenden binnen Thuis Kompas.

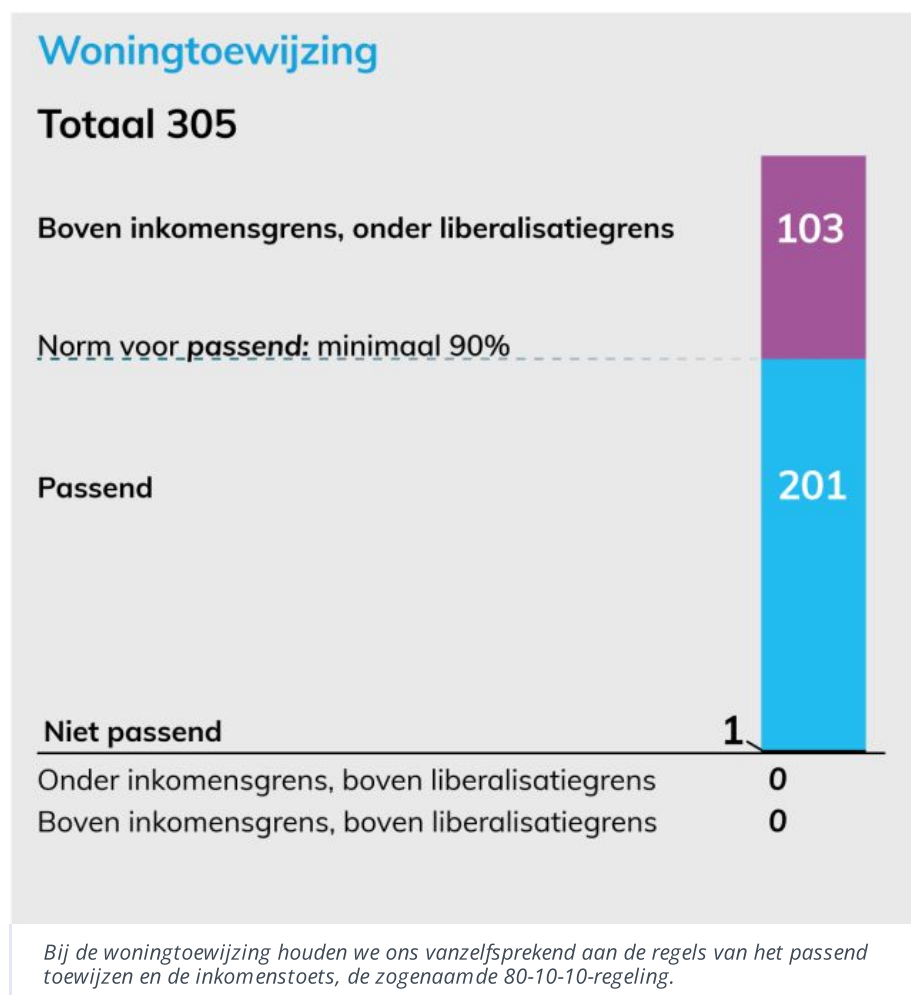
Thuis Kompas geeft inzicht in de reacties op een woning van Woonborg. Bovendien kunnen we de gemiddelde wacht- en zoektijden vergelijken met corporaties en gemeenten van buiten ons werkgebied. In Thuis Kompasverband analyseren we samen die gegevens.

We zien dat de druk op de woningmarkt nog niet afneemt: gemiddeld reageren er 75 geïnteresseerden op een woningadvertentie van Woonborg. De gemiddelde inschrijftijd voor een woning neemt jaarlijks toe. We stellen ook vast dat nieuwe huurders meestal uit onze eigen regio komen, ondanks dat Thuis Kompas-woningzoekenden van buiten ons werkgebied ook op onze woningen kunnen reageren.

Woningtoewijzing

Bij de woningtoewijzing houden we ons vanzelfsprekend aan de regels van het *passend toewijzen* en de inkomensstoets, de zogenaamde 80-10-10-regeling. In 2020 voldeden we ruimschoots aan de wettelijke norm.

Het aantal verhuringen ligt nagenoeg gelijk aan het jaar 2019, de coronacrisis heeft hier geen effect op gehad. Wel zagen we dat we in 2020 meer bestaande woningen hebben verhuurd. In 2019 leverden we nog 42 nieuwbouwwoningen op en hadden we daarmee minder mutaties van bestaande woningen. De afgelopen twee jaren lag het aantal mutaties wel fors lager dan de jaren daarvoor. Er zijn minder huuropzeggingen, waardoor er minder woningen vrij komen. We constateren dat de woningmarkt op slot zit, ook in de doorstroming naar goedkope koopwoningen. Dit heeft effect op onze wacht- en zoektijden.



Leegstand

Onze doelstelling volgens onze begroting voor 2020 was om een woning binnen gemiddeld 25 dagen te verhuren. Deze doelstelling hebben we voor de helft van de vrijkomende woningen gerealiseerd.

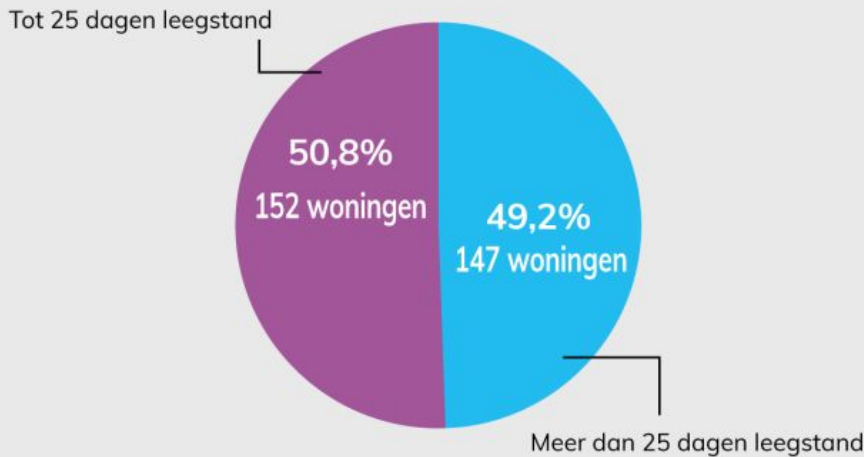
De leegstand wordt mede bepaald door de beleidsuitgangspunten die we hanteren voor wat betreft de uit te voeren werkzaamheden bij een mutatie. In het jaar 2021 gaan we met elkaar duiden wat we van deze leegstand vinden gerelateerd aan deze uitgangspunten.

Leegstand

Aantal dagen reguliere leegstand

Totaal aantal woningen: 299

Totaal aantal dagen leegstand: 9011



Een woning met bestemming 'Verhuur' werd na gemiddeld 30 dagen weer verhuurd.

Niet-reguliere woningtoewijzingen

De urgentiecommissie nam 24 urgentie-aanvragen in behandeling tegenover 20 aanvragen in 2019. Op jaarbasis is het aantal urgentie-aanvragen dus iets toegenomen. De meeste aanvragen zijn sociale-urgentieverzoeken, de meest voorkomende reden is een relatiebreuk.

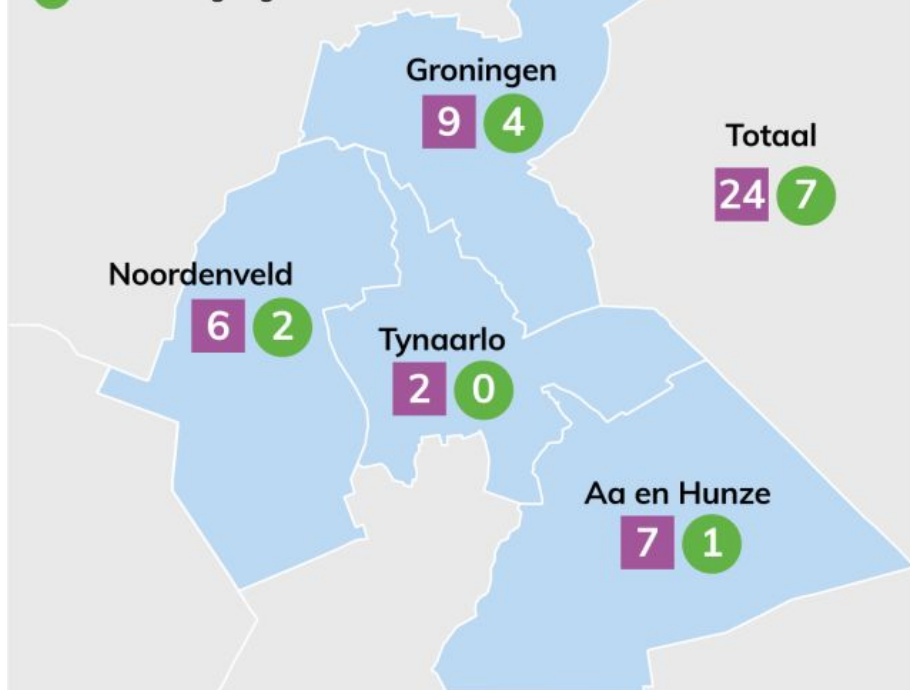
De urgentiecommissie verwacht dat per 1 januari 2022 ze overbodig is. Niet doordat er geen urgentie-aanvragen meer zijn maar doordat de woningtoewijzing verandert.

Sinds 1 september 2020 worden de urgentie-aanvragen voor de Gemeenten Aa en Hunze, Tynaarlo en Noordenveld behandeld door de Urgentie Commissie Thuis Kompas Drenthe. Woonborg behandelt dus sinds 1 september 2020 alleen nog urgentie-aanvragen voor ons werkgebied in de gemeente Groningen. Voor de toewijzing van onze woningen in de Gemeente Groningen gaat Woonborg per 1 september 2021 het woonruimteverdeelsysteem van WoningNet Groningen gebruiken. Urgentie-aanvragen voor woningen in de gemeente Groningen worden dan in behandeling genomen door de urgentiecommissie van WoningNet Groningen (WoonUrgentie Groningen).

Urgentieaanvragen

Herkomst aanvraag

- Behandeld door urgentiecommissie
- Toekenning urgentie



We ontvingen 5 medische urgentie-aanvragen waarvan we 1 konden toewijzen. 19 aanvragen betroffen sociale urgentie. Daarvan wezen we 6 toe.

Toename urgentie-aanvragen gemeente Aa en Hunze

Opvallend is de toename van het aantal aanvragen in de gemeente Aa en Hunze. Dit is te verklaren doordat we 6 urgentie-aanvragen ontvingen van bewoners van de camping in Anloo.

Huisvesting statushouders

Wanneer asielzoekers een verblijfsvergunning krijgen, noemen we ze 'statushouder'. Ze stromen dan uit naar gemeenten en hebben recht op woonruimte. Het Rijk bepaalt hoeveel statushouders iedere gemeente moet huisvesten. Dat gebeurt op basis van de grootte van een gemeente. En de gemeenten maken weer prestatieafspraken met de woningcorporaties.

Het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) regelt de uitstroom van statushouders. Het COA stelt voor elke statushouder een profiel op en kijkt waar de statushouder kan wonen.

In 2020 hebben we 18 statushouders gehuisvest. 1 in Aa en Hunze, 0 in Groningen, 6 in Tynaarlo en 11 in Noordenveld. Alle gemeenten waarin wij huisvesten hebben inmiddels een achterstand op de taakstelling van 2020. We kunnen daar weinig aan doen. Als er een woning beschikbaar komt, heeft het COA niet altijd kandidaten met een juist profiel. En soms weigeren statushouders een bepaalde woning. En ook een gezinshereniging is van invloed op de taakstelling.

Hieronder de taakstelling per gemeente voor de 1^e en 2^e helft van 2020 en de overgebleven achterstand, de taakstelling voor de 1^e helft van 2021 en de daaruit voortvloeiende opgave voor 2021 voor Woonborg.

Taakstelling statushouders

Gemeente	2020 1	Opgave Woonborg 2020 1	2020 2	Opgave Woonborg 2020 2	Achterstand 2020	2021 1	Opgave Woonborg 2021 1, inclusief achterstand
Groningen	72	4	85	4	39	179	11
Aa en Hunze	8	2	10	2	12	20	8
Noordenveld	10	10	12	12	6	24	32
Tynaarlo	11	5	13	7	11	26	19

Wat opvalt is dat de taakstelling voor de eerste helft van 2021 groter is dan voor heel 2020. Die taakstelling is voor Woonborg onmogelijk te vervullen. Als gevolg van de coronamaatregelen vinden er in de eerste helft van 2021 geen gezinsherenigingen plaats. Als de gezinsherenigingen weer op gang komen, zal naar we aannemen de taakstelling ook vervuld worden.

Huisvesting huishoudens die met spoed moesten verhuizen

In 2020 hebben we 22 huishoudens verhuisd omdat hun huis gesloopt werd of was verzakt. Zij vonden een nieuwe woning. In het geval van sloop- en nieuwbouwprojecten lukt het ons steeds beter om de huurders te verhuizen naar een tijdelijke wisselwoning die in de tweede fase van het project wordt gesloopt. Zo doen we zo weinig mogelijk beroep op het reguliere woningaanbod bij sloop en nieuwbouw.

Huurbeleid

We hanteerden dit jaar hetzelfde huurbeleid als in de voorgaande jaren. Er waren voldoende woningen beschikbaar in de verschillende prijsklassen. Ruim 80% van onze woningen bieden we aan voor een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens.

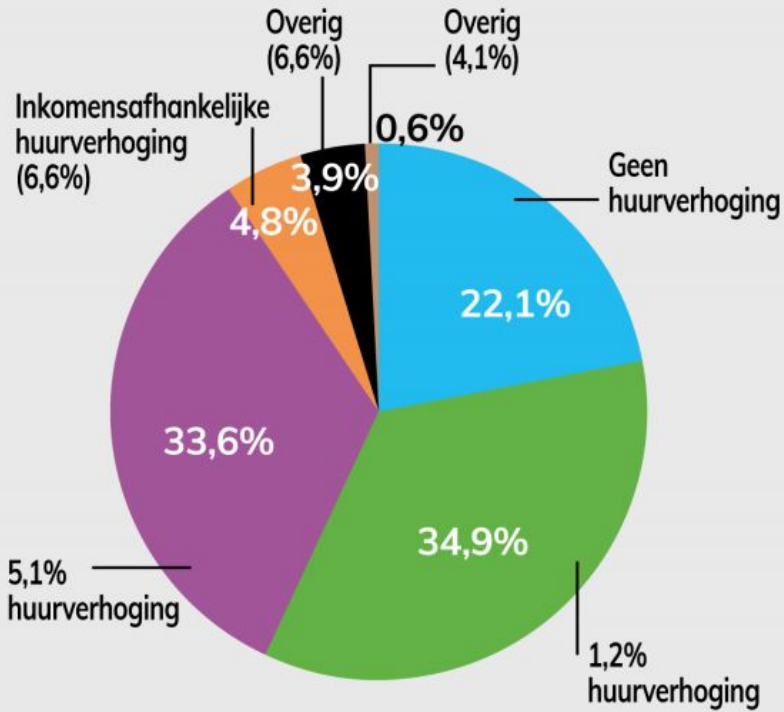
Jaarlijkse huuraanpassing

In december 2018 werd een Sociaal Huurakkoord gesloten tussen Aedes en de Woonbond. Hierin werd afgesproken dat de jaarlijkse verhoging van de huursom (dat is het bedrag van alle huren van de sociale huurwoningen van Woonborg) maximaal het inflatiepercentage mocht bedragen. Dat percentage bedroeg in 2020 2,6%.

Dat betekende dat de huurprijs van de individuele woningen met een hoger percentage mocht stijgen, als het totaal van de huren van alle sociale huurwoningen van Woonborg maar niet met meer dan 2,6% steeg.

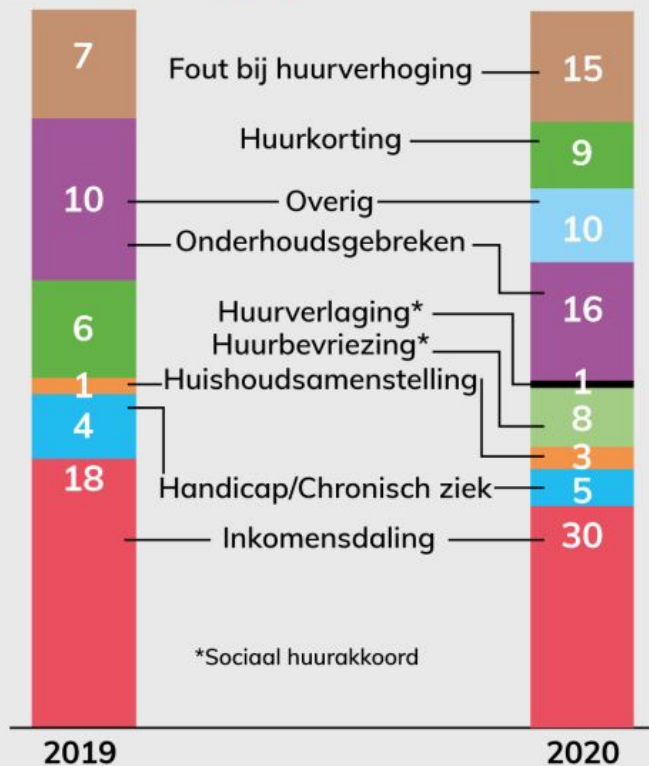
Huurverhoging

In totaal ontvingen 4.744 huurders een aankondiging van huurverhoging



Alle huurders ontvingen de aankondiging voor de huurverhoging op tijd.

Waarom maakten mensen bezwaar tegen huurverhoging?



Incasso

In 2020 had corona invloed op de financiële situatie van een aanzienlijk aantal huurders. Desondanks bleek de invloed van corona op de huurachterstanden gelukkig beperkt.

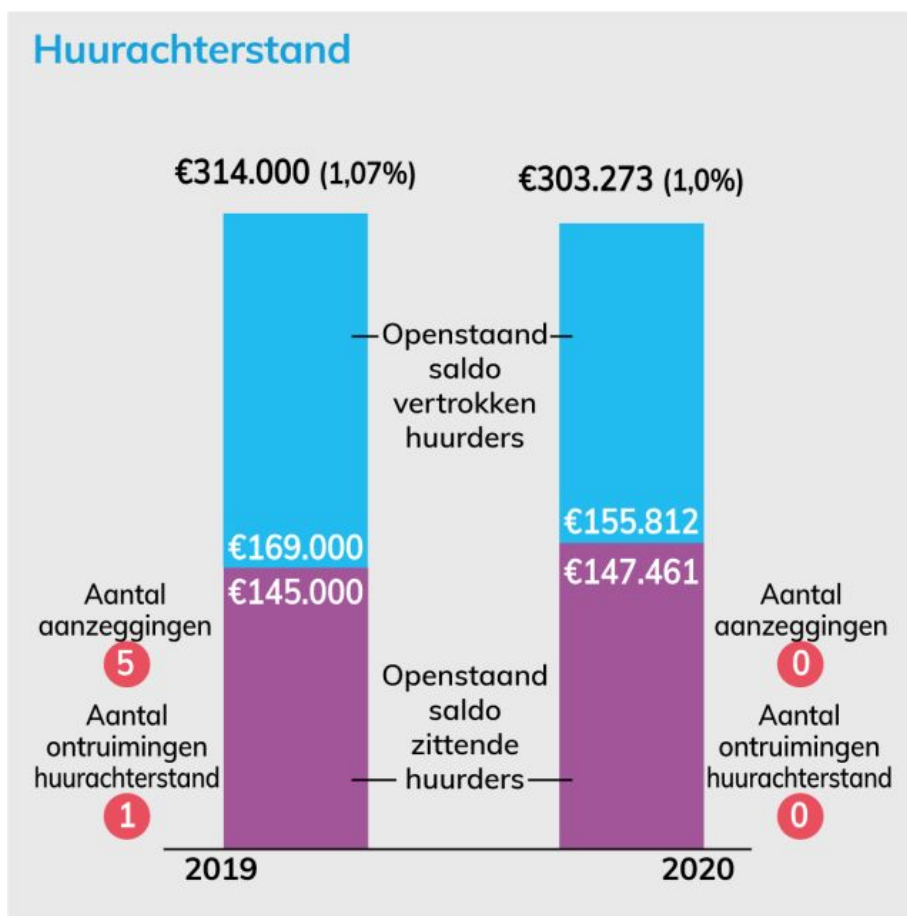
Ongeveer 2% van onze huurders heeft zich gemeld met betalingsproblemen als gevolg van de coronacrisis. Met ieder van hen hebben we een oplossing op maat gezocht. Soms in de vorm van uitstel van betaling, soms in de vorm van betaling in termijnen. En ook hebben we huurders geïnformeerd over de verschillende loketten van de overheid voor inkomensondersteuning. We zien qua aantallen of problematiek geen grote verschillen tussen de gemeenten waar we bezit hebben.

Op verzoek van het ministerie van Binnenlandse Zaken opende de Huurcommissie een registratiepunt voor huurders met betalingsproblemen als gevolg van corona waarbij de verhuurder geen maatwerkoplossing kon bieden. Van iedere melding door een huurder krijgt ook de betreffende verhuurder bericht. Daardoor weten we dat in 2020 hebben zich daar geen huurders van Woonborg hebben gemeld.

Bij onze incasso hebben we zo veel mogelijk persoonlijk contact met huurders. Omdat huisbezoeken moeilijk werden, hebben we meer moeite gedaan om op andere manieren in gesprek te komen. Ook het overleg met hulpverleningsinstanties was moeilijker. Bovendien verbood de overheid alle juridische procedures om alsnog betaling van huurachterstanden af te dwingen. Ook als een betalingsachterstand niet was veroorzaakt door corona. Hierdoor is bij een aantal huurders de huurachterstand fors opgelopen.

Al met al is de financiële impact van corona voor Woonborg in 2020 echter beperkt. Dat is ook dankzij de inspanning van onze medewerkers. We zijn blij dat in 2020 geen huisuitzetting vanwege huurachterstanden plaats hebben gevonden.

Huurachterstand



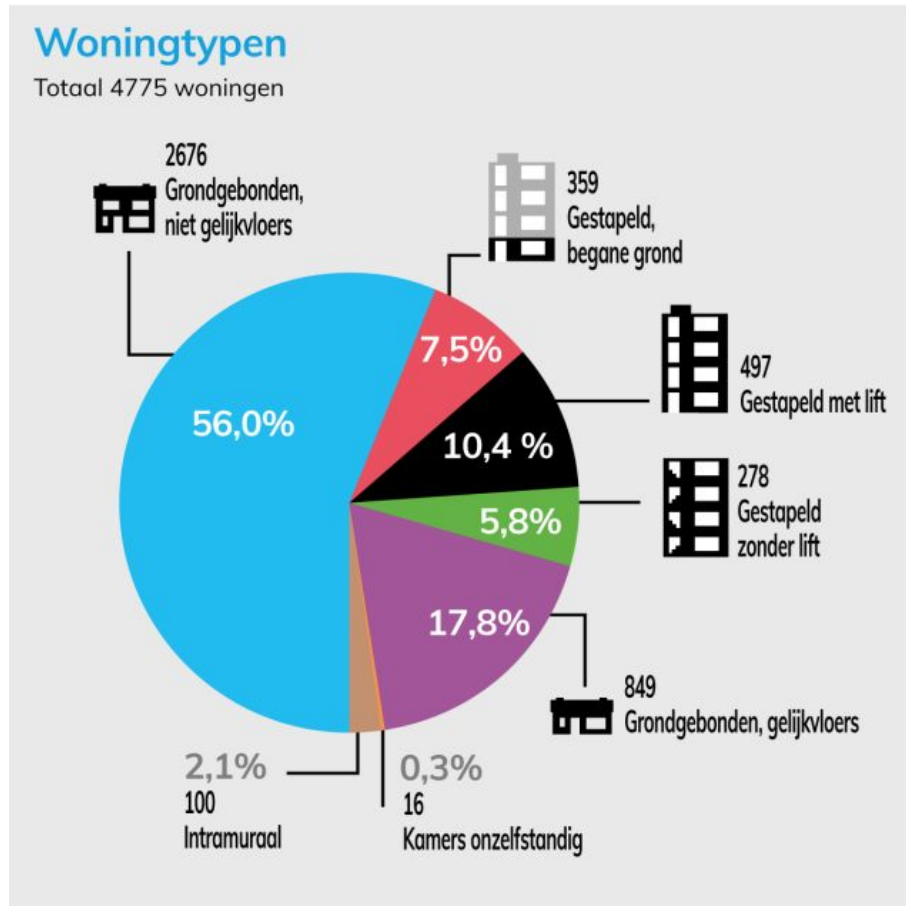
Voorzieningswijzer

In de gemeenten Noordenveld en Groningen hebben wij een bijdrage geleverd aan de introductie van de Voorzieningswijzer. Dit is een platform dat mensen helpt om verstandige keuzes te maken bij het afsluiten van een energie- en zorgverzekering. Daarnaast kun je er checken of je aanspraak kunt maken op toeslagen of gemeentelijke (minima)regelingen. De keuzes die huurders met behulp van dit platform maken, kunnen belangrijke financiële voordelen opleveren. Woonborg vindt dat zo'n platform strikt genomen geen volkshuisvestelijke taak is. Daarom hebben wij afgesproken dat wij eenmalig een financiële bijdrage aan dit platform leveren. Daarnaast faciliteren we door het doorverwijzen van huurders en het aanleveren van data.

2.3 Voldoende huizen, goede huizen

Doel 2 uit ondernemingsplan

Als tweede doel formuleerden we in ons Ondernemingsplan: 'We beschikken over voldoende en goede huizen met een passende prijs voor onze doelgroepen.' Daartoe houden we onze woningvoorraad scherp in het oog. We bouwen nieuwe woningen, we renoveren bestaande woningen en we slopen woningen. En we verkopen onze huizen ook als ze op termijn niet nodig zijn voor onze doelgroep.



Nieuwbouwprojecten

Ons nieuwbouwprogramma is vooral gericht op het vervangen van onze huidige woningen. Dat betekent nogal wat voor de bewoners. Samen met hen doorlopen we een intensief proces dat meestal drie tot vier jaar duurt. Als huurders hun nieuwe woning betrekken, is dat dus vaak óók de afronding van jarenlange samenwerking.

In 2020 waren we in gesprek met onze bewoners in een aantal gebieden: Oosterhaar in Haren (fase 5), de Madelief in Nieuw-Roden, Oranjelaan en Margrietlaan in Zuidlaren en de Tipkampen en het Sprikkenveen in Vries. De gesprekken met de bewoners hebben geleid tot concrete afspraken en sociale plannen. Daardoor verwachten we in 2021 te starten met de sloop en/of bouw van deze projecten.

Aan de Burgemeester Bloemersstraat in Nieuw-Roden zijn we na de zomer gestart met de bouw van 24 woningen. De start van de nieuwbouw volgt op de sloop van 24 woningen op dezelfde locatie en zal in 2021, na oplevering, worden opgevolgd door de sloop en nieuwbouw aan de Madelief. Ook in Haren is gestart met

de bouw van de 16 woningen in Oosterhaar, fase 4, en de 31 appartementen (Het Perron) aan de Walstroweg.

Opgeleverde nieuwbouw in 2020

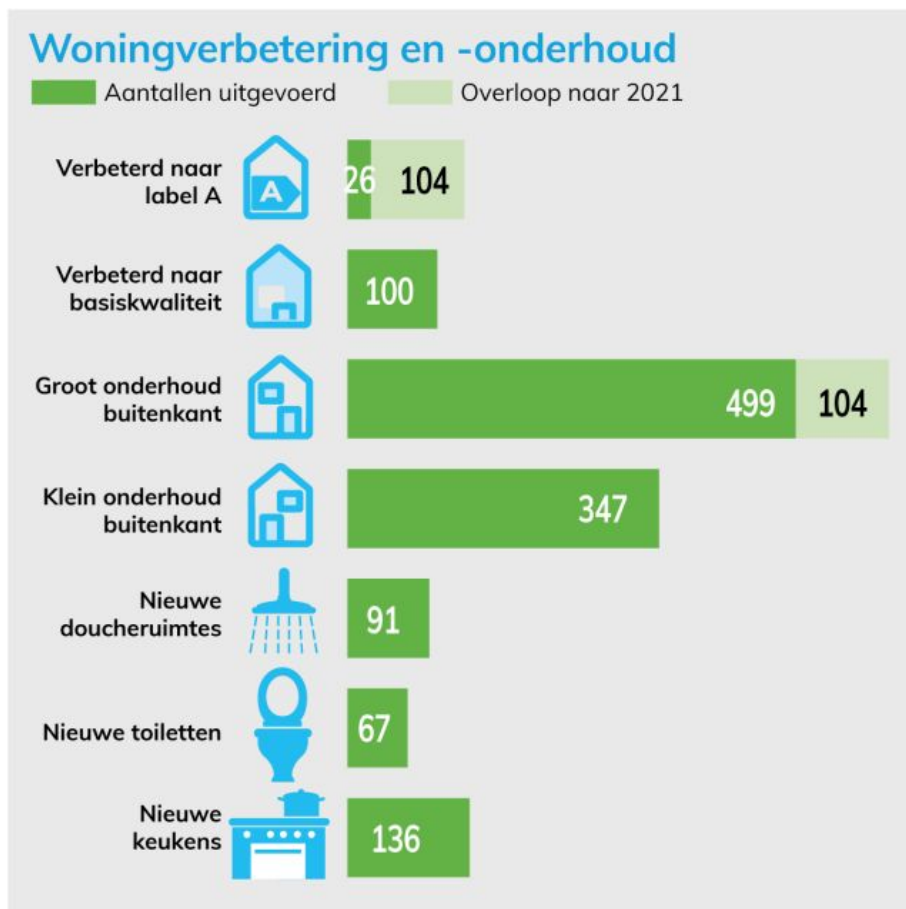
Voor 2020 stond de oplevering van 19 nieuwbouwwoningen gepland. Dit betrof de 16 woningen van project 'Oosterhaar fase 4' in Haren en 3 appartementen op de begane grond in wooncomplex Vasalis in Roden. De bouw van de 16 woningen in de wijk Oosterhaar zal, later dan gepland, eind 2021 worden opgeleverd. De herbestemming van de bedrijfsruimten naar appartementen in Vasalis is "on hold" gezet in afwachting van alternatieve ontwikkeling.

Onderhoud

Een woning is een kostbaar bezit. We onderhouden onze woningen dan ook goed. We hebben verschillende vormen van onderhoud

- Woningverbetering
- Basiskwaliteit, onderhoud bij verhuizingen en maatwerk voor isolerende maatregelen,
- Planmatig onderhoud aan het casco
- Binnenonderhoud

Veel van deze werkzaamheden konden we ondanks COVID-19 gewoon door laten gaan. Maar niet alles. In onderstaande tabel ziet u het in 2020 uitgevoerde onderhoud en het voor 2020 gepland onderhoud dat door moesten schuiven naar 2021.



Woningverbetering

Woningverbetering doen we om het wooncomfort te vergroten en de energiekosten te verlagen. En natuurlijk ook om de levensduur van de woning te verlengen. We trekken bij dit soort ingrijpende operaties graag met de bewoners op. Tijdens informatieavonden wegen we samen af hoe we tot het beste verbeterprogramma kunnen komen. En ook bij het opstellen van de concrete plannen werken we nauw samen met onze huurders. Daardoor kunnen we eigenlijk altijd rekenen op 100% medewerking. In 2020 hadden we naast de overloop van 24 woningen vanuit 2019 de planning 5 verbeterprojecten met een totaal van 76 woningen projectmatig te verbeteren.

Door de Covid Pandemie was het lastiger om bewoner bijeenkomsten te organiseren. Hierdoor was het op halen van toestemming en medewerking van de bewoners moeizaam en tijdrovend.

In de loop van 2020 hebben we nieuwe manieren gevonden om bewoners Corona-proof te betrekken bij de woningverbeteringen. In alle vijf verbeterprojecten is uiteindelijk voldoende deelname vanuit de bewoners gerealiseerd.

Daarnaast zijn er - binnen de teams die de woningverbeteringen voorbereiden - ook manieren gevonden de uitvoering van verbeteringen Corona-proof op te starten. Binnen de nieuwe werkwijze zijn alle bouwvoorbereidingen voor de verbeterprojecten in 2020 verlaat opgestart en loopt de uitvoering van nagenoeg alle verbeterprojecten door naar 2021.

In 2020 hebben we totaal 26 woningenverbeteringen opgeleverd. Dit zijn 2 woningen aan de Merelstraat in Vries en 24 woningen vanuit de overloop uit 2019. De overige 74 woningen van de 5 verbeterprojecten lopen door en worden in 2021 opgeleverd.

Voor 2020 hadden we naast de 5 verbeterprojecten een project voor het extra verbeteren van 158 woningen naar label A gepland. Dit had twee doelstellingen. Ten eerste een 'sprint' naar gemiddeld label B voor Woonborg en ten tweede zoveel mogelijk woningen verbeteren om ons voor te bereiden op energieneutraal in 2040. De voorbereidingen van het project zijn gedeeltelijk in 2020 opgestart en we verwachten 30 van de 158 woningen in 2021 op te leveren. Omdat we in de loop van 2020 een 'gemiddeld label B' voor Woonborg behaald hebben, beperken we ons voorlopig tot de afronding van de 30 met een oplevering in 2021. De overige 128 woningen worden dus niet versneld verbeterd naar label A.

Basiskwaliteit

Onze woningen verschillen sterk in leeftijd. Met name de oudere woningen voldoen soms niet meer aan onze basiseisen. Als een woning leeg komt, omdat de huurder gaat verhuizen, is dat voor ons een uitstekend moment om de woning te verbeteren naar basiskwaliteit.

Wat betekent basiskwaliteit



Minimaal energielabel C



Isolerend glas in alle ramen en deuren



Voorzien van vloer-, gevel- en/of dakisolatie



Ventilatieroosters



Voorzien van mechanisch ventilatiesysteem

De werkzaamheden om een woning op basiskwaliteit te brengen, voeren we uit wanneer de woning leeg is en opnieuw verhuurd wordt. De huurprijs wordt dan aangepast aan die nieuwe kwaliteit.

Daarnaast voeren we de werkzaamheden om een woning op basiskwaliteit uit bij het oplossen van klachten of bij een “geriefaanvraag”. In het laatste geval betaalt de huurder voor de isolerende maatregelen per labelstap. Dit proces kan per woning worden uitgevoerd.

We hebben voor basiskwaliteit 50 woningen begroot en in 2020 100 woningen op basiskwaliteit gebracht. Het aantal is fors verhoogd doordat een groter aantal woningen bij mutatie aan onze basiseisen gebracht moesten worden. Het aantal huurders dat individueel kiest voor isolerende maatregelen neemt ook toe. We zien breder draagvlak ontstaan voor isolerende maatregelen.

Planmatig onderhoud aan casco

Elk jaar verrichten we bij circa 1.200 woningen planmatig onderhoud. Dit aantal verschilt per jaar omdat complexen soms worden doorgeschoven, bijvoorbeeld omdat het onderhoud nog een jaar uitgesteld kan worden. Ongeveer de helft krijgt een grote beurt. Die grote beurt doen we elke 8 jaar. We gaan dan aan de slag met het casco. Denk aan het schilderwerk, voegwerk, metselwerk, goten, daken en bestratingen.

De andere helft krijgt een “kleine tussenbeurt”. Ook dit klein onderhoud - zoals het bijwerken van het schilderwerk - doen we met een cyclus van 8 jaar.

Voor 2020 hadden we 347 kleine tussenbeurten gepland en 347 uitgevoerd. Ook het planmatig groot onderhoud dat niet gekoppeld is aan projectmatige woningverbetering is in 2020 nagenoeg volledig afgerond.

Tevens was er voor 104 woningen planmatig groot onderhoud gepland waarbij de uitvoering gekoppeld is aan de label A woningverbetering. Deze zijn nog niet afgerond en staan nu gepland om in 2021 af te ronden.

Planmatig onderhoud binnen

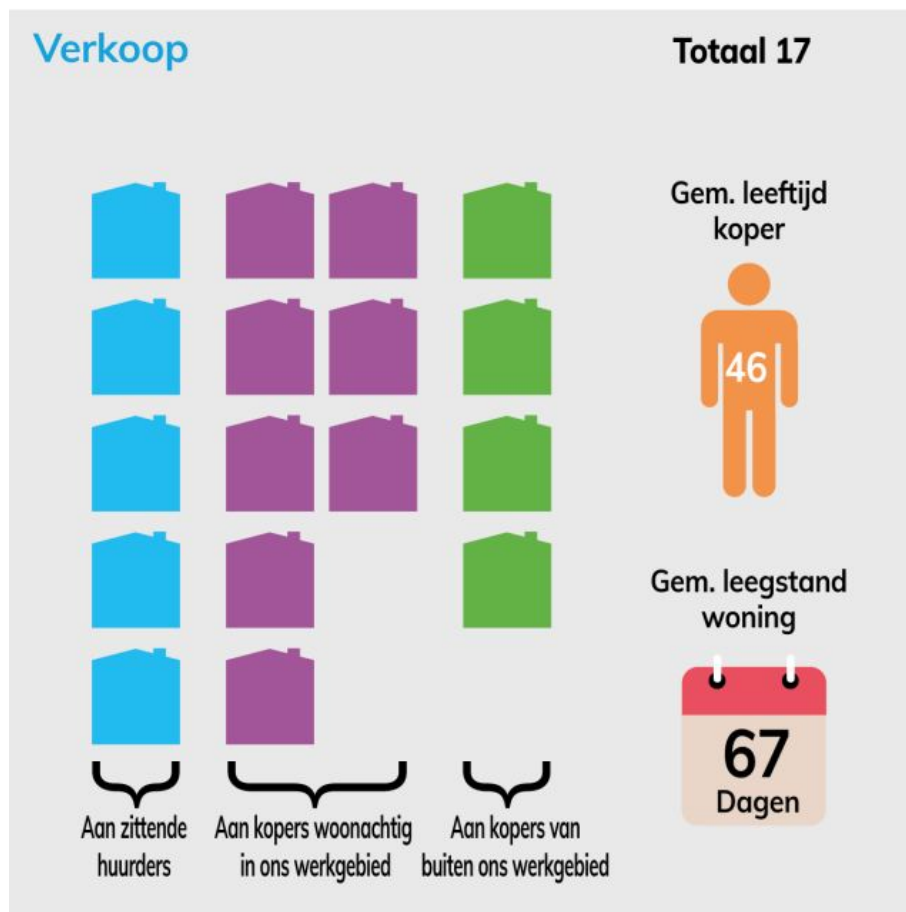
Met binnenonderhoud bedoelen we het vervangen van keukens, toiletten, doucheruimten en aanpassingen in het kader van het politiekeurmerk veilig wonen. Ook bij binnenonderhoud geldt, net als bij woningverbetering, dat de huurder bepaalt of het werk gebeurt en wanneer. Als een keuken, badkamer of toilet aan het eind van de levensduur zit, vragen we huurders of ze deel willen nemen aan de vervanging. In 2020 hebben we door corona minder douches en keukens vervangen. We hebben tijdens de eerste en tweede lockdown alleen binnenonderhoud uitgevoerd in leegstaande woningen of in woningen waar ernstige gebreken ontstonden. Kortom, er is minder binnenonderhoud uitgevoerd. Voor 2020; 190 keukens gepland en daadwerkelijk 136 vervangen, 130 badkamers gepland en 91 vervangen, 130 toiletruimtes gepland en 67 vervangen.

Verkoop

Verkopen van woningen is een van de mogelijke maatregelen om te komen tot de gewenste woningvoorraad. In ons werkgebied verkopen wij de woningen die we op termijn niet nodig hebben voor onze doelgroep. Op dit moment (januari 2021) bestaat onze “verkoopvijver” nog uit ongeveer 400 woningen. Deze woningen vallen in het segment ‘goedkope koop’. We verkopen zo’n woning als de huurder de huurovereenkomst opzegt. En natuurlijk kan een huurder deze woning ook zelf kopen.

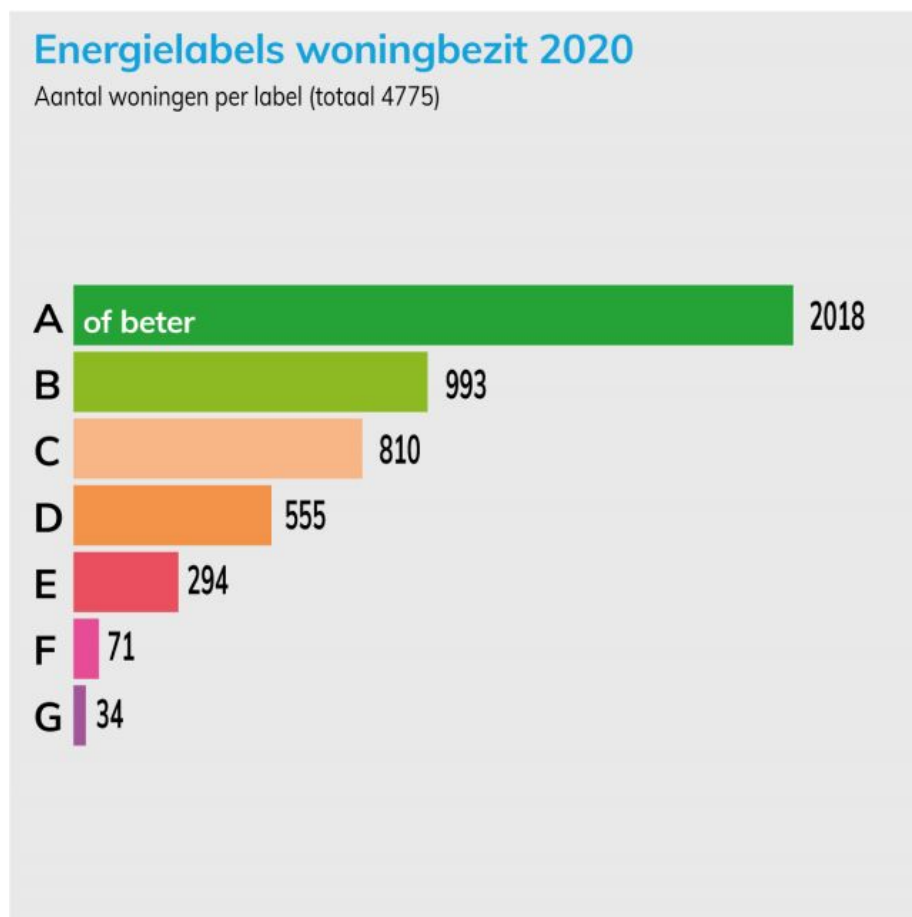
We verkochten in 2020 17 woningen waarvan 5 aan “zittende” huurders. Naast deze zittende huurders kwamen 8 van de 12 kopers uit ons werkgebied. We verkopen aan kopers uit alle leeftijdscategorieën, zowel aan senioren als aan starters op de woningmarkt.

Het gemiddeld aantal dagen leegstand (tussen de einddatum van de huurovereenkomst en de datum van passeren van de akte van levering bij de notaris) was 67 dagen. Dit is laag. Dat komt mede doordat de verkoop aan zittende huurders niet leidt tot leegstand.



2.4 Zuinig met energie

Duurzaamheid staat blijvend hoog op onze agenda. Samen met onze partners binnen 'Expeditie Energieneutraal wonen Drenthe' streven we ernaar dat in 2040 onze gehele woningvoorraad energieneutraal is. We proberen bovendien onze huurders zich bewust te maken van hun energieverbruik. En natuurlijk moedigen we ze aan om waar mogelijk ook hun energieverbruik aan te passen. Door middel van de grootschalige woningverbeteringen, en de bouw van nul-op-de-meter nieuwbouwwoningen, heeft Woonborg in 2020 het tussendoel 'gemiddeld label B in 2020' behaald! En daar zijn we trots op. Huurders hebben hier een groot aandeel in, met hen hebben we projecten van de grond gekregen. Ook zien we dat veel huurders steeds meer energiebewust wonen.



Nul-op-de-meter

Op 1 januari 2020 heeft Woonborg 117 zogenaamde 'Nul op de Meter – woningen'. Zo'n NOM-woning heeft een display of een app waarop de bewoners de energiestromen op elk moment van de dag kunnen aflezen. Ze zien in een oogopslag hoeveel stroom de zonnepanelen opwekken en hoeveel energie en tapwater zij verbruiken. Zo heb je als bewoner je energieverbruik beter in de hand. Met deze functionaliteit voldoen we aan de eisen voor het vragen van een EPV (Energie Prestatie Vergoeding).

Het wonen in een NOM-woning en het gebruik van het display is voor bewoners nieuw. Daarom zorgen we voor goede begeleiding bij oplevering van de nieuwe woning. Onze ervaring is inmiddels dat bewoners na een instructie er goed mee om kunnen gaan.

We doen daarnaast nog andere activiteiten op het gebied van duurzaamheid. We monitoren de ontwikkelingen waarmee, op een betaalbare wijze, de portefeuille energieneutraal gemaakt kan worden. Daarnaast testen we nieuwe toepassingen middels pilots en voeren we verbeterprojecten uit.

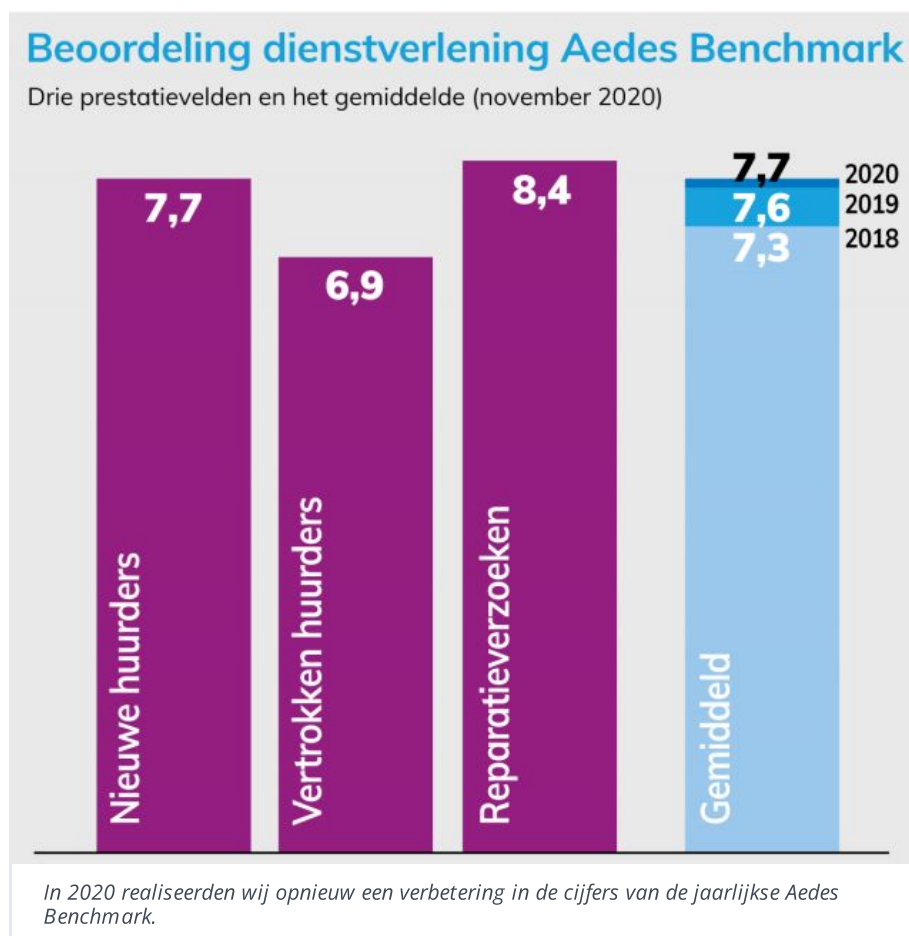
2.5 Steeds betere dienstverlening

Voor reparatieverzoeken behaalden we ons doel! In ons ondernemingsplan noemen we als doel voor 2022: 'Onze dienstverlening komt tegemoet aan de behoeften van onze huurders. Zij waarderen onze dienstverlening met een 8.' We constateren dat we in 2020 voor het proces 'Reparatieverzoeken' voldeden aan dit doel. De cijfers voor het proces 'Nieuwe huurders' en 'Vertrokken huurders' blijven nog achter, waardoor we net niet een 8 scoorden in 2020.

Klanttevredenheid dienstverlening

In 2020 stelden we onze klantstrategie vast. Woonborg wil goed bereikbaar zijn, de mening van haar huurders goed benutten en de dienstverlening optimaliseren door meer en beter samen te werken met bedrijven die namens ons bij huurders werkzaamheden verrichten.

In het verleden bepaalden we de klanttevredenheid door middel van een steekproef. In 2020 paktten we het anders aan. We vroegen de mening van onze huurder bij ieder reparatieverzoek en bij iedere verhuizing. Dat deden we kort na het afronden van de dienst. Daardoor steeg de respons met ongeveer 40%! De nieuwe aanpak levert waardevolle informatie op, die wij benutten bij het verbeteren van onze processen en de dienstverlening.



Dienstverlening bij verhuizen

Vanwege corona-maatregelen moesten we het verhuisproces tijdelijk aanpassen. Daardoor was het niet mogelijk om samen met onze vertrekkende huurders de woning te inspecteren. Dit gebrek aan persoonlijk contact en afstemming veroorzaakt onzekerheid, en beïnvloedt de klantwaardering negatief. Door goed improvisatiewerk van onze verhuurmakelaars bleef desondanks de klantwaardering van dit proces relatief stabiel.

Ondanks de improvisatie van onze collega's en het stabiele cijfer, zijn we nog niet tevreden: een 6,9 is tenslotte nog lang geen 8. Gelukkig zien we kansen om onze dienstverlening te verbeteren. In 2021 zullen we de feedback van onze huurders benutten om de dienstverlening bij verhuizen verder te verbeteren. We gaan onder andere gebruik maken van inspectie-apps waardoor de administratieve last wordt verminderd. Hierdoor verbetert de snelheid en kwaliteit van informatievoorziening wat naar verwachting leidt tot een hogere waardering van onze klanten.

Reparatieverzoeken

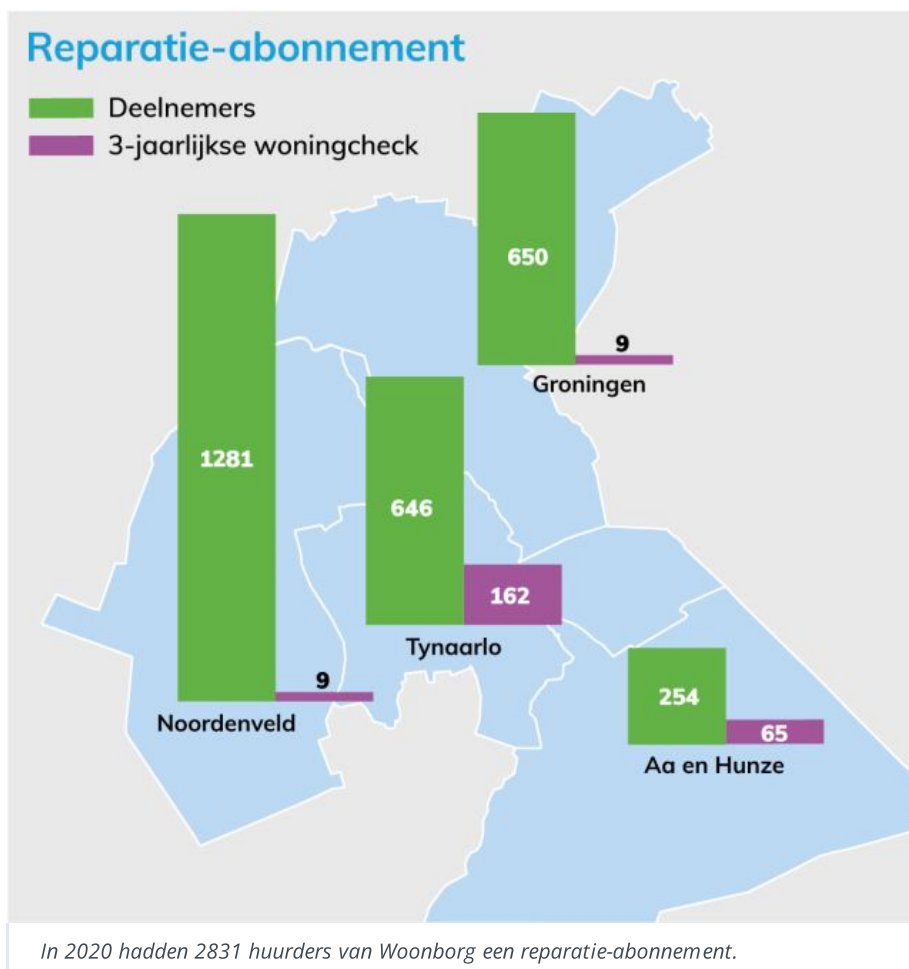
Huurders die een reparatieverzoek indienden, waardeerden ons ook in 2020 opnieuw hoger. Een gemiddelde waardering van 8,4 is fors hoger dan het landelijke gemiddelde (7,7). Deze hoge waardering willen wij vasthouden. Wij doen dit onder andere door de klanttevredenheidsmetingen met onze contractpartners te bespreken.

Huurderspanel 2020

Vanwege de coronamaatregelen organiseerden we in 2020 geen huurderspanel. Maar we laten deze traditie niet vallen! We hopen in 2021 weer een huurderspanel te organiseren, al dan niet in een aangepaste, digitale vorm.

Reparatie-abonnement

Ook in 2020 konden huurders een reparatie-abonnement afsluiten. Dat kost 5 euro per maand. Daarmee kunnen zij onderhoud dat voor rekening van huurder komt, laten uitvoeren door Woonborg. Bij huurders die zo'n abonnement hebben, controleren we eens per 3 jaar de woning. We kijken dan specifiek naar de punten die onder het huurdersonderhoud vallen. Door de coronacrisis hebben we maar 33% van de geplande controles uitgevoerd. We zullen in 2021 proberen om een inhaalslag te maken. Of dat lukt is afhankelijk van hoe de coronacrisis zich ontwikkelt.



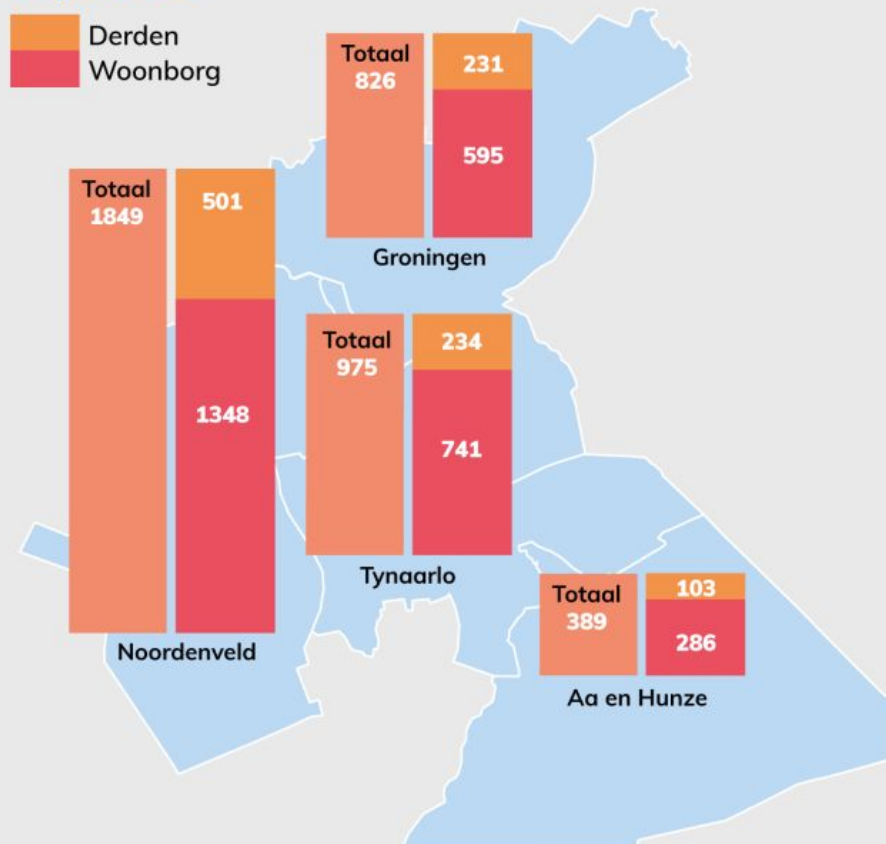
Reparaties

Bij Woonborg hebben we negen vaklieden in vaste dienst die er samen voor zorgen dat de reparatieverzoeken van huurders worden afgehandeld.

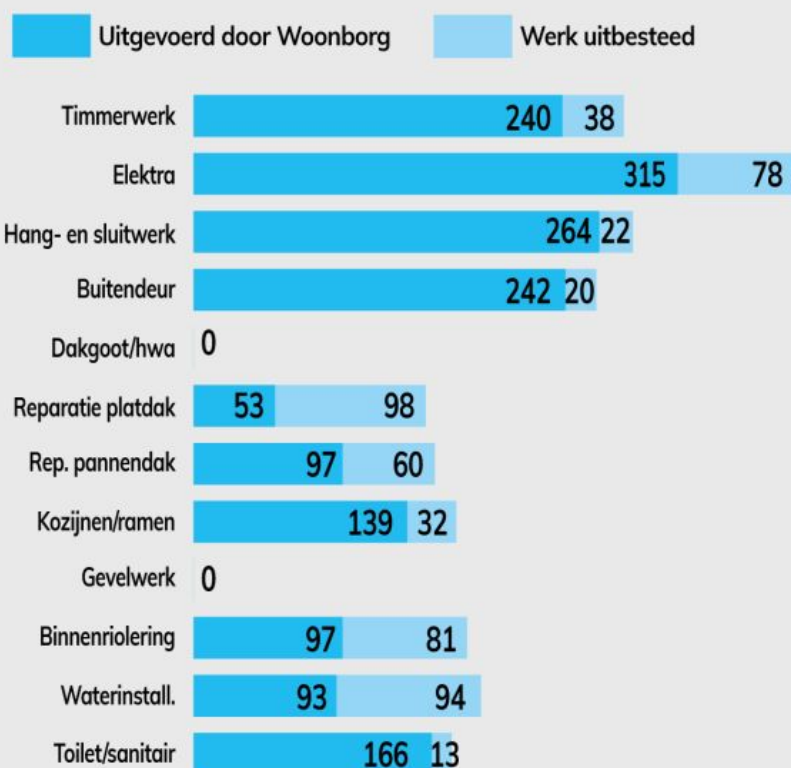
Door de coronapandemie hebben we in het dagelijks onderhoud een bijzonder jaar gehad. We wilden de contactmomenten en dus ook het besmettingsgevaar voor onze medewerkers en huurders zo laag mogelijk houden. Daarom hebben we het dagelijks onderhoud afgeschaald naar spoedreparaties.

Waar we vorig jaar nog meer dan 80% van de reparatieverzoeken zelf uitvoerden, is dat voor 2020 ongeveer 10% minder. We verwachten dat dit eenmalig is en dat vanaf 2021 weer meer dan 80% van de werkzaamheden door onze eigen dienst zal worden uitgevoerd. We vinden een vast gezicht in de wijk belangrijk en weten dat onze huurders dit erg waarderen.

Reparaties



Type reparatieverzoeken



Spoedklachten

We streven ernaar om zoveel mogelijk reparatieverzoeken in het eerste bezoek van de allround vakman op te lossen (een first time fix). Waar we vorig jaar nog minder dan de helft van de reparatieverzoeken in één keer oplosten, haalden we in 2020 een first time fix van bijna 66%. Dat dit zo enorm gestegen is, komt door de coronacrisis. We hebben een groot deel van dit jaar alleen maar spoedklachten behandeld, welke klachten zich er voor lenen om in één keer te worden opgelost. Bij spoedklachten gaat het vaak om storingen die snel verholpen kunnen worden.

Klachten over onze dienstverlening

Woonborg streeft naar tevreden huurders. Dit lukt natuurlijk niet altijd. Klachten krijgen daarom de aandacht die ze verdienen. De meeste klachten worden door Woonborg zelf opgelost. Er is vrijwel nooit een onafhankelijke partij nodig om tot een compromis te komen. Toch kan zo'n onafhankelijke partij wel eens noodzakelijk zijn. In zo'n geval kan de klager zich melden bij de Regionale Geschillencommissie (RGC) van Drenthe. In 2020 is dat 4 maal gebeurd. In drie kwesties trok de klager op basis van een reactie van Woonborg de kwestie in. In één geval heeft Woonborg - op advies van de RGC - afgeweken van de spelregels en kreeg de klager een woning toegewezen.

Bij klachten over de kwaliteit van de woning of reparaties kan een huurder zich wenden tot de landelijke Huurcommissie. In 2020 is dat tweemaal gebeurd. In het ene geval heeft de huurder zijn klacht ingetrokken, in het andere heeft een aannemer van Woonborg steklen laten vallen bij het uitvoeren van werkzaamheden. Woonborg heeft de aannemer daarop aangesproken. Deze kwestie wordt nog vervolgd.

Gezamenlijke woonruimteverdeling Drenthe: Thuis Kompas

Afgelopen jaren hebben Drentse woningcorporaties en huurdersorganisaties het initiatief genomen voor één gezamenlijk woningaanbodplatform. Eind 2019 en in de eerste maanden van 2020 is hard gewerkt aan de ICT-inrichting van het platform en aan de verdere praktische uitwerking van de werkafspraken. Op 28 april 2020 is Thuis Kompas live gegaan voor al onze woningzoekenden. We kijken terug op een zeer geslaagde livegang. Er is speciale aandacht geweest voor woningzoekenden die behoefte hebben aan extra begeleiding bij deze overgang. Ook omdat door de coronacrisis persoonlijk contact niet mogelijk was.

Thuis Kompas is een succes. In 2020 zijn bijna 3.000 woningen via Thuis Kompas verhuurd. Meer dan 100.000 woningzoekenden hebben zich ingeschreven. Zij zijn overigens lang niet allemaal actief op zoek naar een woning. Zowel medewerkers als woningzoekenden zijn zeer tevreden met het nieuwe platform voor het adverteren en verdelen van woningen.

Woonborg heeft een grote bijdrage geleverd aan Thuis Kompas. We hebben veel werk gedaan op het gebied van ICT, communicatie, en het oprichten van een urgentiecommissie. Ook in de huidige beheerfase van Thuis Kompas leveren wij een onverminderde bijdrage aan de samenwerking. De kennis en kunde van Woonborg wordt gewaardeerd door onze samenwerkingspartners.

2.6 Prettige woonomgeving

'Wij bieden onze huurders een prettige directe woonomgeving.' Zo hebben we dat omschreven in ons ondernemingsplan. We willen huurders een huis bieden waar ze 'thuis' kunnen zijn. Daartoe werken we samen met allerlei partijen die betrokken zijn bij de leefbaarheid en zorg in de wijken en dorpen. Ook in onze prestatieafspraken met gemeenten en AH WOON hebben we afspraken gemaakt over 'Leefbaarheid' en 'Wonen, welzijn en zorg'.

Leefbaarheid

Het was onvermijdelijk dat de coronacrisis effect zou hebben op de leefbaarheid in het werkgebied. De lockdown zorgde ervoor dat burens elkaar meer hoorden. Normale leefgeluiden als de trap oplopen, een schilderijtje ophangen of buiten spelende kinderen werden voor sommige bewoners te veel. In vrijwel het hele werkgebied nam daardoor het aantal klachten toe. We probeerden telkens om bewoners met elkaar in gesprek te brengen. En zo wederzijds begrip te creëren.

Bewoners die normaliter wat extra ondersteuning nodig hebben, kregen minder zorg aan huis. Vereenzaming lag daardoor op de loer. Nauw contact met hulpverleningsorganisaties bleek belangrijker dan ooit.

Maar de coronacrisis had ook positieve effecten. Burens maakten samen plannen om hun buurt leuker te maken. Zo zochten bewoners contact met de gemeente en Woonborg om het verouderde speelveldje voor hun woningen op te knappen. Er werden ook eerste stappen gezet naar een tijdelijke bestemming voor een braakliggend stukje grond.

Visie op leefbaarheid

In 2020 zijn we doorggegaan met het opstellen van de visie op leefbaarheid. In het voorjaar van 2020 vonden workshops plaats onder de medewerkers van Woonborg. Daaruit kwam naar voren dat medewerkers het belangrijk vinden om samen te werken met stakeholders en huurders om saamhorigheid te creëren tussen bewoners onderling.

Voor april 2020 stond een grote stakeholdersbijeenkomst gepland. Ruim 100 samenwerkingspartners, huurders en medewerkers zouden verder praten over werken aan leefbaarheid. Vanwege de coronamaatregelen kon deze bijeenkomst niet plaatsvinden. Eerst werd de bijeenkomst uitgesteld. Later werd er gekozen voor een alternatief: online koffietafels. Deze koffietafels worden begin 2021 gehouden. De inzichten van deze koffietafels worden begin maart 2021 gezamenlijk met de inzichten uit het eerdere onderzoek aan de bestuurders van de betrokken organisaties voorgelegd.

Uiteindelijk vormen alle inzichten tezamen een gedragen visie op leefbaarheid die naar verwachting medio 2021 klaar is.

Leefbaarheidsacties

Om de bewoners een steuntje in de rug te geven organiseerde Woonborg verschillende leefbaarheidsacties. Het draaiorgel speelde vrolijke muziek voor de seniorencomplexen in Roden. Er werd zelfs door een aantal bewoners een dansje gewaagd. Op Koningsdag verrasten we de bewoners van de Koningstraat met een heuse koningstas, gevuld met allerlei lekkernijen van de plaatselijke bakker. Op Bevrijdingsdag bezorgden we bij alle bewoners van het jongerencomplex in Haren een pot oud-Hollands snoepgoed. In de gemeente Aa en Hunze deelden we op sommige plekken fleurige bloemen uit voor in de tuin.

In 2020 breidden we het team 'Sociaal beheer' uit. Het team bestaat nu uit twee consulenten leefbaarheid en twee wijkbeheerders. Om het nieuwe team onder de aandacht te brengen, plaatsten we advertenties in de lokale kranten. We deelden ook kerstkaarten uit bij de huurders van de complexen waar huurder betalen voor de huismeester. Het werk op het gebied van sociaal beheer richtten we efficiënter in.

NLdoet

In 2020 hadden we graag meegewerkt aan NLdoet. Helaas werd deze dag vanwege de coronacrisis geannuleerd. We hopen op een herkansing in 2021.

Visie op Wonen en Zorg

Woonborg wil een 'Visie op Wonen en Zorg' ontwikkelen. Het gaat dan om beleid op de stenen (portefeuillestrategie, woningaanpassingen) en om beleid op de mensen (samenwerking met zorg en welzijn, sociale aanpak in wooncomplexen). En natuurlijk ook op de combinatie van beide (bijvoorbeeld nieuwe woonvormen). Net als in de 'Visie op Leefbaarheid' willen we samen met stakeholders duidelijk krijgen wat onze rol is als het gaat om mensen met een zorgbehoefte. In het voorjaar hebben we in het MT afgesproken hoe we deze visie gaan ontwikkelen. In 2021 stellen we de nieuwe visie vast.

3. Gezonde bedrijfsvoering

Woonboeren



Meer dan 25 jaar
Noordenveld

3.1 Strategische koers

De bedrijfsvoering van Woonborg betreft tal van aandachtspunten. In dit hoofdstuk leest u de resultaten op de belangrijkste hiervan:

- Medewerkers en organisatie
- Overleg met de Ondernemingsraad
- Informatie & automatisering
- Benchmarking en benchlearning

3.2 Medewerkers en organisatie

De medewerkers van Woonborg doen iedere dag met grote betrokkenheid en vanuit vakmanschap hun werk. Ze willen onze huurders de best mogelijke dienstverlening bieden. Iedere medewerker op zijn of haar eigen manier en vanuit zijn of haar eigen rol. Woonborg kan trots zijn op al die nuchtere en gastvrije mensen. Zij werken allemaal aan hun persoonlijke ontwikkeling door scholing en opleiding. Zo investeren we elke dag in hun kennis en vaardigheden en aan het steeds verder verbeteren van ons werk en onze dienstverlening voor de huurder.

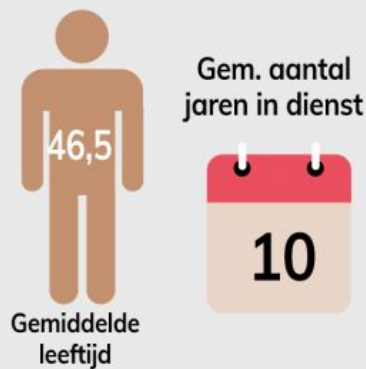
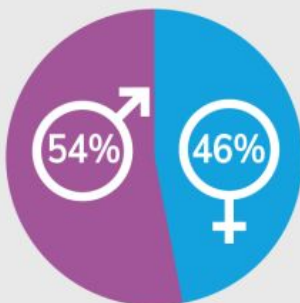
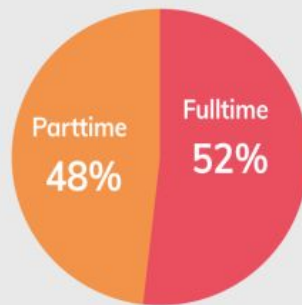
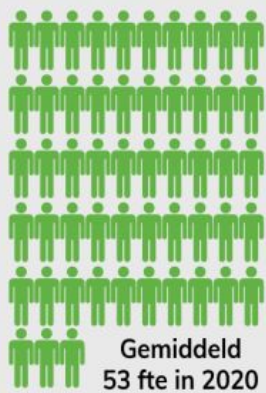
Compact, korte lijnen

Woonborg is een compacte organisatie. De structuur is als volgt:

- Directie
- Staf met (bestuurs)secretariaat, controller, beleid, P&O en communicatie
- Team Woondiensten, inclusief team allround vakmannen en consultants projecten
- Team Projecten
- Team Financiën en ondersteuning, waaronder ICT en office management

Woonborg heeft geen andere verbindingen.

De mensen van Woonborg



In- en uitstroom

In 2020 kwamen er 8 medewerkers nieuw in dienst en verwelkomden we een stagiair bij de vakmannen. Nagenoeg alle werving- en selectietrajecten doen we zelf. Vanwege de krapte op de arbeidsmarkt hebben we bij de vacature van Senior medewerker Planning & Control een extern bureau ingeschakeld.

Hoewel we klein zijn hebben we ook in 2020 weer interne doorstroom weten te bewerkstelligen (voor drie personen).

Acht medewerkers verlieten Woonborg, waarvan drie vanwege het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd.

Ziekteverzuim en arbeidsomstandigheden

Het ziekteverzuim was in 2020 4,93%, met een meldingsfrequentie van 0,66. Daarmee hebben we de dalende trend (7,71% in 2019) door weten te zetten. We zien dat medewerkers bij Woonborg zich weinig ziekmelden. Helaas is er wel een aantal mensen dat langduriger ziek is. Om ervoor te zorgen dat medewerkers duurzaam herstellen, werken we nauw samen met onze bedrijfsarts en zo nodig Bedrijfsmaatschappelijk Werk en/of een arbeidsdeskundige.

Begin 2020 rondde Arboned een Risico-inventarisatie en –evaluatie (RIE) af. Er is een arbowerkgroep opgericht om de gesignaleerde knelpunten te bespreken en op te lossen.

De RIE concludeerde dat de arbeidsomstandigheden goed op orde zijn. De RIE concludeerde ook dat de schriftelijke vastlegging van ons arbobeleid (bijvoorbeeld van de taken en bevoegdheden) en het voorlichtingsbeleid nog tekortschiet. Eind 2020 zijn de meeste verbeterpunten aangepakt. Alleen het actualiseren van de BHV-organisatie en de uitvoering van een Periodiek Medisch Onderzoek (plan is gereed) schuiven we door naar 2021.

P&O-beleid

Samen met woningcorporatie Patrimonium hebben we het project Strategische Personeels Planning (SPP) uitgevoerd. Met SPP kijken we een aantal jaren vooruit. De samenleving vergrijsst. Er is spanning op de arbeidsmarkt. En toch wil Woonborg haar korte- en langetermijndoelen realiseren. Dat vergt duurzaam inzetbare medewerkers. Hoe realiseren we dat?

Voor de organisatie is SPP een belangrijk instrument. Het helpt ons ervoor te zorgen dat we nu en in de toekomst over het juiste personeel beschikken. SPP geeft richting aan het te voeren P&O-beleid. Middels het project SPP hebben we de kloof tussen de huidige en de toekomstige situatie in beeld gebracht. We hebben een cocktail aan acties ontwikkeld waarmee we – per medewerker, en altijd op maat – die eventuele kloof kunnen verkleinen. Het kan bijvoorbeeld gaan om nieuwe instroom, ontwikkeling, mobiliteit en doorstroom binnen de organisatie en ook uitstroom.

Ook voor medewerkers is SPP een waardevol instrument. SPP geeft medewerkers zicht op de ontwikkeling van hun vak, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Medewerkers kunnen zo tijdig verkennen waar mooie kansen of juist risico's voor hen liggen. En natuurlijk kunnen ze dan ook bepalen hoe ze daarmee omgaan. Ze kunnen bijvoorbeeld kiezen voor een aanvullende opleiding of een andere loopbaanstap. De gesprekken hierover tussen medewerker en leidinggevende vinden plaats in de jaargesprekken en andere reguliere contactmomenten. Zo nodig kan ook de P&O-adviseur of een externe adviseur hierbij worden betrokken.

Uiteraard is in 2020 ook aandacht besteed aan het veilig en gezond werken gedurende de corona-periode. Zowel tijdens het vele thuiswerken als tijdens de zomerperiode waarin medewerkers gedeeltelijk op kantoor werkten.

Het achterstallig onderhoud op het gebied van P&O-beleid is grotendeels weggewerkt. Het functiehuis is op orde, het beleid 'Nevenfuncties' is vastgesteld en de verstrekte vergoedingen zijn tegen het licht gehouden. De jaarlijkse feedbackgesprekken zijn vorig jaar omgevormd naar meer toekomst- en ontwikkelingsgerichte, tweezijdige jaargesprekken. In 2020 is dit breed geëvalueerd. Er is besloten om ermee door te gaan.

In 2020 werkten we ook aan de herijking van onze gedragscode en meldingsregeling. De gedragscode dateerde uit 2013 en was toe aan herijking. De implementatie is gestart eind van het jaar en zal doorlopen in 2021.

Opleiding en ontwikkeling

Nieuwe medewerkers namen deel aan de wettelijk verplichte opleidingen, zoals de BHV en individuele opleidingen/cursussen en aan een schrijftraining.

Fysieke cursussen gingen lang niet allemaal door. Sommige cursussen konden online worden bijgewoond, maar een deel van de geplande cursussen is ook uitgesteld, zoals de Woonborg-brede cursussen rondom (preventie van) agressie.

In 2021 actualiseren we het opleidingsbeleid zodat ook langs die weg het werken aan de eigen ontwikkeling een stimulans krijgt.

3.3 Overleg met Ondernemingsraad

In 2020 voerden de OR en de bestuurder veelvuldig overleg. Gespreksonderwerpen waren onder andere het gezond en veilig werken tijdens corona (thuis en op kantoor), de digitale postverwerking en de oriëntatie op samenwerking met twee buurcorporaties. De OR werd onder meer om instemming gevraagd op het onderwerp 'vergoedingen' (kleedgeld, gereedschapsvergoeding, BHV-vergoeding). Eind 2020/begin 2021 is instemming gevraagd over de actualisatie van de meldingsregeling Integriteit, het uitvoeren van een Periodiek Medisch Onderzoek en het bieden van een alternatief voor het maken van zakelijke kilometers met de privé-auto.

Eén van de OR-leden neemt deel aan de arbowerkgroep en een ander OR lid participeert in de tijdelijke werkgroep die het Periodiek Medisch Onderzoek gaat organiseren.

In 2020 was er een gedeeltelijke wisseling van de wacht binnen de OR, twee mensen traden af en gelukkig waren er ook twee geïnteresseerden om het stokje over te nemen. Er hoefde geen verkiezing te worden gehouden.

3.4 Informatisering en automatisering

In 2019 hebben we op ICT-gebied de basis neergezet. Het gebouw stond. Dat bleek in 2020 goud waard. Alle medewerkers konden hun werk op afstand uitvoeren. In 2020 verbeterden we het gebouw en werkten we aan de volgende projecten:

- Implementatie van een nieuw intranet inclusief interne kennisbank
- Implementatie van twee applicaties om de interne en externe communicatie op afstand te verbeteren.
- Her-implementatie voorraadbeheer magazijn.
- Digitaliseren van onze correspondentie. Onze bewoners kunnen de correspondentie nu online raadplegen. Hier heeft al meer dan 60% voor gekozen. Medewerkers zijn hierdoor minder tijd kwijt om de correspondentie te versturen.
- Lancering Thuis Kompas, het nieuwe regionale woonruimteverdeelsysteem in Drenthe.
- En natuurlijk realiseerden we verschillende noodzakelijke upgrades en fixes van onze systemen.

Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

Er bestaat altijd de kans dat gevoelige informatie zoals persoonsgegevens onjuist gebruikt wordt. Om dat risico zo klein mogelijk te houden, besteden we continu aandacht aan dit onderwerp. Dat doen we onder andere bij de start van een dienstverband door in het inwerkprogramma dit onderwerp op te nemen. Daarnaast voeren we periodiek bewustwordingscampagnes over de AVG en informatieveiligheid. Specifiek voor AVG brachten we opnieuw processen waarin persoonsgegevens worden verwerkt in kaart en legden dat vast in een register van verwerkingsactiviteiten.

Meldplicht datalekken

Wij zijn verplicht om ernstige datalekken direct te melden bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Er deden zich bij Woonborg in 2020 enkele kleine fouten voor met betrekking tot persoonsgegevens. Maar daaronder waren geen datalekken die we moesten melden.

3.5 Benchmark en benchlearning

Woonborg deed in 2020 opnieuw mee aan het landelijk vergelijkend onderzoek onder woningcorporaties, de Aedes Benchmark. Woonborg scoort goed op betaalbaarheid en beschikbaarheid en huurders waarderen de dienstverlening hoger dan vorig jaar.

Resultaten in Aedes benchmark

In de Aedes benchmark worden meerdere prestatievelden geanalyseerd. Een A betekent: ten opzichte van vergelijkbare woningcorporaties behoort de organisatie bij de koplopers. Een B betekent: de organisatie scoort gemiddeld. Een C: de score is minder goed dan de vergelijkbare organisaties. Onze scores over 2020:

- Huurdersoordeel: B
- Bedrijfslasten: B
- Onderhoud en verbetering: B
- Beschikbaarheid en betaalbaarheid: A
- Duurzaamheid: B

Leren van de benchmark

Deelnemen aan de benchmark is niet een doel op zich. We willen ervan leren. We vergelijken onze scores met die van andere corporaties en koppelen dit aan onze eigen onderzoeken. In zogenaamde "benchlearning-sessies", georganiseerd door Aedes, delen we onze ervaringen met andere corporaties en leren van elkaar. En die lessen gebruiken we in onze werkwijze. In 2020 hebben we bijvoorbeeld onze dienstverlening verbeterd en zijn we blijven investeren in ons woningbezit, zonder de betaalbaarheid uit het oog te verliezen. Ten opzichte van vorig jaar zien we in de benchmark een mooie daling in onze bedrijfslasten. We hebben weinig éénmalige hoge kostenposten gehad en we scoren landelijk gezien gemiddeld.



Verkoop

Totaal 17

67 Dagen

THUISSKOMPAN

tartpunt naa bouw t

4. Financien

22,1%

-94,196

-189,702

-53,159

-5879



4.1 Financieel beleid en gezamenlijk beoordelingskader

Ons financieel beleid is enerzijds sturend en anderzijds randvoorwaardelijk. Financiën zijn onlosmakelijk verbonden met al onze activiteiten. We streven naar de optimale inzet van onze financiële middelen. Financieel rendement is geen doel op zich, maar een randvoorwaarde voor het kunnen uitvoeren van onze volkshuisvestelijke taak. Alleen zo kunnen we continuïteit waarborgen. Conform *BTIV* artikel 104 lid 2 sub a is ons financieel beleid ondersteunend aan de realisatie van onze volkshuisvestelijke taak, daarbij rekening houdend met de financiële kaders.

Het hoofddoel is het waarborgen van de financiële continuïteit. Woonborg voldoet aan alle externe voorschriften en eigen interne normen. We merken ook dat recente ontwikkelingen druk op de operationele kasstroom leggen. We denken dan bijvoorbeeld aan het sociaal huurakkoord, de verhuurderheffing, de stijgende vennootschapsbelasting, de stijgende bouwkosten en de discrepantie tussen de stijging van de huren met inflatie en de stijging van de exploitatiekosten die daar structureel boven ligt. En dan ligt nog een grote opgave in het verschiep om de woningvoorraad gasloos en CO₂-neutraal te maken. We hebben dan ook de zorg of op lange termijn nog wel sprake is van een duurzaam bedrijfsmodel. Daarom optimaliseren we onze bedrijfsvoering en hanteren een onderbouwde interne norm, om onze duurzaamheid te borgen voor nu en over 40 jaar!

4.2 Financiële positie en kengetallen

In deze paragraaf geven we inzicht in de belangrijkste financiële ratio's per jaareinde 2020.

In 2018 hebben Aw en WSW het beoordelingskader herzien. Hieronder vatten we de hoofdzaken samen die betrekking hebben op de financiële continuïteit.

De beoordeling van de financiële continuïteit is gericht op drie onderdelen:

1. Liquiditeit: creëert de corporatie op korte en middellange termijn voldoende kasstromen om aan haar liquiditeitsverplichtingen te voldoen?
2. Vermogen: is er, nu en in de toekomst, voldoende vermogen beschikbaar om de huidige verplichtingen en mogelijke toekomstige risico's op te vangen?
3. Onderpand: is de waarde van het onderpand voldoende om in een situatie van (dreigende) discontinuïteit aan de financiële verplichtingen te voldoen?

De basisbeoordeling van de financiële positie vindt plaats op basis van vijf financiële ratio's: *ICR, LTV, solvabiliteit, dekkingsratio en onderpandratio*.

In de volgende tabel staan de ratio's en de daarbij behorende Aw- en WSW-normen:

Beleidswaarde	Aw/WSW norm	Woonborg norm	2020	2019
Interest Coverage Ratio (ICR)	> 1,4	> 1,6	2,06	2,56
Loan to Value (LTV)	< 85%	< 70%	45,5	51,5
Solvabiliteitsratio	> 15%	> 20%	51,4	45,8
Dekkingsratio	< 70%		30,5	21,3
Onderpandratio	< 70%		28,7	27,5

4.3 Positieve oordelen van AW en WSW

De Autoriteit Wonen (AW) beoordeelt woningcorporaties op governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen. Oordeel AW: de continuïteit van Woonborg is gewaarborgd.

WSW beoordeelt woningcorporaties op financierbaarheid en kredietwaardigheid. Oordeel : Woonborg kan ruimschoots voldoen aan verplichting voor rente en aflossing en voldoet aan alle criteria voor 24 'business risks' en 5 'financial risks'.

4.4 Waardeontwikkeling vastgoed en vermogen

4.4.1 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De waarde van ons bezit steeg met 7,7%

Op grond van de nieuwe Woningwet (artikel 35, lid 2) moet een toegelaten instelling haar vastgoed in exploitatie waarden op *marktwaarde in verhuurde staat*. De *marktwaarde in verhuurde staat* is gedefinieerd als: "het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld."

Ondanks de Covid-19 pandemie was ook in 2020 sprake van een toenemende interesse in de koop- en huurmarkt. Voor de woningportefeuille van Woonborg heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van het vastgoed in exploitatie is met € 43 miljoen gegroeid naar een waarde van € 596 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 7,7%. In de jaarrekening vindt u een overzicht van ons woningbezit per 31 december 2020 en de waarde daarvan. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van toegenomen WOZ-waardes en hogere leegwaarde van de vastgoedportefeuille. Deze toenames hebben een direct verband met de toegenomen vraag en krapte op de huizenmarkt. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

Drie uitzonderingen op het waarden van de marktwaarde

Woonborg past voor de waardering van het volledige bezit de basisversie van het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde toe. We hebben drie uitzonderingen waarop we de full-versie toepassen:

1. Al het bezit in de voormalig gemeente Haren (nu: gemeente Groningen) in verband met het aardbevingsgebied. [Zie ook paragraaf 5.3.](#)
2. Woningen in het verzakkingsgebied in Roden. [Zie ook paragraaf 5.4.](#)
3. Bedrijfsonroerendgoed gekwalificeerd als niet-*DAEB*.

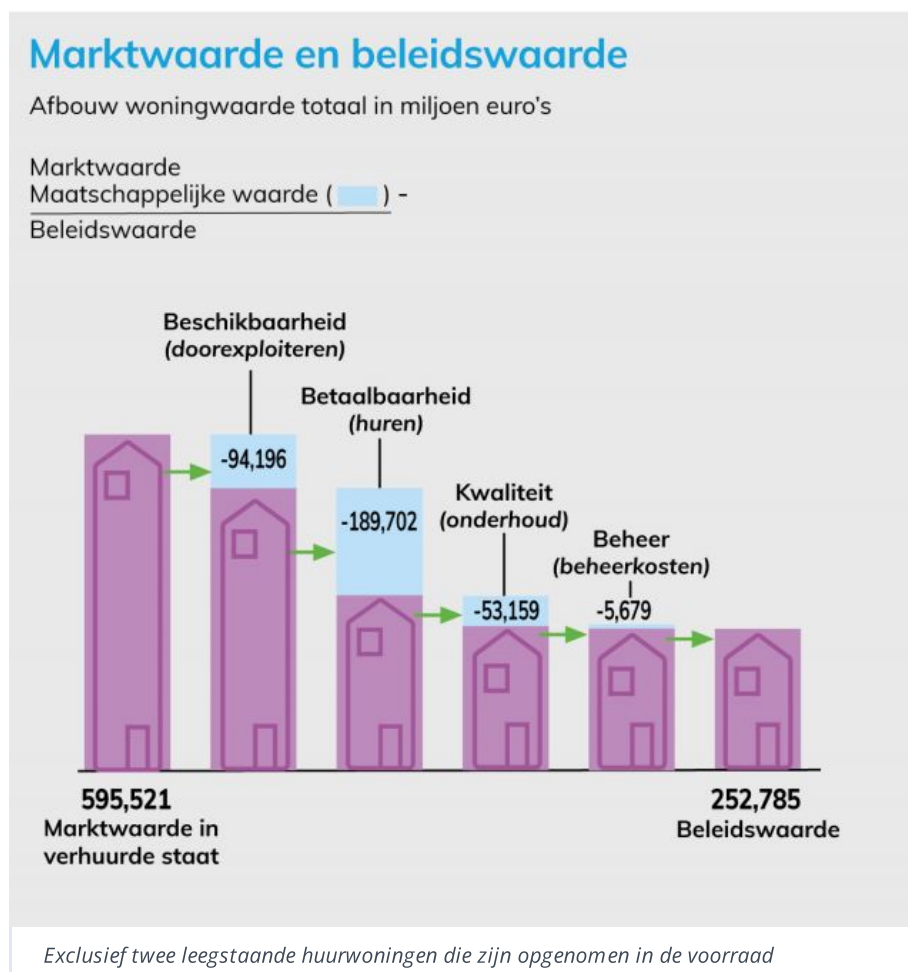
Om de basisversie en de full-versie naast elkaar toe te kunnen passen, hebben we een analyse gemaakt van ons bezit en vastgesteld dat het type en de samenstelling van ons bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die deze versies voorschrijven. Wij hebben ook geconcludeerd dat de toepassing van de basis- en full-versie leidt tot een acceptabele uitkomst van de *marktwaarde in verhuurde staat*. Dat geldt voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Voor de full-versie waardering van woningen in Haren, Glimmen en Noordlaren, de verzakte woningen in Roden en de bedrijfsonroerendgoed-portefeuille maken we gebruik van de diensten van één taxateur. De opdrachtverstrekking aan deze taxateur gebeurde conform de eisen van het Handboek van het ministerie van BZK en daar ging een offertetraject met meerdere aanbieders aan vooraf. De geselecteerde taxateur is aangesloten bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), is onafhankelijk en voert verder geen andere werkzaamheden uit voor Woonborg.

4.4.2 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de *marktwaarde in verhuurde staat* waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed, en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

De beleidswaarde is berekend op basis van de marktwaardemethodiek. Bij het bepalen van de marktwaarde wordt de huur na *mutatie* op de *markthuur* gezet en worden woningen uitgepand als dit een hogere marktwaarde oplevert. Als corporatie hebben we de maatschappelijke taak om woningen te blijven verhuren voor een betaalbare huurprijs en zullen we deze waarde dus nooit ontvangen. Daarom hechten we meer waarde aan de beleidswaarde, waarbij de huren na *mutatie* ingerekend worden tegen de streefhuur. Dit geeft een daling van de marktwaarde van € 189,7 miljoen (betaalbaarheid). Daarnaast worden de woningen niet uitgepand in het kader van beschikbaarheid. Dit brengt een daling van de marktwaarde van € 94,2 miljoen met zich mee. Tenslotte wijken onze kosten voor beheer en onderhoud af van de normatieve kosten die beleggers hanteren. Dit heeft onder meer te maken met de uitgaven die we doen in het kader van leefbaarheid en onze hogere onderhoudskosten. Voor onze beheerlasten bedraagt de afslag € 5,7 miljoen en voor onze onderhoudslasten bedraagt dit € 53,2 miljoen. Daarmee komt onze beleidswaarde uit op € 252,785 miljoen. De waterval met de afslagen om de komen van *marktwaarde in verhuurde staat* tot de beleidswaarde ziet er grafisch als volgt uit:



De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de *marktwaarde in verhuurde staat* welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Per eind april 2020 zijn nieuwe normen gepubliceerd door Aw / WSW. Hierin is de norm voor de LTV verruimd van 75% naar 85%, de norm voor de ICR ongewijzigd gebleven op 1,4 en is de norm voor de *solvabiliteit* gedaald van 20% naar 15%. De continuïteitsratio's zijn in het nieuwe normenkader aangevuld met twee discontinuïteitsratio's, namelijk de *dekkingsratio* en de *onderpandratio*. Beide ratio's zijn gesteld op maximaal 70%. De discontinuïteitsratio's zijn gericht op de vraag of de waarde van het onderpand voldoende is om in een situatie van (dreigende) discontinuïteit aan de financiële verplichtingen te kunnen voldoen.

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

In onderstaande tabel vergelijken we de ontwikkeling van de beleidswaarde per ultimo 2020 met die per ultimo 2019.

Vastgoed in exploitatie (bedragen x € 1,000)	2020	2019	Vershil
Marktwaarde verhuurde staat	€ 595.521	€ 552.898	€ 42.623
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ -94.196	€ -99.249	€ 5.053
Betaalbaarheid (huren)	€ -189.702	€ -157.720	€ -31.982
Kwaliteit (onderhoud)	€ -53.159	€ -66.127	€ 12.968
Beheer (beheerkosten)	€ -5.679	€ -1.213	€ -4.466
Subtotaal	€ -342.736	€ -324.309	€ -18.427
Beleidswaarde	€ 252.785	€ 228.589	€ 24.196

Exclusief leegstaande huurwoningen die zijn opgenomen in de voorraad.

We zien hierbij dat de marktwaarde met € 42,6 miljoen is toegenomen en de beleidswaarde met € 24,2 miljoen is toegenomen. De toename in beleidswaarde afslagen bedraagt dus € 18,4 miljoen. In onderstaande tabel staan per afslag de belangrijkste redenen van de mutaties vermeld.

Betreft	Toename 2020 (x € 1,000)	Toelichting
Marktwaarde verhuurde staat	€ 42.623	Toename onder meer door toename in leegwaarde en markthuren.
Beschikbaarheid	€ 5.053	
Betaalbaarheid	€ -31.982	De toename in afslag betaalbaarheid heeft twee hoofdredenen. Ten eerste is er € 23 miljoen afslag als gevolg van ons huurbeleid, waarin Woonborg ervoor heeft gekozen om de gemiddelde huurstijging niet hoger te laten zijn dan de inflatie. Ten tweede is er € 9 miljoen afslag door een toename in de verhuurderheffing als gevolg van een toename in WOZ-waardes.
Kwaliteit	€ 12.968	De afslag is afgenomen door een verfijning in onze eigen normering aangaande definitie onderhoud.
Beheer	€ -4.466	De afslag is toegenomen door een verfijning in onze eigen normering aangaande definitie beheer.
Beleidswaarde	€ 24.196	

4.4.3 Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

Wij hebben 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 van het *DAEB* bezit en het niet-*DAEB* bezit in exploitatie en de *marktwaarde in verhuurde staat* van dit bezit. Het bedraagt circa € 343 miljoen.

Dit impliceert dat circa 58% van het totale vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

4.4.4 Waardeontwikkeling Eigen Vermogen

Per 31 december 2020 is, na winstverdeling, in totaal € 294 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen. In 2019 was dit € 260 miljoen. Dit is het verschil tussen de *marktwaarde in verhuurde staat* van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald. Daarmee is het conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten die gelden tijdens het opmaken van dit jaarverslag.

4.5 Kasstromen

Het jaarresultaat wordt sterk beïnvloed door effecten van boekhoudkundige aard, met name door op- en afwaarderingen vastgoed en *onrendabele top* van te ontwikkelen vastgoed. De kasstromen geven een objectiever beeld van de ontwikkeling van onze financiële positie. De gerealiseerde kasstromen (operationeel en investeringen) in 2020 zijn:

Totale kasstroom (x € 1,000)	Realisatie	Begroting	Vershil	Vershil in %
Operationele kasstroom (voor aflossingsfictie)	4.118	3.945	173	4%
(Des)investeringskasstroom	-2.975	-18.435	15.460	-84%
Mutatie liquide middelen	-1.486	-3.050	1.564	-51%
Financieringskasstroom	2.629	-11.440	14.069	-123%

Toelichting operationele kasstroom:

De operationele kasstroom wijkt 4% af van de begroting. Ondanks de lagere huuropbrengsten (- € 0,5 miljoen) valt de operationele kasstroom positiever uit. De lagere huuropbrengsten worden ruimschoots goedgemaakt door de lagere onderhoudslasten (€ 2,6 miljoen). Andere opvallende posten zijn de hogere rente uitgaven (€ 0,6 miljoen) door een verschuiving vanuit 2019, hogere personeelskosten (€ 0,3 miljoen) en hogere vennootschapsbelasting (€ 1,7 miljoen).

Toelichting investeringskasstroom:

De investeringskasstroom wijkt substantieel af van de begroting. Veel nieuwbouwprojecten zijn later geëffectueerd dan verwacht en grootschalige verbeteringen aan woningen zijn uitgesteld of zelfs geheel afgesteld door Corona.

4.6 Financiering en renterisicobeheer

Financieringsstrategie

Om onze financiële continuïteit te borgen (alsmede te voldoen aan het beoordelingskader) is in 2019 een financieringsstrategie opgesteld.

Financiering: nieuwe leningen uitgesteld

Elk jaar brengen we de voorgenomen treasury-activiteiten in kaart. Het treasuryjaarplan 2020, dat we met een extern bureau opgesteld hebben, werd goedgekeurd door de RvC. In het treasuryjaarplan 2020 was aangekondigd dat we € 18 miljoen zouden moeten lenen, ons borgingsplafond is aangepast naar € 125,7 miljoen eind 2020. Voor 2021 hebben wij een borgingsplafond van € 142,6 miljoen. Door Corona zijn veel projecten uitgesteld of later of slechts gedeeltelijk tot uitvoer gekomen. Hierdoor hebben wij de leningen niet hoeven aantrekken. We hebben daardoor slechts € 5 miljoen aan leningen aangetrokken. Hierdoor hadden we eind 2020 een positieve post aan liquide middelen van € 3,8 miljoen, waarbij meer aflossen niet mogelijk was. Onze leningenportefeuille is met € 2,6 miljoen gedaald tot € 114,8 miljoen eind 2020. In totaal hebben wij 30 leningen (eind 2019 32). De verwachting is dat we pas in de loop van 2021 extra financiering voor de realisatie van nieuwbouw- en renovatieplannen moeten aantrekken. Ook staan er in 2021 meer aflossingen gepland dan er in 2020 gepland stonden.

Renterisico

Renterisico is het risico dat de operationele kasstromen, het vermogen en/of het resultaat van Woonborg negatief worden beïnvloed door veranderingen in de rentestanden. De rentelasten op het vreemd vermogen vormen een belangrijke uitgave. Corporaties met een hoog renterisico kunnen meer last krijgen van een stijging van de renteniveaus op de geld- en kapitaalmarkten. Dit kan resulteren in een lagere operationele kasstroom op langere termijn. Woonborg hanteert een in de sector gebruikelijke norm van 15% van de leningenportefeuille ultimo voorgaand boekjaar. Het renterisico op basis van de bestaande leningen- en derivatenportefeuille blijft in alle nabije jaren ruim binnen deze norm. Het renterisico neemt toe zodra er veel variabele leningen zijn, welke niet zijn afgedekt. Een andere component die het renterisico laat toenemen zijn aflopende leningen die herfinanciering nodig hebben. Bij het aantrekken van leningen houden wij rekening met de vervalkalender van reeds bestaande leningen.

Geen belangrijke risico's door rentederivaten

We bezitten drie derivaten tot een bedrag van € 15 miljoen. In 2020 is er een derivaat van € 5 miljoen afgelopen. De derivaten zijn bedoeld om renterisico's van variabele leningen mee af te dekken. De Payer Swap heeft een vaste te betalen rente en een variabele te ontvangen rente. Hiermee dekken we het renterisico af van een roll-over lening met een variabele (te betalen) rente. Door deze constructie ontstaat een lening met een vaste rente. Doordat we momenteel in de bijzondere situatie zijn beland dat de variabele rente negatief is, betalen wij voor beide. Wij voldoen aan de kaders van de toezichthouders. De continuïteit is gewaarborgd. Het afstemmen van de swap op de roll-over lening wordt *hedge accounting* genoemd. We passen deze *hedge accounting* toe en gebruiken swaps niet om mee te speculeren. Bij swaps tot een onderliggende waarde van € 7,5 miljoen lopen we een theoretisch liquiditeitsrisico. De negatieve marktwaarde bij 2% rentedaling ligt onder de drempelwaarde voor de marktwaardeverrekening.

Woonborg heeft geen break-clausules en periodieke marktwaardeverrekening vanuit haar derivatencontracten. Deze producten brengen dan ook geen aanvullende (liquiditeits)risico's met zich mee. Bij zo'n break-clausule bestaat het risico dat de tegenpartij de derivatenovereenkomst tussentijds kan ontbinden met de verplichting om op dat moment de marktwaarde onderling te verrekenen. In 2019 is de NRL (Negatieve Rescontre Limiet) van € 3 mln komen te vervallen en hierdoor hoeft vanuit wetgeving geen liquiditeitsbuffer meer te worden aangehouden. Woonborg ziet daarom geen reden om de derivaten te herstructureren. Dat heeft geen toegevoegde waarde, wij voldoen namelijk aan alle regelgeving rondom derivaten.

4.7 Onze fiscale strategie en planning

Wij volgen in de fiscale strategie en planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn. Over de vennootschapsbelasting heeft Woonborg een fiscale strategie gekozen en een fiscale planning opgesteld. Onze belangrijkste standpunten van de vennootschapsbelasting betreffen:

- onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- afwaardering van het vastgoed gebaseerd op een afname van de WOZ-waarde met 30% of meer ten opzichte van de beginbalans en de afwaardering is duurzaam. Dit is conform gewijzigde vaststellingsovereenkomst (VSO) met de Belastingdienst eind 2020;
- gemiddelde restwaarde van 40% (2019: 15%) van verhuurd bezit en een gemiddelde looptijd conform gewijzigde VSO met de Belastingdienst eind 2020. De looptijd is 33,3 jaar voor bestaand bezit per 2008 en voor nieuw toegevoegd bezit na 2008 50 jaar.

In 2020 hielden we rekening met:

Belastinglatenties

In de commerciële jaarrekening moeten toekomstige fiscale verplichtingen gewaardeerd en opgenomen worden op de balans. Deze verplichtingen kunnen actief of passief zijn. Bij Woonborg is er sprake van latentie disagio leningen en latentie afschrijvingspotentieel. Wat betreft het laatste bestaat het woningbezit van Woonborg voor een deel uit woningen waarvan de fiscale boekwaarde ultimo 2020 hoger is dan 100% van de WOZ 2020 (de fiscale bodemwaarde). Over deze woningen kan mogelijk de komende jaren fiscaal worden afgeschreven. Woonborg heeft deze latentie over de totale periode van 16 jaar berekend. Op basis van de Aedes notitie is het uitgangspunt dat voor de berekende fiscale afschrijvingsruimte een actieve belastinglatentie moet worden gevormd.

Pro rata btw

We verrichten zowel btw-belaste als btw-vrijgestelde prestaties, waardoor recht op btw-af trek op de algemene kosten ontstaat. Deze btw-af trek wordt berekend met behulp van de pro rata. Dit is de verhouding van de belaste omzet ten opzichte van de totale omzet.

Energie-investeringsaftrek (EIA)

Onder bepaalde voorwaarden kan er een beroep worden gedaan op de energie-investeringsaftrek. Volgens een bepaalde rekenmethodiek worden de uitgaven gecorrigeerd op het fiscale resultaat.

ATAD

De nieuwe ATAD1-richtlijn is sinds begin 2019 van kracht. De nieuwe belasting heeft financiële impact op corporaties omdat de aftrekbaarheid van rente wordt beperkt, waardoor de sector fors zal worden aangeslagen.

Verhuurderheffing

Woonborg moet over haar woningbezit jaarlijks een verhuurderbelasting betalen. Door te investeren in nieuwbouw van betaalbare huurwoningen kan heffingsvermindering worden aangevraagd. In 2020 hebben we hierdoor € 420.000 in mindering mogen brengen op de betaalde verhuurderheffing.

4.8 Meerjaren perspectief; ontwikkeling van onze kengetallen

[Voor de berekening van het meerjarenperspectief zijn we uitgegaan van de uitgangspunten en inzichten in het najaar van 2020 bij het opstellen van de meerjarenbegroting 2021-2030]

De financiële middelen van Woonborg staan ten dienste van onze volkshuisvestelijke opgave. We willen, zonder de continuïteit in gevaar te brengen, optimaal investeren naar vermogen. In het treasury statuut wordt het normenkader vastgesteld waaraan de meerjaren prognose moet voldoen om de continuïteit te waarborgen. Dit herijken we jaarlijks. In het normenkader zijn de externe en interne normen vermeld waaraan ons financieel beleid moet voldoen. Externe normen komen voort uit wetgeving of vanuit het gezamenlijk beoordelingskader van de sectorinstituten Aw en WSW. Soms zijn de interne normen strenger dan de externe normen. Dit is het geval wanneer Woonborg een marge wil hanteren om tegenvallers in de (nabije) toekomst goed te kunnen opvangen (Woonborg risicobereidheid).

We voldoen ondanks de belastingmaatregelen in combinatie met onze ambitie, nog steeds aan alle normen van het Aw/WSW en aan onze eigen interne normen. Dit wordt zichtbaar in onderstaande tabel.

Beleidswaarde	Aw/WSW norm	Woonborg norm	2021	2022	2023	2024	2025
Interest Coverage Ratio (ICR)	> 1,4	> 1,6	2,20	2,78	1,79	1,89	1,82
Loan to Value (LTV)	< 85%	< 70%	51,1	61,0	67,2	65,7	63,7
Solvabiliteitsratio	> 15%	> 20%	44,7	38,8	32,4	33,5	35,4
Dekkingsratio	< 70%	< 70%	31,3	35,3	36,3	33,7	31,4
Onderpandratio	< 70%	< 70%	29,6	33,8	35,0	32,7	30,5

Meerjarenperspectief; ontwikkeling van onze woningvoorraad de komende 5 jaar

Om grip te houden op de lange termijn activiteiten van Woonborg hebben we onze plannen voor een aantal jaren uitgestippeld op basis van ons beleid. Hierbij is het ons voornemen om jaarlijks twintig woningen te verkopen en tot en met 2025 rond de 248 nieuwe en herbouwde woningen op te leveren. We zien de impact van deze plannen ook terug in het verloop in de ratio's, bijvoorbeeld in de LTV. Zo verwachten we eind 2022 een fors hogere LTV dan eind 2021. Dit komt onder meer omdat in 2021 door geplande sloop de beleidswaarde van veel woningen wegvalt en in 2022 extra beleidswaarde wordt toegevoegd door opgeleverde nieuwbouw.

Bijsturen waar nodig

In de meerjarenbegroting zijn de kosten voor het herstel van de verzakte woningen in Roden ingerekend, alsmede de voorziene bouwkostenstijging voor de investeringen gedurende de tien jaars looptijd. Voor het opvangen van deze kosten zijn we genoodzaakt geweest om aanvullende maatregelen in te rekenen. Deze maatregelen zijn uitvoerbaar zonder het doorvoeren van beleidswijzigingen en/of het schrappen van investeringen.

4.9 Onbebouwde gronden

In onderstaande tabel staat een overzicht van onze onbebouwde gronden per 31 december 2020. De waardering ultimo 2020 is gebaseerd op eind 2018 uitgevoerde taxaties.

Project code	Omschrijving	Type grond	Waarde ultimo 2020
3062	Dennenlaan Glimmen	Grond te koop	€ 151.500
3076	P. Wierengaweg Haren	Grond te koop	€ 25.000
7038	Sportlaan Tynaarlosestraat Vries	Grond te koop	€ 10.892
1057	Semstraat Eexterveenschekanaal	Grond te koop	€ 69.765
Subtotaal grond te koop			€ 257.157
6055	Zulthereschweg Roden	Grond te bebouwen	€ 70.960
Subtotaal grond te bebouwen			€ 70.960
Totaal onbebouwde grond			€ 328.117

4.10 Scheiding DAEB / niet-DAEB (verlicht regime)

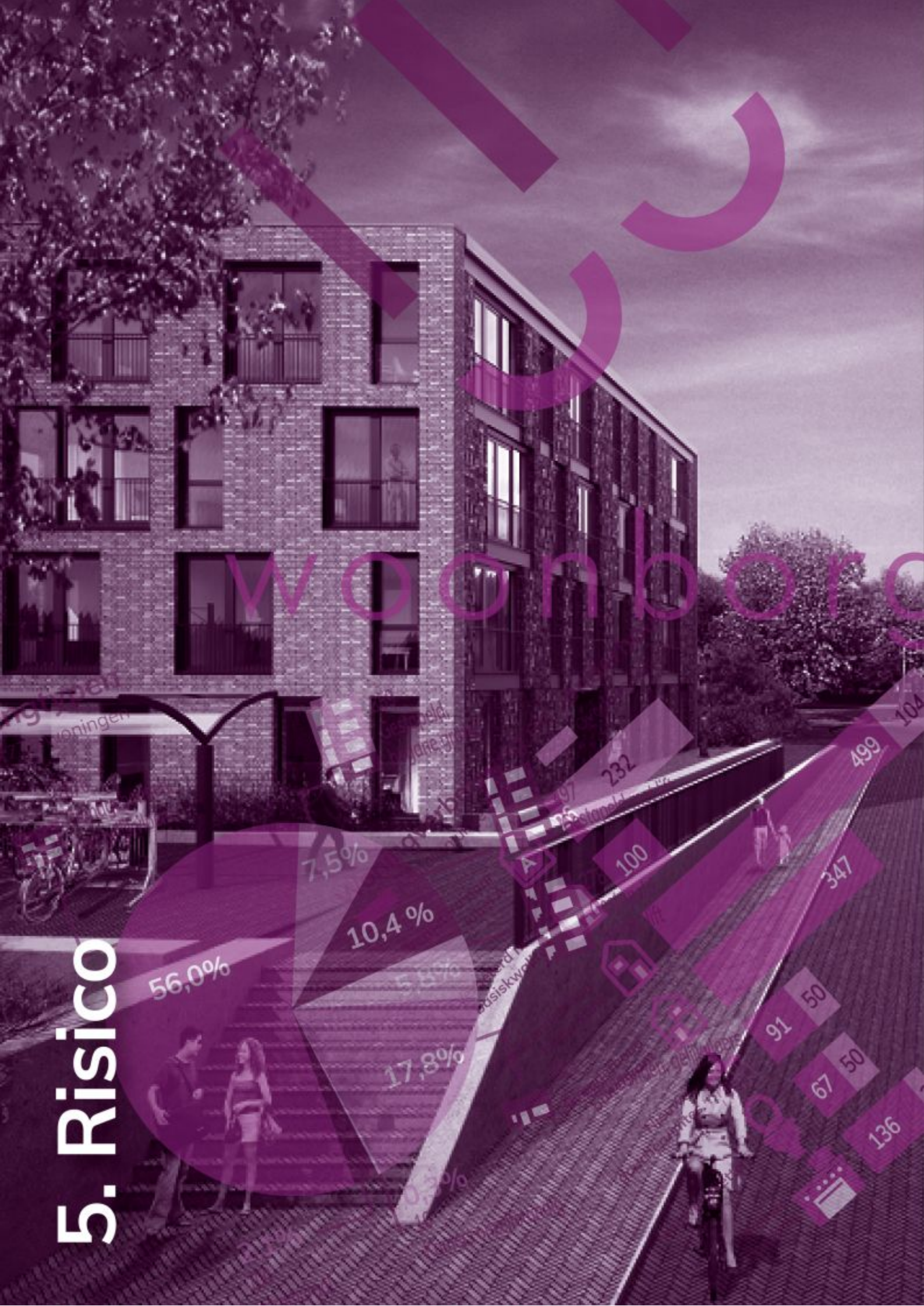
Omdat wij voldoen aan de voorwaarden hoeven wij geen volledige administratieve of juridische scheiding van de *DAEB* en niet-*DAEB* activiteiten uit te voeren. Onze aanvraag voor dit zogenaamde 'verlicht regime' rond *DAEB*/niet-*DAEB* is definitief goedgekeurd op 15 augustus 2017 door de Autoriteit woningcorporaties. Jaarlijks toetsen we of we nog steeds aan de voorwaarden voldoen, wat voor 2020 het geval is.

Onze niet-*DAEB* activiteiten brengen we waar mogelijk nog verder in omvang terug. Ook nu al betreft dit een heel klein deel van onze activiteiten. Er is nog een kleine portefeuille (11) niet-*DAEB* bedrijfspanden, waarvan de strategie is om die af te bouwen op het moment dat het huurcontract wordt opgezegd. In 2020 zijn twee niet-*DAEB* woningen verkocht, de laatste twee niet-*DAEB* woningen die op de verkooplijst staan, worden bij *mutatie* verkocht. Ook vallen per 1 januari 2017 vanwege de wet- en regelgeving 100 parkeerplaatsen en garages in de niet-*DAEB* portefeuille. Deze toevoeging heeft echter een beperkte impact vanwege de geringe marktwaarde en huurinkomsten van deze eenheden.

5. Risico



woonburo



5.1 Risicomanagement

Om onze doelstellingen te realiseren, moeten we de risico's goed in beeld hebben. Risicomanagement ondersteunt daarbij. We hebben binnen Woonborg de belangrijkste risico's geïnventariseerd. Per risico hebben de verantwoordelijke afdelingen hun werkprocessen zó georganiseerd dat de risico's zoveel mogelijk beheerst worden. In tussentijdse rapportages leggen we verantwoording af over risico's en beheersmaatregelen.

Risicobereidheid

Woonborg zoekt niet de risico's op. Maar per doelstelling kan de risicobereidheid wel verschillen. Verduurzaming en financiën zijn daarvan voorbeelden. Op het gebied van de verduurzaming van ons bezit zijn we zeer ambitieus. We lopen voorop bij het toepassen van nieuwe technieken. Dat betekent ook dat we accepteren dat de kans dat er een kink in de kabel komt, wat groter is. Op het gebied van financiën daarentegen zijn we voorzichtiger. Net als andere organisaties dat doen, rekenen wij met meerdere scenario's. Daarbij hebben we bepaald dat we accepteren dat de kans op het overschrijden van externe normen niet groter mag zijn dan 25%. Door deze scenario-analyses krijgen we inzicht in wat er gebeurt als bijvoorbeeld de inflatie hoger of lager is dan verwacht en kunnen we eventueel tijdig maatregelen nemen.

Geen absolute zekerheid

Hoe goed we het risicomanagement ook inrichten, het biedt geen absolute zekerheid. Dat geldt voor het realiseren van onze doelstellingen. En het geldt voor schades zoals materiële verliezen, fraudes of overtredingen van wet- en regelgeving. Sommige gebeurtenissen liggen nu eenmaal buiten onze invloedssfeer. De verzakkingen in Roden en de COVID-19-pandemie zijn hier voorbeelden van.

5.2 Belangrijkste risico's

In deze paragraaf leest u de voornaamste risico's en onzekerheden. U leest ook de beheersmaatregelen die we treffen. We zijn van mening dat we als Woonborg de risico's goed in het zicht hebben. De belangrijkste risico's zijn momenteel die risico's die samenhangen met COVID-19 en de risico's die samenhangen met de aardbevingsproblematiek en de bodemverzakking in Roden.

5.2.1. Strategische risico's

Passende woningvoorraad

Woonborg wil ervoor zorgen dat er ook in de (verre) toekomst voldoende goede en betaalbare woningen zijn voor onze doelgroepen. De voornaamste strategische risico's liggen hierbij op het vlak van de woningmarkt. Hoe ontwikkelt die zich? In ons werkgebied wordt op langere termijn een daling van de bevolking verwacht. Daarnaast zien wij een verandering in de samenstelling van huishoudens. Het gevolg kan zijn dat onze woningvoorraad niet meer past bij onze doelgroepen. Dit kan tot gevolg hebben dat we dan niet aan iedereen binnen onze doelgroep goede en betaalbare woningen kunnen bieden.

Beheersmaatregel: Wij willen dit risico zo goed mogelijk beperken. Dit doen wij door regelmatig de woningmarkt te onderzoeken. Ook in 2020 hebben wij dat gedaan. Dat onderzoek maakt duidelijk dat er in bepaalde kernen een groei van het aantal huishoudens wordt verwacht. In onze portefeuillestrategie nemen wij de uitkomsten van dat onderzoek mee.

Betaalbaarheid

Een ander risico betreft de betaalbaarheid van onze huurwoningen. Onze doelgroep kenmerkt zich door lage inkomens. De economische positie van onze huurders kan verder verslechteren, waardoor de doelgroep de huren niet meer kan betalen.

Beheersmaatregel: We toetsen regelmatig of de uitgangspunten van ons huurbeleid (vastgesteld in 2018) nog passend zijn. Dit onderzoek is in het vierde kwartaal van 2020 gestart. We verwachten de resultaten begin 2021.

5.2.2. Tactische en operationele risico's

Duurzaamheid

We zetten sterk in op het verduurzamen van ons woningbezit. Om de duurzaamheidsdoelstelling te realiseren werken wij met relatief nieuwe technieken en methoden. We doen dat met een kleine organisatie. De kans is daardoor groter dat er onjuiste inschattingen worden gemaakt. Daardoor kunnen projecten vertraging oplopen en/of duurder uitpakken dan we hebben begroot. Ook kunnen onze huurders als gevolg van vertragingen overlast ondervinden.

Beheersmaatregel: Om dit risico te beperken maakten we procesafspraken. Zo doen we altijd een risicoanalyse. Voor projecten met een hoog afbreukrisico geldt een verplichte toetsing door de controller. Verder monitoren de projectmedewerkers permanent de belangrijkste aspecten, zoals communicatie en het nakomen van de gemaakte afspraken. Vanuit de afdeling projecten wordt over de voortgang van de projecten periodiek gerapporteerd aan directie en RvC.

Financiering

Voor het investeren in het woningbezit zijn we voor een deel afhankelijk van financiering. Het geld dat bij ons binnenkomt na aftrek van alle kosten, wordt elk jaar minder. Dit komt voornamelijk door de stijging van de heffingen. Het risico is ook aanwezig dat onze lasten (bijvoorbeeld rentelasten en bouwkosten) sterker stijgen dan de opbrengsten kunnen stijgen. Dit heeft een negatieve invloed op hoeveel geld we kunnen lenen.

Beheersmaatregel: Woonborg beheerst dit risico door een actief treasurybeleid. We hebben een treasurystatuut waarin eisen en normen zijn opgenomen waarop we toetsen. Daarnaast hebben we een financieringsstrategie opgesteld waarin is opgenomen hoe wij onze bedrijfsvoering op langere termijn willen financieren. Daarnaast stellen wij jaarlijks bij de begroting een treasuryjaarplan op. De treasurycommissie bewaakt zowel op korte als lange termijn de financieringsbehoefte en de invulling daarvan.

Financiële verslaglegging: waardering vastgoed

In de jaarrekening waarderen we het vastgoed dat we verhuren op de *marktwaarde in verhuurde staat*. Deze waarde is gebaseerd op het beleid dat een commerciële vastgoedbelegger zou hanteren. Het totaal van de toekomstige kasstromen dat volgt uit dat beleid, in combinatie met de rendementseis van die belegger, bepaalt de hoogte van de marktwaarde. De omvang van de toekomstige kasstromen is niet zeker, en ook de rendementseis is een inschatting. Bovendien: de kans op aardbevingen en bodemverzakkingen bemoeilijken het waarderen van het vastgoed.

Beheersmaatregel: Daar waar sprake is van deze risico's hebben we het bezit laten taxeren door een externe taxateur. Daardoor is de waardering van ons bezit betrouwbaarder. De berekening van de marktwaarde is intern getoetst en extern gecontroleerd door de accountant.

5.3 Aardbevingen

In de provincie Groningen zien we dat de aardbevingen, als gevolg van het besluit om de gaskraan dicht te draaien, naar het oosten trekken. Omdat de gaswinning uit de kleinere velden, waaronder in Drenthe, door gaat, is de kans op aardbevingen binnen ons gebied nog wel aanwezig. Dit brengt nu en in de toekomst risico's met zich mee. In deze paragraaf gaan wij in op de effecten van aardbevingen voor Woonborg.

5.3.1 Risico's en risicobeheersing

Om inzichtelijk te maken waar de risico's van aardbevingen impact hebben voor Woonborg, hebben wij een inventarisatie gemaakt vanuit onze missie en doelstellingen. Wij zien het als onze missie om betaalbare, goede en passende woningen in een prettige woonomgeving te bieden voor mensen met een smalle beurs en voor mensen die door een andere oorzaak niet zelf een passend huis kunnen vinden in een van de vier gemeenten waarin we werkzaam zijn.

Overall kan worden gesteld dat we op drie onderdelen te maken hebben met aardbevingsrisico's:

1. Waardedaling
2. Schade aan de woningen als gevolg van mijnbouw
3. Verstevingen van nieuwbouw

Ad 1

Voor waardedaling betekent het dat wij aan het onderzoeken zijn hoe we de kosten van waardedaling het beste kunnen verhalen. We volgen hiervoor nauwgezet de juridische procedures die onze collega corporaties voeren die met een groter deel van hun woningbezit in het aardbevingsgebied zitten. De kern van de juridische procedures zit in twee elementen: allereerst de aantoonbaarheid van waardedaling als gevolg van gaswinning. Deze is juridisch al uitgesproken. Dan de discussie die er is over de grondslag waarmee de omvang van de waardedaling in euro's kan worden geduid. Hierover wordt nog druk juridische strijd gevoerd. Woonborg wacht het verloop van de rechtszaken af en bepaalt voor zichzelf afhankelijk van die rechtszaken of en hoe zij haar waardedaling aanhangig maakt. Afhankelijk van de grondslag die wordt gehanteerd, bedraagt het aandeel van Woonborg ten hoogste € 3,8 miljoen.

Ons vastgoed in aardbevingsgebied

De gemeente Aa en Hunze is officieel niet als aardbevingsgebied aangemerkt. Dit is echter wel de gemeente waar de aardbeving van eind 2016 heeft geleid tot schademeldingen, welke ook vergoed zijn door de NAM.

Aardbevingsgebied	Aantal woningen	Marktwaarde	WOZ-waarde
Gemeente Groningen (voormalig gemeente Haren)	960	132.806	159.849
Gemeente Aa en Hunze	398	47.030	56.096

Peildatum 31 december 2020. Bedragen marktwaarde en WOZ-waarde x € 1,000.

Effecten op waarde en waardering van woningen

Aardbevingen kunnen een effect hebben op de waarde en daarmee de vastgoedwaardering van Woonborg. Dit kan effect hebben op de waardering in de jaarrekening en raakt zowel de marktwaarde als de beleidswaarde welke daarvan is afgeleid. Het effect van aardbevingen is onderdeel van de vastgoedwaardering op basis van de marktwaarde verhuurde staat zoals deze is opgenomen in de balans van Woonborg. Hierbij zijn zowel de verwachte kasstromen als de gehanteerde parameters met de huidige kennis en verwachtingen ingeschat. Gezien de aard en complexiteit van de problematiek geldt hier een onzekerheid. Daarom laten wij het deel van ons bezit waar het risico op aardbevingen aanwezig is, taxeren volgens de full-methode. Dit houdt in dat de waarde niet wordt bepaald aan de hand van de basisversie van het handboek, maar dat een erkende taxateur de marktwaarde van het bezit bepaald.

Ad 2.

Voor het melden van schade aan woningen konden wij tot 1 juli terecht bij de Tijdelijke Commissie Mijnbouwschade Groningen (TCMG). Per 1 juli is de schadeafhandeling overgegaan naar het Instituut Mijnbouwschade Groningen (IMG). Met het IMG hebben wij in 2020 een convenant afgesloten. In dit convenant hebben wij afspraken gemaakt over de afhandeling van gemelde schades. De schades die we melden worden goed afgewikkeld en de herstelkosten worden vergoed.

Ad 3.

Met het besluit dat de gaskraan dicht gaat is het toepassingsgebied voor aardbevingsbestendig bouwen naar het Oosten geschoven. Dit betekent dat we bij nieuwbouw in ons werkgebied niet meer aardbevingsbestendig hoeven te bouwen. De enige en laatste 2 projecten van Woonborg waar aardbevingsbestendig bouwen aan de orde is betreffen Oosterhaar fase 4 en 5 en de Walstroweg. Beide projecten gaan begin 2021 in aanbouw. Dit risico is dus geminimaliseerd.

5.3.2 Gevolgen voor de jaarrekening

Als gevolg van bovenstaande omstandigheden bestaan belangrijke onzekerheden ten aanzien van de vastgoedwaardering per 31 december 2020. Gezien de status van de inventarisatie van de technische en economische schade aan het vastgoed, de status van de Praktijk Richtlijn voor Aardbevingsbestendig bouwen, het ontbreken van voldoende referentie-transacties (zeker bij complexgewijze verkopen die de basis vormen voor een marktwaarde waardering) en de lopende gesprekken en procedures met het IMG en overige stakeholders zijn de financiële consequenties hiervan vooralsnog niet op voldoende betrouwbare wijze te bepalen.

5.4 Bodemdaling Roden

Woonborg werd eind 2018 geconfronteerd met het verzakken van woningen in Roden als gevolg van bodemdaling. Eén woning is in 2019 gesloopt. De verzakkingen leidden tot forse schade aan meer dan 100 woningen.

Woonborg zoekt naar technische oplossingen waarmee de woningen op de meest economische wijze kunnen worden hersteld. Eind 2020 zijn voor 46 woningen herstelkosten ingerekend in de marktwaarde. In ons verbeterprogramma voor 2021 t/m 2024 zijn ruim 80 woningen in Roden opgenomen waarbij schade door verzakkingen een rol speelt. Het herstellen en verbeteren van de woningen kost naar schatting gemiddeld € 200.000 per woning.

Woonborg heeft de schade gemeld bij haar verzekeraar en heeft de gemeente Noordenveld (als opdrachtgever voor de rioolwerkzaamheden) aansprakelijk gesteld voor de schade die Woonborg heeft geleden, lijdt en nog zal lijden. In 2020 heeft Woonborg tevens de uitvoerende partijen van de rioleringswerkzaamheden (de aannemers voor deze infrastructurele werkzaamheden) aansprakelijk gesteld.

Ten slotte overweegt Woonborg om een beroep te doen op de Tijdelijke Wet Groningen bij het Instituut Mijnbouwschade Groningen. De omvang en toekenning van deze nog op balansdatum in te dienen claim wegens geleden schade kan echter nog onvoldoende betrouwbaar worden geschat. Zodoende is dit opgenomen in de niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen.

5.5 COVID-19

Het COVID-19-virus zorgde in 2020 voor grote gezondheidsrisico's. Maar ook voor een risico op ontwrichting van de samenleving en een economische recessie. Met name de ontwrichting van de samenleving is zorgwekkend voor de samenleving als geheel, onze huurders en onze organisatie.

We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast op de richtlijnen van het RIVM en de Rijksoverheid. En we volgden de ontwikkelingen natuurlijk op de voet. Onze maatregelen waren er in de eerste plaats op gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen. Waar mogelijk wilden we de dienstverlening aan onze huurders continueren.

De grootste risico's van het Covid-19-pandemie voor Woonborg zijn financieel van aard: waardedaling van activa, vertraging van bouw- en verbetertrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud, langere leegstand van verhuurde eenheden en uitval van medewerkers. Dat lijken vooralsnog geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit.

Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid, wij zien op dit moment nog geen opmerkelijke achterstanden bij het betalen van de huur;
- Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast en we zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen;
- De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

Daarnaast hebben we niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB is nu en naar verwachting komend jaar ook geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van Woonborg.

Zo nodig kunnen we onderhouds- en investeringsuitgaven iets uitstellen om de uitgaande kasstroom en verzwarende van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om de flexibele of variabele kosten te verlagen. Daar waar nodig zullen wij ook gebruik maken van de maatregelen die de rijksoverheid heeft aangekondigd om de economische gevolgen te beperken.

6. Jaarverslag Raad van Commissarissen

W O O N B O R G

Betaalbare woningen

2. Verdoende energie

3. Prettige woonomgeving

5. Gezonde bedrijfsvoering

...end
...er inkomer
...even inkomer

...satiiegrens

103

201

0

6.1 Terugblik van de voorzitter

Het was een bijzonder jaar 2020. Een jaar om niet licht te vergeten. De coronapandemie heeft zijn schaduw over een groot deel van het jaar geworpen. Hadden we in de zomer nog het naïeve idee dat het wellicht voorbij was, de harde werkelijkheid van een tweede golf heeft deze gedachte in het najaar wel ingehaald.

Ook Woonborg heeft de gevolgen hiervan ondervonden. Thuis werken, vergaderen op afstand en minder bij onze huurders over de vloer. Daar waar nodig en niet uit te stellen hebben we uiteraard onze werkzaamheden gedaan.

Het heeft veel gevraagd van medewerkers en huurders. We hebben echter sterk de indruk dat we ons er samen goed doorheen hebben geslagen. Daar waar mensen in de knel raakten is maatwerk geleverd. Huurders mochten niet de dupe worden van de gevolgen van de pandemie.

Derhalve is de waardering van de RvC hier op zijn plaats voor de wijze waarop we ons samen hebben geweed in deze bijzondere periode.

Het afgelopen jaar hebben we onze ambities nog eens tegen het licht gehouden. We hebben gekeken naar de resultaten van de woningmarktanalyse en de invloed hiervan op ons programma voor de komende jaren. En we hebben gekeken naar de ambities die we eerder hadden geformuleerd. Kunnen we wat we willen? Conclusie was, dat we op een verantwoorde manier verder vorm kunnen geven aan onze ambities op het gebied van verduurzaming, renovatie en vernieuwing.

Daarnaast hebben we het afgelopen jaar ons bezonnen op de rol van Woonborg, samen met andere organisaties, inzake de kwaliteit van wonen, zorg en welzijn. De afgelopen jaren hebben de centrale overheid en instituties zich teruggetrokken uit dit domein. Zij hebben de opgaves voor wonen, zorg en welzijn neergelegd bij de regio's en lokale overheden.

De opgaves zijn omvangrijk. Mensen vereenzamen, mensen kunnen hun leven niet goed op orde houden, beschermd wonen staat onder druk en de samenleving veroudert. Het zijn problemen die nu terecht komen bij regionale partners en gemeenten. Woonborg staat in de startblokken om samen met zorg- en welzijnsinstellingen en overheden, een veilige en zorgzame plek te bieden aan inwoners en dus ook onze huurders.

Daar hebben we ook onze collega-corporaties van het plattelandsgebied in Noord-Drenthe voor nodig. Immers: dit soort vraagstukken en hun oplossingen houden niet op bij grenzen van gemeenten en verzorgingsgebieden van corporaties. We zijn ervan overtuigd dat we samen meer kunnen. Dat geldt ook voor de collega-corporaties in de stad Groningen, waarmee we (met in ons achterhoofd de regiovisie Assen/Groningen) graag goede afspraken maken over de volkshuisvestelijke opgave binnen de stad zelf.

Binnen de RvC hebben we afscheid genomen van Annette Stekelenburg. Zij had de maximale termijn benut als commissaris en vicevoorzitter van onze RvC. Annette vervulde een prima rol binnen de RvC vanuit haar brede maatschappelijke kennis en redenerend vanuit het perspectief van de huurder en leverde daarmee belangrijke toegevoegde waarde in het palet van kennis en ervaring binnen onze RvC. Ik kijk met plezier en voldoening terug op onze samenwerking. We zijn blij dat we in Esther Liefers een waardig opvolger voor Annette hebben gevonden.

Tevens hebben we het afgelopen jaar de herbenoeming van Frits Nicolai afgerond. Hij blijft als voorzitter van de Auditcommissie ons team een tweede termijn versterken.

De raad heeft René Hoving benoemd als voorzitter van de remuneratiecommissie en als tijdelijk vicevoorzitter van de RvC.

Alles overziend kijkt de RvC tevreden terug op het afgelopen jaar. We hebben ons goed door de coronapandemie gewerkt, de bedrijfsvoering is op orde en de blik is gericht naar buiten.

Een belangrijke voorwaarde daarvoor is de wijze waarop de verschillende geledingen binnen Woonborg met elkaar samenwerken. Dat doen we met respect voor elkaar en oog voor de verschillende verantwoordelijkheden. Dat functioneert bij ons goed, met af en toe een stevig en goed debat.

Als voorzitter waardeer ik zeer de wijze waarop we met elkaar werken binnen de RvC en samenwerken met de bestuurder, het MT en de medewerkers. Dat geldt evenzeer voor de OR en de huurders, verenigd in AH WOON. De belangrijkste factor bestaat echter uit de medewerkers binnen onze organisatie. Hen wil ik dan ook namens de RvC bedanken voor hun betrokkenheid bij en inzet voor Woonborg en onze huurders in dit afgelopen, zo bijzondere, jaar.

Emme Groot

voorzitter raad van commissarissen Woonborg

6.2 Over toezichhouden

De raad van commissarissen (RvC) houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Woonborg. In onze 'Visie op de Toezicht' bieden wij de randvoorwaarden voor een goed bestuur. We zijn sparringpartner op strategische thema's, staan ten dienste van de maatschappelijke opgave en zijn facilitator van de goede beslissingen. Als toezichthouder beoordelen wij in hoeverre plannen en acties in lijn liggen de met organisatiedoelstellingen en of doelstellingen worden gehaald. We zien toe op risicomangement en het compliant zijn van de organisatie. Wij hanteren als richtlijn het toetsingskader zoals aangereikt in de governancecode en handelen op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. Onze werkwijze is beschreven in het reglement raad van commissarissen Stichting Woonborg. Daarin staat ook beschreven hoe wij werken met onze twee commissies: de auditcommissie en de selectie- en remuneratiecommissie.

Governancecode Woningcorporaties: gebaseerd op 5 principes

De governancecode is herijkt en eind 2019 gepubliceerd. Hoewel het om een lichte herijking gaat, hebben we deze tijdens onze tweedaagse bijeenkomst op 25 en 26 juni 2020 uitvoerig behandeld met als doel om blijvend aandacht te hebben voor het handelen in de geest van de principes. Ter voorbereiding op dit programmaonderdeel heeft de raad de visie op toezicht getoetst op actualiteit. We concludeerden dat de visie nog steeds overeind staat én dat de nieuwe governancecode geen aanleiding vormt voor bijstelling van de visie.

Wij onderschrijven de code en vertalen de principes als volgt:

1. Het belang van (toekomstige) huurders of bewoners staat voor ons voorop, onze waarden en normen passen bij de maatschappelijke opdracht.
2. Wij zijn aanspreekbaar op resultaten, evenals het bestuur.
3. RvC en bestuur voldoen aan de geschiktheidseisen.
4. We werken actief aan een open dialoog met (toekomstige) huurders of bewoners, gemeenten en andere belanghebbende partijen.
5. We hebben continu aandacht voor het beheersen van risico's die verbonden zijn aan de activiteiten.

Ons toetsingskader

We hechten aan zorgvuldige besluitvorming. We hechten eraan dat alle middelen in het belang van de volkshuisvesting worden geïnvesteerd conform de kerntaak van de corporatie: huisvesting van de primaire doelgroep. Wij gebruiken het toetsingskader zoals is aangegeven in de governancecode. Dat betekent dat wij het beleid van Woonborg toetsen op de regels en uitgangspunten van de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Het interne toetsingskader bestaat onder andere uit onze statuten en het investerings- en treasurystatuut. Daarnaast toetsen we aan de prestatieafspraken die voor 2020 met gemeenten en de Algemene Huurdersvereniging WOON zijn gemaakt. In 2018 hebben wij onze visie op toezicht geformaliseerd.

Implementatie governance in verslagjaar

Compliance statuut

De woningcorporaties hebben te maken met relatief veel wet- en regelgeving. Het is belangrijk dat Woonborg werkt in overeenstemming met deze wet- en regelgeving en toch een compacte, kostenbewuste en slagvaardige organisatie blijft. Om deze taak gestructureerd te kunnen uitvoeren is een compliance statuut opgesteld. Daarin is ook vastgelegd hoe de RvC haar toezichhoudende functie invult. Dit statuut is in de raadsvergadering van 16 januari 2020 goedgekeurd.

Gedragscode en Meldingsregeling

In vervolg op dit proces zijn ook de gedragscode en meldingsregeling herijkt. Bij die herijking stond centraal dat beide documenten de medewerkers beter inzicht geven in wat het gewenste gedrag is. De gedragscode is eind 2020 vastgelegd, de meldingsregeling is in januari 2021 vastgesteld. De implementatie krijgt in 2021 zijn vervolg.

6.3 Verslag vanuit toezichthoudende rol

Toezicht op strategie

Begin 2020 zijn wij geïnformeerd over de strategie en de huidige stand van zaken met betrekking tot de verzakkingen van woningen in Roden. Ook zijn we meegenomen in de manier waarop Woonborg met oog voor de bewoners deze problematiek managet.

Tijdens een themabijeenkomst is de raad bijgepraat over ontwikkelingen m.b.t. circulariteit. Woonborg is aangesloten bij het samenwerkingsverband Drenthe Woont Circulair voor een gezamenlijke verkenning rondom het circulair bouwen en wonen. Het doel is om in 2021 de eerste projecten te hebben gerealiseerd. Verder zijn we op de hoogte gebracht van de stand van zaken t.a.v. de doelen die Woonborg zichzelf stelde op het gebied van duurzaamheid en nieuwbouw.

Binnen Woonborg is hard gewerkt aan een visie op leefbaarheid. Wij zijn als raad bijgepraat over de huidige situatie en geïnformeerd over de te volgen route om te komen tot een visie op leefbaarheid.

De uitkomsten van het woningmarktonderzoek zijn met ons besproken en we hebben met elkaar van gedachten gewisseld over de betekenis die we hieraan geven richting onze plannen voor de komende jaren.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De raad steunt in zijn toezicht op financiële prestaties op de voortgangsrapportages, de jaarrekening en de meerjarenbegroting. Door middel van de trimesterrapportages werden we geïnformeerd over de voortgang van de maatschappelijke prestaties. We bespraken het jaarverslag 2019 en de jaarrekening 2019 en keurden deze goed. Ook bespraken we de meerjarenbegroting 2021 – 2030 waarbij het advies van de controller m.b.t. de meerjarenbegroting is meegenomen.

Tijdens een "knoppensessie" stond de balans tussen de investeringscapaciteit en het aantal woningen centraal.

Zowel bij die knoppensessie als op de meerjarenbegroting wordt een Monte Carlo simulatie/stress test uitgevoerd. Er is bepaald dat Woonborg een risicobereidheid aanhoudt van 25% voor de eerste vijf jaar en 50% voor de tweede vijf jaar op basis van de normen zoals deze zijn bepaald door het AW/WSW. De uitkomsten van de knoppensessie worden in de kaderbrief overgenomen. Bij de behandeling van de kaderbrief is afgesproken om het investeringsprogramma nog eens tegen het licht te houden, dit mede in het perspectief van de verzakkingen van een deel van ons bezit in Roden. Het investeringsprogramma zoals opgenomen in de meerjarenbegroting is daarop bijgesteld. De meerjarenbegroting is in december vastgesteld en goedgekeurd.

Al deze rapportages voorzien in gestructureerde informatie over de financiële resultaten en ratio's, verkoop, vastgoedprojecten, duurzaamheid, risico's, integriteit en organisatorische ontwikkelingen. Het zijn belangrijke sturingsinstrumenten om de governance concreet vorm te geven.

Naast interne informatievoorziening betreft de raad ook de oordelen van derden (accountantsrapportages, beoordelingen door externe toezichthouders en visitatie). Zo was de externe accountant aanwezig bij de bespreking van de jaarrekening 2019 en het jaarverslag 2019. Van de accountant ontvingen we de

rapportage 'interimbevindingen controle 2020'. Het werd zowel in de Auditcommissie – samen met de externe accountant - als in de RvC vergadering behandeld.

In de vergaderingen besteedt de raad verder aandacht aan de resultaten die zijn geboekt op strategische doelstellingen, de ontwikkelingen van de organisatie en actualiteiten.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De portefeuillestrategie is verankerd in de meerjarenbegroting. De volkshuisvestelijke prestaties op het gebied van investeren in de voorraad is uitgevoerd conform de meerjarenbegroting. De voortgang op de realisatie van het transformatieprogramma 2020 werd verantwoord in trimesterrapportages.

Op basis van het gesprek in de raad over het vormgeven van de dialoog met de externe belanghebbenden is afgesproken dat dit in 2021 verder wordt uitgewerkt. De oriëntatie richt zich dan vooral op onderwerpen als leefbaarheid, zorg en welzijn.

De RvC wordt in de trimesterrapportages geïnformeerd over de woningtoewijzingen en of aan de regelgeving wordt voldaan. De jaarlijkse verantwoording wordt door de externe accountant gecontroleerd. De RvC vindt dat de woningen verantwoord worden toegewezen.

Prestatieafspraken

Conform de Woningwet deed Woonborg een bod aan iedere gemeente waarin zij participeert. De biedingen zijn conform het Woonborg-beleid op maat gemaakt voor de betreffende gemeenten. Wij werden over de inhoud uitvoerig geïnformeerd en keurden de biedingen goed. De biedingen zijn uitgewerkt in de prestatieafspraken en de meerjarenbegroting. De prestatieafspraken zijn door de raad voor kennisgeving aangenomen. Via de verantwoording in de trimesterrapportages wordt toezicht gehouden op de uitvoering van de afspraken.

Klachtenbehandeling

Wij namen kennis van het jaarverslag van de Regionale Geschillencommissie en concludeerden dat de procedure voor de afhandeling van klachten goed is verlopen.

Toezicht op risicobeheersing

Het risicomanagementbeleid dient ter borging van (governancecode woningcorporaties - bepaling 5.1) en als leidraad voor de verdere professionalisering van het risicomanagement binnen Woonborg. De RvC is op de hoogte van de opzet en werking van het risicomanagementsysteem en de voortgang daarvan. In het risicomanagementbeleid zijn de doelstellingen van risicomanagement, verantwoordelijkheden en rollen en proces vastgelegd. Wij zien erop toe dat Woonborg haar risicomanagement goed op orde heeft en hebben daarbij oog voor een goede balans tussen risicobereidheid en beheersmaatregelen om risico's te binnen de perken te houden.

In september 2020 heeft WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) de business en financial risks van Woonborg getoetst door de beoordeling van diverse beleidsstukken en gesprekken met bestuur en management. Het WSW heeft een positieve terugkoppeling gegeven. WSW schat het risicoprofiel van

Woonborg als laag in. De verzakkingen in Roden en de daaruit voorkomende (potentiële) risico's hebben de specifieke aandacht van het WSW. Sindsdien heeft het genoemde aandachtspunt geleid tot een aangepast transformatieprogramma dat is opgenomen in de meerjarenbegroting.

Opdrachtgeverschap externe accountant

De keuze voor de externe accountant wordt door de RvC bepaald, na overleg met het bestuur en na advies van de Auditcommissie. De opdracht aan de huidige accountant kon, gezien de bepaling 5.7 van de governancecode, niet worden gecontinueerd. Daarom hebben we in 2019 het selectieproces voor het benoemen van een nieuwe externe accountant, het programma van eisen, de longlist en de shortlist vastgesteld. Hierop heeft de Auditcommissie samen met het management de partijen van de shortlist uitgenodigd om een offerte uit te brengen. Op basis van een presentatie door de uitgenodigde partijen en een aantal vooraf vastgestelde toetsingscriteria heeft de Auditcommissie vervolgens de raad geadviseerd over de benoeming. In de vergadering van 6 maart 2020 heeft de raad een nieuwe accountant benoemd met ingang van 1 januari 2020.

6.4 Klankbord- en adviesfunctie & expertise

Juiste afstand, overzicht op grote lijnen

Als RvC hebben we een signaal- en klankbordfunctie voor de bestuurder. Leden van de RvC moeten dus over de juiste kwaliteiten beschikken, zoals inlevingsvermogen, de juiste afstand bewaren, overzicht houden over de grote lijnen zonder hierbij de noodzakelijke details uit het oog te verliezen.

Spiegel voorhouden, kritisch doorvragen

Wij moeten, individueel en als geheel, in staat zijn de bestuurder waar nodig een spiegel voor te houden om open van gedachten te kunnen wisselen. Daar hoort, naast het geven van adviezen en het functioneren als klankbord, kritisch doorvragen bij. Op die manier dagen we de bestuurder uit om niet alleen zorgvuldig en rechtmatig te presteren, maar ook optimaal maatschappelijk rendement te halen uit de corporatie. Alle commissarissen hebben de verantwoordelijkheid bij te dragen aan de besluitvorming zodat we als raad de belangen op evenwichtige wijze kunnen afwegen. Over de dossiers in Roden, samenwerking en het vormgeven van de maatschappelijke positionering van Woonborg heeft de bestuurder met de raad regelmatig beschouwend gesproken.

Expertise en competenties

In het document 'competenties en normen Raad van Commissarissen' hebben we expertises, competenties en normen beschreven waar onze commissarissen aan moeten voldoen. Het is mede gebaseerd op de door de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) opgestelde criteria voor goed intern toezicht.

Kennis uit diverse disciplines

We hebben ervoor gekozen om vanuit diverse disciplines kennis in huis te halen. We hebben profielen opgesteld voor:

- volkshuisvesting en governance
- financiën en control
- vastgoedontwikkeling en -beheer
- wonen, zorg en welzijn
- financieel/economisch.

We zijn van mening dat deze goed zijn vertegenwoordigd in onze raad. We kunnen onafhankelijk opereren. Om dit te staven verwijzen we naar het [overzicht met de persoonlijke gegevens](#) van de commissarissen en de [hoofd- en nevenactiviteiten](#).

Deskundigheidsbevordering

Wij zijn alert op de juiste kennis en ervaring binnen de RvC. Alle leden van de RvC zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties en maken gebruik van het professionaliseringsaanbod van diverse opleidingsinstituten om onze vakkennis op peil te houden via permanente educatie (PE). De PE-punten [staan in dit overzicht](#).

6.5 RvC als werkgever

Structuur

Woonborg is een stichting met een bestuurder en een RvC. De bestuurder is volgens de bepalingen in de Woningwet in 2020 herbenoemd voor een periode van 4 jaar.

We zijn niet alleen toezichthouder, maar ook werkgever. We benoemen de bestuurder en bepalen de arbeidsvoorwaarden van de bestuurder. In ons Reglement Bestuur Stichting Woonborg zijn afspraken vastgelegd over bijvoorbeeld taken en bevoegdheden, informatievoorziening en relatie met de RvC, samenstelling, werving, selectie en (her)benoeming.

Beoordeling

De raad heeft uit zijn midden een remuneratiecommissie benoemd. Deze commissie zorgt voor het werkgeverschap voor de bestuurder en de personele continuïteit van de RvC.

Beloningskader

Bestuurder

De RvC stelt de arbeidsvoorwaarden van de bestuurder vast. In 2018 stelden we het beloningsbeleid voor de bestuurder formeel vast. De bezoldiging van de bestuurder is niet afhankelijk van de resultaten van Woonborg. Uitgangspunt bij de beloning van de bestuurder is het naleven van en voldoen aan de WNT. De beloning van de bestuurder voldoet hieraan. Meer informatie over de bezoldiging van de bestuurder en de RvC is te vinden in de jaarrekening.

Persoonlijke gegevens directeur-bestuurder:

- Esther Borstlap (1979)
- Werkzaam in huidige functie bij de organisatie sinds 14 maart 2016
- Benoeming voor bepaalde tijd
- Aantal behaalde PE-punten over 2020: 15 punten
Minimaal aantal te behalen punten in 2021/2022: 93 punten

Nevenfuncties:

- Lid Deelnemersraad WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw)
- Lid Klankbordgroep Marktwaardering
- Lid aanjaagteam Collegiale Financiering
- Lid strategische klankbordgroep Sociaal Domein

RvC

Woonborg is een organisatie met een maatschappelijk doel, de beloning van (top)-functionarissen moet daarmee in overeenstemming zijn. Voor 2020 heeft de raad de bezoldiging voor de RvC-leden vastgesteld. Als grondslag voor de vergoedingen wordt de VTW-Beroepsregel honorering commissarissen gevolgd. De indexering van de bezoldigingsmaxima voor 2020 in de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting leidt tot een verruiming van de bezoldigingsmaxima in de beroepsregel voor commissarissen. Woonborg valt in bezoldigingsklasse E. Een specificatie van de beloning van de leden van de raad is opgenomen onder paragraaf 7.12 als onderdeel van de jaarrekening.

6.6 Samenstelling en functioneren

Vijf leden, twee huurderscommissarissen

De RvC bestaat uit vijf leden. De leden worden voor een periode van vier jaar benoemd en mogen maximaal acht jaar in de RvC zitting hebben. Twee leden zijn op voordracht van de Algemene Huurdersvereniging WOON benoemd.

Werving en selectie

We hebben geen vaste selectiecommissie voor de werving- en selectieprocedure van RvC-leden. Afhankelijk van de situatie spreken we rollen en taken af. Zodra er een benoembare c.q. geschikte kandidaat of kandidaten zijn én het betreft niet een huurderscommissaris dan volgt als onderdeel van het proces ook een gesprek met de ondernemingsraad en AH WOON. Pas na het advies van de ondernemingsraad en AH WOON wordt definitief iemand aan de raad voorgedragen voor benoeming.

Wijzigingen in 2020

In februari 2020 liep de tweede zittingstermijn van vier jaar af voor Annette Stekelenburg. De raad nam een wervingsbureau in de arm voor de werving en selectie van de nieuwe kandidaat. Nadat de OR en AH WOON een positief advies hadden afgegeven koos de selectiecommissie Esther Liefers als nieuw lid van de RvC. De Aw gaf een positieve zienswijze af. Esther Liefers trad per 14 februari 2020 aan.

De eerste termijn van het RvC-lid en huurderscommissaris Frits Nicolai eindigde in juli 2020. Na een unanieme voordracht van de selectiecommissie en AH WOON en groen licht van de Aw is hij herbenoemd voor vier jaar.

In het najaar is gestart met de herbenoemingsprocedure van het RvC-lid en tweede huurderscommissaris René Hoving. Zijn eerste zittingstermijn loopt af op 1 februari 2021.

De raad is van mening dat de samenstelling zowel in termen van deskundigheid en ervaring als qua diversiteit (op basis van de Wet Bestuur en Toezicht) met de aanstaande benoeming en herbenoeming goed op orde is.

Vergaderingen en overleggen

De RvC kwam zeven keer bijeen met de bestuurder en de onafhankelijk controller en er werd een themabijeenkomst georganiseerd. Afhankelijk van de agendapunten nodigen we MT-leden of medewerkers uit om een presentatie te verzorgen. Vooral vanwege de coronamaatregelen hebben we de reguliere vergaderingen niet kunnen combineren met een bezoek aan (nieuwbouw)projecten.

Naast de reguliere vergaderingen spreekt de voorzitter regelmatig met de bestuurder en is er, indien aan de orde, tussentijds contact.

Het overleg met de Ondernemingsraad en de themabijeenkomsten met AH WOON zijn opgeschort naar het volgend jaar.

Extra activiteiten en themabijeenkomsten

Tijdens de themabijeenkomst hebben we een bedrijfsbezoek gebracht aan Bork en zijn we geïnformeerd over de ontwikkelingen in de sloopwereld. Verder zijn we bijgepraat over ontwikkelingen op het gebied van circulair en modulair bouwen. Gedurende de 24-uurs bijeenkomst van de raad hebben we - naast onze zelfevaluatie (zie hoofdstuk 6.7) - gesproken over de nieuwe governance code en hebben we gediscussieerd over de strategische positionering van Woonborg in haar regio. Wij zijn samen met de bestuurder van mening dat het belangrijk is om de positionering van Woonborg in de regio waar zij actief is, periodiek tegen het licht te houden.

Informatievoorziening

Zonder tijdige, betrouwbare en volledige informatie hebben we als interne toezichthouder onvoldoende zicht op de gang van zaken om het bestuur adequaat te controleren en te adviseren en kunnen we onze taak niet naar behoren uitoefenen. We zien het als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van bestuur, externe toezichthouders, externe accountant en/of derden dat wij alle informatie krijgen die nodig is voor onze taak. Ter borging hebben wij een informatieprotocol vastgesteld. De benodigde informatie wordt periodiek proactief en desgevraagd door het bestuur aan de raad van commissarissen aangeboden. Ons informatieprotocol evalueren we elk jaar. Daarnaast spreken wij zonder bestuurder met de ondernemingsraad en indien aan de orde met sleutelfunctionarissen in de organisatie. Daarnaast is de accountant aanwezig bij de behandeling van de jaarrekening in de RvC-vergadering en spreken wij zonder bestuurder met de ondernemingsraad en indien aan de orde met sleutelfiguren in de organisatie.

Integriteit

Alle commissarissen zijn (her)benoemd volgens de bepalingen in de Woningwet en het beoordelingskader van de Aw (Autoriteit woningcorporaties). Commissarissen melden tijdens hun functie-uitoefening (mogelijk) tegenstrijdige belangen direct aan de voorzitter en aan de overige leden van de RvC. In 2020 waren de volgende kwesties aan de orde:

- RvC-lid Erik Drenth voert vanuit zijn accountants-functie met ingang van eind 2019 werkzaamheden uit voor Zorggroep Noorderboog. Bij deze stichting is het RvC-lid, Annette Stekelenburg, commissaris. Vanuit overwegingen rond integriteit en onafhankelijkheid zal Erik Drenth pas na het aftreden van Annette Stekelenburg als RvC-lid van Woonborg (14 februari 2020) controleverklaringen afgeven aan Noorderboog.
- RvC-lid René Hoving is voorzitter van een commissie van de NAM die de kwaliteit beoordeelt van de taxaties die worden verricht in het kader van de claims die ontstaan bij verkoop van bedrijfsmatig onroerend goed. De RvC heeft vastgesteld, dat er geen conflicterende belangen zijn tussen zijn werkzaamheden als taxateur, zijn rol als voorzitter van de commissie van de NAM en zijn positie als RvC-lid van Woonborg. Echter, om zelfs de schijn van belangenverstremming te voorkomen, worden beraadslagingen die gaan over een relatie tussen Woonborg en de NAM zonder de heer Hoving gedaan.
- Het is in de taxatiebranche te doen gebruikelijk om met elkaar samen te werken en zo werkt RvC-lid René Hoving samen met meerdere taxatiebureaus. Zo werkt hij ook op opdrachtniveau samen met BaseValue. Beide partijen kunnen zich geen 'conflict of interest' veroorloven en derhalve wordt altijd voorafgaande aan een samenwerkingsopdracht een coi-toets gehouden, waardoor gewaarborgd is dat er geen verstremming van belangen plaats kan vinden.

Samenstelling RvC

Naam	Geboren	Functies in RvC	Benoemd	Benoemd tot	Profiel
Emme Groot	1956	Voorzitter en lid Remuneratiecommissie	02/14/2018	14-02-2022 *	Volkshuisvesting, governance, maatschappelijke, politieke en bestuurlijke context
Frits Nicolai	1966	Lid, huurdercommissaris, voorzitter Auditcommissie	07/16/2016	07/16/2024	Financiën en control
René Hoving	1969	Lid, vicevoorzitter, huurdercommissaris, voorzitter Remuneratiecommissie	02/ 1/2017	01-02-2021 *	Vastgoedontwikkeling
Erik Drenth	1960	Lid, lid Auditcommissie	10/ 1/2018	01-10-2022 *	Volkshuisvesting en financieel economisch
Esther Liefers	1963	Lid	02/14/2020	14-02-2024 *	Wonen, zorg & welzijn, governance
Annette Stekelenburg	1965	Lid, voorzitter Remuneratiecommissie	02/14/2012	02/14/2020	Volkshuisvesting, zorg & welzijn, vastgoedontwikkeling en -beheer, governance

* Na deze termijn herbenoembaar.

6.7 Zelfevaluatie en educatie

Zelfevaluatie

Het is niet alleen een voorwaarde, maar ook gewenst om met enige regelmaat een zelfevaluatie te organiseren. Onze zelfevaluatie was een onderdeel van de tweedaagse bijeenkomst op 25 en 26 juni, begeleid door een extern adviseur. Ditmaal hebben we voor een beknoptere variant van de zelfevaluatie gekozen. De voornemens uit de evaluatie van 2019 zijn doorgenomen en we hebben nogmaals bevestigd dat er sprake is van een open en constructieve sfeer, wat niet wegneemt dat er scherpe discussies gevoerd kunnen worden. De verhouding tussen het bestuur en de RvC kan, zonder iets af te doen aan de werkgeversrol van de RvC, worden getypeerd als gelijkwaardig, waarmee de checks and balance voor majeure besluiten in belangrijke mate is geborgd.

Een ander aspect dat tijdens de tweedaagse naar voren kwam is hoe wij aan onze maatschappelijke rol invulling kunnen geven. Hierbij valt te denken aan een oriëntatie op onderwerpen als leefbaarheid, zorg en welzijn. Wij gaan met de bestuurder in gesprek hoe dit het beste vorm kan worden gegeven, waarbij het belangrijk is dat we hier in goede verhouding met elkaar werken, elkaar vertrouwen en oog hebben voor ieders rol en verantwoordelijkheid.

De leden van de raad van commissarissen zorgen ervoor dat zij de kennis en vaardigheden behouden en ontwikkelen om op goed niveau inhoud te geven aan hun taak onder andere via permanente educatie (PE).

Alle leden van de RvC haalden het benodigde puntenaantal in 2020.

PE punten commissarissen

Naam	2020	2019
Emme Groot	7	8
Frits Nicolai	11	9
René Hoving	7	6
Erik Drenth	13	2*
Esther Liefers	35	n.v.t.

**) Minimumeis is 5 PE-punten per jaar. Door toepassing van de compensatieregeling (conform Permanente Educatie-systematiek) zijn extra PE-punten van 2018 doorgeschoven naar 2019. Hiermee werd voldaan aan de PE-lidmaatschapseis 2019 van de VTW.*

6.8 Commissies

Auditcommissie

De Auditcommissie richt zich in het bijzonder op advies over de interne beheersing, financiële informatievoorziening, het controleproces met de accountant, compliance en het treasurybeleid. De RvC blijft verantwoordelijk voor de besluiten die door de commissie zijn voorbereid. In 2020 vormden Frits Nicolai (voorzitter) en Erik Drenth samen de Auditcommissie.

De commissie kwam in 2020 viermaal bijeen. Daarbij waren de bestuurder, manager Financiën en Ondersteuning en controller aanwezig. Daarnaast heeft de externe accountant tweemaal deelgenomen aan de vergadering. Tussen de vergaderingen door was er af en toe contact met de bestuurder.

De Auditcommissie doet schriftelijk verslag van haar beraadslagingen en bevindingen aan de voltallige RvC. In één van de vergaderingen van de commissie is aan de hand van een presentatie uitvoerig ingegaan op het onderwerp duurzame bedrijfsvoering en de investeringsopgave. Ook heeft auditcommissie op basis van een selectieproces de voltallige RvC geadviseerd over de aan te stellen nieuwe accountant.

De gespreksonderwerpen in de Auditcommissie:

- jaarrekening en jaarverslag 2019
- bevindingen controle jaarrekening 2019, verslag externe accountant over de controle jaarrekening 2019
- bevindingen interim controle voor jaarrekening 2020 en managementletter van externe accountant
- verticaal toezicht – definitief maken van de ratio's en grenswaarden
- treasurystatuut en normenkader
- meerjarenbegroting 2021-2030
- treasuryjaarplan 2021

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie zorgt voor het werkgeverschap voor de bestuurder en de personele continuïteit van de RvC. Deze commissie voert het jaarlijks beoordelingsgesprek en adviseert de raad over de beloning van bestuur en raad. De Remuneratiecommissie consulteert voorafgaand aan het jaargesprek met de bestuurder, de andere RvC-leden over het functioneren van de bestuurder. De commissie rapporteert aan de raad en heeft geen zelfstandige of gedelegeerde bevoegdheden. De Remuneratiecommissie bestaat uit René Hoving (voorzitter) en Emme Groot.

In 2019 is de procedure voor de herbenoeming van de bestuurder, Esther Borstlap, in gang gezet en afgewikkeld. Zij is in 2020 herbenoemd voor de periode van vier jaren. Met deze herbenoeming hebben we uiteraard onze waardering willen uitspreken voor de betrokkenheid en inzet van onze bestuurder voor Woonborg.

Ons jaarlijkse gesprek met de bestuurder hebben we in januari 2021 afgerond. Dergelijke gesprekken voeren we graag face to face en de afgelopen periode heeft wat dat betreft de nodige beperkingen met zich meegebracht. In de functie van de bestuurder verschuift de aandacht van binnen naar buiten. Vorig jaar hebben we reeds geconstateerd dat we de bedrijfsvoering op orde hebben en dat we onze focus meer op onze brede maatschappelijke opgave kunnen richten. Deze opdracht is uiteraard voor het grootste deel terug te voeren naar de verantwoordelijkheid van de bestuurder.

6.9 Besluiten en gespreksonderwerpen

Besluiten en goedgekeurde voorstellen

- Bezoldiging RvC
- Compliancestatuut
- Benoeming RvC-lid, Esther Liefers
- Definitieve herbenoeming RvC-lid, Frits Nicolai
- Selectie nieuwe accountant
- Rooster van aftreden en samenstelling commissie en vicevoorzitterschap
- Jaarrekening en jaarverslag 2019
- Verlenen decharge 2019
- Kaderbrief
- Activiteitenoverzicht gemeenten 2021 (bod)
- Voorgenomen herbenoeming RvC-lid, René Hoving
- Memo inzake horizonverkenning Woonborg
- Treasurystatuut
- Vergaderschema 2021
- Overschrijding projectkosten
- Meerjarenbegroting 2021-2030
- Treasury jaarplan 2021
- Gedragscode

Gespreksonderwerpen

- Leefbaarheid en strategie
- Verzakkingen woningen Roden
- Jaaroverzicht klachtenbehandeling (Regionale Geschillencommissie)
- Woningmarktonderzoek
- Schadestaatprocedure NAM
- Knoppensessie
- Notitie n.a.v. de tweedaagse van 25 en 26 juni 2020
- Accountantsverslag 2019
- Input voor controleplan
- Trimesterrapportages 2020
- Compliance: Draaiboek 2020 – 2021
- Vervolgstappen visie op leefbaarheid
- BTW positie toezichthouders
- Gesprek over omgang met en participatie belanghebbenden
- Prestatieafspraken 2021
- Kennismaking met accountant BDO
- Managementletter 2020
- Personele en organisatorische ontwikkelingen

6.10 Hoofd- en nevenfuncties RvC-leden

Functies commissarissen

Naam	Hoofd functie(s)	Nevenfunctie(s)
Emme Groot	Bestuursvoorzitter Economic Board Groningen (tot 1 januari 2021)	Voorzitter RvT Stichting Openbaar Onderwijs Marenland Bestuurslid Stichting Kampvreugd (Duinoord Ameland) tot 1 april 2020 Lid adviesraad Groninger Engineering Center Lid Comité van aanbeveling Stichting Leergeld Delfzijl, Appingedam, Loppersum
Frits Nicolai	Concern controller Trajectum	Lid RvC Rabobank Het Drentse Land Lid RvT ICO Kunstcentrum Assen
René Hoving Erik Drenth	Directeur-eigenaar Hoving Taxaties B.V. Directeur vestiging Assen Versteegen accountants en adviseurs	Geen nevenfuncties Lid RvT Opron, Veendam Lid RvT Oosterlengte Lid RvT DNK (theater, bioscoop en bibliotheek Assen) Lid bestuur Zorg Innovatie Forum Lid bestuur Stichting Theater over de Noord Examinator RU Groningen Toezichthouder praktijkopleidingen NBA Lid Werkveld adviescommissie Hanzehogeschool Lid RvT SO Fryslân – sinds 1 augustus 2020
Esther Liefers	Directeur-bestuurder Stichting De Baalderborggroep	Kiescommissie D66 Midden Groningen
Annette Stekelenburg	Adviesbureau sociaal domein/spreker	Voorzitter Zorggroep Noorderboog Vicevoorzitter raad van commissarissen Domesta Lid raad van advies Inspectie Gezondheidszorg en jeugd

6.11 Jaarrekening 2020

De volledige jaarrekening 2020 is opgenomen in hoofdstuk 7 van dit jaarverslag. Deze jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke voorschriften. De jaarrekening voldoet aan Rj645.

Vries, 16 juni 2021

Stichting Woonborg

Directeur-bestuurder, E.A. Borstlap

7. Jaarrekening

Leerjaarheid	€ 121
Rente	€ 70
Investeringen	€ 70
Personeel	€ 93
Medicijnslasten	€ 108
Onderhoud	€ 121
Belastingen en heffingen	€ 121

€169.000
€145.000

€155.812
€147.461

Aantal
aanzeggingen
0

PAKHUIS 86

WOODLOO



7.1 Balans

Balans per 31 december

(na voorgestelde resultaatbestemming, bedragen x € 1.000)	Ref.	2020	2019
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.10.1	2.160	2.293
Vastgoedbeleggingen			
	7.10.2		
DAEB vastgoed in exploitatie	7.10.2.1	592.645	549.684
Niet -DAEB vastgoed in exploitatie	7.10.2.1	2.876	3.214
		595.521	552.898
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.10.3	1.642	964
		597.163	553.862
Financiële vaste activa			
Latente belastingvordering(en)	7.10.4	2.351	1.959
		2.351	1.959
Som der vaste activa			
		601.674	558.114
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden			
	7.10.5		
Vastgoed bestemd voor de verkoop		580	929
Overige voorraden		71	64
		651	993
Vorderingen			
	7.10.6		
Huurdebiteuren	7.10.6.1	58	78
Overige vorderingen en overlopende activa		190	143
		248	221
Liquide middelen			
	7.10.7	3.751	5.236
Som der vlottende activa			
		4.650	6.450
TOTAAL ACTIVA			
		606.324	564.564

(na voorgestelde resultaatbestemming, bedragen x € 1.000)	Ref.	2020	2019
EIGEN VERMOGEN	7.10.8		
Herwaarderingsreserve	7.10.8.1	294.400	260.437
Overige reserves	7.10.8.2	184.099	174.103
		478.499	434.540
VOORZIENINGEN	7.10.9		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	7.10.9.1	6.327	5.327
Overige voorzieningen	7.10.9.2	260	263
		6.587	5.590
LANGLOPENDE SCHULDEN	7.10.10		
Schulden/leningen overheid		3	4
Schulden/leningen kredietinstellingen		114.453	112.114
		114.456	112.118
KORTLOPENDE SCHULDEN	7.10.11		
Schulden aan overheid		196	11
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		662	5.635
Schulden aan leveranciers		1.343	1.768
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.958	1.929
Schulden terzake van pensioenen		0	1
Overlopende passiva	7.10.11.1	2.623	2.972
		6.782	12.316
TOTAAL PASSIVA		606.324	564.564

7.2 Winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)	Ref.	2020	2019
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			
Huuropbrengsten	7.11.1	29.808	29.251
Opbrengsten servicecontracten	7.11.2	638	659
Lasten servicecontracten	7.11.3	-546	-677
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	7.11.4	-1.580	-1.691
Lasten onderhoudsactiviteiten	7.11.5	-7.813	-7.617
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.11.6	-5.761	-5.257
		14.746	14.668
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling			
Omzet vastgoed in ontwikkeling	7.11.7	0	0
		0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille			
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.11.8	3.253	3.954
Toegerekende organisatiekosten	7.11.9	-194	-232
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	7.11.10	-2.065	-2.511
		994	1.211
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille/afwaardering vastgoed	7.11.11	-8.718	-7.868
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.11.12	45.273	54.111
		36.555	46.243
Overige organisatiekosten	7.11.13	-1.524	-1.646
Leefbaarheid	7.11.14	-521	-348
Saldo financiële baten en lasten			
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.11.15	160	275
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.11.16	-3.331	-3.678
		-3.171	-3.403
Resultaat voor belastingen		47.079	56.725
Belastingen	7.11.17	-3.119	-794
Resultaat na belastingen		43.960	55.931

7.3 Kasstroomoverzicht

(directe methode: x € 1.000)	2020	2019
Operationele activiteiten		
Huren	29.817	29.147
Vergoedingen	642	1.030
Overige bedrijfsontvangsten	83	255
Renteontvangsten	9	23
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>30.551</u>	<u>30.455</u>
Personeelsuitgaven	-4.023	-3.800
Onderhoudsuitgaven	-6.314	-6.683
Overige bedrijfsuitgaven	-5.166	-6.278
Rente uitgaven	-3.900	-3.271
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-25	-26
Verhuurderheffing	-3.559	-3.225
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-37	-13
Vennootschapsbelasting	-3.409	-2.036
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-26.433</u>	<u>-25.332</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.118	5.123
(Des)Investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.253	3.954
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	3.253	3.954
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-1.850	-6.864
Woningverbetering huur, woon- en niet woongelegenheden	-3.145	-6.464
Sloopuitgaven woon- en niet woongelegenheden	-240	-9
Aankoop grond	-743	0
Investerings overig	-155	-218
Externe kosten bij verkoop	-95	-98
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	<u>-6.228</u>	<u>-13.653</u>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-2.975	-9.699
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	5.000	5.000
<i>Tussentelling ingaande kasstromen</i>	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
Aflossing door WSW geborgde leningen	-7.629	-3.609
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<u>-7.629</u>	<u>-3.609</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.629	1.391
Mutatie liquide middelen	-1.486	-3.185
Liquide middelen per 01-01	5.237	8.422
Liquide middelen per 31-12	<u>3.751</u>	<u>5.237</u>
Mutatie liquide middelen	-1.486	-3.185

7.4 Algemene toelichting

7.4.1 Algemeen

Woonborg is een stichting met de status van toegelaten instelling volkshuisvesting. Zij heeft specifieke toelating in de gemeenten Aa en Hunze, Assen, Groningen, Grootegast, Hogezaand-Sappemeer, Leek, Marum, Midden- Drenthe, Noordenveld, Slochteren, Zuidhorn en Tynaarlo en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet. Woonborg is actief in de gemeenten Aa en Hunze, Groningen, Noordenveld en Tynaarlo. De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is Tynaarlosestraat 1 te Vries en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 04031749. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen.

7.4.2 Stelselwijzigingen

Als gevolg van de nieuwe verslaggevingsregels is onderstaande stelselwijziging doorgevoerd.

Uitgangspunten onderscheid tussen onderhoud en investering

In juli 2019 zijn nieuwe definities voor onderhoud en beheer vastgesteld, die nader zijn vastgelegd in RTIV (artikel 14a). In de definities wordt onderscheid gemaakt in onderhoud (kosten) en verbetering (investering), welke voor het eerst in de jaarrekening 2020 is verwerkt. Voor Woonborg betekent dit een gewijzigde methodiek van verwerken waarbij meer uitgaven zijn toegewezen aan onderhoud en minder uitgaven aan investeringen. Conform RJ-uiting 2019-18 is hierbij sprake van een stelselwijziging die prospectief verwerkt moet worden. Om deze reden is geen correctie doorgevoerd in de vergelijkende cijfers van 2019.

7.4.3 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2020 is geen sprake van schattingswijzigingen.

7.4.4 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2020 is sprake van de volgende presentatiewijziging:

In de (geconsolideerde) jaarrekening 2020 is een presentatiewijziging doorgevoerd ten aanzien van het kasstroomoverzicht en de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening. Hiermee wordt aangesloten bij de voorschriften en nadere definities zoals opgenomen in de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2019'. Deze presentatiewijziging heeft betrekking op de rioolheffing serviceopbrengsten en rioolheffing servicelasten wat overgebracht is naar overige directe operationele lasten exploitatie bezit. De vergelijkende cijfers 2019 zijn hierop aangepast. De impact van voornoemde wijzigingen op 2019 laat onderstaande tabel zien. De presentatiewijzigingen hebben geen invloed op het vermogen en het resultaat (voor belasting).

Winst- en verliesrekening (functioneel) 2019 presentatiewijziging

(bedragen x € 1.000)	Ref.	Na presentatie wijziging	Voor presentatie wijziging	Vershil
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille				
Huuropbrengsten	7.11.1	29.251	29.251	0
Opbrengsten servicecontracten	7.11.2	659	1.046	-387
Lasten servicecontracten	7.11.3	-677	-1.500	823
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	7.11.4	-1.691	-1.691	0
Lasten onderhoudsactiviteiten	7.11.5	-7.617	-7.617	0
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.11.6	-5.257	-4.821	-436
		14.668	14.668	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling				
Omzet vastgoed in ontwikkeling	7.11.7	0	0	0
		0	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille				
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.11.8	3.954	3.954	0
Toegerekende organisatiekosten	7.11.9	-232	-232	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	7.11.10	-2.511	-2.511	0
		1.211	1.211	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille				
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille/afwaardering vastgoed	7.11.11	-7.868	-7.868	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.11.12	54.111	54.111	0
		46.243	46.243	0
Overige organisatiekosten				
	7.11.13	-1.646	-1.646	0
Leefbaarheid				
	7.11.14	-348	-348	0
Saldo financiële baten en lasten				
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.11.15	275	275	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.11.16	-3.678	-3.678	0
		-3.403	-3.403	0
Resultaat voor belastingen				
		56.725	56.725	0
Belastingen				
Belastingen	7.11.17	-794	-794	0
Resultaat na belastingen				
		55.931	55.931	0

7.4.5 Oordelen en schattingen

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

7.4.6 Verbonden partijen

Als verbonden partijen worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Woonborg en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Vanaf 1 januari 2019 zijn medewerkers van Woonborg uitgeschreven bij de Kamer van Koophandel waar het de VvE's betreft van Zetstee, Mellenssteeg, Zonnehof, Wevershof en Eikenhof. In plaats daarvan staat Stichting Woonborg als entiteit bij de Kamer van Koophandel ingeschreven bij deze VvE's. Dit geldt ook voor de VvE's Plan Berkenbos, Anjerplein en Stationsweg.

Vanaf 1 januari 2019 is het beheer, in de geest van de Woningwet 2015, overgedragen naar een externe beheerder, behalve voor VvE's Plan Berkenbos en Noorderkroon. Als VvE is bij Plan Berkenbos een lokaal bestuur opgezet, Woonborg vervult hierin de bestuursrol van voorzitter. In deze rol worden minimale inspanningen verricht voor de andere eigenaren binnen de vereniging.

Ook voor VvE Noorderkroon is geen externe beheerder aangesteld. In 2020 is het laatste appartementsrecht dat niet in eigendom van Woonborg was door Woonborg aangekocht. Vervolgens is eind 2020 een start gemaakt met de ontbinding van de VvE, op 23 december 2020 vond de opheffing van de splitsing plaats. Deze ontbinding zal in 2021 afgerond worden, waarna de resterende gelden worden vereffend en de VvE liquideert.

7.4.7 Impact COVID-19

In maart 2020 is de impact van het COVID-19 virus op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. Niet langer is er vooral sprake van gezondheidsrisico's, inmiddels is de samenleving tijdelijk ontwricht en lijkt een economische recessie onafwendbaar. Met name de ontwrichting van de samenleving is zorgwekkend voor de samenleving als geheel, onze huurders en onze organisatie.

De impact van het COVID-19 virus betekent dat wij onze bedrijfsprocessen hebben aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren.

De grootste risico's van het Covid-19 virus voor ons lijken op dit moment waardedaling van activa, vertraging van bouw- en verbetertrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud, langere leegstand van verhuurde eenheden en uitval van medewerkers. Dat lijken vooralsnog geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit.

Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid, wij zien op dit moment nog geen materiële impact op de inning van huren;
- Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast en we zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen;
- De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

Daarnaast hebben we niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB is nu en naar verwachting komend jaar ook geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van Woonborg.

Zo nodig kan getemporiseerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwarende van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om de flexibele of variabele kosten te verlagen. Daar waar noodzakelijk zullen wij ook gebruik maken van de maatregelen die de rijksoverheid heeft afgekondigd om de economische gevolgen te beperken.

7.5 Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva

7.5.1 Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (*BTIV*) 2017, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2017) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'). Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

7.5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van toegepaste stelselwijzigingen, schattingswijzigingen en presentatiewijzigingen zoals opgenomen in paragrafen 7.4.2 t/m 7.4.4.

7.5.3 Materiële vaste activa

7.5.3.1 Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de 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. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats zoals beschreven in paragraaf 7.6.3.8. 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.

Verwerking van verbeteronderhoud en overige na-investeringen

Woonborg verwerkt de kosten van verbeteronderhoud en overige na-investeringen aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde, indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

7.5.3.2 DAEB vastgoed in exploitatie & niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB vastgoed omvat:

- Woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst
- Geliberaliseerde woningen die per balansdatum een huurprijs kennen lager dan de huurtoeslaggrens
- Maatschappelijk vastgoed
- Overig sociale vastgoed.

De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is 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 Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Niet-*DAEB* vastgoed omvat woningen en overige objecten die niet voldoen aan het criterium van *DAEB* vastgoed.

Kwalificatie

Woonborg richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen ook genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de *marktwaarde in verhuurde staat*. Woonborg waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de *marktwaarde in verhuurde staat*. De waardering tegen *marktwaarde in verhuurde staat* vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020). Om de basisversie toe te kunnen passen heeft Woonborg een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Daardoor heeft Woonborg geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de *marktwaarde in verhuurde staat* voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

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.

Woonborg past voor de volgende categorieën bezit de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020 toe:

- Bedrijfsmatig onroerend goed
- Maatschappelijk onroerend goed in gemeente Groningen (voormalig gemeente Haren)
- Het a-typisch woning vastgoed, te weten
 - Woningen in het verzakingsgebied in Roden
 - Woningbezit in (voormalig) aardbevingsgebied.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vindt waardering op waarderingcomplexniveau plaats. Elk waarderingcomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingcomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Woonborg maken deel uit van een waarderingcomplex of vormen een afzonderlijk waarderingcomplex.

Waarderingsmethode

De *marktwaarde in verhuurde staat* van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

1. De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
2. Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.
3. Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een *marktwaarde in verhuurde staat* op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de *marktwaarde in verhuurde staat* voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.
4. In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de *marktwaarde in verhuurde staat*. Een uitzondering hierop betreft het bedrijfsonroerendgoed dat kwalificeert als niet-DAEB, het bezit in de gemeente Groningen (voormalig gemeente Haren) dat valt onder het aardbeving risicogebied met een laag aandeel woningen met schade en de verzakte woningen in Roden.
5. Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

6. Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet in de balans opgenomen verplichtingen.
7. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de *marktwaarde in verhuurde staat* van vastgoed in exploitatie worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille' voor zover het gaat om herwaarderingen en waardeverminderingen berekend per 31 december. Mutaties in de *marktwaarde in verhuurde staat* als gevolg van verbeterinvesteringen of na-investeringen worden verwerkt via de 'overige waardeveranderingen'.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexpluiten en uitponden. Bij doorexpluiten is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de *markthuur* geschiedt bij *mutatie*. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij *mutatie* tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", dus de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur, de *markthuur*, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten.
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten.
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten.
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Woonborg heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020 de voor de basisversie voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste zijn:

Parameters	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Looninflatie	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging prov. Groningen	11,00%	6,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging prov. Drenthe	8,80%	5,40%	2,00%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud per vhe doorexpluiten	2020	2019
EGW	€ 1.254 - € 1.928	€ 1.209 - € 1.889
MGW	€ 1.091 - € 1.761	€ 1.059 - € 1.681
Zorgeenheid (extra muraal)	€ 1.039 - € 1.803	€ 1.025 - € 1.773

Instandhoudingsonderhoud per vhe uitponden	2020	2019
EGW	€ 519 - € 971	€ 467 - € 915
MGW	€ 434 - € 772	€ 383 - € 718
Zorgeneheid (extra muraal)	€ 424 - € 810	€ 375 - € 759

Beheerkosten per vhe	2020	2019
EGW	€ 458	€ 447
MGW	€ 450	€ 439
Zorgeneheid (extra muraal)	€ 415	€ 405
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ):	0,11-0,18%	0,11-0,17%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ):	0,08%	0,09%

Verhuurderheffing	2021	2022	2023	2024 e.v.
% van de WOZ	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%

Huurderving	2020	2019
% van de huursom	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	0 maanden
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	3 maanden
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,30%	1,40%
Disconteringsvoet	4,18-11,30%	6,25-7,78%

Huurstijging	2021	2022	2023	2024 e.v.
Boven prijsinflatie voorgaand jaar, zelfstandige eenheden	1,20%	1,20%	1,00%	0,50%
Boven prijsinflatie voorgaand jaar, onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Woonborg heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie voor het bedrijfsonroerendgoed (BOG) heeft Woonborg de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Woonborg opereert.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en ZOG:	2020	2019
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo BOG	€ 7,02	€ 6,78
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo MOG	€ 7,00	€ 6,80
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo ZOG	€ 9,30	€ 9,00
Mutatieonderhoud per m ² bvo BOG	€ 11,74	€ 11,37
Mutatieonderhoud per m ² bvo MOG	€ 11,80	€ 11,40
Mutatieonderhoud per m ² bvo ZOG	€ 11,80	€ 11,40
Beheerkosten % van de markthuur – BOG	3,0%	3,0%
Beheerkosten % van de markthuur – MOG	2,0%	2,0%
Beheerkosten % van de markthuur – ZOG	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) BOG en MOG	0,12-0,34%	0,13-0,40%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten excl. OZB BOG en MOG (% van de WOZ)	0,12%	0,13%
Belastingen en verzekeringen ZOG	0,34%	0,36%
Disconteringsvoet	5,47-10,59%	9,01-9,90%

Tevens heeft Woonborg voor de verzakte woningen in Roden een post achterstallig onderhoud ingerekend in de marktwaarde.

Impact hantering vrijheidsgraden niet-DAEB vastgoed

Markthuur:

Bij de getaxeerde objecten is een *markthuur* ingerekend die passend is bij het type object, daarbij is gebruik gemaakt van referentieobjecten. De *markthuur* ligt tussen de € 60-160 per m² VVO. De stijging van de markthuur is voor 2021 gelijk aan de inflatie, voor 2022 t/m 2024 0,2% onder inflatie en voor 2025 en 2026 gelijk aan inflatie.

Mutatiekans:

Er wordt niet gewerkt met een mutatiekans maar met contractduur. Als een einddatum ontbreekt wordt uitgegaan van een contractduur van 5 kalenderjaren.

Disconteringsvoet:

De disconteringsvoet is marktconform toegepast.

Exit yield:

De exit yield is onderbouwd per taxatiecomplex.

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid.

Gehanteerde werkwijze taxaties

Voor de waardering eind 2020 is opnieuw door een externe onafhankelijke taxateur de volledige portefeuille vastgoed in exploitatie – bedrijfsonroerendgoed (BOG) gevalideerd door middel van gevel/zichttaxatie. De twee opvolgende jaren kan worden volstaan met taxatie-update over deze portefeuille.

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het (positieve) verschil tussen de *marktwaarde in verhuurde staat* en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering).

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de *marktwaarde in verhuurde staat* van vastgoed in exploitatie worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Hiervan uitgezonderd zijn na-investeringen nieuwbouw en verbeterinvesteringen, die onder de overige waardeveranderingen worden verantwoord.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde *bedrijfswaarde* te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Daar waar voor de marktwaarde full-versie is toegepast, wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de *markthuur*, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)*mutatie*. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij *mutatie* in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woonborg hanteert in haar beleid een streefhuur van 63 tot 72% van de *maximaal redelijke huur*.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woonborg gaat uit van een gemiddelde onderhoudslast van € 2.101 (2019: € 2.096). Voor de bepaling van de *marktwaarde in verhuurde staat* is gemiddeld € 1.554 per verhuureenheid ingerekend.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woonborg gaat uit van gemiddelde beheerlasten van € 803 per verhuureenheid (2019: € 744).

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Voornaamste uitgangspunten beleidswaarde	2020	2019
Streefhuur (..% van de maximaal redelijke huur)	63%-72%	63%-72%
Onderhoudsnorm	€ 2.101	€ 2.096
Beheerlasten	€ 803	€ 744
Disconteringsvoet	6,59%	6,86%

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de *marktwaarde in verhuurde staat* gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. Woonborg heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn daarom van invloed op deze waarde.

7.5.3.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde en inclusief transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en andere transactiekosten).

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

7.5.4 Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 2,77% (2,08% na VPB effect) (2019: 3,06% na VPB effect 2,30%).

7.5.5 Voorraden

7.5.5.1 Grondposities bestemd voor de verkoop

Grondposities 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, evenals 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, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling, interne logistiek en de in overeenstemming met paragraaf 7.6.3.8 toegerekende rente.

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.

7.5.5.2 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen marktwaarde op balansdatum.

7.5.5.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en 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, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toegerekende rente.

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.

7.5.5.4 Voorraden

De voorraden grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

7.5.6 Vorderingen

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

7.5.7 Liquide middelen

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

7.5.8 Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een

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

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

7.5.9 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.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding wordt ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

7.5.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

7.5.9.2 Voorziening pensioenen

Woonborg heeft één pensioenregeling. Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.

Woonborg heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. De hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Woonborg betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Op 31 december 2020 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 109% (31 december 2019: 113%). Woonborg heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Woonborg. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn.

Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

7.5.9.3 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven. Woonborg onderkent de volgende overige voorzieningen:

- Jubilea. Deze wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de blijfkans. Als disconteringsvoet voor het contant maken is 2,77% (2019: 3,065%) genomen.
- Loopbaanontwikkelingsbudget. Deze voorziening is voor het eerst in 2018 volledig gevormd, op basis van de vigerende CAO Woondiensten.
- Voorziening loondoorbetaling bij ziekte. De voorziening vanwege loondoorbetaling bij ziekte wordt gevormd voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen aan personeelsleden, die op balansdatum naar verwachting blijvend of geheel niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid. In genoemde voorziening is ook de eventueel aan deze personeelsleden te betalen ontslagvergoedingen opgenomen. De voorziening loondoorbetaling bij ziekte wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte loondoorbetalingen gedurende het dienstverband en is verantwoord in de balans onder de vlottende passiva.

7.5.10 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. 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.

Voor extendible / tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden.

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

7.5.11 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

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

Woonborg past waar mogelijk kostprijs *hedge accounting* toe. Op het moment van aangaan van een hedge relatie, wordt dit door Woonborg gedocumenteerd. Woonborg stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge relatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge instrument en de afgedekte positie indien de kritische kenmerken van het hedge instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn.

Bij het toepassen van kostprijs hedge-accounting is de eerste waardering van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Woonborg derivaten tegen kostprijs waardeert omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt.

Het ineffektieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst- en verliesrekening verwerkt indien het hedge instrument een negatieve reële waarde heeft.

7.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

7.6.1 Algemeen

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

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

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Woonborg naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categorale indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Woonborg. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

7.6.2 Bedrijfsopbrengsten

7.6.2.1 Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot het 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.

7.6.2.2 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De regels voor de huurverhoging in 2020 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De inflatie over 2019 bedraagt 2,6%. Dat betekent, dat de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie (inkomensjaar 2018) van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2020:

- 5,1% (inflatie + 2,5%) voor huishoudens met een inkomen tot en met € 43.574;
- 6,6% (inflatie + 4%) voor huishoudens met een inkomen boven € 43.574.

De jaarlijkse huurverhoging over 2020 is, op basis van de huursombenadering, gemiddeld 2,58% (2019: 1,60%).

7.6.2.3 Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

7.6.2.4 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

- gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

7.6.3 Bedrijfslasten

7.6.3.1 Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Woonborg hanteert de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

Verdeelsleutels toerekening indirecte kosten	2020	2019
Verhuur en beheeractiviteiten	24,34%	27,11%
Beheerkosten onderhoud	26,18%	26,26%
Beheerkosten verkopen	1,47%	1,65%
Leefbaarheid	7,20%	6,43%
Nieuwbouw en verbeteren	19,51%	17,95%
Overige organisatiekosten	21,31%	20,60%

Deze verdeelsleutel is gebaseerd op de inventarisatie van alle door medewerkers bestede uren per activiteitengroep in 2020.

7.6.3.2 Afschrijvingen materiële vaste activa

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De materiële vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de overige organisatiekosten.

Afschrijvingen worden via de verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

7.6.3.3 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan groot onderhoud) verantwoord, voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, net als de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van verbeteronderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

7.6.3.4 Lonen en salarissen en sociale lasten

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

7.6.3.5 Pensioenlasten

Woonborg heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.

7.6.3.6 Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woonborg, niet zijnde investeringen, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

7.6.3.7 Rentebaten en rentelasten

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

7.6.3.8 Activeren van rentelasten

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

7.6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

7.6.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

7.6.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waarde mutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

7.6.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

7.6.5 Belastingen

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

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

7.7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Gedurende het verslagjaar is het treasury statuut waarin opgenomen het financieel beleid vastgesteld. In het treasury statuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan, na voorafgaande goedkeuring door de Raad van Commissarissen. Binnen het treasurybeleid van Woonborg dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasury statuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financierings-positie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Woonborg zich conform haar treasury statuut onverkort houdt aan de "Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting". Woonborg is na 1 augustus 2013 geen nieuwe derivaten aangegaan.

De marktwaarde van de derivatenportefeuille is te allen tijde inzichtelijk te maken. Voor lopende derivaten wordt ten behoeve van het treasury overleg (drie maal per jaar) een treasury- en derivatenrapportage opgesteld, waarin minimaal de volgende zaken aan de orde komen:

- de marktwaarde per tegenpartij;
- de kredietbeoordeling van de tegenpartij waarmee derivatentransacties lopen;
- het liquiditeitsscenario bij 1% en 2% rentedaling.

Prijrisico

Woonborg loopt geen prijrisico.

Valutarisico

Woonborg is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Woonborg loopt geen renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woonborg risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Woonborg *renteswaps* gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt. Per financieringsbesluit maakt Woonborg een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasury statuut 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 betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten, indien hierbij minimaal dezelfde onder (b) genoemde criteria worden gerealiseerd maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente. Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldaten en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldaten van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

Kredietrisico

Woonborg heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten, vorderingen en effecten. Woonborg maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij om kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico dat Woonborg loopt per balansdatum zijn als volgt (indicatief):

(bedragen x € 1.000)	2020	2019
Banktegoeden	3.751	5.237
Kredietlimiet	2.300	2.300
Lopende investeringsverplichtingen	20.708	505
Teruggestort op leningen met variabele hoofdsom	4.000	2.000

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Woonborg zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Voor zover noodzakelijk, verstrekt Woonborg nadere zekerheden aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteit. De vervalkalender van de bestaande leningportefeuille wordt constant gemonitord.

Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de verhuurderheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door de Autoriteit woningcorporaties leiden tot een significant effect op de operationele kasstroom van woningcorporaties.

Woonborg heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Woonborg voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Waar wenselijk hanteert Woonborg een scherpere norm.

Woonborg hanteert het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Woonborg heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit.

In de jaren 2015 tot en met 2020 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Woonborg ook in 2021 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waardemethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

Interne organisatie

Woonborg kent een onafhankelijke treasurycommissie. Deze bestaat uit de bestuurder, de manager financiën & ondersteuning en een van de medewerkers planning en control. De treasurycommissie laat zich bijstaan door een onafhankelijk treasury-adviesbureau. De onafhankelijk controller toetst de treasury activiteiten.

De treasurycommissie werkt volgens kaders die vastliggen in het treasurystatuut. Het treasurystatuut wordt jaarlijks herijkt en wanneer nodig door de Raad van Commissarissen goedgekeurd. De treasurycommissie stelt een treasuryjaarplan op, dat eveneens door de Raad van Commissarissen wordt goedgekeurd. In het treasuryjaarplan zijn de te verwachten transacties met betrekking tot leningen en derivaten opgenomen. Periodiek, minimaal drie keer per jaar, monitort de treasurycommissie de werkelijke ontwikkelingen. Transactievoorstellen voor (her)financieringen worden in de treasurycommissie besproken, voordat ze door de bestuurder worden goedgekeurd. Voorstellen voor transacties die buiten het bereik van het treasuryjaarplan vallen worden vooraf goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Woonborg borgt de onafhankelijkheid van de leden van de treasurycommissie door het actuele integriteitsbeleid. Dit houdt onder meer in dat medewerkers voor nevenfuncties en nevenwerkzaamheden vooraf toestemming moeten hebben. De onafhankelijkheid van het treasury-adviesbureau wordt jaarlijks getoetst door een externe partij.

7.8 Inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Het bestuur 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.

7.8.1 Waardering vaste activa

7.8.1.1 Vastgoedbeleggingen, marktwaarde in verhuurde staat

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de marktwaarde verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn gehanteerd, zijn uiteengezet in paragraaf 7.5.3. De volgende aspecten met een invloed op de uitkomsten van de waardering zijn in een gevoeligheidsanalyse doorgerekend:

	Aanpassing	Totale marktwaarde	Afwijking marktwaarde	Effect op de marktwaarde verhuurde staat
Basisscenario *)		€ 595.843.826		
Huurverhoging	1%	€ 619.989.006	€ 24.145.180	4,05%
	-1%	€ 574.544.864	€ -21.298.962	-3,57%
Leegwaarde	1%	€ 599.678.022	€ 3.834.196	0,64%
	-1%	€ 592.017.097	€ -3.826.729	-0,64%
Leegwaarde ontwikkeling	1%	€ 625.419.962	€ 29.576.136	4,96%
	-1%	€ 570.967.280	€ -24.876.546	-4,18%
Mutatiegraad	1%	€ 610.505.934	€ 14.662.108	2,46%
	-1%	€ 581.536.283	€ -14.307.543	-2,40%
Disconteringsvoet	1%	€ 549.513.058	€ -46.330.768	-7,78%
	-1%	€ 652.232.996	€ 56.389.170	9,46%

De marktwaarde per 31-12-2020 is inclusief 2 leegstaande woningen die ter verkoop zijn aangeboden. Deze woningen zijn op de balans als voorraad opgenomen tegen een marktwaarde van € 322.566.

Verhuurderheffing

De sector is geconfronteerd met een verhuurderheffing. De basis voor deze heffing, de precieze hoogte ervan in de komende jaren, en het aantal jaren dat deze heffing zal blijven bestaan zijn nog onzeker. Woonborg heeft hiervoor de parameters vanuit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde gevolgd.

7.8.1.2 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 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 het definitieve uitvoeringsbesluit en het aanvragen van de omgevingsvergunning 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.

7.8.2 Verwerking fiscaliteit

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Woonborg een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld.

De belangrijkste standpunten van de vennootschapsbelasting betreffen:

- het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- de verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- de afwaardering van het vastgoed gebaseerd op een afname van de WOZ waarde met 30% of meer ten opzichte van de beginbalans en de afwaardering is duurzaam. Dit is conform gewijzigde vaststellingsovereenkomst (VSO) met de Belastingdienst eind 2020;
- gemiddelde restwaarde van 40% (2019: 15%) van verhuurd bezit en een gemiddelde looptijd conform gewijzigde VSO met de Belastingdienst eind 2020. De looptijd is 33,3 jaar voor bestaande bezit per 2008 en voor nieuw toegevoegd bezit na 2008 50 jaar.

Woonborg volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten en die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

7.9 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. 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 onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

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

7.10 Toelichting op de balans

(voor zover niet anders vermeld luiden alle bedragen in deze toelichting x € 1.000)

ACTIVA

7.10.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2020	2019
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.160	2.293

De mutaties in de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

	Gebouwen en terreinen	Transport middelen	Overige activa	Totaal
Stand per 1 januari				
Verkrijgingsprijzen	3.424	392	1.445	5.261
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-1.806	-255	-907	-2.968
<i>Boekwaarden</i>	1.618	137	538	2.293
Mutaties boekjaar				
Investerings	0	0	99	99
Desinvesterings	0	-31	0	-31
Afschrijvingen	-78	-39	-112	-229
Gecumuleerde afschrijvingen desinvesterings en herclassificatie	0	28	0	28
	-78	-42	-13	-133
Stand per 31 december				
Verkrijgingsprijzen	3.424	361	1.544	5.329
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-1.884	-266	-1.019	-3.169
<i>Boekwaarden</i>	1.540	95	525	2.160

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Grond: geen afschrijvingen
- Opstal: lineair 40 jaar
- Verbouwingen: lineair 10 jaar
- Inventaris: lineair 5 tot 10 jaar
- Automatisering: lineair 3 tot 5 jaar
- Gereedschappen: lineair 10 jaar
- Transportmiddelen: lineair 6 tot 8 jaar

Verzekering en zekerheden

Alle onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van de stichting. De verzekerde waarde en de WOZ-waarde van het kantoorpand per einde boekjaar bedraagt € 3.800.000 respectievelijk € 1.317.000.

7.10.2 Vastgoedbeleggingen

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

Vastgoedbeleggingen		2020	2019
7.10.2.1	DAEB vastgoed in exploitatie	592.645	549.684
7.10.2.1	Niet -DAEB vastgoed in exploitatie	2.876	3.214
	<i>Totaal in exploitatie</i>	595.521	552.898
7.10.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.642	964
	<i>Stand per 31 december</i>	597.163	553.862

7.10.2.1	In exploitatie DAEB vastgoed 2020	In exploitatie Niet-DAEB vastgoed 2020
Stand per 1 januari		
Verkrijgingsprijzen	319.766	2.987
Herwaarderingen	259.368	582
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-29.450	-355
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	549.684	3.214
Mutaties boekjaar		
Investerings:		
Investerings	0	0
Onttrekking voorziening onrendabele investeringen	0	0
Desinvesteringen verkoop en overig	-1.682	-383
Desinvesteringen sloop	-2.384	0
Mutatie naar voorraad grond/woningen	385	0
Waarderingen:		
Herwaarderingen hogere marktwaarde	37.564	54
Waardevermindering	-733	-30
Terugname waardeverandering	8.396	21
Overboekingen etc.:		
Overboeking historische kostprijs (in ontwik. - in expl. en vice versa)	1.777	0
Overboeking waarde verminderingen (in ontwik. - in expl. en vice versa)	-362	0
<i>Totaal mutaties</i>	42.961	-338
Saldo per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	320.822	2.724
Herwaarderingen	293.610	516
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-21.787	-364
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	592.645	2.876

De waarde van ons vastgoed in exploitatie gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen bedraagt € 729 miljoen (grondslag aanslagen 2020).

Toelichting Marktwaarde

Woonborg past voor het volledige bezit de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. Een uitzondering hierop betreft het bedrijfsonroerendgoed dat kwalificeert als niet-DAEB, de verzakte woningen in Roden en al het bezit in de gemeente Groningen (voormalig gemeente Haren). Hoewel het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020 dit gedeelte van de gemeente Groningen

niet langer onder het bevestigingsgebied classificeert, is de dagelijkse realiteit weerbarstiger en zitten wij nog midden in het bevestigingsvrij bouwen en schadeafhandeling. Derhalve is het bezit ook voor 2020 full gewaardeerd.

Conform de daarvoor geldende richtlijnen van het bedrijfsonroerendgoed (5%-criterium) en bovenstaande rapport, is dit gedeelte van het bezit getaxeerd door een taxateur op basis van de full-versie. Dit betreft een taxatiewaarde van circa € 2,1 miljoen BOG Haren, € 0,5 miljoen MOG Haren, € 102,3 miljoen woningen Haren en € 38,2 miljoen woningen Roden. De taxateur heeft gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden *Markthuur*, *Exit yield*, *Leegwaarde*, *Disconteringsvoet* en *Mutatie*- en verkoopkans.

Waardeverandering totaal bezit: (bedragen * € 1.000)	DAEB	Niet DAEB	Totaal
Per 31-12-2019*)	550.392	3.214	553.606
Per 31-12-2020*)	592.968	2.876	595.844
Toename	42.576	-338	42.238
<i>Gevolgen voorraad mutaties:</i>	-4.099	-383	-4.482
<i>Gevolgen Methodische wijzigingen handboek en software:</i>			
-Versieverschil	-416	0	-416
-Begrenzing mutatiekans	6.648	0	6648
-Overdrachtskosten	-6.077	-22	-6.099
-Renovatiejaar	1172	0	1172
	1.327	-22	1.305
<i>Gevolgen Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek:</i>			
-Markthuur na validatie	424	0	424
-Disconteringsvoet na validatie	-5.380	-21	-5401
	-4.956	-21	-4.977
<i>Gevolgen Mutatie Objectgegevens:</i>			
-Contracthuur en leegstand	6.971	27	6.998
-WOZ-waarde	17.461	25	17.486
-Achterstallig onderhoud	-1.815	0	-1.815
-Complexdefinitie en verkooprestricties	2.031	0	2.031
-Overig	297	2	299
	24.945	54	24.999
<i>Gevolgen Mutatie Waarderingsparameters</i>			
-Macro-economische parameters	-2.155	-22	-2.177
-Disconteringsvoet	8.879	51	8.930
-Leegwaarde/Leegwaardestijging	15.724	6	15.730
-Markthuurstijging	992	22	1.014
-Exit Yield	3.240	7	3.247
-Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-4.107	-12	-4.119
-Verhuurderheffing	2.771	0	2.771
-Overig	15	-18	-3
	25.359	34	25.393
<i>Totale toename totaal bezit</i>	42.576	-338	42.238

De marktwaarde per 31-12-2020 is inclusief 2 leegstaande woningen die ter verkoop zijn aangeboden (2019: 5 woningen). Deze woningen zijn op de balans als voorraad opgenomen tegen een marktwaarde van € 323.000 (2019: € 708.000).

De totale waarde stijging bedraagt 7,63%. De stijging van het DAEB bezit bedraagt 7,74% en daling van het niet-DAEB bezit bedraagt 10,52%. Voor de sensitiviteitsanalyse verwijzen wij u naar hoofdstuk 7.8.1.1.

Onderstaande tabel geeft ons woningbezit per 31 december 2020 weer.

Soort verhuureenheid	Waardering	Aantal VHO's 2020	Waarde (in €) 2020	Aantal VHO's 2019	Waarde (in €) 2019
Eengezinswoning (EGW)	Full	921	125.364.118	924	120.406.020
Eengezinswoning (EGW)	Basis	2.592	315.645.157	2.630	290.776.480
Meergezinswoning (MGW)	Full	337	44.024.115	337	40.903.009
Meergezinswoning (MGW)	Basis	751	97.907.698	750	88.008.904
Zorg Extramuraal	Full	17	1.393.953	19	1.539.757
Zorg Extramuraal	Basis	57	3.496.202	55	3.478.219
Zorg Intramuraal	Basis	100	3.505.735	101	3.934.842
MOG	Full	5	547.206	5	552.895
MOG	Basis	19	1.481.060	19	1.561.760
BOG	Full	11	2.147.365	11	2.111.085
Parkeerplaats	Basis	61	157.616	61	160.591
Garage	Basis	39	173.601	39	172.096
Totaal		4.910	595.843.826	4.951	553.605.658

Toelichting Beleidswaarde: sensitiviteitsanalyse

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek marktwaardering 2020 en bedraagt ultimo 2020 € 253 miljoen, dit is incl. de 2 leegstaande verkoopwoningen. Voor de toelichting op de Beleidswaarde verwijzen wij u naar hoofdstuk 7.5.3.

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

Effect op de beleidswaarde	Totale beleidswaarde (in €)	Mutatie* t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (in €)
Basisscenario	252.874.933		
Disconteringsvoet	213.256.874	1,0% hoger	-39.618.059
Disconteringsvoet	307.136.609	1,0% lager	54.261.676
Streefhuur per maand	272.390.768	€ 25 hoger	19.515.835
Streefhuur per maand	232.426.421	€ 25 lager	-20.448.512
Lasten onderhoud	240.658.323	€ 100 hoger	-12.216.610
Lasten onderhoud	265.091.601	€ 100 lager	12.216.668
Lasten beheer	240.905.435	€ 100 hoger	-11.969.498
Lasten beheer	264.844.396	€ 100 lager	11.969.463

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

	DAEB (x € 1.000)	Niet-DAEB (x € 1.000)	Totaal (x € 1.000)
Marktwaarde per 31 december 2020	592.968	2.876	595.844
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-94.185	-50	-94.235
Betaalbaarheid (huren)	-189.815	-47	-189.862
Kwaliteit (onderhoud)	-53.174	-18	-53.192
Beheer (beheerkosten)	-5.682	2	-5.680
Subtotaal	-342.856	-113	-342.969
Beleidswaarde per 31 december 2020	250.112	2.763	252.875

Verzekering en zekerheden

De woningen zijn verzekerd tegen een vaste premie per woning. De polis geeft geen herbouwwaarde aan. Onderverzekering is in de voorwaarden uitgesloten. De overige activa zijn verzekerd tegen aanschaf- cq. voortbrengingskosten.

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

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

7.10.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De mutaties van vastgoed in ontwikkeling zijn in het navolgende schema samengevat.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2020	2019
Stand per 1 januari		
Verkrijgingsprijzen	19.176	13.600
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-18.212	-12.853
<i>Boekwaarde</i>	964	747
Mutaties boekjaar		
Investerings:		
Investerings	6.007	7.275
Ontrekking voorziening onrendabele investeringen	-2.486	-1.344
Waarderingen:		
Afboeking naar grondwaarde projecten in ontwikkeling	0	-7
Overige waardeverandering projecten in ontwikkeling	-1.392	-895
Overboekingen etc.:		
Overboeking naar in exploitatie lagere marktwaarde	362	3.564
Overboekingen voorraad naar in ontwikkeling	-36	0
Overboeking historische kostprijs (in ontwikkeling - in exploitatie en vice versa)	-1.777	-8.375
<i>Totaal mutaties</i>	678	218
Saldo per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	23.470	19.176
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-21.828	-18.212
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	1.642	964

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling een bedrag ad € 226.000 (2019: € 387.000) aan projecturen geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 2,77% (2019: 3,06%).

7.10.4 Latente belastingvorderingen

De financiële vaste activa kunnen als volgt worden gespecificeerd:

7.10.4 Latente belastingvorderingen	2020	2019
Stand per 1 januari	1.959	266
Mutatie boekjaar	392	1.693
<i>Stand per 31 december</i>	2.351	1.959
Specificatie actieve latentie:	2020	2019
- Latentie afschrijvingspotentieel	2.121	1.736
- Latentie disagio leningen	230	223
<i>Stand per 31 december</i>	2.351	1.959

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde. Deze latenties zijn berekend tegen een gemiddelde disconteringsvoet van 2,08% (2019: 2,39%) en hebben een gemiddelde looptijd van 15 jaar (2019: 16 jaar). De contante waarde van de disagio bedraagt € 0,23 miljoen

en van het afschrijvingspotentieel € 2,12 miljoen. De nominale waarde van de disagio bedraagt circa € 0,26 miljoen en van het afschrijvingspotentieel € 2,5 miljoen.

De mutatie in latentie heeft betrekking op de verrekenbare verliezen uit het verleden en tijdelijke waarderingsverschillen tussen de commerciële en fiscale grondslagen. Aangezien Woonborg haar beleid heeft afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter, is bij het contant maken van het vastgoed de veronderstelling gehanteerd dat er in de toekomst geen afwikkelmoment zal zijn van de te vormen latentie. Hierdoor bedraagt de contante waarde van de berekende latentie nihil. De nominale waarde van deze latentie bedraagt per 31 december 2020 € -27,7 miljoen (31 december 2019: € 1,4 miljoen).

Status aangiften vennootschapsbelasting per ultimo 2020

Boekjaar	Status aangifte	Deadline aangifte	Tijdig ingediend?	Definitieve aanslag opgelegd?
2015	Ingediend	1-7-2017	Ja	Ja
2016	Ingediend	1-7-2018	Ja	Ja
2017	Ingediend	1-7-2019	Ja	Nee
2018	Ingediend	1-7-2020	Ja	Nee
2019	Niet ingediend	1-7-2021	N.v.t.	N.v.t.

7.10.5 Voorraden

Voorraden	2020	2019
Grondposities ten behoeve van de verkoop	257	221
Vastgoed bestemd voor de verkoop (voormalig huurwoningen)	323	708
	580	929
Overige voorraden (materialen)	71	64
<i>Stand per 31 december</i>	651	993

De voorraad grondposities ultimo 2020 waarvoor geen concrete bouwvoornemens voor eigen exploitatie bestaan, bestaat uit een viertal percelen (2019: 2 percelen). De voorraad grondposities is niet met zekerheden bezwaard. De post te verkopen huurwoningen bestaat uit 2 woningen (2019: 5 woningen).

De overige voorraden betreffen de voorraden materialen ten behoeve van het onderhoud.

7.10.6 Vorderingen

Vorderingen	2020	2019
Huurdebiteuren	58	78
Overige vorderingen en overlopende activa	190	143
<i>Stand per 31 december</i>	248	221

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

Huurdebiteuren	2020	2019
Huurdebiteuren	301	310
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-243	-232
<i>Stand per 31 december</i>	58	78

De voorziening dubieuze debiteuren is bepaald op basis van ouderdom en een inschatting van ontvangstverwachting (hoe ouder hoe minder te verwachten). De overige vorderingen en overlopende activa betreffen vooruitbetaalde kosten en rente voor het volgende boekjaar.

7.10.7 Liquide middelen

Liquide middelen	2020	2019
Bank Nederlandse Gemeenten rekening-courant	3.655	2.636
Rabobank spaarrekening	78	2.584
Overige Nederlandse banken	18	17
<i>Stand per 31 december</i>	3.751	5.237

Het saldo van de spaarrekening is vrij opneembaar.

PASSIVA

7.10.8 Eigen vermogen

Het eigen vermogen van Woonborg bestaat, na goedkeuring resultaatbestemming door de RvC, voor 38% uit overige reserves en voor 62% uit herwaarderingsreserves. De herwaarderingsreserves zijn met 13% gestegen en de overige reserves met 6%.

Per 31 december 2020 is in totaal € 294 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen. In 2019 was dit € 260 miljoen. Dit is het verschil tussen de *marktwaaarde in verhuurde staat* van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het handboek modelmatig waarden bepaald. Daarmee is het conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten die gelden tijdens het opmaken van dit jaarverslag.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 343 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonborg. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaaarde 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 het onze doelstelling 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 beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Eigen vermogen	2020	2019
7.10.8.1 Herwaarderingsreserve	294.400	260.437
7.10.8.2 Overige reserves	184.099	174.103
<i>Totaal eigen vermogen</i>	478.499	434.540

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

7.10.8.1 Herwaarderingsreserve	2020	2019
<i>Saldo per 1 januari</i>	260.437	216.452
Mutaties boekjaar:		
Realisatie door verkoop	-1.328	-1.662
Realisatie door sloop	-2.011	-15
Totaal gerealiseerde waardeveranderingen	-3.339	-1.677
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	37.257	49.021
Overige mutaties	0	-3.359
Correcties voorgaand boekjaar	45	0
Totaal ongerealiseerde waardeveranderingen	37.302	45.662
Totaal mutaties boekjaar	33.963	43.985
<i>Stand per 31 december</i>	294.400	260.437

De correctie voorgaand boekjaar betreft een herallocatie van overige reserves naar herwaarderingsreserves.

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

7.10.8.2 Overige reserves	2020	2019
<i>Saldo per 1 januari</i>	174.103	162.157
Mutaties boekjaar (naar herwaarderingsreserve)	3.339	1.677
Resultaat boekjaar	43.960	55.931
Aandeel resultaat naar herwaardering	-37.303	-45.662
<i>Stand per 31 december</i>	184.099	174.103

Voorstel resultaatbestemming

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

Gebeurtenissen na balansdatum

Alle transacties die betrekking hebben op het verslagjaar zijn in de jaarrekening verwerkt. Daarnaast heeft zich onderstaande gebeurtenis na balansdatum voorgedaan.

- Vanuit de overheid is een wetsvoorstel ingediend die neerkomt op het bevriezen van alle huren in 2021. Er zal per 1 juli 2021 daarom naar alle waarschijnlijkheid geen huurverhoging doorgevoerd worden. Wel is de verwachting dat er (gedeeltelijke) compensatie zal volgen via een aanpassing in de verhuurderheffing. Beide aanpassingen zullen impact hebben op de toekomstige kasstromen, waarbij de verwachting is dat dit zal resulteren in een lagere marktwaarde en beleidswaarde. Dit effect is niet verwerkt in de marktwaarde- en beleidswaarde berekening per ultimo 2020.

7.10.9 Voorzieningen

Voorzieningen	2020	2019
7.10.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	6.327	5.327
7.10.9.2 Overige voorzieningen	260	263
<i>Stand per 31 december</i>	6.587	5.590

Van de overige voorzieningen is een bedrag van € 233.000 (2019: € 230.000) als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken en € 27.000 (2019: € 33.000) als kortlopend.

7.10.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten, afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen en verbeter projecten waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

Verloop voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2020	2019
<i>Stand per 1 januari</i>	5.327	3.847
Dotaties	4.926	6.248
Onttrekkingen	-3.926	-4.768
<i>Stand per 31 december</i>	6.327	5.327

In onderstaande tabel staat de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen gespecificeerd.

Project	Locatie	Plaats	Aantal (te bouwen) woningen	2020	2019
3075	Walstroweg	Haren	31	1.784	1.472
3090	Oosterhaar fase 4	Haren	16	1.284	1.058
3091	Oosterhaar fase 5	Haren	16	1.843	1.031
6028	Burg. Bloemstraat	Nieuw Roden	24	256	1.215
6029	Madelief	Nieuw Roden	12	626	439
	Diverse verbeterprojecten			534	112
Totaal				6.327	5.327

7.10.9.2 Overige voorzieningen

Dit betreft de voorziening jubileumuitkeringen die betrekking heeft op de reservering voor toekomstige uitkeringen aan het personeel en de voorziening LOB. Deze voorzieningen hebben een overwegend langlopend karakter.

Verloop overige voorzieningen	2020	2019
<i>Stand per 1 januari</i>	263	286
Mutaties	-3	-23
<i>Stand per 31 december</i>	260	263

Specificatie overige voorzieningen	2020	2019
Voorziening jubileumuitkering	125	114
Voorziening LoopbaanOntwikkelingsBudget	135	149
	260	263

7.10.10 Langlopende schulden

Langlopende schulden	2020	2019
Schulden/leningen overheid	3	4
Schulden/leningen kredietinstellingen	114.453	112.114
<i>Stand per 31 december</i>	114.456	112.118

Het vervalschema van de langlopende schulden naar looptijd is hieronder weergegeven.

	Stand per 31 december 2020	Aflossingsverplichting 2020	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	4	1	3	0
Schulden/leningen kredietinstellingen	115.114	661	114.453	91.514
	115.118	662	114.456	91.514

De marktwaarde van de leningportefeuille exclusief opgelopen rente bedraagt € 171,2 miljoen (2019: € 159,8 miljoen). Deze marktwaarde is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- De marktwaarde is berekend tegen de zes maandscurve.
- Basisrentelening: de marktwaarde is bepaald door enkel de basisrente (= rente exclusief opslag) te nemen. De marktwaarde betreft de waarde vanaf rekendatum tot einde looptijd.
- Renteconversie: de marktwaarde is bepaald door enkel de basisrente (=rente exclusief opslag) te nemen.
- Roll-over leningen: wordt niet berekend (marktwaarde = nominale waarde).

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

Het vervalschema van de langlopende schulden in de komende jaren is hieronder weergegeven.

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar	Aflosbaar over > 5 jaar	Totaal
Schulden/leningen overheid	1	0	1	0	1	3
Schulden/leningen kredietinstellingen	5.689	5.718	5.749	5.782	91.515	114.453
	5.690	5.718	5.750	5.782	91.516	114.456

7.10.10.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2020 van de schulden/leningen overheid en kredietinstellingen is in onderstaande tabel toegelicht.

Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen	Schuld overheid	Schuld kredietinstelling	Totaal
Schuldrestant einde jaar	5	117.748	117.753
Kortlopend	-1	-5.634	-5.635
<i>Stand per 1 januari</i>	4	112.114	112.118
Reclassificatie kortlopend	1	5.634	5.635
Bij nieuwe leningen	0	5.000	5.000
Terugplaatsing variabele hoofdsom	0	-2.000	-2.000
Af: aflossingen	-1	-5.634	-5.635
Schuldrestant einde jaar	4	115.114	115.118
Afl. volgend verslagjaar	-1	-661	-662
<i>Stand per 31 december</i>	3	114.453	114.456

Kenmerken schulden/leningen

De schulden/leningen (x € 1.000) hebben de volgende kenmerken:

Vastrentende leningen overheid	2020	2019
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	4	5
Gemiddelde rente	3,85%	3,75%
Gemiddelde looptijd in jaren	5	5

Vastrentende leningen overige kredietinstellingen	2020	2019
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	99.114	94.753
Gemiddelde rente	2,51%	2,63%
Gemiddelde looptijd in jaren	18	19

Leningen met variabele rente overige kredietinstellingen	2020	2019
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	20.000	25.000
Gemiddelde rente	-0,02%	-0,29%
Gemiddelde looptijd in jaren	12	9

Voor de variabel rentende leningen is voor € 15 miljoen (2019: € 20 miljoen) aan *renteswaps* aangegaan om het variabel renterisico op deze leningen af te dekken. In 2020 is een swap afgelopen en de gekoppelde lening afgelost.

Eén variabel rentende lening (roll-over lening) van € 5 miljoen kent een terugplaatsingsmogelijkheid. De minimaal aan te houden hoofdsom is € 1 miljoen. Periodiek bestaat de mogelijkheid om de resterende € 4 miljoen op te nemen dan wel terug te storten. In 2020 was € 1 miljoen opgenomen, waarmee er ultimo 2020 nog een opnamemogelijkheid was van € 4 miljoen.

Deze *renteswaps* hebben de volgende kenmerken:

Wederpartij	Vaste rente	Variabel rente	Startdat.	Einddat.	Hoofdsom	Marktwaaarde incl. opgelopen rente	Opgelopen rente	Marktwaaarde bij 1,0% rentedaling	Marktwaaarde bij 2,0% rentedaling
BNG	5,08%	EUR 3M	1-4-'10	1-4-'30	€ 5.000.000	€ -2.742.050	€ -196.894	€ -3.376.448	€ -4.076.662
ABN AMRO	5,09%	EUR 3M	1-9-'10	1-9-'25	€ 5.000.000	€ -1.410.885	€ -87.073	€ -1.679.451	€ -1.969.785
BNG	3,99%	EUR 3M	2-5-'11	2-5-'51	€ 5.000.000	€ -6.307.722	€ -135.558	€ -9.200.660	€ -13.093.310

De derivaten bij ABN AMRO waren aanvankelijk afgesloten onder een contract met een NRL (Negative Rescontre Limiet) van € 3 miljoen. De NRL is komen te vervallen en hierdoor hoeft vanuit de wetgeving geen liquiditeitsbuffer meer aangehouden te worden door Woonborg. Overigens lag de marktwaaarde bij een 2% rentedaling reeds binnen de verrekendrempeel (Threshold) zoals die met ABN AMRO was vastgesteld.

De hedgerelatie tussen individuele leningen met een variabele rente en derivaten is gedurende de hele looptijd volledig effectief. De resultaten van het hedge-instrument en de afgedekte positie worden overeenkomstig de regels voor kostprijs hedge-accounting van Richtlijn 290 gelijktijdig in de winst- en verliesrekening verwerkt. Omdat de hedge volledig effectief is, zijn de resultaten gelijk en tegengesteld aan elkaar waardoor het netto-effect van de renteswap in de winst- en verliesrekening nihil is.

Na het effect van derivaten is de gemiddelde rente op de variabel rentende leningen 5,53% (2019: 5,26%). De gemiddelde rentevoet over de hele leningenportefeuille rekening houdend met de rentederivaten is 2,77% (2019: 3,06%).

Er zijn geen hypotheekverklaringen afgegeven op het onroerend goed. Ook zijn er geen positieve en negatieve hypotheekverklaringen afgegeven op het onroerend goed. Het WSW is gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Tot aan de dagtekening van de jaarrekening heeft het WSW van deze volmacht geen gebruik gemaakt.

Van alle leningen bij overheid en kredietinstellingen is vanuit WSW borging verkregen. Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 12,5 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Het vervalschema van de credit spread is hieronder weergegeven:

Bank	Hoofdsom	Vaste rente	Credit spread	Startdatum	Spreadherziening	Einddatum
BNG	€ 5.000.000	3,12%	0,16%	1-11-2011	1-11-2023	1-11-2061
NWB	€ 7.500.000	3,66%	0,12%	15-12-2012	15-12-2021	15-12-2055

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

De duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de *renteswaps*) bedraagt 14,6 jaar (2019: 13,8 jaar).

7.10.11 Kortlopende schulden

Kortlopende schulden	2020	2019
Schulden aan overheid	196	11
Aflossingsverplichting langlopende schulden	662	5.635
Schulden aan leveranciers	1.343	1.768
Belastingen en premies sociale verzekeringen *)	1.958	1.929
Schulden terzake van pensioenen	0	1
Overlopende passiva	2.623	2.972
<i>Stand per 31 december</i>	6.782	12.316

*) Specificatie belastingen en premie sociale verzekeringen	2020	2019
Loonheffing	0	188
BTW	903	790
Vennootschapsbelasting	1.055	951
	1.958	1.929

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

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

7.10.11.1 Overlopende passiva

Overlopende passiva	2020	2019
Niet vervallen rente leningen en derivaten	1.997	1.511
Overige overlopende passiva	626	1.461
	2.623	2.972

7.10.12 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Aardbevingschade

Op basis van de Mijnbouwwet is het de verwachting dat economische voordelen naar Woonborg zullen vloeien samenhangend met de aardbevingschade. Er zijn parallelle trajecten gevolgd om deze schade te voorkomen (versterken) of te verhalen (dossier waardedaling).

Voor waardedaling betekent het dat wij aan het onderzoeken zijn hoe we de kosten van waardedaling het beste kunnen verhalen. We volgen hiervoor nauwgezet de juridische procedures die onze collega corporaties, die met een groter deel van hun woningbezit in het aardbevingsgebied zitten, voeren. De kern van de juridische procedures zit in twee elementen: allereerst de aantoonbaarheid van waardedaling als gevolg van gaswinning. Deze is juridisch al uitgesproken. Dan de discussie die er is over de grondslag waarmee de omvang van de waardedaling in euro's kan worden gededd. Hierover wordt nog druk juridische strijd gevoerd. Woonborg wacht het verloop van de rechtszaken af en bepaalt voor zichzelf afhankelijk van die rechtszaken of en hoe zij haar waardedaling aanhangig maakt. Afhankelijk van de grondslag die wordt gehanteerd, bedraagt het aandeel van Woonborg ten hoogste € 3,8 miljoen.

De omvang en toekenning van deze nog op balansdatum in te dienen claim wegens geleden schade kan echter nog onvoldoende betrouwbaar worden geschat. Zodoende is dit opgenomen in de niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen.

Bodemdaling Roden

Woonborg werd eind 2018 geconfronteerd met het verzakken van woningen in Roden. Eén woning is in 2019 gesloopt. De verzakkingen leidden tot forse schade aan meer dan 100 woningen.

Woonborg zoekt naar technische oplossingen waarmee de woningen op de meest economische wijze kunnen worden hersteld. Eind 2020 zijn voor 46 woningen herstelkosten ingerekend in de marktwaarde. In ons verbeterprogramma voor 2021 t/m 2024, zijn ruim 80 woningen in Roden opgenomen waarbij schade door verzakkingen een rol speelt. Het herstellen en verbeteren van de woningen kost naar schatting gemiddeld € 200.000 per woning.

Woonborg heeft de schade gemeld bij haar verzekeraar en Woonborg heeft de gemeente Noordenveld als opdrachtgever voor de rioolwerkzaamheden aansprakelijk gesteld voor de schade die Woonborg heeft geleden, lijdt en nog zal lijden. In 2020 heeft Woonborg tevens de uitvoerende partijen van de rioleringswerkzaamheden (de aannemers voor deze infrastructurele werkzaamheden) aansprakelijk gesteld.

Ten slotte heeft Woonborg in overweging een beroep te doen op de TWG (Tijdelijke Wet Groningen) bij het IMG (Instituut Mijnbouwschade Groningen). De omvang en toekenning van deze op balansdatum nog in te dienen claim wegens geleden schade kan echter nog onvoldoende betrouwbaar worden geschat. Zodoende is dit opgenomen in de niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw woningen tot een bedrag van € 19,1 miljoen inclusief BTW en voor verbeteringen van woningen tot een bedrag van € 1,6 miljoen inclusief BTW. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in 2021. De nieuwbouwverplichting geldt niet alleen voor 2021.

Onderhoudsverplichtingen

Woonborg heeft met twee partijen onderhoudscontracten gesloten voor het onderhoud aan verwarmingsinstallaties. De contracten hebben een looptijd van drie jaar en zijn ingegaan op 1 januari 2019. De contractwaarde bedraagt € 512.000 inclusief BTW per jaar.

Energielevering

Woonborg heeft een raamcontract gesloten voor de levering van energie. De contractwaarde bedraagt € 358.000 inclusief BTW.

Heffing saneringsfonds

Woonborg zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 1,6 miljoen moeten afdragen aan door de Autoriteit Woningcorporaties opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen. In 2020 is geen bedrag betaald aan saneringsheffing.

WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Woonborg een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door Woonborg opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Ultimo 2020 bedraagt dit obligo € 4,3 miljoen. Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Woonborg het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Woonborg verwacht, indien noodzakelijk, aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, of gebruik te maken van het volledig benutten van de roll-over lening.

Leaseverplichtingen

Woonborg heeft drie auto's geleased. De resterende leaseverplichtingen bedragen per 31 december 2020 € 59.000 (per 31 december 2019 € 61.992).

7.11 Toelichting op de winst- en verliesrekening

(voor zover niet anders vermeld luiden alle bedragen in deze toelichting x € 1,000)

7.11.1 Huuropbrengsten

Huuropbrengsten	2020	2019
Zelfstandige woningen DAEB	29.219	28.631
Zelfstandige woningen niet-DAEB	29	48
Onzelfstandige woningen DAEB	115	112
Onzelfstandige woningen niet-DAEB	0	0
Overige niet woonegelegenheden DAEB	280	267
Overige niet woonegelegenheden niet-DAEB	165	193
<i>Totaal huuropbrengsten</i>	29.808	29.251

De te ontvangen huur is gewijzigd als gevolg van:	2020	2019
Nieuwbouw/aankoop	203	201
Verkoop	-136	-179
Sloop	-78	-86
Huurverhoging per 1 juli	606	419
Harmonisatie bij mutatie	60	77
Geriefsverbetering en woningverbetering	38	48
Voorziening dubieuze debiteuren	-42	62
Overige oorzaken	56	2
Afname huurderving	-150	-55
<i>Totaal toename</i>	557	489

Totaal huursom	2020	2019
Totale bruto huursom	30.397	29.690
Huurderving	-589	-439
<i>Totaal netto huursom</i>	29.808	29.251
Huurdervingspercentage	1,94%	1,48%

7.11.2 Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten	2020	2019
Doorberekende vergoedingen	691	722
Vergoedingsderving	-53	-63
<i>Totaal opbrengsten servicecontracten</i>	638	659

De doorberekende vergoedingen zijn gedaald met circa € 21.000, dit komt grotendeels door een kleine afname van het aantal deelnemers aan het reparatie abonnement.

7.11.3 Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	2020	2019
Reparatieabonnement	122	180
Kosten energie en water	193	197
Schoonmaakkosten	97	92
Diverse overige kosten	134	208
<i>Totaal lasten servicecontracten</i>	546	677

De lasten servicecontracten zijn ten opzichte van 2019 € 130.000 gedaald. Deze daling komt met name door minder kosten voor reparatieabonnement (€ -58.000) en diverse overige kosten (€ -74.000). De daling in kosten komt met name voort uit minder huisbezoeken als gevolg van COVID-19 en betere contracten (o.a. riolontstopping).

7.11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2020	2019
Kosten gerelateerd aan verhuur- en beheeractiviteiten	1.580	1.691
<i>Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten</i>	1.580	1.691

De kosten gerelateerd aan verhuur- en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 7.6.3.1 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

7.11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

De toegerekende organisatiekosten aan onderhoudskosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 7.6.3.1 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen welke verband houden met het onderhoud van vastgoed in exploitatie.

Lasten onderhoudsactiviteiten	2020	2019
Planmatig onderhoudsuitgaven (cyclisch)	4.494	4.375
Klachten en mutatie-onderhoud (niet cyclisch)	2.476	2.295
	6.970	6.670
Doorbelastingen	-626	-798
	6.344	5.872
Toegerekende organisatiekosten onderhoud	1.469	1.745
<i>Totaal onderhoud</i>	7.813	7.617

De onderhoudskosten zijn te verdelen in cyclisch onderhoud en niet cyclisch onderhoud.

Cyclisch onderhoud	2020	2019
Planmatig onderhoud	3.626	3.551
Contractonderhoud	868	824
<i>Totaal cyclisch onderhoud</i>	4.494	4.375

Niet cyclisch onderhoud	2020	2020
Mutatieonderhoud	1.195	996
Klachtenonderhoud	1.147	1.128
Overig onderhoud	134	172
<i>Totaal niet cyclisch onderhoud</i>	2.476	2.295

7.11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Overige directe exploitatielasten bezit	2020	2019
Sectorspecifieke heffingen	25	26
Verhuurderheffing	3.559	3.225
Gemeentelijke heffingen (Belastingen)	1.701	1.625
Overige directe exploitatielasten bezit	476	380
<i>Totaal overige directe exploitatielasten</i>	5.761	4.821

7.11.7 Omzet vastgoed in ontwikkeling

Zowel in 2020 als in 2019 heeft er geen verkoop plaatsgevonden van vastgoed in ontwikkeling en zijn er ook geen resultaatseffecten geweest.

7.11.8 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2020	2019
Voormalig huurwoningen (DAEB)	2.722	3.506
Overige verkopen (Niet-DAEB)	531	449
<i>Netto verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</i>	3.253	3.954

Woonborg heeft in 2020 totaal 17 (2019: 25) bestaande woningen verkocht, waarvan 15 DAEB-woningen (2019: 23). De gemiddelde opbrengst per DAEB woning bedroeg circa € 181.000 (2019: € 152.000).

7.11.9 Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten	2020	2019
Directe kosten	114	148
Toegerekende organisatiekosten	80	84
<i>Totaal kosten verkoop vastgoedportefeuille</i>	194	232

7.11.10 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2020	2019
Boekwaarde huurwoningen (DAEB)	1.682	2.126
Boekwaarde overige verkopen (niet-DAEB)	383	385
<i>Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</i>	2.065	2.511

7.11.11 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille/afwaardering vastgoed

Dit betreft de waardeverandering (afname van de waarde) van het vastgoed in ontwikkeling.

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille / afwaardering vastgoed	2020	2019
Onrendabele top Marktwaaarde voorziening investeringen nieuwbouw en herstructureringen	-4.926	-6.888
Afboeking naar grondwaarde projecten in ontwikkeling (in mindering op kosten)	0	-8
Overige waardeveranderingen projecten in ontwikkeling	-3.566	-925
	-8.492	-7.821
Waardeverandering voorraad te koop staande grondposities (balanspost voorraad)	-17	-7
Nagekomen kosten opgeleverde projecten	-209	-40
<i>Totaal waardeverandering vastgoed in ontwikkeling</i>	-8.718	-7.868

De "overige waardeverandering projecten in ontwikkeling" is toe te schrijven aan het afboeken van de aanloopkosten.

7.11.12 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2020	2019
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille DAEB	45.228	54.070
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille niet-DAEB	45	41
<i>Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen (toename)</i>	45.273	54.111

Dit betreft de waardeverandering (toename van de waarde) van het vastgoed in exploitatie. Dit vastgoed wordt gewaardeerd op marktwaaarde in verhuurde staat.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaaarde van het vastgoed in exploitatie per ultimo van het verslagjaar. Hieronder zijn de niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille van Woonborg per gemeente uiteengezet:

Niet gerealiseerde waardeveranderingen per gemeente	2020	2019
Gemeente Aa en Hunze	3.290	4.439
Gemeente Noordenveld	24.358	34.473
Gemeente Tynaarlo	9.419	9.598
Gemeente Groningen	8.206	5.601
<i>Totaal</i>	45.273	54.111

7.11.13 Overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten	2020	2019
Overige opbrengsten	-41	-26
Overige personeelskosten	9	10
Kosten Raad van Commissarissen	85	105
Algemene kosten	113	109
Beheerkosten overige organisatiekosten	1.358	1.448
<i>Totaal overige organisatiekosten</i>	1.524	1.646

De daling van € 122.000 komt met name door een verfijning in de kostenallocatie naar activiteitengroepen, waarbij meer kosten aan nieuwbouw en verbeteren zijn toegewezen.

7.11.14 Leefbaarheid

Leefbaarheid	2020	2019
Directe kosten leefbaarheid	34	19
Toegerekende organisatiekosten	487	329
<i>Totaal leefbaarheid</i>	521	348

7.11.15 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten	2020	2019
Rente overige vorderingen	35	31
Rente toerekening projecten nieuwbouw	125	245
<i>Totaal rentebaten</i>	160	275

De gemiddelde rentevoet die is gehanteerd voor de rentetoerekening bedraagt 2,77% (2019: 3,06%).

7.11.16 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten	2020	2019
Betaalde rente leningen kredietinstellingen	2.436	2.451
Bereidstellingsprovisie rekening-courantkrediet	27	12
Kosten borgstelling leningen	29	27
Resultaat swap constructies	784	1.133
Overige rentelasten	55	54
<i>Totaal rentelasten</i>	3.331	3.678

7.11.17 Belastingen

Woonborg volgt de uitgangspunten zoals die zijn vastgelegd in de VSO 2. Er is overeenstemming met de Belastingdienst over de fiscale strategie. Deze overeenstemming heeft met name betrekking op de fiscale toepassing van de herbestedingsreserve en het afwaarderen van het vastgoed bij een dalende WOZ-waarde. Belangrijke verschillen tussen het commercieel resultaat en het fiscale resultaat ontstaan uit de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, rubricering van onderhoudslasten, afschrijvingen op het vastgoed en de verwerking van renteaftrekbeperving (ATAD).

Belastingen	2020	2019
Acute belastingen verslagjaar	3.085	2.099
Acute belastingen voorgaande verslagjaren	426	387
Latentie afschrijvingspotentieel en fiscale opwaardering	-385	-1.736
Mutatie latente disagio leningen	-7	44
<i>Totaal belastingen</i>	3.119	794

Het fiscaal resultaat over 2020 inclusief de opwaardering van WOZ-waarden bedraagt € 12,3 miljoen en kent een acute belasting van € 3,1 miljoen. Ten grondslag hieraan ligt de WOZ waarde van 2020 met waarde peildatum 1 januari 2019. Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. Dit is overeenkomstig voorgaand jaar. Acute belastingen voorgaande verslagjaren bestaan uit eindafrekeningen Vpb 2018 en bijbetaling van voorlopige Vpb 2019. De mutatie van latentie afschrijvingspotentieel en latentie disagio leningen is tegen contante waarde gewaardeerd.

De effectieve belastingdruk over 2020 is 6,6% (2019: 1,4%). De verrekenbare fiscale verliezen per 31 december bedragen nihil.

7.11.18 Lonen en salarissen

Personeelskosten	2020	2019
Lonen en salarissen	2.825	2.607
Sociale lasten	480	467
Pensioenlasten	478	418
Overige personeelskosten	938	1.215
<i>Totaal personeelskosten</i>	4.721	4.707

Ultimo 2020 had Woonborg 53,2 fte's in dienst (2019: 51,2 fte's). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

7.11.19 Accountantshonoraria controlewerkzaamheden

In het boekjaar zijn onderstaande bedragen aan accountantshonoraria (inclusief BTW) ten behoeve van controlewerkzaamheden ten laste van het resultaat gebracht.

Accountantshonoraria	2020	2019
Controle van de jaarrekening BDO	35	0
Controle van de jaarrekening PWC	39	69
Controle van de dVi PWC	9	9
<i>Totaal accountantshonoraria</i>	83	78

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Woonborg zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties), met betrekking tot controle werkzaamheden.

Opgegeven worden de lasten geboekt in het boekjaar waarin de (controle) werkzaamheden zijn verricht ('over het boekjaar'). Deze methode impliceert dat alleen de lasten vermeld worden die in het boekjaar in rekening zijn gebracht.

7.12 Overige informatie

7.12.1 Beloning bestuurders en commissarissen

De lasten ter zake van bezoldiging en pensioenen van bestuurders en commissarissen worden op twee manieren gepresenteerd. Dit houdt verband met verschillen in de presentatievoorschriften tussen de richtlijn voor de jaarverslaggeving RJ645 en die van de Wet Normering Topinkomens (WNT).

7.12.2 Beloning bestuurders en commissarissen volgens Wet Normering Topinkomens

Bij de bepaling van de bezoldiging van bestuurders volgens de definitie van de Wet Normering Topinkomens blijven, ten opzichte van de voorschriften in RJ645, de werkgeverspremies voor verplichte sociale verzekeringen buiten beschouwing, evenals omzetbelasting.

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse E.

Het bezoldigingsmaximum in 2020 voor Woonborg is € 147.000 (2019: € 142.000). Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen. De grondslag voor de bezoldiging Raad van Commissarissen in 2020 is vastgesteld op € 147.000.

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

Leidinggevende topfunctionarissen

<i>bedragen in €</i>		
E.A. Borstlap	2020	2019
Functie	Bestuurder	Bestuurder
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja	ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	124.169	120.678
Beloningen betaalbaar op termijn	22.916	21.344
Totaal bezoldiging	147.085	142.022
Toepasselijk WNT-maximum	147.000	142.000

**Er is in 2020 sprake van een optische overschrijding van € 85. In 2020 heeft een nabetaling van € 85 plaats gevonden over de bezoldiging 2019. Dit betreft een toegestane overschrijding op grond van de Uitvoeringsregeling WNT, artikel 3 lid 2. De totale WNT-bezoldiging toerekenbaar aan 2020 wordt daarmee € 147.000.*

Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen in €

	E.A. Groot	E.A. Groot	A. Stekelenburg	A. Stekelenburg	E. Drenth	E. Drenth
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Functie	Voorzitter	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Duur dienstverband	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-14/2	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Totaal bezoldiging	16.950	16.350	1.362	10.900	11.300	10.904
Toepasselijk WNT-maximum	22.050	21.300	1.807	14.200	14.700	14.200

	A.F. Nicolai	A.F. Nicolai	R. Hoving	R. Hoving	E. Liefers	E. Liefers
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Functie	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Duur dienstverband	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	15/2-31/12	n.v.t.
Totaal bezoldiging	11.300	10.900	11.300	10.900	9.887	0
Toepasselijk WNT-maximum	14.700	14.200	14.700	14.200	12.893	0

7.12.3 Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

Stichting Woonborg,

Vries, 16 juni 2021

Directeur-bestuurder

E.A. Borstlap

Raad van Commissarissen

E.A. Groot

E. Drenth

A.F. Nicolai

R. Hoving

E.H. Liefers

8. Overige gegevens



8.1 Statutaire resultaatbestemming

In artikel 25 van de statuten is de bepaling opgenomen, dat de goedkeuring van de jaarrekening is voorbehouden aan de Raad van Commissarissen. Dit houdt in, dat ook de bestemming van het resultaat door de Raad van Commissarissen moet worden goedgekeurd.

8.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonborg

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Woonborg te Vries gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonborg 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 van 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 Stichting Woonborg 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 op pagina 103 en 104. Hierin staat beschreven dat Stichting Woonborg 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;
- Volkshuisvestelijk verslag;
- Verslag van de raad van commissarissen;
- Overige gegevens.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, 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.

Groningen, 25 juni 2021

BDO Audit & Assurance B.V.

namens deze,

w.g. W.M. Jacobs RA

9. Bijlagen

Waarom maken mensen bezwaar tegen huurverhoging?

7

Fout bij huurverhoging

15

9

Huurlaagte

10

Overig

10

Wantsgebreken

16

Huurverlaging

1

Huurbevrozing

8

Wantsomstandigheden

3

1

4

5

18

Handicap/Chronisch ziek

30

Verdeling

202

Totaal
1849

501

Totaal
826

595

Groepingen

Totaal
1348

741

Totaal
373

741

Tynaarlo

Noordenveld

Totaal
389

193

Aa en Hunze

286

Bijlage 1: Winst- en verliesrekening categoriaal

(bedragen x € 1.000)	2020	2019
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	29.809	29.251
Opbrengsten servicecontracten	638	659
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.074	1.295
Geactiveerde productie eigen bedrijf	1.407	1.027
Overige bedrijfsopbrengsten	102	222
Totaal bedrijfsopbrengsten	33.030	32.454
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	229	261
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	8.718	7.868
Lonen en salarissen	2.825	2.607
Sociale lasten	481	468
Pensioenlasten	478	418
Onderhoudslasten	6.369	5.908
Leefbaarheid	34	19
Lasten servicecontracten	546	677
Overige bedrijfslasten	4.789	4.961
Verhuurderheffing	3.559	3.225
Sectorspecifieke heffingen	25	26
Totaal bedrijfslasten	28.053	26.438
Bedrijfsresultaat	4.977	6.016
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	45.273	54.111
Financiële baten en lasten		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	160	276
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.331	-3.678
Totaal financiële baten en lasten	-3.171	-3.402
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	47.079	56.725
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-3.119	-794
Resultaat na belastingen	43.960	55.931

Bijlage 2: Kengetallen over de afgelopen twee jaren

	2020	2019
Gegevens woningbezit		
Aantal verhuureenheden (VHE) in exploitatie:		
- Woningen en woongebouwen	4.675	4.715
- Zorg intramuraal	100	101
- Gemeenschappelijke ruimtes	10	10
- Garages	39	39
- Parkeerplaatsen	61	61
- Bedrijfspanen (excl. kantoorpanen)	25	25
Totaal	4.910	4.951
Gemiddelde grondslag onroerend zaakbelasting per woning (x € 1,000)	152	152
Mutaties in het woningbezit		
- Gekocht / overheveling voorraad koopwoningen	1	0
- Verkocht	-17	-25
- Gesloopte woningen / samenvoeging onzelfstandige woonruimten	-24	-1
- Gereedgekomen nieuwbouw huurwoningen	0	42
Totaal mutaties woningen	-40	16
Mutaties in het overig bezit		
- Parkeerplaatsen / Garages (verkocht)	0	0
- Gemeenschappelijke ruimtes (hertelling)	0	0
- Hertelling i.v.m. verschillen huur- en activa administratie	-1	0
- Mutaties bedrijfspanen	0	0
- Gereedgekomen nieuwbouw voor verkoop	0	0
- Voorraad koopwoningen	0	0
Totaal mutaties overig bezit	-1	0
Totaal mutaties in het boekjaar	-41	16
Verhuur en incasso		
-Gemiddelde netto huurprijs per maand per woning	€ 528	€ 513
-Gemiddeld aantal punten woningwaarderingssysteem	164	162
-Goedkope woningen	670	715
-Betaalbare woningen 1-2 persoons huishouden	3.450	3.444
-Betaalbare woningen 3+ huishouden	321	326
-Dure woningen tot huurtoeslaggrens	194	201
-Dure woningen boven huurtoeslaggrens	40	29
-Huurachterstand huidige huurders in % van de bruto huur	0,48%	0,49%
-Huurderiving in % van de bruto huur	1,94%	1,48%
Kwaliteit		
-Aantal reparatieverzoeken per woning	0,86	0,89
-Aantal verbeterde woningen	261	674
-Investering per verbeterde woning	€ 6.808	€ 10.031
-Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	€ 726	€ 669
-Kosten planmatig onderhoud per woning	€ 776	€ 753
-Uitgaven verbeter investeringen per woning	€ 380	€ 1.434
-Totaal kosten onderhoud per woning	€ 1.882	€ 2.856

Bijlage 3: Winst- en verliesrekening naar DAEB en Niet-DAEB

(bedragen x € 1.000)	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille				
Huuropbrengsten	29.615	193	29.010	241
Opbrengsten servicecontracten	635	3	656	3
Lasten servicecontracten	-537	-9	-667	-10
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.570	-10	-1.677	-14
Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.800	-13	-7.578	-39
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.749	-12	-5.245	-12
	14.594	152	14.499	169
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling				
Omzet vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
	0	0	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille				
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.722	531	3.505	449
Toegerekende organisatiekosten	-178	-16	-216	-16
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.682	-383	-2.126	-385
	862	132	1.163	48
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille				
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille/afwaardering vastgoed	-8.718	0	-7.868	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	45.228	45	54.070	41
	36.510	45	46.202	41
Overige organisatiekosten	-1.505	-19	-1.624	-22
Leefbaarheid	-518	-3	-345	-3
Saldo financiële baten en lasten				
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	160	0	275	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.309	-22	-3.648	-30
	-3.149	-22	-3.373	-30
Resultaat voor belastingen	46.794	285	56.522	203
Belastingen	-3.099	-20	-786	-8
Resultaat uit deelnemingen	265	0	195	0
Resultaat na belastingen	43.960	265	55.931	195

Bijlage 4: Kasstroomoverzicht naar DAEB en Niet-DAEB

(directe methode: x € 1.000)	2020			2019		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Operationele activiteiten						
Huren	29.621	196	29.817	28.912	235	29.147
Vergoedingen	639	3	642	1.023	7	1.030
Overige bedrijfsontvangsten	83	0	83	255	0	255
Renteontvangsten	9	0	9	23	0	23
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>30.352</i>	<i>199</i>	<i>30.551</i>	<i>30.213</i>	<i>242</i>	<i>30.455</i>
Personeelsuitgaven	-4.023	0	-4.023	-3.800	0	-3.800
Onderhoudsuitgaven	-6.291	-23	-6.314	-6.653	-30	-6.683
Overige bedrijfsuitgaven	-5.154	-12	-5.166	-6.263	-15	-6.278
Rente uitgaven	-3.900	0	-3.900	-3.271	0	-3.271
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-25	0	-25	-26	0	-26
Verhuurderheffing	-3.559	0	-3.559	-3.225	0	-3.225
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-37	0	-37	-13	0	-13
Vennootschapsbelasting	-3.409	0	-3.409	-2.036	0	-2.036
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-26.398</i>	<i>-35</i>	<i>-26.433</i>	<i>-25.287</i>	<i>-45</i>	<i>-25.332</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.954	164	4.118	4.926	197	5.123
(Des)Investeringsactiviteiten						
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woonegelegenheden	2.722	531	3.253	3.653	301	3.954
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	<i>2.722</i>	<i>531</i>	<i>3.253</i>	<i>3.653</i>	<i>301</i>	<i>3.954</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woonegelegenheden	-1.850	0	-1.850	-6.864	0	-6.864
Woningverbetering huur, woon- en niet woonegelegenheden	-3.145	0	-3.145	-6.464	0	-6.464
Sloopuitgaven woon- en niet woonegelegenheden	-240	0	-240	-9	0	-9
Aankoop grond	-743	0	-743	0	0	0
Investerings overig	-155	0	-155	-218	0	-218
Externe kosten bij verkoop	-84	-11	-95	-98	0	-98
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	<i>-6.217</i>	<i>-11</i>	<i>-6.228</i>	<i>-13.653</i>	<i>0</i>	<i>-13.653</i>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-3.495	520	-2.975	-10.000	301	-9.699
Financieringsactiviteiten						
Nieuwe door WSW geborgde leningen	5.000	0	5.000	5.000	0	5.000
<i>Tussentelling ingaande kasstromen</i>	<i>5.000</i>	<i>0</i>	<i>5.000</i>	<i>5.000</i>	<i>0</i>	<i>5.000</i>
Aflossing door WSW geborgde leningen	-7.629	0	-7.629	-3.609	0	-3.609
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<i>-7.629</i>	<i>0</i>	<i>-7.629</i>	<i>-3.609</i>	<i>0</i>	<i>-3.609</i>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.629	0	-2.629	1.391	0	1.391
Mutatie liquide middelen	-2.170	684	-1.486	-3.683	498	-3.185