

# Jaarverslag en jaarrekening

Stichting WoonInvest  
2020

# 1 Inhoudsopgave

<b>2</b>	<b>Voorwoord</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Bestuursverslag</b>	<b>4</b>
3.1	Terugkijkend op 2020	4
3.2	In één keer goed	5
3.3	Organisatie	6
3.4	Goed bestuur	7
3.5	Ondernemingsplan Samen Sterk	8
3.6	Beleidsontwikkeling	10
3.7	Samenstelling bestuur	11
3.8	Verklaring	11
<b>4</b>	<b>Klant en dienstverlening</b>	<b>12</b>
4.1	Klanttevredenheid en -onderzoek	12
4.2	Communicatie	14
4.3	Leefbaarheid	14
4.4	Participatie	15
4.5	Huurschuldvrije huurders	16
4.6	Verhuringen en toewijzing	18
4.7	Huurprijzen	18
<b>5</b>	<b>Samenwerking en netwerk</b>	<b>19</b>
5.1	Partners	19
5.2	Professionele samenwerking binnen de Lokale Kamer	19
5.3	Prestatieafspraken: waarde toevoegen in samenwerking met de gemeenten	20
5.4	In het netwerk: Raadscafé gemeente Leidschendam-Voorburg	20
5.5	Huurdersbelangenvereniging Respectus	20
<b>6</b>	<b>Woningen en ontwikkeling</b>	<b>22</b>
6.1	Samenwerking met aannemers in het dagelijks onderhoud	22
6.2	Onderhoud	22
6.3	Metingen en vastgoedgegevens	23
6.4	Ontwikkeling	23
6.5	Duurzaamheid	25
<b>7</b>	<b>Verslag van de raad van commissarissen</b>	<b>27</b>
7.1	Rollen van de raad	27
7.2	Commissies van de raad	29
7.3	De RvC buiten de eigen vergaderzaal	30
7.4	Goed bestuur verdient goed toezicht	31
7.5	Vergaderingen en belangrijkste besluiten	33
7.6	Samenstelling Raad van Commissarissen in 2020	34
7.7	Bezoldiging en onafhankelijkheidsverklaring	35
7.8	Verklaring	36

<b>8</b>	<b>Flexibele en competente organisatie .....</b>	<b>37</b>
8.1	Dynamiek .....	37
8.2	Afdeling HR verder geprofessionaliseerd .....	38
8.3	Opmaat naar 2021 .....	38
8.4	Feiten en cijfers .....	39
8.5	De Ondernemingsraad .....	40
8.6	De WoonInvest Integriteitscommissie .....	40
8.7	Nieuws van het managementteam .....	40
<b>9</b>	<b>Governance, Risk en Compliance .....</b>	<b>40</b>
9.1	Organisatie corporate governance .....	40
9.2	Governance .....	41
9.3	Kaders en rapporten .....	42
9.4	Risicomanagement .....	42
9.5	Compliance .....	43
9.6	Privacy .....	44
<b>10</b>	<b>Financiële zaken .....</b>	<b>45</b>
10.2	Kerngegevens .....	46
10.3	Financiële positie .....	47
10.4	Vastgoedwaardering .....	47
10.5	Winst- en verliesrekening .....	54
10.6	Treasury .....	55
10.7	Ratio's & Meerjarenprognose .....	57
10.8	Overig .....	59
<b>11</b>	<b>Jaarrekening.....</b>	<b>60</b>
<b>12</b>	<b>Accountantsverklaring.....</b>	<b>117</b>

## 2 Voorwoord

Gewend als we in Nederland zijn aan ons gereguleerde leven met overzichtelijke risico's, werden we in 2020 geconfronteerd met een onverwacht en bijna onbeheersbaar risico: Covid-19. Had het aanvankelijk nog de sensatie van iets engs dat ver weg was, met ongekende snelheid arriveerde het virus bij ons en kregen we de 'intelligente' lockdown. Nu, een jaar verder, is het woord intelligent geschrapt, maar zijn de terrassen nog steeds dicht en luidt al een paar maanden de avondklok. Het uitbundige leven dat we kenden is volledig tot stilstand gekomen. Althans op straat. Achter de muren van de huizen wordt intens geleefd. Op beperkte vierkante meters wordt thuis gewerkt, schoolwerk gemaakt, moeten pubers volwassen worden, worden mensen verzorgd, worden pijnlijke momenten verwerkt en wordt er gezoomed en geNetflixd. Alles in sociale stilte...

2020 was een zwaar jaar voor onze huurders, vrijwilligers en medewerkers. Iedereen heeft zijn schouders eronder gezet, maar moest ervaren dat alles moeizamer en stroperiger verliep. En soms, door de afwezigheid van een gezond sociaal leven met de nodige ontspanning, ook een stukje hoekiger. Met meer scherpe randjes. Kleinigheden werden soms irritaties en hadden grotere impact dan voorheen. Een grapje tussendoor moest je plannen. In MS Teams.

2020 is een jaar om vol trots op terug te kijken. We hebben al onze creativiteit ingezet om het verhuurproces niet tot stilstand te laten komen. Geen moment, terwijl we de veiligheid van huurders, leveranciers en medewerkers maximaal konden waarborgen. Aanvankelijk via een noodbalie in de parkeergarage en later via een ingenieus systeem, gewoon in ons kantoor. We mogen daar trots op zijn. Bovendien was het best leuk om onze improvisatietalenten er op los te laten.

2020 was ook het jaar waarin we veel investeerden in het proactieve contact met onze huurders. Door een kaartje te sturen of door gewoon op te bellen en te vragen hoe het gaat. Dat was niet gepland of begroot, maar wel nodig. Preventief optreden tegen betalingsproblemen, eenzaamheid, en onrust in de wijk had dit jaar onze volle aandacht.

In 2020 zijn de eerste duurzaamheidsprojecten voltooid en is de bouw van Hethuis gestart. Een jaar waarin we ook live gingen met ons nieuwe ERP. Leuk? Niet direct. Belangrijk? Ontzettend! We legden hiermee de basis voor verdere digitalisering van onze werkzaamheden, voor nu en in de toekomst.

Tenslotte was 2020 het jaar van de landelijke erkenning van het feit dat woningcorporaties meer middelen nodig hebben om te kunnen bouwen, woningen duurzaam te maken en woningen gewoon goed te onderhouden met het rapport "Opgaven en Middelen". Een van de grootste maatschappelijke problemen is de stijgende woningnood. Door de verhuurderheffing en andere fiscale ingrepen enerzijds en de stijgende bouwkosten anderzijds is er de komende 15 jaar zo'n 30 miljard euro tekort om te voldoen aan de bouwopgave, de duurzaamheidsopgave en goed onderhoud. Leuk? Nee. Belangrijk? Enorm! Voor het eerst in jaren ligt er nu een goed vertrekpunt voor de oplossing van deze problemen. Huurders hebben recht op een goed huis dat binnen afzienbare tijd beschikbaar is. En er gloort nu hoop dat dit op middellange termijn bereikbaar is.

Het allerbelangrijkste: 2020 was het jaar waarin we het natuurlijke menselijke contact gingen herwaarderen. Vergaderen achter de webcam in MS Teams werd opeens hip en handig. De medewerkers van WoonInvest en Respectus hadden het in korte tijd in hun vingers. Echter, het in levende lijve met elkaar aan een project werken leidt toch sneller tot een beter resultaat en is bovendien veel leuker. Iets om naar uit te kijken in 2021!

Alle medewerkers en samenwerkingspartners: hartelijk dank voor jullie gezamenlijke inzet!

Marianne Straks, bestuurder  
April 2021

## 3 Bestuursverslag

**In dit bestuursverslag wordt aandacht besteed aan de voornemens die er waren voor 2020, de successen die zijn behaald en de manier waarop deze bijdragen aan de ondernemingsstrategie van WoonInvest. Natuurlijk is er ook aandacht voor de punten waarop we nog kunnen verbeteren en waarvan we kunnen leren.**

### 3.1 Terugkijkend op 2020

2020 begon rooskleurig met stevige versterking van ons vastgoedteam en mooie projecten in de pijplijn en een nieuw ICT-systeem, waar we een gedegen voorbereiding voor hadden getroffen. En toen kwam daar ineens het coronavirus om de hoek. De maatregelen die daarvan het gevolg waren, hebben het hele jaar een flinke impact gehad op de bedrijfsvoering. Het is mooi om te zien dat de organisatie zich heeft aangepast en alle medewerkers vanuit huis kunnen werken. Op die manier is het toch gelukt om veel van de plannen en doelen te realiseren die we ons hadden voorgenomen. Het verhuurmutatieproces heeft geen moment tijdens de lockdowns stilgelegen, en daar zijn we echt heel trots op.

Een ander mooi voorbeeld van doorgaan als het lastig wordt, is de verdere ontwikkeling van de afdeling Vastgoed. Er wordt hard gewerkt aan het realiseren van de uitdagende ambities als het gaat om de kwaliteit van de woningen, duurzaamheid en nieuwbouw. Dat kan WoonInvest niet alleen en daarom is het intensiveren van partnerschappen en het binnenhalen van kennis essentieel. Het vraagt om het creëren van gezamenlijke belangen, van gelijkwaardigheid en wederkerigheid, en van relaties gericht op de lange termijn. Het vraagt van WoonInvest voldoende voeling te houden met de markt(prijzen) waarbij het belangrijk is dat partijen WoonInvest zien als een aantrekkelijke, serieuze opdrachtgever en partner waarmee zij graag willen samenwerken. Het vraagt ook regie houden, op o.a. kwaliteitseisen en op de gewenste omgang door externe partijen met huurders.

Wat we niet gepland of begroot hadden, waren de extra activiteiten van de medewerkers van de Klantenservice en Team Leefbaarheid. Zij hebben onvermoeibaar contact met bewoners gezocht in het kader van preventie van sociale en financiële problematiek. Dat heeft effect gehad. Ondanks het beeld in de media zijn de effecten door Corona op het terrein van betalingsproblemen of extra klachten wegens overlast heel goed onder controle gehouden.

Belangrijk project in 2020 was de implementatie van het nieuwe primaire systeem. Met een heel betrokken projectteam is hier continu aan gewerkt en hebben is binnen het managementteam en de Raad van Commissarissen de voortgang gemonitord. Complimenten voor het team dat deze implementatie heeft begeleid.

Met Prinsjesdag werd aangekondigd dat in 2021 de *Wet Eenmalige Huurverlaging Huurders met een Lager Inkomen* van kracht zal worden. Deze wet betekent dat huurders van een sociale huurwoning recht hebben op een eenmalige huurverlaging als zij te duur wonen. Het doel van deze wet is om de betaalbaarheid van sociale huurwoningen te verbeteren voor huurders met een laag inkomen en een hoge huur. Tegenover deze verlaging staat enige compensatie in de vorm van een lager tarief voor de verhuurdersheffing. WoonInvest heeft een impactanalyse uitgevoerd. Deze analyse wijst uit dat WoonInvest jaarlijks ongeveer € 0,25 mln per jaar aan resultaat en operationele kasstroom gaat verliezen. De impact op de financiële ratio's is gering.

2021 is het laatste jaar van het huidige ondernemingsplan Samen Sterk. Bij 3.5 is te zien dat we al veel van de doelen uit dit ondernemingsplan hebben gerealiseerd. In 2021 gaan we aan de slag met de ontwikkeling van een nieuw ondernemingsplan en het formuleren van nieuwe doelen voor de toekomst.

### 3.2 In één keer goed

In één keer goed was het thema van het jaarplan 2020 en in lijn met ons Ondernemingsplan. De dingen in één keer goed is essentieel voor het realiseren van de primaire doelstelling en heeft groot effect op onze huurders. Het heeft ook te maken met een vliegende start van het nieuwe ERP en het voorzetten van de organisatieontwikkeling. In deze lijn hebben we onder andere deze projecten aangepakt en zijn we samenwerkingen aangegaan:

#### 1. Woonbeleving en klanttevredenheid

In 2020 hebben we samen met Vidomes en Rijswijk Wonen een woonbelevingsonderzoek laten uitvoeren. Hiermee wilden we inzicht krijgen in de staat van de Gemeenten, wijken en complexen en het bezit van de drie afzonderlijke corporaties. Het woonbelevingsonderzoek had betrekking op de hoofdonderwerpen woning, woonomgeving en kwetsbaarheid en onze huurders is gevraagd hoe zij aspecten daarvan ervaren. De resultaten van het woonbelevingsonderzoek zijn vergeleken met eerdere resultaten uit 2017. Uit het onderzoek bleek dat in een aantal wijken de woonbeleving achteruit is gegaan t.o.v. van 2017 en de overlast is toegenomen. In positieve zin valt op dat er verbetering is bij De Prinsenhof, tegen de landelijke trends in en in enkele wijken de sociale cohesie stijgt. Met deze informatie zijn we aan de slag gegaan door de bevindingen als input te gebruiken voor leefbaarheidsbeleid en wijkplannen. Het meten van klanttevredenheid hebben we standaard onderdeel gemaakt van onze belangrijkste processen waardoor we hier beter voeling bij hebben.

#### 2. Vastgoedontwikkeling

Na het maken van de plannen in 2019 is in juni 2020 gestart met de bouw van Hethuis. Een woon- en zorgcomplex met 18 woningen voor jongvolwassenen met een beperking. Dit project wordt medio 2021 opgeleverd.

Voor de Van Fauckenbergestraat zijn er scenariostudies gedaan naar de mogelijkheden van sloop/nieuwbouw van de bestaande 59 meergezinswoningen ('MGW') naar 80 MGW. Er is onderzoek gedaan naar de staat van onderhoud, scenario's voor levensduurverlenging en er is een verkavelingsstudie op hoofdlijnen uitgevoerd. Hiermee zullen we in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2021 in het MT de koersbepalen voor dit complex.

Er is hard gewerkt aan de afronding van de interne besluitvorming van het project De Bres aan de Nieuwstraat-Venestraat. Er is aandacht geweest voor de samenwerking met de klankbordgroep en de impact van dit project voor de bewoners. De verschillende mogelijkheden voor de aanpak van dit complex zijn verder uitgewerkt, zowel planinhoudelijk als qua prijs/kwaliteit verhouding. Verder is er wat betreft vastgoedontwikkeling gewerkt aan de mogelijkheden van het project aan de Emmastraat. Er moet een keuze worden gemaakt tussen sloop/nieuwbouw of renovatie. Emmastraat ligt in een prachtige wijk met sterke sociale cohesie. Samen met de bewonerscommissie zijn verschillende scenario's verkend om tot de beste oplossing van de problematiek van deze woningen te komen. Er heeft op uitnodiging van de bewonerscommissie een bezoek aan een vergelijkbare wijk in Den Haag plaatsgevonden. Op basis daarvan zijn nieuwe mogelijkheden verkend. In 2021 wordt er een besluit genomen over deze wijk.

We werken samen met de gemeente Leidschendam-Voorburg en WDevelop aan de gebiedsontwikkeling van de Star. Op hoofdlijn bestaat het plan uit tenminste 109 huurwoningen die door WoonInvest worden ontwikkeld waarbij we onderzoeken of 20% gerealiseerd kan worden als vrije sector huurwoning.

Sinds dit project in 2016 is aangewezen als nieuwbouwlocatie, zijn de plannen gedeeld met omwonenden. Afgelopen jaar waren zij voor een periode van zes weken online betrokken bij de plannen via de pagina 'ingesprekmetlv.nl'. Omwonenden hadden suggesties voor het

stedenbouwkundig plan, zorgen over onder meer de geluidsbelasting van rijksweg A4 en de bereikbaarheid van en uit de wijk. Het inrichtingsplan wordt verder uitgewerkt, het tweede of derde kwartaal van 2021 zal de omgeving betrokken worden om te reageren op de concept plannen.

Tenslotte is er gewerkt aan de mogelijkheden voor het project Overgoo samen met Vidomes. Lange tijd is het stil geweest, maar mede onder aanvoering van de gemeente is er beweging gekomen.

### **3. Digitalisering**

De implementatie van het nieuwe primaire systeem stond in 2020 hoog op de agenda. Zoals bleek uit de conclusies van de accountant, is deze implementatie heel goed gegaan en daar zijn we trots op. De website is vernieuwd en uitgebreid met een chatfunctie en het nieuwe klantportaal staat klaar om in 2021 live te gaan.

### **4. Samenwerking**

Om te laten zien waar woonInvest mee bezig is, publiceren we regelmatig in de lokale krant Het Krantje en De Posthoorn een nieuwspagina. Die trend hebben we in 2020 voortgezet. Op deze manier blijven onze huurders en belanghebbenden en omgeving op de hoogte van de laatste ontwikkelingen.

De samenwerking met Respectus was ook in 2020 goed en constructief. Helaas hebben we weinig fysiek kunnen vergaderen, maar gelukkig hebben we elkaar digitaal regelmatig opgezocht en de voor de huurders belangrijke zaken besproken. Zo hebben we samen vinger aan de pols gehouden wat de coronamaatregelen betekenen voor onze huurders, hebben we het meerjarig huurbeleid besproken en aandacht besteed aan het verkoopbeleid. Respectus heeft de prestatieafspraken en raamovereenkomst met Den Haag en de prestatieafspraken Leidschendam-Voorburg ondertekend.

## **3.3 Organisatie**

Als het niet kan zoals het moet, dan moet het zoals het kan. Met deze houding hebben de medewerkers ervoor gezorgd dat ondanks de forse beperkingen door de RIVM richtlijnen alle processen zijn doorgegaan. Het was onvermijdelijk dat dit minder efficiënt verliep en vaak meer tijd vroeg in de uitvoering. Niet in de laatste plaats door het voortdurende gegeven van quarantaines bij medewerkers van toeleveranciers, huurders en onze eigen medewerkers.

In 2020 heeft de organisatie laten blijken zich goed te kunnen aanpassen aan de coronasituatie waarin iedereen ineens thuis moest werken. Het is mooi om te zien dat we daarin flexibiliteit hebben getoond en slagkracht hebben behouden. Het ziekteverzuim is ondanks corona, redelijk stabiel gebleven, al is het net zoals in 2019 hoger dan we zouden willen. De afdeling HR heeft de medewerkers zoveel mogelijk ondersteund door in te spelen op de behoeften van thuiswerkende collega's en de in samenwerking met de ondernemingsraad gemaakte beoordelingssystematiek is als positief ervaren. Ook vermeldenswaardig is dat we de werving en selectie van nieuwe collega's steeds vaker zelf regelen, zonder tussenkomst van bureaus.

Met de start van de nieuwe manager Vastgoed in januari, heeft de afdeling Vastgoed zich afgelopen jaar verder ontwikkeld. De projectmanager is doorgegroeid naar de functie van projectontwikkelaar en eind 2020 is er een nieuwe projectontwikkelaar aangetrokken om samen invulling te geven aan de uitdagingen die voor ons liggen qua nieuwbouw en herstructurering. Daarnaast is een projectleider toegevoegd die ondersteund bij de renovatie- en nieuwbouwprojecten.

Het digitaliseringstraject was een belangrijk project in 2020 en de implementatie van het nieuwe primaire systeem is goed verlopen. Na vele jaren is afscheid genomen van Wocas. Met het nieuwe systeem Dynamics Empire verwachten we een solide basis te leggen voor toekomstige ontwikkelingen op het terrein van digitalisering.

Al is 2021 ook gestart in een periode van lockdown, het streven is elkaar zoveel mogelijk (digitaal) te blijven ontmoeten en samen verder te werken aan de 'vierde taartpunt', waarin we met elkaar invulling geven aan het profiel van WoonInvest en de bijbehorende waarden en normen. De 'vierde taartpunt' staat voor het werken vanuit normen en waarden en is een invulling van ons Integriteitsbeleid. Hieraan wordt ook in 2021 verder uitvoering gegeven.

### 3.4 Goed bestuur

De Governancecode woningcorporaties is eind 2019 vernieuwd. In de code zijn de waarden en normen vastgelegd waaraan medewerkers van woningcorporaties zich houden bij het invullen van hun belangrijke maatschappelijke taak: zorgen voor goed, betaalbaar en veilig wonen voor huidige en toekomstige huurders. De Governancecode is uitgewerkt in vijf principes die het bestuur als volgt heeft toegepast:

#### **I. Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht**

In de vernieuwde Governancecode is er extra aandacht voor cultuur en gedrag, passend bij een transparante en integere organisatie. Daarin heeft het bestuur een voorbeeldfunctie en is het belangrijk dat dit ook in de hele organisatie wordt doorleefd. Gesprekspartner voor het bestuur over onderwerpen die met integriteit te maken hebben, is de WoonInvest Integriteitscommissie. Zij zijn een belangrijke schakel in het levend houden van dit thema in de organisatie. In 2020 is specifiek gesproken over een vermeend integriteitsissue in verband met een niet gemelde nevenfunctie door een medewerker.

Samen met de RvC is in aan de visie op toezicht ook een visie op besturen geschreven, waarin het realiseren van de maatschappelijke waarde op lange termijn voorop staat. Samen werken we aan het realiseren van deze maatschappelijke doelen.

#### **II. Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af**

In de diverse in- en externe rapportages, zoals dit jaarverslag verantwoordt het bestuur welke resultaten er zijn behaald en welke doelen nog aandacht vragen. Hierbij wordt ook continu het gesprek gevoerd over risicomanagement. Zo houden we in beeld welke risico's er zijn dat doelen niet worden gehaald of risico's t.a.v. de financiële continuïteit en bespreken we de beheersmaatregelen.

Voor klachten is er een interne procedure, maar ook het bestuur hoort klachten aan en gaat desgewenst in gesprek met huurders. Het bestuur hecht er in het bijzonder aan aanspreekbaar te zijn voor klanten, huurdersorganisatie Respectus en de Ondernemingsraad, maar ook voor de kerngemeenten.

#### **III. Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar**

In 2020 is er een governance inspectie uitgevoerd. Daarin heeft de Autoriteit woningcorporaties getoetst of WoonInvest voldoet aan de criteria van good governance. Deze inspectie is goed verlopen en zowel bestuur als RvC zijn blij met het positieve oordeel.

#### **IV. Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen**

Het bestuur heeft regelmatig gesprekken met huurdersorganisatie Respectus over de zaken die voor de huurders belangrijk zijn. Daarnaast wordt Respectus (desgewenst) met raad en daad ondersteund en worden zij formeel en informeel betrokken bij de laatste ontwikkelingen.



Naast het eigen contact dat de RvC met Respectus heeft, informeert het bestuur de RvC over de contacten in de reguliere vergaderingen. Ook is de samenwerking met de gemeentes waarin WoonInvest werkzaam is belangrijk en zijn er verschillende overleggen geweest o.a. over de ontwikkelprojecten. Daarnaast zijn met de gemeentes en Respectus prestatieafspraken gemaakt voor 2021.

#### V. Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan de activiteiten

Het risicomanagement is een vast onderdeel van gesprek in het managementteam, de Auditcommissie en RvC. De controller heeft een belangrijke rol in de analyse van de risico's en de beheersing daarvan. De controller gaat ook na, wat de bevindingen zijn in de door de afdelingen uitgevoerde verbijzonderde interne controles. Hierin was inkoop in 2020 een onderwerp bij de interne controles. Het inkoopbeleid beschrijft de kaders bij de uitvoering van inkoop- en contractmanagement activiteiten. WoonInvest streeft met dit inkoopbeleid de juiste leveranciers aan zich te binden die bijdragen aan de realisatie van de doelen die WoonInvest heeft gesteld. In 2020 hebben we dit beleid toegepast bij onze inkooptrajecten. Voor het onderhoud hebben we negen verschillende inkooptrajecten doorlopen voor nieuwe raamovereenkomsten als onderdeel van de uitwerking van dit beleid. De controller heeft verschillende inkooptrajecten gecontroleerd en beperkte opmerkingen hierop gemaakt. Deze verwerken we in de aanpak van onze inkooptrajecten voor 2021 en verder.

### 3.5 Ondernemingsplan Samen Sterk

Het Ondernemingsplan Samen Sterk geldt voor 4 jaar van 2018 t/m 2021. 2020 was het 3<sup>e</sup> jaar van het ondernemingsplan. In 2020 is op de volgende wijze invulling gegeven aan de 6 speerpunten, ambities en concrete doelen van het Ondernemingsplan:

Speerpunt	Ambitie	Bereikt in 2020
Klantrelatie	<p>Ambitie: Gerichter in verbinding, meer oog voor persoonlijke omstandigheden en -oplossingen, zoveel mogelijk digitaal ondersteund.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Meer persoonlijke aandacht en maatwerk in onze dienstverlening</li> <li>- Actief en structureel in gesprek met huidige en toekomstige klanten en samen met hen onze dienstverlening en oplossend vermogen verbeteren.</li> <li>- WoonInvest intern en extern optimaal digitaal, ten behoeve van meer persoonlijke aandacht in klantrelaties.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontwikkeling van een integraal huurdersportaal. Oplevering is gepland in Q1 2021</li> <li>- Informatiestrategie is geïmplementeerd</li> <li>- Klanttevredenheidsonderzoek structureel onderdeel van de primaire processen</li> </ul>
Leefbaarheid en kwetsbaarheid	<p>Ambitie: Effectievere aandacht voor kwetsbare mensen en plekken</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De wijk in. Weten wat er gebeurt en actief, aanwezig, aanspreekbaar en van grote waarde zijn voor onze huurders en partners.</li> <li>- Sterke wijknetwerken met huurders, maatschappelijke en zakelijke partners en andere relevante partijen</li> <li>- Heldere wijkvisies en daaruit voortvloeiende praktisch uitvoerbare plannen.</li> <li>- Praktisch en oplossingsgericht lokaal samenwerken.</li> <li>- Mogelijkheden creëren en/of faciliteren voor kwetsbare mensen die behoefte hebben aan een aangepaste woonvorm 'tussen thuis en tehuis'.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Opvolging van het woonbelevingsonderzoek dat in 2019 is uitgevoerd.</li> <li>- Elke wijk heeft een wijkbeheerder met elektrisch vervoersmiddel en moderne dienstkleding</li> <li>- 1<sup>e</sup> gezamenlijke wijkvisie voorbereid. Realisatie in 2021.</li> </ul>

<p>Duurzaamheid</p>	<p>Ambitie: Bijdragen aan een beter milieu en toekomstbestendige woningvoorraden aan de daarover gemaakte sector brede afspraken</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Realiseren van ons deel van de sector brede duurzaamheidsafspraken: gemiddeld energielabel B voor onze woningen in 2021 en al ons vastgoed CO2-neutraal in 2050.</li> <li>- Uitgangspunten van circulair en evolutionair (ver)bouwen toepassen in al onze nieuwbouwprojecten en grote renovaties, en daar waar praktisch en financieel mogelijk ook in kleinere onderhoudsprojecten en het dagelijks onderhoud.</li> <li>- Nieuwe vormen ontwikkelen in opdrachtgeverschap, aanbesteding en samenwerking bij nieuwbouw en onderhoud.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In 2020 zijn de eerste duurzaamheidsprojecten opgeleverd waaronder intern voor WI elektrisch vervoer.</li> <li>- De raamovereenkomsten “Duurzaamheidsmaatregelen bestaande bouw” met de bestaande partners is verlengd tot en met eind 2024.</li> </ul>
<p>Beschikbaarheid</p>	<p>Ambitie: Passende woningvoorraad qua aantallen, typen, kwaliteit en woonbehoefte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Structureel omvang en woonbehoeften van onze doelgroepen en algemene ontwikkelingen in woonvormen in beeld brengen. Tweejaarlijks toetsen we onze vastgoedstrategie daaraan.</li> <li>- Toevoegen van vijfhonderd tot zevenhonderd sociale huurwoningen in ons primaire werkgebied; daarvoor voldoende nieuwbouwlocaties beschikbaar krijgen en afspraken maken met gemeenten en collega-corporaties.</li> <li>- Actief doorstroming en/of woningruil bevorderen waar woningen niet (meer) passen bij de huidige bewoners vanwege grootte, huurprijs, locatie of benodigde voorzieningen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Volkshuisvestelijk belang staat voorop bij het maken van de investeringskeuzes en dat is ook noodzakelijk omdat de investeringsportefeuille groter is dan de financiële mogelijkheden.</li> <li>- In 2021 heeft WoonInvest gewerkt aan 2 nieuwbouw/renovatie projecten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• De transformatie van Zilverlinde is afgerond</li> <li>• Start bouw van HetHuis met 18 woningen voor een speciale doelgroep.</li> </ul> </li> </ul>
<p>Betaalbaarheid</p>	<p>Ambitie: Passende huurprijzen voor onze woningen en huurschuldvrije huurders</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Structureel inkomens- en woonlastenontwikkeling van onze doelgroepen in beeld brengen en daarop reageren met huurprijsbeleid en woningaanbod.</li> <li>- Nieuwbouw alleen in het sociale segment realiseren. Als een belangrijke partner ons vraagt om toch daarbuiten nieuwbouw te realiseren, overwegen we dat uitsluitend als we daarmee een aantoonbare bijdrage aan onze missie leveren.</li> <li>- Behoud van een deel van onze duurdere huurwoningen voor mensen met middeninkomens en benutten van exploitatie en verkoop van het duurste woningbezit ten behoeve van de betaalbaarheid van de sociale huurwoningen.</li> <li>- Voorkomen en verminderen van betalingsachterstanden</li> <li>- Huurders die lagere woonlasten krijgen door duurzaamheidsinvesteringen, via een aanpassing van de huurprijs laten bijdragen aan die duurzaamheidsinvesteringen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ook in 2020 is het huurprijsbeleid toegepast. Het gedifferentieerde beleid resulteerde in een groot aantal huishoudens waarvan de huren niet worden verhoogd.</li> </ul>
<p>Flexibele en competente organisatie</p>	<p>Ambitie: Professionele medewerkers die hun werk met overtuiging en plezier doen, in een organisatie die hen hierin optimaal stimuleert en ondersteunt</p> <p>Voor onze organisatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een goede inrichting, adequate omvang, logische structuur en daarbij passende verantwoordelijkheden en bevoegdheden, die we blijven ontwikkelen.</li> <li>- Financieel gezond blijven en een (nog) meer kostenbewuste en duurzame bedrijfsvoering.</li> <li>- Via een betere naar een optimale ondersteuning door (ICT-)systemen en andere faciliteiten.</li> <li>-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vanaf 1 januari 2020 is projectontwikkeling ondergebracht bij de afdeling Vastgoed. De inrichting van deze afdeling is gewijzigd met andere verantwoordelijkheden</li> <li>- De rol van control binnen WI is herijkt</li> <li>- Flexibel en locatiegericht werken heeft, mede door de coronamaatregelen, in 2020 een vlucht genomen.</li> <li>- Nieuwe beoordelingssystematiek is succesvol geïmplementeerd.</li> </ul>

	<p>Voor onze medewerkers:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbeteren van benodigde kennis en competenties en sturen op oplossend vermogen en resultaat.</li> <li>- Goed en transparant samenwerken en intern en extern laten zien dat wij onze verantwoordelijkheid nemen en altijd integer handelen.</li> </ul> <p>Zelf en samen reflecteren op onze houding, gedrag en meerwaarde en met elkaar motivatie en werkplezier behouden en vergroten.</p>	-
--	--	---

### 3.6 Beleidsontwikkeling

De volgende strategische-, beleidskaders en/of andere procedures/processen zijn in 2020 ontwikkeld.

Beleid	Status en resultaat :-) afgerond :-? iets bijzonders :-( voornemen niet behaald	Relevantie
Convenant vroegsignalering	<b>:-) Het convenant is gestart het is prematuur om resultaten te melden</b>	Het Convenant vroegsignalering bevat afspraken over gegevensuitwisseling tussen gemeenten en zogenaamde 'vaste lastenpartners'. Dit zijn zorgverzekeraars, drinkwaterbedrijven, energiebedrijven en wij als woningcorporatie. Bij betalingsachterstanden op een van de rekeningen voor vaste lasten, krijgt de gemeente een seintje van de betrokken partner met als doel dat de gemeente direct actie kan ondernemen om beginnende schuldproblemen voor te zijn.
Pilot Tool beeldkwaliteit en leefbaarheidsmonitor	<b>:-) Pilot is geslaagd en het instrument is geïmplementeerd in de loop van 2020</b>	Leefbaarheid: schoon, heel en veilig. Er zijn in 2020 sessies gepland om deze tools toe te lichten aan alle medewerkers. Na de geslaagde pilot is het instrument geïmplementeerd en geeft het ondersteuning bij de uitvoering van complexplannen
Implementatie inkoopbeleid	<b>:-) Inkoopfunctie is geprofessionaliseerd en beleid is toegepast.</b>	Het in 2019 goedgekeurde inkoopbeleid is in 2020 toegepast. Twee professionele inkopers hebben kwartier gemaakt. Geleidelijk hebben zij plaatsgemaakt voor eigen mensen. De uitvoering van inkoop is geprofessionaliseerd en geformaliseerd. Daarbij zijn de kaders gehanteerd en waar het niet anders kon, conform het beleid in het MT besloten om anders dan de kaders aangeven te opereren. Er is bij Vastgoed gewerkt met marktconforme eenheidsprijzen voor eenvoudige werkzaamheden. Op basis van het inkoopbeleid zijn verschillende overeenkomsten gesloten, waaronder enkele raamovereenkomsten.
Verkoopstrategie	<b>:-) Het verkoopproces is succesvol geïmplementeerd Target is bijna behaald</b>	Om te voldoen aan de bouwopgave wordt per 2020 jaarlijks een aantal niet-daeb woningen verkocht. Daartoe is een strategie ontwikkeld en is het verkoopproces geprofessionaliseerd.

Data op orde	<b>:-) Dataregisseur aangesteld, data governance ontwikkeld</b>	Datamanagement wordt steeds belangrijker bij beleidsvorming, sturing en verantwoording. Daartoe is een specialist aangesteld en wordt datagovernance en datamanagement uitgewerkt
Implementatie nieuw primair systeem	<b>:-) Het ERP is eind 2020 geïmplementeerd en bijna volledig operationeel.</b>	Om nu en in de toekomst in te spelen op digitale ontwikkelingen en innovaties is WoonInvest overgestapt op een nieuw ERP na een zorgvuldige voorbereiding in 2019.
Uitvoering duurzaamheidsbeleid 2020-2024	<b>:-) Loopt op koers met inachtneming van beperkte Coronagerelateerde vertraging</b>	In 2020 zijn de eerste twee duurzaamheidsprojecten afgerond. De overige projecten vanuit de portefeuillestrategie zijn nauwkeuriger vormgegeven en aan de hand daarvan beter begroot en opnieuw gepland. Het laatste project zal hierdoor in 2025 gereed komen.
Ruimte maken voor maatschappelijke ambitie	<b>:-)</b>	Om het Portefeuilleplan uit te voeren heeft een optimalisatie van financiële mogelijkheden plaatsgevonden door herschikking van interne stromen.
Servicekostenbeleid	<b>:-?</b> Wordt in 2021 afgerond	De basis voor een actueel Servicekostenbeleid is gelegd.

### 3.7 Samenstelling bestuur

WoonInvest wordt sinds oktober 2015 bestuurd door Marianne Straks.

<u>Personalia</u>	
Naam:	mr. M.L. Straks mha
Geboortejaar:	1963
PE-Punten:	97,5 PE punten over de periode 2018-2020
Nevenactiviteiten	Voorzitter RvT Stichting Sovak

### 3.8 Verklaring

Het bestuur heeft het jaarverslag en de jaarrekening over 2020 opgesteld. PWC heeft deze jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende verklaring. Het bestuur is van mening dat de middelen van WoonInvest in 2020 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Leidschendam-Voorburg, 24 juni 2021

mr. M.L. Straks mha  
bestuurder

## 4 Klant en dienstverlening

**Onze klantvisie blijft onveranderd van kracht. We willen standaardiseren waar het kan en maatwerk leveren waar het nodig is. Proactief, door in verbinding te zijn en in de wijk te zijn. Ons nieuwe primaire systeem stond in het kader van de digitale klantvisie: digitalisering dient waarde aan de dienstverlening toe te voegen. Klanttevredenheid, maar ook nieuwe projecten en bijzonderheden met betrekking tot klanten, ons sociaal beheer, onze communicatie en onze sociale dienstverlening, staan hierna weergegeven.**

### 4.1 Klanttevredenheid en -onderzoek

Het afgelopen jaar hebben we hard gewerkt om ondanks de coronamaatregelen de dienstverlening om zo goed mogelijk op orde te houden. De dienstverlening was wat meer op afstand, waarbij huurders na het maken van een afspraak welkom bleven op kantoor. Voor de Aedes benchmark is de klanttevredenheid gemeten. Daarbij hebben we de volgende resultaten behaald:

Aedes Benchmark	Beleving dienstverlening nieuwe huurders	Beleving dienstverlening vertrekkende huurders	Beleving dienstverlening bij reparatieverzoek door de aannemer
2018	7,2	7,6	7,4
2019	7,2	6,9	7,7
2020	7	6,6	7,5

Helaas zijn we in 2020 qua huurdersoordeel uitgekomen op een C. Op alle onderdelen scoren we wat lager dan in 2019. De feedback die we krijgen van huurders is heel divers en gaat over alle vormen van dienstverlening, zowel het afhandelen van vragen binnen de gestelde termijn, de wijze van afhandelen tot het verrichten van reparaties. Lering die we hieruit trekken is dat we veel korter op de bal moeten zitten (klachten voorkomen), ons aan reactietermijnen moeten houden en beter de kwaliteit moeten bewaken.

In 2020 is de dienstverlening uitgebreid met het voeren van chatgesprekken. Via de website zijn wij tijdens werktijden beschikbaar via de chat. Na een korte aanloop maken er nu relatief best wat mensen gebruik van deze tool. De groep die gebruik maakt van de chat is heel divers en we krijgen regelmatig complimenten over de antwoorden die we geven en de reactiesnelheid.

De website heeft een metamorfose ondergaan om onze huurders zo goed mogelijk te informeren en de linken aan te passen waardoor het voor de huurder makkelijker is verzoeken in te dienen.

#### 4.1.1 Klachten, geschillen en procedures

Als een klant niet tevreden is met onze dienstverlening dan volgen we de klantvisie en klachtenprocedure. Er zijn twee externe geschillencommissies: de geschillencommissie Wonen Zuid-Holland (GCWZH): de regionale geschillencommissie voor klachten over woonruimteverdeling (RKWH) en de Huurcommissie. Voor een meningsverschil over de hoogte van de huur, gebreken of servicekosten is er de Huurcommissie. Wij volgen uitspraken van de GCWZH, RKWH en Huurcommissie altijd op, tenzij er bijzondere omstandigheden zijn.

	Aantal			
<b>Klachten bij WoonInvest 2020</b>				
Q1	12			
Q2	18			
Q3	60			
Q4	40			
<b>Totaal aantal klachten</b>	<b>130</b>			
	Aantal	Geground	Niet geground/ niet ontvankelijk	In behandeling per 1-1-21
Klachten GCWZH	5	1	3	1
Klachten RKWH	0			
Huurcommissie	9		1	8
Juridische procedures	2			2

In 2020 zijn in totaal 130 klachten bij WoonInvest ingediend, die als volgt zijn verdeeld: Vastgoed: 83 klachten, Wonen: 36 klachten, Financiën: 11 klachten. De technische klachten betreffen: langlopende reparatieverzoeken en afwijzing van reparatieverzoeken, lekkages, vocht/schimmel en liftstoringen. Klachten bij Wonen hebben vooral betrekking op sociaal beheer. Dan gaat het om te weinig actie m.b.t. overlastzaken, klachten over groenvoorziening, muizenplagen of verpaupering van de woonomgeving. Bij financiën hebben de klachten betrekking op niet tijdig uitbetalen of terugbetalen van de servicekosten.

In 2020 zijn vijf klachten over WoonInvest ingediend en beoordeeld door de regionale geschillencommissie Zuid-Holland. Een klacht t.a.v. onderhoud en communicatie is geground verklaard. Deze klacht is in december 2019 ingediend en de uitspraak was in februari 2020. Twee klachten zijn niet ontvankelijk verklaard. Het ging hier om klachten over een dagvaarding, het niet verrichten van onderhoudswerkzaamheden en communicatie. Een klacht is ongegrond verklaard inzake technische gebreken en informatie over de vluchtroute. De laatste klacht betreffende een langdurige lekkage is nog in behandeling.

Aandachtspunt bij klachten blijft de communicatie richting de huurder. Dit kan beter en sneller. Ook al is slechts 1 klacht geground verklaard, het onderwerp communicatie wordt toch frequent genoemd. Extra aandacht is ook nodig voor een regelmatige terugkoppeling naar de huurder over de stand van zaken. Het is heel belangrijk dat bewoners de vervolgacties helder in beeld hebben.

Bij de Huurcommissie zijn negen klachten ingediend waarvan één klacht reeds in 2019. Het betreft de volgende zaken: een verzoek tot huurverlaging vanwege onderhoudsgebreken, oplevering keuken renovatie, schimmel/ vocht en langdurige lekkages. De klachten zijn nog in behandeling bij de huurcommissie omdat de zittingen zijn uitgesteld vanwege corona. Een klacht is inmiddels wel behandeld en ongegrond verklaard. Het betrof een schadeclaim vanwege het boren in een waterleiding.

Bij de Regionale Klachtencommissie Woonruimteverdeling Haaglanden zijn geen klachten ingediend door huurders.

Twee bewoners zijn een juridische procedure gestart, die nog in behandeling is. Het betreft een klacht over onderhoud en dienstverlening, de andere zaak betreft de afhandeling van een lekkage en een schadeclaim.

De jaarverslagen van de geschillencommissies worden ook gedeeld en besproken met onze huurdersorganisatie Respectus en in de vergadering van de Raad van Commissarissen.

## 4.2 Communicatie

Begin 2020 ging onze nieuwe website live in dezelfde herkenbare opgefriste huisstijl zoals de inmiddels bekende 'Mijn WoonInvest' pagina, onze bouwborden en onze elektrische bedrijfsauto's. Uitgangspunt van de website: in maximaal drie klikken een antwoord op uw vraag. Door actieve monitoring van de online klantreis en op basis van feedback van klanten en collega's zijn in de loop van 2020 verschillende rubrieken en formulieren toegevoegd.

Begin 2020 is ook een proef gestart met het aanbieden van een live-chat mogelijkheid via de website. Op deze manier kunnen we klanten die niet in de gelegenheid zijn om ons op te bellen toch persoonlijk helpen. In samenwerking met de klantenservice is deze service in de loop van 2020 verder doorontwikkeld. Na een gewenningsperiode van een half jaar bieden we de chatmogelijkheid nu proactief bij webbezoekers aan. In 2020 zijn in totaal 775 klanten via de live-chat geholpen, een prima resultaat.

### 4.2.1 Communicatie in coronatijd

In maart 2020 plaatsten we een speciale editie van de 'Mijn WoonInvest' pagina, met hierop een open brief van onze directeur-bestuurder gericht aan alle huurders van WoonInvest. Hierin vestigden wij aandacht op onze aangepaste dienstverlening en riepen we op tot saamhorigheid. Om vereenzaming te voorkomen namen zowel de klantenservice als team Leefbaarheid meerdere malen telefonisch contact op met de oudere, alleenstaande huurders. Daarnaast is op verschillende manieren proactief contact gezocht met huurders om betalingsproblemen te voorkomen. Er vonden belrondes plaats, we verzonden mailings en kaarten, plaatsten publicaties op de website en in Het Krantje/De Posthoorn.

Daarnaast stuurden wij aan al onze huurders twee keer een A5-ansichtkaart. Beiden kaarten waren voorzien van een kernachtige boodschap aan de voorzijde en praktische, corona-gerelateerde, informatie op de achterzijde. Met een Oudhollands draaiorgel zorgden wij ook tot twee keer toe voor een welkome muzikale afleiding bij onze woongebouwen in een tijd waarin we zoveel mogelijk thuis moeten blijven.

### 4.2.2 Kanaalstrategie en IT

Het is in 2020 door technische obstakels niet gelukt om live te gaan met ons klantportaal, de 24/7 online klantenservice. Om onze klanten toch voldoende mogelijkheden te bieden om online zaken met ons te regelen hebben wij het digitale formulierenaanbod op onze website uitgebreid en zijn diverse formulieren inhoudelijk verbeterd.

## 4.3 Leefbaarheid

In 2020 is € 692.370 besteed ten behoeve van de leefbaarheid in de wijk, € 16.862 minder dan in 2019. Het was ook ons doel om meer te realiseren in leefbaarheid samen met bewoners. We werkten wederom aan de aanpak van woonoverlast, gaven speciale aandacht aan onder andere de wijk Bovenveen, waren fysiek in de wijk aanwezig en stimuleerden huurders tot het participeren in hun complex of buurt. Ook Prinsenhof heeft extra aandacht gekregen in 2020.

### 4.3.1 In de wijk, ook 's avonds

We bieden dienstverlening in de wijk, op locatie, op tijden dat onze bewoners thuis zijn. Zo tonen we aandacht voor en interesse in, kwetsbare huurders en wijken. Veertien wijkbeheerders fietsten ook in 2020 op elektrische fietsen door onze wijken. Hierdoor zijn zij goed aanspreekbaar. De wijkbeheerder houdt toezicht op schoon, heel en veilig in de portieken, galerijen, tuinen, pleinen en achterpaden en handhaaft waar nodig. Huurders benaderen de wijkbeheerder bij overlast en ergernissen in de woonomgeving. Samen met bewoners, sociale wijkteams en collegae pakken de wijkbeheerders problemen aan en zorgen voor een prettige woonomgeving. Met de gemeente Leidschendam-Voorburg hebben we wijken aangewezen waar onze wijkbeheerders extra alert zijn. De jaarwisseling 2020 – 2021 is door samenwerking en extra inspanning van alle partijen rustig verlopen.

#### 4.3.2 Woonoverlast

In totaal zijn er in 2020 ongeveer 2.030 in (2019: 1.065) meldingen van huurders binnengekomen over overlast. Dit zijn kleine klachten, zoals een vuilniszak bij de voordeur en grote klachten zoals geluidsoverlast, ruzies en asociaal gedrag. Onze wijkbeheerders en woonconsulenten pakken deze klachten samen met de bewoners op. Om overlast structureel aan te pakken zetten wij bemiddeling en mediation in. Er zijn 26 huishoudens aangemeld bij bemiddeling en mediation.

#### 4.3.3 Het inzetten van een gedragsaanwijzing

Een gedragsaanwijzing is een gebod (verplichting tot het doen van iets) of een verbod (verplichting tot het nalaten van iets) voor een overlast veroorzakende huurder. We gebruiken een gedragsaanwijzing als het probleem niet meer met gesprekken, buurtbemiddeling of mediation kan worden opgelost. Het is een minder ingrijpend middel dan het ontbinden van de huurovereenkomst en het ontruimen van een woning. Daarnaast kan het veel sneller worden ingezet en een meer oplossingsgerichte aanpak opleveren. Door het inzetten van een gedragsaanwijzing kan overlast sneller verminderen of stoppen. In 2020 heeft WoonInvest vijf gedragsaanwijzingen opgelegd. We vinden het belangrijk de gedragsaanwijzing in te zetten om omwonende huurders (van overlast gevende huurders) te beschermen.

#### **Special: Samenwerking gedurende de jaarwisseling**

Door de gemeente is in 2020 een projectgroep opgericht 'Vorbereiding jaarwisseling 2020 – 2021'. Door de goede voorbereiding en het intensieve overleg, en vooral ook samen met bewoners, bewonerscommissies en andere vrijwilligers waren alle betrokken partijen in staat afwijkend gedrag en incidenten tot een minimum te beperken.

Politieagenten en speciaal ingezette bewakingsmedewerkers liepen extra avond- en nachtdiensten en meldingen van wijkbeheerder en huismeesters werden meteen door Avalex opgevolgd zodat bijvoorbeeld kerstboomverbrandingen werden voorkomen. De jaarwisseling is dan ook rustig verlopen.

### 4.4 Participatie

Om de bewoners een hart onder de riem te steken hebben we een draaiorgel door de wijken laten en gaan en muziek laten spelen bij vijftien wooncomplexen. Daarnaast hebben we aan alle huurders van WoonInvest hebben een 'samen sterk' kaart gestuurd in april 2020 en een 'blijf sterk' kaart in september. Op deze kaarten brengen we het WoonIdee nog eens onder de aandacht bij onze huurders en moedigen we aan om bij financiële problemen contact op te nemen.

#### 4.4.1 Bewonerscommissies

Huurders stellen we in staat om invloed uit te oefenen op de directe leefomgeving. Huurders kunnen goed aangeven waar maatwerk vereist is en/of naar welke plekken extra aandacht uit moet gaan. Dit gaat via een bewonerscommissie met rechten en plichten. Ook zijn er andere vormen van participatie; een bijdrage in de projectgroep van een onderhoudsproject, actief zijn als vrijwilliger, of leefbaarheidsinitiatieven via het WoonIdee. Twee keer per jaar overleggen wij gewoonlijk met onze bewonerscommissies. In 2020 waren er 21 bewonerscommissies. De vrijwilligers en leden van de bewonerscommissies hebben van ons een kaart en een cadeaubon, gekregen voor hun inzet het afgelopen jaar.



#### 4.4.2 Actieve wijkbewoners aan de slag als vrijwilliger

Met elkaar zorgen we voor een schone en veilige woonomgeving en daar hebben we elkaar hard bij nodig. In onze wijken hebben wij verschillende bewoners die zich als vrijwilliger inzetten en bijdragen aan een leefbare en veilige omgeving. Er zijn vrijwilligers die zich richten op het onderhouden van tuinen en plantenbakken en/of activiteiten organiseren zodat onze bewoners in verbinding staan met elkaar. En er zijn bewoners die zorgen dat het in de algemene ruimtes netjes en schoon is, zij hebben een signalerende rol en maken soms ook in de avonduren een complexronde. In onze wijken zijn 20 vrijwilligers actief.

#### 4.4.3 Participatie die werkt: buurtpreventieteams

In 2020 waren in Leidschendam-Voorburg 14 buurtpreventieteams actief. De buurtpreventieteam die aanwezig zijn in onze twaalf wijken, steunen wij financieel via ons leefbaarheidsbudget. Ook lopen wijkbeheerders en woonconsulenten af en toe in de teams mee. De teams bestaan uit inwoners van de wijk, waaronder onze huurders. Politie, gemeente en Vidomes dragen ook hun steentje bij: fysiek, met advies en/of communicatie, logistiek en via bijeenkomsten. De teams zijn actief en goed bezet, dit duidt op een grote betrokkenheid. Wij zijn trots dat we mogen bijdragen aan deze inzet voor onze wijken, wat de veiligheid en leefbaarheid ten goede komt.

#### 4.4.4 WoonIdee

Goede ideeën zijn welkom! Huurders hebben vaak de beste ideeën als het gaat om beter of leuker wonen en met deze ideeën willen we actief mee aan de slag. Daarom hebben we samen met Respectus - onze huurdersvereniging – het vernieuwde ‘mijn WoonIdee’ gelanceerd. Voor ideeën die aansluiten op onze leefbaarheidsdoelen stellen wij budget beschikbaar.

De ideeën waaraan wij samen met Respectus bijvoorbeeld hebben bijgedragen zijn: een tweewielergoot bij Burg den Haan Groenpark, het verbeteren van binnenplaats en -tuin aan de Laan van Leidschenveen, een droogloopmat in de Everdingenstraat en het vernieuwen van de speeltuin aan de Prins Bernhardlaan.

### 4.5 Huurschuldvrije huurders

Met het incassobeleid laat WoonInvest zien wat het verschil is tussen een verhuurder en een sociale verhuurder. De schuldenproblematiek van Nederlandse huishoudens is de afgelopen jaren verhard. WoonInvest levert betaalbare en sociale woningen en hanteert een gedifferentieerd huurbeleid en zet in op het voorkomen van betalingsproblemen. Naast geplande verbeteringen in het huurincasso-proces zijn meerdere incidentele acties uitgevoerd om mogelijke betalingsrisico's door de effecten van de Coronamaatregelen te voorkomen.

#### 4.5.1 Het huurincasso-proces actiever en persoonlijker ingericht

Als huurders met huurachterstand eerder worden bereikt, zijn de financiële problemen vaak nog relatief beheersbaar. In 2020 hebben wij ons daarom nog meer ingespannen om huurders met huurachterstand te bereiken. Huurders die niet reageren op een herinnering worden door ons telefonisch benaderd. In 2020 was het meeste contact met huurders noodgedwongen telefonisch.

In het incassobeleid geven we aan op welke manier we dit traject een sociaal gezicht willen geven. We doen dit door:

- Vroegsignalering en persoonlijk contact;
- Maatwerk door segmenteren;
- Begrijpelijk taalgebruik.

In 2020 hebben wij op verzoek van de gemeente Leidschendam-Voorburg deelgenomen aan de pilot Vroeg Eropaf, een vroegtijdige benadering van huurders met betalingsachterstand. Dit

gebeurde in een pilot door PLANgroep in combinatie met Kwadraad. De ervaringen in dat jaar hebben geleid tot een verbeterde aanpak vastgelegd in het convenant van 2021.

#### 4.5.2 Maatwerk

In 2020 hebben wij meegewerkt aan een groot aantal minnelijke schuldsaneringstrajecten. Het incassotraject is een zakelijk traject. Wij willen als woningcorporatie hierbij zeker ook oog hebben voor persoonlijke omstandigheden en oplossingen. Dit sluit naadloos aan op onze ambitie uit het ondernemingsplan. Alle inspanningen hebben helaas, ten gevolge van Corona, niet geleid tot een verlaging, maar tot een stijging van ca. € 108.222,- aan huurachterstanden. Het saldo huurdebiteuren betrof in 2020 € 578.462,- ten opzichte van 2019 € 470.240,-.

Wij onderscheiden twee type wanbetalers; een 'lakse' betaler en een huurder die 'niet (meer) kan betalen'. Onze aanpak is hierop ingericht en volgt bij beide types een ander traject.

- Niet willen, de lakse betaler: voor de huurders die niet op tijd willen betalen volgen we strak de incassoprocedure.
- Niet kunnen, de huurder die niet (meer) kan betalen: hiervoor geldt wanneer de huurder oprecht gemotiveerd is om mee te werken aan de oplossing van de huurachterstand (en eventueel andere problematiek) wordt hij actief geholpen. Hierbij helpt een standaard incassoprocedure niet, want daarmee wordt de huurder alleen maar geconfronteerd met meer stress, meer kosten en dus meer schulden. In deze situatie werken we, zo nodig met andere partijen, aan een maatwerkoplossing en een betaalregeling.

Kortom, wij zijn streng voor lakse betalers en wij helpen huurders die niet kunnen betalen.

#### 4.5.3 Ontruimingen

Woningontruimingen zijn een laatste middel en gaan gepaard met ongewenste kosten voor zowel de corporatie als de huurder in kwestie maar ook voor de maatschappij. In 2020 zijn er vier woningen op basis van een gerechtelijk vonnis ontruimd. Er was sprake van ernstige huurschuld.

#### **Special: de huurverlagingscommissie**

De huurverlagingscommissie levert maatwerk voor huurders die zich in een écht lastig parket bevinden. We zien dat de combinatie van passend toewijzen, wachtlijsten, tekorten en andere wetgeving de woningbemiddeling flink inkaderen. Verhuizen is niet altijd snel mogelijk, ook niet bij dreigende armoede of huurachterstand. Huurders met financiële problemen kunnen, onder voorwaarden, een beroep doen op onze regeling tot huurverlaging. We beschouwen de huurverlagingscommissie, die transparant opereert en heel goed kijkt naar wat er mogelijk is, als de kers op de taart van onze sociale inslag. Zowel samenwerkingspartners als huurders en wijzelf kunnen een huurder voordragen voor een huurverlaging.

In 2020 hebben wij 25 volledige aanvragen ontvangen en hebben 10 huurders een verlaging toegekend gekregen.

## 4.6 Verhuringen en toewijzing

Prestatieafspraken 2020	Context	Prognose/ afspraak 2020	Realisatie
Minimaal 70% blijft betaalbaar (max € 663,43)	SVH	Min. 70%	85,8%
Minimaal 85% blijft sociaal (max € 737,14)	SVH	Min. 85%	94,9%
Passend toewijzen	Wettelijk	Min. 95%	99,5%
Toewijzingen DAEB-voorraad:			
- tot inkomen € 39.055	Wettelijk	Min. 80%	97,3%
- tot inkomen € 43.574	Wettelijk	Max. 10%	2,1%
Vrije toewijzingen (maatwerk)	Wettelijk	Max. 10%	0,5%
Toewijzingen DAEB-voorraad tot inkomen € 39.055	PA Gem. L-V	Min. 90%	97,0%
<b>Prestatie-indicatoren 2020</b>			
Huuropzeggingen	Intern	550	556 woningen
Verkopen	Intern	30	19 woningen
Goedkoopste woningen < € 619,01 naar laagste-inkomensgroep (jaarinkomen 1p < € 23.225/ 2+p < € 31.550)	Intern	100%	98,2%
Woningen met een huur boven de liberalisatiegrens (€ 737,14) naar huishoudens met een jaarinkomen vanaf € 31.475.	Intern	100%	100%

### 4.6.1 Statushouders

In 2020 zijn 15 statushouders door WoonInvest in Leidschendam-Voorburg gehuisvest. De taakstelling voor 2020 was vastgesteld op het plaatsen van 24 statushouders. We hebben hiermee een achterstand opgebouwd van 9 statushouders voor 2021. De oorzaak van deze achterstand zijn administratieve problemen, die in februari 2021 zijn opgelost. In Den Haag heeft WoonInvest in 2020 geen statushouders gehuisvest.

### 4.6.2 Huisvesting minder zelfredzame woningzoekenden

In Leidschendam-Voorburg is in 2020 met het convenant 'huisvesting kwetsbare groepen' gewerkt. We hebben 24 van onze vrijkomende sociale huurwoningen verhuurd aan deze doelgroep. Het convenant heeft eraan bijgedragen dat we deze doelgroep konden spreiden tussen de samenwerkende partijen en daar zijn wij trots op. Het is een betere oplossing voor de huurders in kwestie, en voor onze andere huurders. In Den Haag hebben we in het kader van het koopconvenant vijf woningen verhuurd.

## 4.7 Huurprijzen

In 2020 is wederom het meerjarig huurbeleid uit 2019 toegepast bij de huurronde. Bijzonder aan het nieuwe huurbeleid is de grote mate van differentiatie. Met het huurbeleid, dat ingewikkeld is maar wel transparant, hebben we ook weer in 2020 meerdere doelen proberen te behalen:

- Huurinkomsten zijn onze primaire inkomstenbron, wij hebben dit nodig om onze woningen te onderhouden en nieuwbouw te realiseren;
- We passen de inkomensafhankelijke huurverhoging toe bij huurders met een hoger inkomen;

- We ontzien huurders die huren boven de beleidshuur (80%) en streefhuur (85%);
- We brengen prijs en kwaliteit meer in verhouding.

In 2020 hebben 2.532 zelfstandige huurwoningen geen huurverhoging gekregen, waarvan 641 Niet-daeb gelabeld en 1.891 daeb (619 vhe goedkoop < € 432,51, 645 vhe eerste aftoppingsgrens € 619,01, 189 vhe tweede aftoppingsgrens € 663,40, 340 vhe voor <liberalisatiegrens 737,14 en 98 vhe voor > liberalisatiegrens).

## 5 Samenwerking en netwerk

**Werken aan goed en betaalbaar wonen voor kwetsbare mensen kan alleen door in de juiste netwerken samen te werken. WoonInvest maakt prestatieafspraken met gemeenten, convenanten met samenwerkingspartners, verhuurt zorgvastgoed aan WZH en sluit zich aan bij lokale wijkinitiatieven.**

### 5.1 Partners

Allereerst noemen wij onze bewoners, bewonerscommissies, klankbordgroepen en huurdersbelangenorganisatie Respectus.

Daarnaast werkte WoonInvest in 2020 met onder andere de volgende gewaardeerde partners:

- Gemeente Leidschendam-Voorburg
- Gemeente Den Haag
- Woningcorporatie Vidomes met betrekking tot leefbaarheid, prestatieafspraken en vele convenanten
- Woningcorporatie Rijswijk Wonen en Vidomes voor het woonbelevingsonderzoek 2020
- Ons complex in Lansingerland is in beheer bij Woningcorporatie 3BWonen
- Woej voor activiteiten, advies en ondersteuning in Leidschendam-Voorburg
- Woonzorgcentra van Florence en WZH
- Met RIBW Fonteyenburg wordt beschermd wonen gerealiseerd
- Middin en Ipse leveren maatschappelijke gezondheidszorg
- Parnassia en GGZ Rivierduinen levert geestelijke gezondheidszorg en participeert in o.a. de Lokale Kamer
- De reclassering begeleidt ex-gedetineerden en re-integratie
- Brijder draagt zorg voor de verslavingszorg van onze bijzondere doelgroepen
- We participeren in het jeugdinterventieteam (JIT) en werken met Stichting Jeugdformaat
- Met Limor schakelen wij voor Maatschappelijke Ondersteuning en Rehabilitatie
- Bemiddeling en Mediation helpen o.a. bij woonoverlast en conflictmanagement
- Cardia levert thuiszorg en huurt complexen van WoonInvest

Ook onze leveranciers beschouwen wij als partner. Daarover meer onder 'Woningen en ontwikkeling'.

### 5.2 Professionele samenwerking binnen de Lokale Kamer

Gemiddeld vier keer per jaar komt de Lokale kamer bijeen (fysiek of digitaal), bestaande uit de twee corporaties, gemeente Leidschendam-Voorburg en politie. De Lokale Kamer richt zich op complexe en meervoudige problematiek, waarin de samenwerking tussen zorg, strafrecht en de bestuurlijke keten vereist is. Niet alleen voor de huurders in kwestie participeren wij hierin, maar ook ter bescherming van onze andere huurders. De aanpak van overlast en crimineel gedrag en het daarmee garanderen van leefbaarheid is ons doel. De Lokale Kamer is het centrale aanspreekpunt voor zowel interne als externe partners en voor lokaal en bovenlokaal werkende instanties. Het

belang van deze projectgroep neemt toe vanwege toenemende overlast, de toename van verwarde personen en de toename van criminele activiteiten door jongeren. Aandachtspunt in 2020 waren de autobranden die zich rond de jaarwisseling van 2019/2020 hebben voorgedaan en het voorkomen hiervan rond de jaarwisselingen van 2020/2021.

### 5.3 Prestatieafspraken: waarde toevoegen in samenwerking met de gemeenten

WoonInvest kent lokale en regionale afspraken en samenwerkingen in het kader van betaal- en beschikbaarheid. In 2020 zijn de prestatieafspraken met Leidschendam-Voorburg en Vidomes voor 2021 getekend waarbij partijen zich richten op het zorgen voor de noodzakelijke nieuwe woningen, de verduurzaming van het corporatiebezit en de samenwerking om er voor te zorgen dat de leefbaarheid in de wijken op peil blijft of verbeterd wordt.

Daarnaast zijn er prestatieafspraken met Den Haag getekend, waarin o.a. staat opgenomen dat WoonInvest zich richt op de ontwikkeling Madeliefveld en voornemens is daar 250 nieuwe betaalbare woningen te realiseren. Verder heeft de gemeente Den Haag in deze afspraken een aantal voorstellen voor pilots vastgelegd waarin WoonInvest bereid is te participeren als één van onze complexen voldoet aan de randvoorwaarden.

Aan gemeente Lansingerland is dit jaar weer een bieding gedaan. Deze bieding is vooral volgend met enkele uitzonderingsgevallen voor WoonInvest gezien ons geringe bezit en de mogelijke afstoot van ons bezit in deze gemeente.

Met de gemeente Zoetermeer zijn geen prestatieafspraken gemaakt omdat wij slechts één complex in de gemeente bezitten en dit verhuren aan zorgpartij WZH. Wel zijn mogelijkheden besproken over het aansluiten bij uit- of inbreidingsprojecten in de gemeente. Hierover wordt contact gehouden.

#### 5.3.1 Lokaal maatwerk

Een waardevolle afspraak voor klant en woningzoekende met gemeenten is het lokaal maatwerk. De regels voor het lokaal maatwerk voor de periode 2019-2023 staan vanaf 2019. Met het lokaal maatwerk benutten we de ruimte om de doorstroming naar een passende woning te bevorderen en hiermee lokale knelpunten aan te pakken. Hieraan is in de prestatieafspraken toegevoegd dat we aan de slag gaan met een doorstroommakelaar. De gesprekken hierover met de gemeente en Vidomes zijn inmiddels gestart en positief. We zien er dan ook naar uit om dit instrument in te zetten om de doorstroming te bevorderen.

### 5.4 In het netwerk: Raadscafé gemeente Leidschendam-Voorburg

Helaas heeft dit geen vervolg kunnen vinden in 2020 vanwege de Coronacrisis. Het voornemen is om dit in 2021 weer op te pakken.

### 5.5 Huurdersbelangenvereniging Respectus

Respectus is de WoonInvest-huurdersorganisatie in de zin van de WOHV. Respectus spreekt eenmaal per jaar met de raad, vijfmaal per jaar met de bestuurder en zeer regelmatig met de afdeling Wonen. Daarnaast is er contact over bepaalde onderwerpen die aandacht behoeven of worden er presentaties over beleid of uitvoering gegeven aan het bestuur van Respectus door medewerkers van WoonInvest.

### 5.5.1 Gespreksonderwerpen

Vaste gespreksonderwerpen met Respectus zijn algemene ontwikkelingen bij Respectus en WoonInvest, de voortgang van duurzaamheidsprojecten en de voortgang van vastgoedprojecten. Respectus is nauw betrokken bij onze vastgoedprojecten en adviseert desgewenst de huurders die te maken krijgen met ingrijpende verbouwingen, renovaties en/of ontwikkeling.

Onderwerp van advies waren in 2020:

- Biedingen 2021
- Meerjarig huurbeleid
- Huurronde 2020
- Jaarplan 2021
- Begroting 2021
- Portefeuillestrategie
- Verkoopbeleid
- Incassobeleid (en het effect van corona in Q1 en Q2 2020)
- Corona

Respectus heeft de prestatieafspraken en raamovereenkomst met Den Haag en de prestatieafspraken Leidschendam-Voorburg ondertekend.

### 5.5.2 Communicatie van Respectus

Respectus maakt een eigen jaarverslag en startte in 2020 met een eigen publicatie in Het Krantje. Deze informatie is allemaal te vinden op [www.respectus.nl](http://www.respectus.nl).

## 6 Woningen en ontwikkeling

**Aan de technische kwaliteit van onze woningen wordt gewerkt door de afdeling Vastgoed. Uitgangspunten daarbij zijn de portefeuillestrategie, het duurzaamheidsbeleid en uiteraard werkt de afdeling in samenwerking met Wonen en op basis van signalen van bewoners. WoonInvest werkt zoveel mogelijk met volgens het inkoopbeleid geselecteerde vaste onderhoudspartners die hoogwaardige dienstverlening kunnen leveren aan de huurders. 2020 was het jaar van een nieuw ingerichte afdeling, een nieuw softwarepakket met Dynamics Empire en Corona. Ondanks deze uitdagingen, hebben we veel van onze plannen verwezenlijkt.**

### 6.1 Samenwerking met aannemers in het dagelijks onderhoud

Voor de uitvoering van dagelijkse onderhoudswerkzaamheden, werkten we in 2020 samen met één aannemer die voor ons werkte vanuit twee vestigingen. Deze samenwerking is totstandgekomen op basis van een bestaande overeenkomst met Jansen Huybregts, die is uitgebreid met de werkzaamheden van de tweede partij, Van der Leij, die in 2019 nog voor ons werkte.

Inzet van de samenwerking blijft dat de externe partij snel en verantwoord zelf werkzaamheden in onze woningen uitvoert. Daarbij gaat het om werkzaamheden na huuropzegging en het uitvoeren van reparaties. Hierbij hanteerden we vaste prijzen voor overeengekomen activiteiten en afkoop met een vast bedrag van de reparaties. Huurders komen als zij ons bellen direct uit bij deze partij. Jansen Huybregts nam zelf woningen op waarvan de huur was opgezegd met een gestandaardiseerd opnameformulier.

Afgelopen jaar hebben we deze werkwijze geëvalueerd en gekeken welke mogelijkheden er zijn vanuit ons nieuwe primaire systeem. Dit om beter inzicht te krijgen in het uit te voeren werk en de financiële verantwoording. Het doel hiervan is en was: een nog betere klanttevredenheid. Rond de zomer van vorig jaar bemerkten we ondanks relatief goede gemiddelde scores op klanttevredenheid een beperkte grip op excessen. We hebben dit traject in 2020 bijna afgerond en verwachten begin 2021 een nieuwe (digitale) werkwijze en bijbehorend contract met JH overeen te komen.

### 6.2 Onderhoud

#### 6.2.1 Reparaties

Opvallend aan het reparatieonderhoud in 2020 was het volgende:

- ✓ De huurderstevredenheid is gedaald naar een 7,3 (van een 7,7).
  - Het cijfer is het resultaat van de meting over alle reparatieverzoeken. In 2019 hebben we niet gemeten bij de huurders die door Van der Leij zijn bediend. Met de nieuwe overeenkomst – en het daarbij verbeteren van grip op de specifieke dienstverlening – is onze inzet de tevredenheid te laten toenemen.
- ✓ Er is opnieuw asbest gesaneerd. De aantallen onderhoudsverzoeken in ons primaire systeem met deze omschrijving en bedragen zijn onderstaand afgerond weergegeven.

Uitgaven asbestsaneringen	aantal	gemiddeld
€ 44.000	90	€ 1600

### 6.2.2 Vraaggestuurd onderhoud

Het vervangen van een keuken, badkamer of toilet op verzoek van de huurders of bij mutatie is in 2020 beperkt uitgevoerd. In 2019 is het vraaggestuurd onderhoud geëvalueerd. De uitkomst hiervan was dat relatief veel opdrachten voortkomen uit dezelfde complexen. Voor 2021 hebben we de complexmatige aanpak begroot en daardoor gaan we deze kosten beter te beheersen. De aantallen onderhoudsverzoeken in ons primaire systeem met deze omschrijvingen en bedragen zijn onderstaand afgerond weergegeven.

Soort	Aantal van eenheid	Gemiddelde kosten	Som van kosten
Badkamer (en toilet)	95	€ 4500	€ 427.500
keuken	140	€ 2200	€ 308.000
toilet	40	€ 1700	€ 68.000
<b>Eindtotaal</b>	<b>275</b>		<b>€ 803.500</b>

In de benchmark van Aedes hebben we instandhoudingskosten over vijf jaar gemeten van € 1.745 per verhuureenheid per jaar. Waarmee we op een letter A uitkomen. De ervaren kwaliteit is met een 6,92 gemiddeld lager dan van collega corporaties (wel 0,18 hoger dan in 2019), waardoor dit onderdeel een score C oplevert. Een motivatie om met extra inzet tot verbetering van de technische staat van ons bezit te komen in de komende jaren.

### 6.3 Metingen en vastgoedgegevens

Voor het totale woningbezit zijn nieuwe energie-indexen opgesteld. Ook werden de oppervlaktes gemeten van onze woningen en controleerden we onze plattegronden. De resultaten van deze acties zorgen voor een betere onderlegger voor de woningwaardering. De uitkomsten voor 2020 zijn als volgt.

#### 6.3.1 Duurzaamheid en relatie tot woonlasten

De gemiddelde energie-index is bepaald op 1,44 als complexgemiddelde en op 1,50 op woningniveau. De gemiddelde energielabelklasse is C en levert voor de energieprestatie 22 WWS-punten voor eengezinswoningen en 15 WWS-punten voor meergezinswoningen op.

Volgens de benchmark van Aedes is de energie-index 1,50 (daling met 0,01) wat een B-score oplevert. De CO<sub>2</sub>-uitstoot is gerelateerd aan de warmtevraag per m<sup>2</sup> 19,4, waarmee we zelfs op een A uitkomen, een daling van 0,3 ten opzichte van 2019.

Door energiebesparende maatregelen bij renovatie, in combinatie met werkzaamheden aan de gevel zoals schilderwerk, zijn de woningen van WoonInvest over het algemeen verbeterd qua energieprestatie. Dit heeft een geringe impact op de huur, omdat we een aanzienlijk deel van deze verbeteringen niet in de huur doorberekenen. De verwerking van de maatregelen uit de duurzaamheidsprojecten in de database voor de energie-indexen, moet nog plaatsvinden. Daarnaast zijn er in 2020 nog maar weinig oude toestellen vervangen door HR-ketels. Dit zijn de redenen waardoor de daling van de index in 2020 beperkt is geweest.

### 6.4 Ontwikkeling

Aan ontwikkelingen in Vastgoed wordt gewerkt door projectgroepen onder leiding van een projectontwikkelaar. Deze multi-disciplinaire teams worden gevoed door input uit alle afdelingen. Huurdersparticipatie in ontwikkeling is ontzettend belangrijk voor WoonInvest. Ook wordt de afstemming met buurt, gemeente en overige samenwerkingspartners gezocht. De besluitvorming



over vastgoedontwikkeling vindt grotendeels plaats in het Vastgoedoverleg.

#### 6.4.1 Toevoeging organisatie: eigen projectontwikkelaars

Gezien de ambities voor de kwaliteit en nieuwbouw heeft WoonInvest in 2020 een nieuwe projectontwikkelaar aangetrokken en heeft de projectmanager zich ontwikkeld tot projectontwikkelaar. Wij zijn heel blij, mede gelet op de krapte op de markt, dat het gelukt is om twee eigen projectontwikkelaars in dienst te hebben. Daarnaast is een projectleider toegevoegd die ondersteund bij de renovatie- en nieuwbouwprojecten. Deze functionaris neemt het vastgoeddeel van het werk van de duurzaamheidsadviseur over na zijn vertrek.

Voor de energetische verbeteringen heeft het team van projectleiders met de adviseur duurzaamheid afspraken gemaakt over een meer nauwkeurige voorbereiding van de projecten. Samen met de vast geselecteerde aannemers voor de komende 5 jaar gaan we de uitvoering van de projecten verzorgen. Zie verder onder het kopje 'duurzaamheid'.

#### 6.4.2 Zilverlinde

De transformatie van complex Zilverlinde is in 2020 met het doorlopen van de nazorgperiode afgerond. Op 17 december 2020 is decharge verleend aan de projectmanager.

#### 6.4.3 Nieuwbouw HetHuis

Begin juni 2020 is de bouw van het ouderinitiatief Hethuis gestart. Het initiatief behelst de bouw van een woon- en zorglocatie voor 18 jongvolwassenen met één of meer beperkingen gelegen aan de Dobbelaan 10 te Leidschendam. Samen met de stakeholders zorgen we voor een voortvarend en gedegen bouwproces wat zorgt voor het eerder opleveren van het gebouw dan in eerste instantie gepland. Wij verwachten begin mei 2021 de sleutels te overhandigen aan de gebruikers in plaats van eind juni. Met dit project zorgen wij voor passende woonruimte voor deze doelgroep.

#### Special: scenariostudie Van Faukenbergestraat e.o

Complex 1007, Van Faukenbergestraat e.o., ligt in de wijk Voorburg-Noord en staat in de portefeuillestrategie 2019-2026 gelabeld als vervangen (herontwikkelen). Op 2 december 2019 is het startbesluit door het MT goedgekeurd, wat de weg vrijmaakte voor het uitwerken van het ontwikkelbesluit. De gewenste herontwikkeling betreft sloop/nieuwbouw van de bestaande 59 meergezinswoningen naar 80 meergezinswoningen.

Een aandachtspunt is dat onze woningen gebouwd zijn aan weerszijde van vijf koopwoningen. Daardoor vergt de voorbereiding een gedegen analyse van de (on)mogelijkheden voor sloop/nieuwbouw. In november 2020 hebben we na een daarvoor doorlopen inkooptraject met de firma Hemubo een onderzoek uitgevoerd naar de staat van onderhoud, scenario's voor levensduurverlenging van 7,14 en 28 jaar en hebben een verkavelingsstudie op hoofdlijnen uitgevoerd. Dit alles verwerken we in het eerste kwartaal van 2021 in een advies aan het MT voor koesbepaling. Aan de hand van de keuze werken we het ontwikkelbesluit uit.

## 6.5 Duurzaamheid

In 2018 heeft WoonInvest beleid voor duurzaamheid vastgesteld. We staan voor een grote en ingrijpende transitie. De norm voor WoonInvest werd daarmee evolutionair en circulair ontwikkelen en bouwen. De uitwerking van het beleid is in 2019 stapsgewijs begonnen met de projectmatige aanpak van vijf complexen. In 2020 hebben we voor drie complexen de werkzaamheden (zo goed als) afgerond en de voorbereiding van de andere projecten verder uitgewerkt. We verwachten elk jaar een versnelling van het tempo waarop wij onze woningen verduurzamen, uiteraard binnen de grenzen van onze financiële en organisatorische mogelijkheden.

### 6.5.1 Kennis en expertise

In 2019 zijn we gestart met de inkoop van de duurzaamheidswerkzaamheden. Het doel was om twee aannemers het werk te gunnen tot het eind van de duurzaamheidsprojecten in 2024. In 2020 hebben we de twee geselecteerde aannemers geëvalueerd op basis van hun prestaties. Deze evaluatie viel voor Smits Vastgoedzorg en Willems Vastgoedonderhoud positief uit. Op basis daarvan heeft de bestuurder besloten met de partijen verder te gaan tot en met het einde van de nu vormgegeven projecten eind 2025. De daartoe strekkende allonge op de overeenkomst, hebben we in 2020 met de aannemers getekend.

### 6.5.2 Huurders en woonlasten

Met de bewonerscommissies van de complexen waar we duurzaamheidsprojecten (gaan) uitvoeren, hebben we besproken welke plannen voor hun complex staan gepland om ons doel van gemiddeld een B-label te behalen. De huurders krijgen geen huurverhoging en met de duurzaamheidswerkzaamheden worden gelijktijdig onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. In een aantal gevallen zijn onderhoudswerkzaamheden voor de bewoners van een groter belang en voeren we deze eerder uit dan gepland vanwege de combinatie met de duurzaamheidsmaatregelen. Zo lukt het bewoners ook warm te maken voor de duurzaamheidsingrepen.

### 6.5.3 Beginnen bij onszelf

Duurzaamheid is niet iets waar huurders vaak om vragen. Belangrijk is het daarom bij onszelf te beginnen. In 2018 zijn we gestart met het duurzamer maken van ons kantoor. In januari 2019 is een personeelsbijeenkomst gehouden over dit thema en in 2020 een bijeenkomst over 'the natural step'. In het afgelopen jaar hebben we elektrische bedrijfsauto's aangeschaft, waarmee we onze bedrijfsvoering verder hebben verduurzaamd.

### **Special: De Star**

Samen met de gemeente Leidschendam-Voorburg en WDevelop werkt Wooninvest aan de gebiedsontwikkeling van de Star. In december 2020 is het ruimtelijk kader voor De Star vastgesteld in de gemeenteraad. Op hoofdlijn bestaat het plan uit 109 sociale huurwoningen en 36 vrije sector woningen. De 109 sociale huurwoningen bestaande uit 36 eengezinswoningen en 73 appartementen worden door Wooninvest ontwikkeld.

Kenmerken van het plan zijn de groenbeleving in de wijk, verbinding met het omliggende groen, waterberging, bijvoorbeeld door wadi's, en maatregelen om geluidbelasting van A4 en bedrijventerrein zo beperkt mogelijk te houden. De bebouwing het dichtst bij de bestaande bebouwing sluit in hoogte aan op die bestaande bebouwing. Aan de A4-zijde komt wat hogere bebouwing, dit draagt bij aan het creëren van geluidluwe gebieden.

### Samenwerking met omwonenden

In 2016 is de Star aangewezen als locatie voor woningbouw. De plannen zijn daarop in een bewonersbijeenkomst gedeeld met de omgeving, de reacties en vragen die hieruit zijn voortgekomen zijn, waar mogelijk, meegenomen in de verdere planvorming.

Afgelopen jaar zijn omwonenden en andere belanghebbenden voor een periode van zes weken online betrokken bij de plannen via de pagina 'ingesprekmetlv.nl'. De resultaten hiervan zijn in een fysieke bijeenkomst besproken en reacties zijn opgenomen in de ruimtelijke studie of vormen aandachtspunten voor de verdere uitwerking. Omwonenden hadden suggesties voor het stedenbouwkundig plan, zorgen over onder meer de geluidsbelasting van rijksweg A4 en de bereikbaarheid van en uit de wijk.

Het inrichtingsplan wordt verder uitgewerkt, het tweede of derde kwartaal van 2021 zal de omgeving betrokken worden om te reageren op de concept plannen.

### Geluid

Overeenstemming over het beperken van geluidsoverlast in het gebied is een belangrijk onderwerp in de uitwerking. De geluidsbelasting is hoog en kan verminderd worden door een geluidsscherm, uitbreiden van de groenstrook en geluidwerende voorzieningen aan de woningen. Er wordt gezocht naar een combinatie van oplossingen waarbij leefklimaat binnen en buiten geoptimaliseerd is in relatie tot financiële haalbaarheid.

## 7 Verslag van de raad van commissarissen

**Net zoals voor veel huurders, medewerkers en bestuur was ook voor de RvC de coronacrisis een rode draad door het jaar 2020. Elke RvC vergadering is met elkaar gesproken over de impact ervan. Gelukkig hebben we kunnen constateren dat de basisdienstverlening aan huurders al direct vanaf de eerste lockdown in aangepaste vorm heeft kunnen doordraaien. Hierbij heeft de organisatie veel inzet en creativiteit getoond.**

**WoonInvest sluit het verslagjaar af met gezonde financiële ratio's. Een prettige uitkomst voor de raad bij een corporatie die scherp aan de wind moet zeilen in het zoeken naar de balans tussen toekomstbestendigheid, kwalitatief goed beheer en investeren nu. Daarin zijn de recente beslissingen in de landelijke politiek m.b.t. de eenmalige huurverlaging en huurbevriezing zorgelijk en is nog de vraag of en in hoeverre de geboden compensatie voldoende soelaas biedt en wat er gaat gebeuren m.b.t. verlaging of afschaffing van de verhuurdersheffing.**

**In heel Nederland en zeker in de regio Haaglanden is momenteel sprake van een wooncrisis met belangrijke woningtekorten en spanningen op het gebied van betaalbaarheid voor huurders. Tussen bestuur en raad is de dialoog over prioritering in activiteiten en investeringen zeer relevant. Juist om lokaal de juiste en meest optimale strategische keuzes te maken.**

**WoonInvest heeft na een jarenlange pas op de plaats op het gebied van vastgoedontwikkeling eind 2019 het nieuwbouwproject Vliethof kunnen opleveren en in 2020 Het Huis in aanbouw genomen. De lokale woningmarkt in Haaglanden heeft behoefte aan substantiële aantallen nieuwbouw en renovatie. Dit vraagt om een intensivering die ook impact heeft op de inrichting van de organisatie en projectbesluiten. Om de kansen en risico's op dit vlak goed te monitoren is er in 2020 een 3<sup>e</sup> RvC-commissie in het leven geroepen, de vastgoedcommissie die de RvC adviseert over deze onderwerpen.**

**In 2020 werd RvC en bestuur getoetst op een goede uitvoering van de governance. De Autoriteit woningcorporaties heeft voor het eerst een governance inspectie uitgevoerd en geoordeeld dat WoonInvest voldoet aan de criteria van good governance. Een gewenste uitkomst en basis om op voort te bouwen.**

**Bij toezichthouden behoort het functioneren op enige afstand. Door de coronamaatregelen werd dit in 2020 te letterlijk en teveel achter Teams schermen. Daar waar de raad normaliter niet alleen aan de vergadertafel zit, maar ook haar voeling houdt met wijken, projectbezoek(en), relaties en medewerkers, moesten een aantal activiteiten worden uitgesteld of in aangepaste vorm digitaal plaatsvinden. Het jaar 2021 belooft weer enige lucht op dit vlak. Met daarbij ook een politiek klimaat waarin WoonInvest met enthousiasme en op volle kracht haar bijdrage kan leveren in de wijken voor huurders en de uitdagende opgaven op het gebied van betaalbaarheid, bouwen, renoveren en duurzaamheid.**

### 7.1 Rollen van de raad

#### 7.1.1 De RvC als toezichthouder

De RvC gebruikt o.a. de volgende kaders bij het houden van toezicht op WoonInvest: wet- en regelgeving, het vastgestelde en jaarlijks geactualiseerde toetsingskader, de Governancecode Woningcorporaties en de eigen visie op toezicht en besturen. De raad onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties die in 2020 is herzien.

Conform de Governancecode Woningcorporaties 2020 hebben bestuur en RvC een gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden. Binnen de RvC werd een visie op toezicht gehanteerd en in 2020 is deze geïntegreerd met de visie op besturen. In de RvC vergadering van 26 januari 2021 is deze visie op toezicht en besturen vastgesteld.

Met de bestuurder, controller en accountant is een variëteit aan jaarcyclische onderwerpen behandeld, zowel naar aanleiding van rapportages als naar aanleiding van de actualiteit of

constateringen. In 2020 ging speciale aandacht uit naar het herzien van het rentepercentage op de interne scheidingslening DAEB/niet-DAEB.

De RvC heeft in 2020 aandacht besteed aan het verkoopprogramma van WoonInvest en de uitbreiding van de verkoopvijver met als doel om de jaarlijks gemiddeld benodigde verkoopopbrengsten te behalen die nodig zijn voor het realiseren van de vastgoedinvesteringen in de kerngebieden.

Vanuit de rol van toezichthouder, biedt de nieuw ontwikkelde risicomatrix goede houvast bij het toezicht houden op de risico's binnen de organisatie en de beheersmaatregelen. In deze risicomatrix wordt 1 keer per kwartaal gerapporteerd over de strategische, tactische en operationele risico's.

#### 7.1.2 De RvC als klankbord

In 2019 kwam digitalisering als thema op de agenda van de RvC. Met de implementatie van het nieuwe primaire systeem Dynamics Empire in 2020 bleef de stand van zaken t.a.v. digitalisering een vast onderwerp op de agenda van de AC en de RvC. Op die manier kon de RvC deze belangrijke verandering goed monitoren en waar nodig met advies ondersteunen.

De RvC heeft ook de vinger aan de pols behouden als het gaat om de impact van de coronamaatregelen. Om de medewerkers een hart onder de riem te steken heeft de RvC medio december een eindejaarsbericht voor alle medewerkers op intranet geplaatst.

Omdat WoonInvest in 2019 weer intensiever is gestart met het ontwikkelen van diverse projecten (De Bres (Nieuwstraat-Venestraat), de Emmastraat en de nieuwbouw aan het Madeliefveld heeft de RvC besloten, naast de bestaande auditcommissie en selectie- en remuneratiecommissie, een Vastgoedcommissie op te richten om ook op dat vlak een goede klankbordfunctie te kunnen vervullen.

#### 7.1.3 De RvC als werkgever

De selectie- en remuneratiecommissie (SRC) is verantwoordelijk voor een zorgvuldige plannings- en beoordelingscyclus met de bestuurder. Uiteraard binnen kaders van vigerende wet- en regelgeving. WoonInvest valt onder klasse G van de WNT/VTW beloningssystematiek. De bezoldiging van de bestuurder is opgenomen in de jaarrekening op blz.105. Wat betreft het aantal te halen PE punten, is vastgesteld dat de bestuurder in 2020 niet volledig heeft kunnen voldoen aan de PE norm van 108 punten over de afgelopen 3 jaar. Vanwege corona zijn twee geplande opleidingsactiviteiten afgelast en is een scholing verplaatst. In 2021 wordt dit weer ingelopen.

De SRC sprak begin 2020 met de bestuurder over de in 2019 bereikte resultaten in relatie tot de doelstellingen voor 2019. Medio 2020 is met de bestuurder gesproken over de voortgang ten aanzien van de doelstellingen en een vooruitblik gedaan naar het einde van het jaar en naar 2021. Natuurlijk is daarbij stilgestaan bij de impact van corona op de organisatie en alle voorgenomen activiteiten. Waardering was er voor het feit dat WI erin geslaagd is alle basisprocessen te laten doorlopen, zij het in een aangepaste vorm. Planmatig onderhoud, voortgang van projecten, overleg met overheden en bewoners(organisaties) hadden zeker te maken met effecten van de maatregelen. Alle gevoerde gesprekken zijn teruggekoppeld aan de raad.

#### 7.1.4 Dynamiek binnen de RvC

In 2019 zijn twee nieuwe commissarissen geworven. In juli van dat jaar is commissaris Selvi Ayranci benoemd als lid van de RvC. Zij heeft de portefeuilles klant, dienstverlening en (digitale) innovatie. In januari 2020 trad Bert Krikke als commissaris toe. Bert Krikke heeft vastgoed en ook duurzaamheid in zijn portefeuille.

Door het werven van 2 commissarissen in eenzelfde periode, was er goed zicht op de samenstelling, dynamiek en kwaliteiten binnen de raad. De RvC heeft vanaf 1 januari in de nieuwe samenstelling gefunctioneerd. Binnen deze nieuwe dynamiek hebben een aantal wisselingen plaatsgevonden in de samenstelling van de commissies van de RvC en is zoals eerder beschreven een 3<sup>e</sup> commissie, de vastgoedcommissie opgericht. Tot slot droeg

Henk Jan van den Bosch de positie van vicevoorzitter vanaf 2021 over aan Selvi Ayranci.

## 7.2 Commissies van de raad

### 7.2.1 Auditcommissie (AC)

De Auditcommissie vervult een klankbordrol richting de bestuurder en adviseert de RvC over onderwerpen die de financiën, de interne controle en de risicobeheersing bij WoonInvest betreffen en bereidt de besluitvorming van de RvC op dit punt voor.

In de AC worden de stukken besproken volgens de financiële jaarcyclus en de controles van de accountant, zoals de managementletter, de position papers, de jaarrekening met het accountantsverslag en de begroting. Ook stonden de beoordelingen vanuit de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw op de agenda. Om de financiële ratio's op termijn te optimaliseren is in de AC het besluit voorbereid om de rente op de interne lening vanuit het DAEB onderdeel aan niet-DAEB sterk te verhogen. Daarmee is wat meer ruimte ontstaan voor de maatschappelijke en volkshuisvestelijke ambitie. Verder was er in 2020 specifieke aandacht voor de – overigens voorspoedig verlopen – invoering van het nieuwe automatiseringssysteem, de monitoring van het proces van digitalisering en de professionalisering van het risicomanagement.

Conform de governancecode was het na een periode van 4 jaar samenwerking met de huidige accountant tijd voor een grondige beoordeling van de samenwerking. Hiertoe is zowel binnen de organisatie, als bij RvC-leden en de bestuurder een uitgebreide vragenlijst uitgezet. Met deze input is een advies voorbereid aan de RvC. De algehele conclusie is dat er per saldo een positief oordeel is over de samenwerking, waarbij er vanuit de organisatie wel enkele aandachtspunten met betrekking tot de uitvoering naar voren zijn gekomen. Deze punten zijn besproken met de accountant.

De auditcommissie heeft in 2020 8 keer vergaderd, waarvan drie keer in aanwezigheid van de accountant. Verder hebben de externe adviseurs voor belastingen en treasury in de vergadering een toelichting gegeven op het geadviseerde beleid.

Henk Jan van den Bosch is voorzitter van de AC. In verband met de overstap van Bert Krikke naar de Vastgoedcommissie is hij per 1 april als lid van de AC opgevolgd door Selvi Ayranci.

### 7.2.2 Selectie- en remuneratiecommissie (SRC)

De selectie- en remuneratiecommissie is belast met de uitvoering van de werkgeversrol voor de bestuurder alsmede met de "werkgeversrol" van de RvC, waaronder de bezoldiging van de bestuurder en de RvC, het rooster van aftreden, de vacature(s) binnen de RvC, (her)benoemingen en het monitoren van deskundigheidsbevordering en zelfevaluatie. Zo heeft er een studiesessie over Opgaven en Middelen plaatsgevonden, alsmede over het onderwerp Digitalisering. Ook heeft de RvC een tweedaagse bijeenkomst belegd, waarbij de RvC onder andere onder externe begeleiding een zelfevaluatie heeft doorgemaakt en het onderwerp "Leefbaarheid in de wijk" heeft uitgediept.

De SRC voert jaarlijks namens de RvC de gesprekken met de bestuurder in het kader van de beoordelingscyclus. Voorafgaand daaraan bereidt de commissie zich voor door contacten met de overige leden van de raad, OR, leden MT/staf en de huurdersorganisatie Respectus.

De voorzitter RvC startte eind 2019 met het bilateraal spreken van alle individuele leden van de RvC in het kader van het functioneren van eenieder en het functioneren van de raad. Deze lijn is in 2020

voortgezet. De verbeterpunten en kansen uit die gesprekken zijn omgezet in focusthema's voor de raad in het verslagjaar en waren aanleiding de inrichting van de commissies van de raad te herzien.

Eind 2021 gaan twee commissarissen, waaronder de voorzitter de RvC verlaten vanwege het einde van de 2e benoemingstermijn. Daarom is een tijdige start gemaakt met de voorbereiding van een werving- en selectieprocedure voor de werving en selectie van 2 nieuwe commissarissen in 2021. De selectie- en remuneratiecommissie heeft in 2020 4 maal vergaderd.

### 7.2.3 Vastgoedcommissie (VGC)

In maart 2020 is de vastgoedcommissie in het leven geroepen. Deze behoefte is ontstaan binnen de organisatie, bestuur en RvC omdat er de laatste periode weer ontwikkelactiviteiten zijn opgestart in lijn met de volkshuisvestelijke opgave. Het doel van de vastgoedcommissie is het vervullen van een klankbordrol en het voorbereiden van besluitvorming door de RvC als het gaat om ontwikkelingen in het vastgoed, vastgoedstrategische (beleids)kaders en de rol van WI als opdrachtgever/dienstverlener t.a.v. van vastgoedzaken. Er is een reglement Vastgoedcommissie opgesteld dat is gepubliceerd op de website van WI.

In de VGC is er veel aandacht geweest voor het project De Bres aan de Nieuwstraat-Venestraat. De verschillende mogelijkheden voor de aanpak van dit complex zijn uitvoerig besproken, zowel planinhoudelijk als qua prijs/kwaliteit verhouding. Ook de samenwerking met de klankbordgroep en de impact voor bewoners kwam aan de orde. Verder zijn de ontwikkelingen t.a.v. de Emmastraat besproken en de nieuwbouwmogelijkheden op het Madeliefveld.

In de VGC is de besluitvorming t.a.v. de aanpassing van het verkoopbeleid voorbereid en is er aandacht besteed aan de routekaart voor de te maken keuzes wat betreft de warmtetransitie. Dit laatste in samenhang met de duurzaamheidsinvesteringen van WI en de landelijke doelstelling om te komen tot CO2-neutraal bezit in 2050.

De vastgoedcommissie heeft 3 keer vergaderd in 2020.

## 7.3 De RvC buiten de eigen vergaderzaal

### 7.3.1 Studiesessie: Opgaven en Middelen en Digitalisering

Op 13 november is er een studiesessie georganiseerd. Het programma kende twee hoofdthema's, namelijk Opgaven en Middelen en Digitalisering.

Het thema Opgaven en Middelen was door de interne organisatie voorbereid op basis van het onderzoek Opgaven en middelen door de ministeries FZ, EZ, Biza en Aedes. Aanleiding voor dit onderzoek was de vraag in hoeverre woningcorporaties over voldoende middelen beschikken om te voldoen aan hun maatschappelijke opgave. Tijdens de studiesessie is er een gezamenlijke oriëntatie gedaan op de ontwikkeling van de opgaven voor de regio en WoonInvest en de mogelijkheden in de sociale woningmarkt. Dit onderwerp blijft regelmatig terugkeren op de agenda van de RvC.

Het thema Digitalisering was een gecombineerde PE-scholing en brainstorm over IT, data en dienstverlening. Hieraan hebben deels ook het MT en staf deelgenomen en er zijn gezamenlijk opdrachten gedaan.

### 7.3.2 Governance inspectie

In 2020 stond de governance inspectie vanuit de Autoriteit Woningcorporaties gepland. De governance inspectie is vanuit de Aw een periodiek middel om zicht te houden op de governance binnen woningcorporaties. Na een schriftelijke voorbereiding hebben er in september twee gesprekken plaatsgevonden waarvan 1 met de leden van de RvC. De belangrijkste conclusie is dat de

governance binnen WI voldoet aan de criteria van good governance. De bestuurder en de RvC geven er blijk van zich bewust te zijn van de verschillende verantwoordelijkheden en geven daar invulling aan. Beiden zijn actief in gesprek over de benodigde informatie om goed toezicht te houden. De leden van de RvC hebben een kritisch constructieve houding t.a.v. het bestuur en vormen voldoende tegenkracht richting de bestuurder. Aandacht werd gevraagd voor de visie op toezicht en de combinatie met de visie op besturen en de invulling van de positie van de controller binnen WoonInvest.

### 7.3.3 Contact met huurders

Het jaarlijkse gesprek van de voltallige raad met Respectus was gepland op 24 maart. Helaas kon dit door de coronamaatregelen niet doorgaan.

De RvC heeft wel diverse keren, zowel in meer formele setting als 1-op-1, contact onderhouden met Respectus, de huurdersorganisatie van WoonInvest. Raymond van Hattem en Marja de Bruyn hebben in juni gesproken met Respectus. In dit overleg is gesproken over corona, leefbaarheid en sloop-/nieuwbouwprojecten in Voorburg Leidschendam. Daarnaast vroeg Respectus aandacht voor de afhandeling van complexe reparatieverzoeken.

Er was een delegatie van de RvC aanwezig bij een open dag van Het Huis, het nieuwbouwproject dat WoonInvest realiseert met een groep ouders van meervoudig gehandicapte kinderen en jong volwassenen.

Ook wendde er een huurder zich direct tot de raad heeft gewend met klachten. De raad, danwel voorzitter van de raad, heeft zich vergewist van afhandeling door de werkorganisatie en heeft de huurder in kwestie beantwoord.

### 7.3.4 Zelfevaluatie

Op 10 en 11 september 2020 heeft de RvC twee teamdagen gehouden waarin de zelfevaluatie een onderdeel was. De zelfevaluatie is gestart met een teambijeenkomst waarin een teamprofiel/teamanalyse werd gemaakt waarin vooral drijfveren, diversiteit en samenwerking binnen de RvC centraal stonden. Er is op basis van een teamprofiel de tijd genomen om gezamenlijk individuele drijfveren te verkennen en bespreken.

Het tweede deel van de zelfevaluatie was in aanwezigheid van de bestuurder en de secretaris. Voorafgaand vonden telefonische interviews plaats met alle commissarissen. Daarin werd t.a.v. een aantal vragen besproken wat er goed gaat en wat er beter of anders kan. Ook de bestuurder heeft vooraf input gegeven. Over de thema's is een groepsdiscussie gevoerd en er zijn afspraken gemaakt. De zelfevaluatie is extern begeleid.

Belangrijkste punten uit de zelfevaluatie die leiden tot afspraken waren: voorbereiding agenda, investeren in stakeholdermanagement, buiten meer naar binnen halen, meer tijd voor reflectie inbouwen, rolbewustzijn verdiepen en het onderling delen van kennis en informatie.

## 7.4 Goed bestuur verdient goed toezicht

In deze paragraaf wordt ingegaan op de manier waarop de RvC invulling gaf aan de vijf principes van de Governancecode. Governance is een verantwoordelijkheid van bestuur en toezicht samen, waarin elk zijn eigen rol en verantwoordelijkheden heeft. In de rest van dit verslag wordt ook regelmatig verslag gedaan van goed bestuur zoals dat o.a. is vastgelegd in de Governancecode. Er is een goede samenwerking tussen de RvC en de bestuurder als het gaat om het borgen van de governance. De Governancecode woningcorporaties is herzien en de herziene versie is eind 2019 vastgesteld. De code bleek nog goed te voldoen en is slechts op enkele punten gewijzigd. De benaming van de vijf principes zijn vrijwel gelijk gebleven. Bij elk principe wordt kort ingegaan de wijze waarop WI deze in praktijk brengt en borgt.



#### 7.4.1 Principe 1: Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht

In de herziene code is ruime aandacht voor cultuur en gedrag, passend bij transparante en integere organisaties. Dit betekent dat het bestuur de gewenste cultuur nastreeft en de RvC hierop toeziet. In de visie op toezicht en besturen die begin 2021 is vastgesteld, is beschreven welke uitgangspunten, normen en waarden het bestuur en de RvC hanteren. De maatschappelijke opdracht en de wijze waarop bestuur en RvC hiermee omgaan is onder andere vastgelegd in strategische documenten en het toetsingskader.

Binnen de RvC is er aandacht voor de inhoud en de kwaliteit van de vergaderingen en dat wordt regelmatig geëvalueerd. Voor elke formele vergadering is er een kort vooroverleg van de RvC leden. De bestuurder houdt de RvC op de hoogte van de ontwikkelingen binnen de organisatie en daar is in deze tijd van beperkende coronamaatregelen extra aandacht aan gegeven. De RvC informeert zich ook zelf door twee keer per jaar in gesprek te gaan met de ondernemingsraad.

#### 7.4.2 Principe 2: Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af

In dit jaarverslag legt het bestuur verantwoording af over de uitvoering van de gestelde doelen en het maatschappelijk presteren van WoonInvest. De RvC verantwoordt zich in dit verslag over de wijze waarop zij daarop toezicht heeft gehouden. Hierin wordt open en transparant gecommuniceerd over nevenfuncties en bezoldiging en Bestuur en RvC zijn daarop aanspreekbaar.

Na een succesvolle start in 2019, heeft WI ook in 2020 regelmatig in de lokale kranten “Mijn Wooninvest” gepubliceerd waarin de huurders, belanghebbenden en de omgeving kunnen lezen wat de laatste ontwikkelingen zijn bij WoonInvest. De RvC onderschrijft deze wijze van communiceren van harte.

#### 7.4.3 Principe 3: Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar

Bij dit principe is t.o.v. de vorige Governancecode de zinsnede “en daarop aanspreekbaar” toegevoegd.

Het bestuur en de RvC voldoen aan de normen die zijn gesteld voor bij- en nascholing en behalen jaarlijks de vereiste PE punten. In 2020 is een gezamenlijke studiesessie georganiseerd met als thema's Opgaven en Middelen en Digitalisering.

Voor de nieuwe RvC leden die medio 2019 en begin 2020 zijn gestart, is een gedegen inwerkprogramma georganiseerd. Tijdens de zelfevaluatie in september 2020 heeft de RvC een teamprofiel/teamanalyse gemaakt en er is gezamenlijk stilgestaan bij de individuele drijfveren. Samen met de bestuurder is vervolgens besproken wat er goed gaat en welke punten er nog verbeterd kunnen worden.

#### 7.4.4 Principe 4: Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen

De RvC heeft regelmatig contact met huurdersorganisatie Respectus, zowel in formele setting als tussentijdse korte contacten. Daarnaast neemt de RvC kennis van het overleg en de afstemming tussen WoonInvest en Respectus. De formele adviezen van Respectus en de reactie daarop vanuit WoonInvest worden ter informatie gedeeld in de RvC vergaderingen. Verder bevaart de RvC de bestuurder actief over andere contacten met belanghebbende partijen.

Jaarlijks keurt de RvC de biedingen goed die WoonInvest doet aan de vier gemeenten waarin zij werkzaam is als input voor de prestatieafspraken. De RvC monitort de voortgang van de prestatieafspraken en heeft in het bijzonder oog voor de huurders betrokken bij (of wonend in) ontwikkelingslocaties- of panden van WoonInvest. Het geplande “raadsleden café” van Leidschendam en Voorburg is helaas vanwege Corona uitgesteld. Ook andere voorgenomen activiteiten ‘buiten de vergadertafel om’ moesten helaas worden uitgesteld.

7.4.5 Principe 5: Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten  
 Zowel in de AC als de RvC is risicomanagement en het proces van interne controles een regelmatig terugkerend onderwerp. De periodieke kwartaalrapportages worden steeds en tijdig geagendeerd. Zowel vanuit de governance inspectie als de managementletter is aandacht gevraagd voor de uitvoering van het "three lines of defence" model en de rapportages m.b.t. frauderisico's. In december heeft de RvC met de controller gesproken over de invulling van de positie van control. Nieuwe thema's zoals bv cybersecurity en datamanagement zijn voor 2021 op de agenda geplaatst.

De RvC is tevreden dat het nieuwe ERP in vrijwel het beoogde tempo en zonder substantiële kostenoverschrijdingen is geïmplementeerd. Het onderwerp is ook het hele jaar gemonitord door de AC en RvC.

Het toetsingskader dat de RvC hanteert voor het toetsen van voorgenomen besluiten, wordt jaarlijks bijgesteld. Het oprichten van de vastgoedcommissie brengt extra aandacht voor het beheersen van niet alleen financiële risico's als het gaat om te nemen investeringsbesluiten.

## 7.5 Vergaderingen en belangrijkste besluiten

De RvC is in 2020 6 maal voltallig bijeengekomen voor reguliere vergaderingen. Daarnaast waren er de halfjaarlijkse vergaderingen met de OR. Aanvullend is de jaarlijkse zelfevaluatie uitgevoerd tijdens een tweedaagse teamsessie van de RvC en is een separate in-company scholing georganiseerd inzake digitalisering en het thema Opgaven en Middelen. Het voorgenomen werk-/projectbezoek dat normaliter wordt gepland, kon door de beperkende Corona maatregelen niet plaatsvinden.

De RvC heeft in haar vergaderingen onder andere de volgende onderwerpen en procedures besproken:

- ✓ Monitoring van de implementatie van het automatiseringspakket
- ✓ Aanpak van vroegsignalering
- ✓ Oprichting van de Vastgoedcommissie en het opstellen van een reglement
- ✓ Belanghebbendencontacten WoonInvest in het algemeen en de raad in het bijzonder
- ✓ ICR en renteherziening interne scheidingslening DAEB-/niet DAEB
- ✓ Governance inspectie AW
- ✓ Aanpassing verkoopbeleid en verkoopbevorderende maatregelen.
- ✓ Woonbelevingsonderzoek
- ✓ Organisatieontwikkeling
- ✓ Prestatieafspraken en andere samenwerkingen met gemeente(n)
- ✓ Evaluatie van de accountant
- ✓ Voortgang van ontwikkelingen, t.w.:
  - Bespreking van mogelijke acquisities
  - Ontwikkelbesluit De Bres
  - Duurzaamheidsambities 2020 en toekomst
  - Optimalisatie projectaanpak Emmastraat

### 7.5.1 De belangrijkste besluiten van 2020:

Nr.	Besluit	Datum
1.	De raad keurt het interne controleplan 2020 goed.	28/1/2020
2.	De raad stelt de RvC-bezoldiging 2020 vast	28/1/2020
3.	De raad gaat akkoord met aanvullingen op het verkoopbeleid	24/3/2020 23/6/2020
4.	De raad stelt de vastgoedcommissie in. De vastgoedcommissie is een commissie van de raad zoals bedoeld in artikel 9 van het reglement van de raad. De raad benoemt B. Krikke als voorzitter vastgoedcommissie en M. de Bruyn als lid vastgoedcommissie	24/3/2020
5.	De raad benoemt S. Ayranci als lid Auditcommissie	24/3/2020

6.	De raad dechargeert de bestuurder over het gevoerde financiële beleid in 2019	25/5/2020
7.	De RvC stelt de jaarrekening en het jaarverslag 2019 vast	25/5/2020
8.	De RvC stelt het plan van aanpak evaluatie accountant vast	25/5/2020
9.	De raad keurt het ontwikkelbesluit strekkende tot sloop/nieuwbouw van "De Bres" goed	25/5/2020
10.	De RvC stelt de biedingen aan de gemeentes Lansingerland, Den Haag, Zoetermeer en Leidschendam-Voorburg voor 2021 vast	23/6/2020
11.	De RvC keurt het voorstel goed om de rente op de interne lening vanuit het DAEB onderdeel aan niet-DAEB te verhogen. Daarmee ontstaat meer ruimte voor de maatschappelijke en volkshuisvestelijke ambitie	23/6/2020
12.	Rooster van aftreden RvC wordt vastgesteld	22/09/2020
13.	De RvC keurt de begroting 2020 goed.	08/12/2020
14.	De RvC stelt het Treasuryjaarplan 2020 vast	08/12/2020
15.	De RvC geeft goedkeuring aan het bestuursbesluit voor het verlengen van de raamovereenkomsten "Duurzaamheidsmaatregelen bestaande bouw" met Smits Vastgoedzorg B.V en Willems Vastgoedonderhoud B.V. tot en met eind 2024.	08/12/2020
16.	De RvC besluit Selvi Ayranci te benoemen tot vicevoorzitter van de RvC van WI per 1 januari 2021	08/12/2020
17.	De RvC stelt het geactualiseerde toetsingskader vast	08/12/2020
18.	De RvC stelt de RvC-bezoldiging 2021 vast	08/12/2020

## 7.6 Samenstelling Raad van Commissarissen in 2020

<b>Marja de Bruyn (v)</b>	
Geboortejaar	1956
Profiel	Governance, vastgoedontwikkeling en -beheer, volkshuisvestelijk
PE-punten verslagjaar	21
Benoeming	2e termijn eindigt op 31-12-2021
Rol in RvC	Voorzitter, lid SRC, lid VGC
Functies overig	Beroep: zelfstandig adviseur Lid RvC woningcorporatie Tiwos Tilburg Lid RvT Centrum voor Dienstverlening Rotterdam (tot maart 2020) Vrijwilliger stichting Plezierrivier De Rotte

<b>Henk Jan van den Bosch (m)</b>	
Geboortejaar	1949
Profiel	Profiel Financiën en control, governance, juridische zaken
PE-punten verslagjaar	9
Benoeming	2e termijn eindigt op 31-12-2021
Rol in RvC	Lid voordracht huurders, vicevoorzitter tot 31-12-2020, voorzitter Auditcommissie
Functies overig	Beroep: bestuursadviseur Bestuurslid Stichting administratiekantoor Royal Terberg Group B.V. Voorzitter bestuur Stichting Landgoed 't Loo

<b>Raymond van Hattem (m)</b>	
Geboortejaar	1968
Profiel	Belanghouders, juridische zaken en werkgeverschap
PE-punten verslagjaar	8
Benoeming	1e termijn eindigt op 31-12-2021
Rol in RvC	Lid (voordracht huurders), voorzitter SRC
Functies overig	Beroep: HR-directeur ProRail Bestuurslid Emma at Work Lid van de RvT van RAV Haaglanden (sinds 1 oktober 2020)

<b>Selvi Ayranci (v)</b>	
Geboortejaar	1972
Profiel	Strategie
PE-punten verslagjaar	9
Benoeming	1e termijn eindigt op 30-6-2023
Rol in RvC	Lid, lid Auditcommissie
Functies overig	Beroep: Hoofd Strategie Executie bij ABN AMRO Bank Lid RvT Coöperatie Midwaste lid RvT ROC Midden Nederland Vicevoorzitter/Commissaris Twente Milieu N.V t/m maart 2020

<b>Bert Krikke (m)</b>	
Geboortejaar	1966
Profiel	Vastgoed, duurzaamheid, projectontwikkeling, financiering
PE-punten verslagjaar	11
Benoeming	1 <sup>e</sup> termijn eindigt op 31-12-2023
Rol in RvC	Lid, voorzitter Vastgoedcommissie
Functies overig	Beroep: Eigenaar 4THECITY Commissaris Volkshuisvesting Arnhem Bestuurslid VTW Lid Raad van Toezicht Theater aan de Rijn

## 7.7 Bezoldiging en onafhankelijkheidsverklaring

De RvC stelt jaarlijks de bezoldiging van haar leden vast na advies bij de bestuurder te hebben ingewonnen. De bezoldiging is voorbereid in de SRC. Er is in 2020 gekozen voor een beloning onder het maximum van de Beroepsregel van de VTW. De bezoldiging van de RvC is opgenomen in de jaarrekening op blz. 106. De opleidingen ten behoeve van PE-punten zijn vergoed, de commissarissen zijn via WoonInvest lid van de VTW. Uiteraard wordt aan de WNT en andere regelgeving voldaan. Er zijn geen leningen, voordelen of garanties of kostenvergoedingen verstrekt. De leden van de raad individueel hebben onafhankelijk hun rol ingevuld.

## 7.8 Verklaring

Dit verslag is vastgesteld door de Raad van Commissarissen van WoonInvest. De Raad heeft de bestuurder decharge verleend voor het gevoerde financiële beleid over 2020.

Leidschendam, 24 juni 2021  
Raad van Commissarissen

M. de Bruyn, voorzitter

S. Ayranci, vicevoorzitter

H.J. van den Bosch, lid

R. van Hattem, lid

B. Krikke, lid

## 8 Flexibele en competente organisatie

**De organisatie was in 2020 behoorlijk in ontwikkeling. Het goede daarin was dat die beweging voornamelijk op WoonInvest's eigen initiatief op gang kwam. De in die beweging vrijgekomen vacatures werden door de professionalisering van HR veelal op eigen kracht ingevuld en veelal door medewerkers die zich intern hebben doorontwikkeld. We werden daardoor minder afhankelijk van bureaus en namen de regie in eigen handen. Een compliment gaat daarnaast uit naar onze medewerkers, die ondanks de Corona crisis de moed erin hielden waardoor de dienstverlening naar onze huurder grotendeels intact is gebleven. Door iedereen is hard gewerkt aan het behoud van de sociale samenhang van WoonInvest. Een gezamenlijke fitnessactiviteit op beeldscherm is een keertje grappig, maar geen volwaardige vervanging van echt collegiaal contact zonder scherm. Gedurende het hele jaar hebben management en collega's zich ingezet om elkaar vast te houden. Het was en blijft een uitdaging voor iedereen om elkaar erbij te houden.**

### 8.1 Dynamiek

De organisatie heeft zich in 2020 sterk getoond op drie vlakken: doorzettingsvermogen, creativiteit in omschakelen naar online/op afstand werken en toch ook nog steeds persoonlijke betrokkenheid bij elkaar en bij de klant. Dat er, niet alleen door Corona, ook dynamiek in de organisatie was, wordt hieronder per onderwerp benoemd.

#### 8.1.1 Vastgoed

Na de afdeling Wonen was in 2020 de afdeling Vastgoed aan de beurt voor een herstructurering. Om dit te bereiken is in 2019 een teamleidersfunctie toegevoegd. Eind 2019 hebben we de afdeling Vastgoed ook anders ingericht. Doel is hiermee Vastgoed te ontwikkelen en beheren op een manier die past bij de portefeuillestrategie en de wensen van de huurders en woningzoekenden. Met deze nieuwe inrichting verwachten we de komende jaren onze doelen effectief te kunnen behalen. De herstructurering werd doorgezet per januari 2020, met de start van de nieuwe vaste manager Vastgoed. Hij heeft samen met zijn teamleider de afdeling het afgelopen jaar in het zadel geholpen. Er zijn verschillende medewerkers intern van functie gewisseld en dat heeft geleid tot een positieve verandering in energie en werkplezier. Daarnaast zijn er ook een aantal nieuwe collega's bijgekomen die helemaal passen in deze nieuwe dynamiek en is de functie van inkoper toegevoegd. Op dat front werven we begin 2021 een tweede vaste medewerker en zullen we afscheid nemen van de laatste interim inkoper. Het is hierbij leuk te kunnen vermelden dat wij sinds eind 2020 een projectontwikkelaar in loondienst hebben kunnen nemen.

#### 8.1.2 Wonen

Begin 2020 hebben we een teamleider Verhuur aangetrokken binnen het team Wonen. In de praktijk bleek leefbaarheid én verhuur aansturen teveel van het goede voor één teamleider. De onverdeelde aandacht van een teamleider op verhuur heeft absoluut zijn vruchten afgeworpen. Het dreigende leegstandprobleem was spoedig opgelost en het team loopt goed en is op elkaar ingespeeld. Het team Leefbaarheid heeft een nieuwe teamleider gekregen. Sindsdien heeft dat team een snelle ontwikkeling doorgemaakt, waarbij ze bovendien veel extra werkzaamheden hebben verricht in het kader van preventie van schulden en sociale problematiek door effecten van Coronamaatregelen.

Na een flinke zoektocht hebben we voor de afdeling Wonen een sterke manager geworven die begin 2021 is gestart. Hiermee is ons leidinggevende team, binnen en buiten de afdeling Wonen, compleet en kunnen wij onze focus meer richten op groei en ontwikkeling.

### 8.1.3 Verloop en diversiteit

In 2018 was de gemiddelde leeftijd van het WoonInvest-personeel al omlaag gebracht, deze trend is in 2019 en 2020 op een natuurlijke manier doorgezet. Eind 2020 hebben we 22 medewerkers van 40 jaar en jonger. Bij de start van 2021 ligt de gemiddelde leeftijd op 47,4, dit is iets lager dan vorig jaar. We selecteren daar niet op. We werken met elke vacature aan een gezonde mix van leeftijd, achtergrond, geslacht, ervaring, opleidingsniveau en regionale binding.

Bij het vervullen van vacatures werd door Corona veel creativiteit werd gevraagd in wervingsprocedures. Het is het ons gelukt om vrijwel alle wervingen zelfstandig, en grotendeels online, af te ronden. Dit vraagt ook iets op het terrein van het welkom heten en welkom laten voelen van nieuwe medewerkers. Hiervoor is in 2020 een programma ontwikkeld dat goed lijkt te werken en dat continu wordt gefinetuned. Hierbij helpt ook het nieuwe personeelssysteem dat op 1 januari 2021 wordt gelanceerd.

### 8.1.4 Samen naar scholing

Scholing en het besteden van het scholingsbudget blijven voortdurend een punt van aandacht. Dit hadden we ons als doel gesteld voor 2020, maar helaas heeft ook op dit terrein Corona roet in het eten gegooid. Dit doel blijft dus overeind voor 2021. Veel geplande cursussen en trainingen zijn uitgesteld of geannuleerd. Er is wel zoveel mogelijk online gedaan, onder meer dankzij de Corporatie Academie waar we nu een jaar bij zijn aangesloten. We hebben extra ingezet op het volgen van online trainingen. Maar wel met mate, omdat medewerkers al een groot deel van de dag achter hun beeldscherm moesten zitten door Corona. Bij de afdeling Vastgoed hebben de medewerkers twee incompany opleidingen gevolgd over de onderwerpen inkopen en duurzaamheid. Eind 2020 zijn we begonnen met het voorbereiden van een uitgebreide training projectmanagement waar in 2021 veel medewerkers aan zullen deelnemen. De manager Vastgoed en HR trekken hier samen in op.

## 8.2 Afdeling HR verder geprofessionaliseerd

Hoogtepunten vanuit HR in 2020 zijn:

- Implementatie nieuw personeelssysteem (live 1-1-2021);
- Steeds beter ingespeeld op de behoeften van de thuiswerkende collega's (in samenwerking met het crisisteam en de OR);
- Samenwerking met arbodienst Cohesie is na een stroeve start goed op gang gekomen in 2020;
- Werving & selectie steeds meer op eigen kracht en steeds minder door tussenkomst van bureaus;
  - Actieve functie hierin van de tool Predictive Index;
- Er werd een start gemaakt met een update van ons SPP, dat in 2021 doorloopt;
  - Ditzelfde geldt voor een management development traject;
- De nieuwe beoordelingssystematiek (gemaakt in samenwerking met de Ondernemingsraad) is na het eerste jaar succesvol geëvalueerd.

## 8.3 Opmaat naar 2021

Na de implementatie van het nieuwe personeelssysteem (Afas) op 1 januari 2021 zullen de taken tussen HR en de salarisadministratie anders verdeeld zijn waardoor er de gewenste taakscheiding ontstaat. Als de basis goed staat zal in Q1 gestart worden met het uitrollen van een nieuwe 'Werken Bij' site en nemen we ook het selectieportaal van Afas in gebruik. Daarnaast wordt er in Q1 een koppeling gebouwd tussen ons personeelssysteem en het systeem van de arbodienst. Hiermee zetten we een verdere stap naar efficiëntie en eigen regie. Daarnaast moeten we aandacht hebben voor het relatief grote aantal medewerkers dat binnen afzienbare tijd met pensioen gaan of gebruik kunnen maken van het generatiepact.

### 8.3.1 Verhuizen of blijven

Eind 2019 heeft het managementteam “commissie Kantoor” ingesteld en de opdracht gegeven te onderzoeken hoe WoonInvest zakelijk gehuisvest kan worden in de toekomst. In 2020 heeft deze commissie het advies gegeven om te blijven, maar wel te verbouwen. Dit advies is door het managementteam overgenomen en zo is er een nieuwe, kleinere commissie Kantoor ingesteld. Het idee was om eerst de verdieping van de entree en afdeling Wonen en HR onder handen te nemen, maar dit is ‘on hold’ gezet door Corona. We verwachten dat gesprekken hierover in 2021 weer op gang zullen komen.

### 8.3.2 Management Development

In 2020 is de afdeling HR tevens begonnen met het ontwikkelen van een Management Development programma, waaraan in 2021 vervolgd wordt gegeven zodra het MT compleet is en e.e.a. weer mogelijk is (i.v.m. Corona).

Het leidinggevenden overleg is in 2020 goed van de grond gekomen. Het bood een mooi platform om naast de gebruikelijke managerial zaken met elkaar uit te wisselen hoe de situatie in de organisatie was.

### 8.3.3 Vierde taartpunt

De vierde taartpunt is de werktitel voor een aan het personeel aangekondigd voornemen in december 2019. Vanwege de nieuwe instroom, dynamiek en toegenomen diversiteit is het goed om opnieuw stil te staan bij het profiel van WoonInvest als werkgever en de bijbehorende professionele waarden en normen. Samenwerken en collegialiteit zijn thema's die besproken worden, met behoud van het goede oude. WoonInvest-medewerkers zijn opvallend sterk betrokken bij elkaar en de klant. Door dit te combineren met een nieuwe zakelijkheid, ontwikkelt WoonInvest zich verder als een goede corporatie voor huurders waar het ook fijn is om te werken. De projectmatige aanpak was door Corona niet opportuun. Wel is regelmatig aandacht aan het thema gegeven en dat was merkbaar. Het project gaat in 2021 van start met speciale aandacht voor samenwerking en eigenaarschap.

## 8.4 Feiten en cijfers

### Opbouw personeel (per 31-12-2020)

	<b>21-30</b>	<b>31-40</b>	<b>41-50</b>	<b>51-60</b>	<b>61-64</b>
<b>Man</b>	1	8	15	12	9
<b>Vrouw</b>	4	8	15	8	3
<b>Totaal</b>	5	16	30	20	12

### Opbouw personeel (per 31-12-2019)

	<b>21-30</b>	<b>31-40</b>	<b>41-50</b>	<b>51-60</b>	<b>61-64</b>
<b>Man</b>	0	4	14	13	8
<b>Vrouw</b>	6	8	13	7	3
<b>Totaal</b>	6	12	27	20	11

Het verlooppercentage over 2020 bedroeg 8,5%, ten opzichte van 27,5% in 2019. Dit verloop was echter grotendeels verwacht of gewenst. Er zijn in totaal 19 nieuwe medewerkers gestart in 2020. In 2019 waren dit er 13.



Het verzuim is in 2020, ondanks Corona, redelijk stabiel gebleven. We blijven echter wel hoger scoren dan we zouden willen (zo rond de 8% waar we toch in ieder geval richting of onder de 5% willen). Overigens scoort WoonInvest historisch gezien laag op kort verzuim en ook laag op verzuimfrequentie. Ook hadden we in 2020 slechts één frequent verzuimer.

## 8.5 De Ondernemingsraad

Er bestaat een goede relatie tussen het managementteam, afdeling HR en de Ondernemingsraad. Naast de formele overleggen is er voldoende informeel contact. Op belangrijke thema's wordt nauw samengewerkt. Dit wordt door alle partijen als zeer prettig ervaren.

## 8.6 De WoonInvest Integriteitscommissie

De WIC bestaat uit vijf functionarissen waarin elke afdeling is vertegenwoordigd. De WIC is in 2020 driemaal bij elkaar geweest. Er is eenmaal overleg geweest met de bestuurder.

De volgende onderwerpen zijn besproken:

1. Cultuurtraject
2. Advies aan bestuurder om integriteit als vast agendapunt te behandelen tijdens afdelingsoverleggen
3. Voorstel om de tien gouden gedragsregels en Integriteitskader WoonInvest aan te passen m.b.t. kleine geschenken van huurders
4. Geschenkenregister
5. Analyse frauderisico
6. Inkoopbeleid

## 8.7 Nieuws van het managementteam

Het managementteam bestaat uit de bestuurder en drie managers. Bij de vergaderingen van het managementteam sluiten ook de controller en bestuurssecretaris aan.

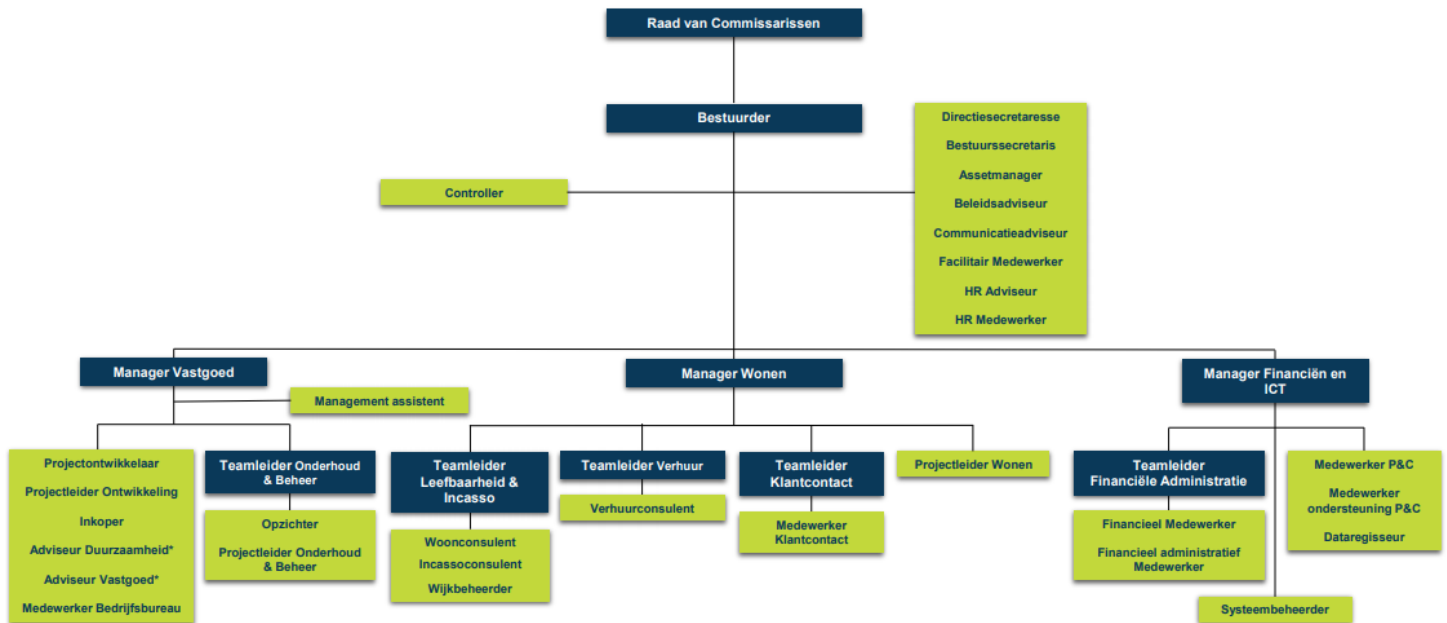
Na een periode met een interim-controller in 2019 is per 1 januari 2020 de nieuwe controller gestart. Na het vertrek van de manager Wonen, is in het 3<sup>e</sup> kwartaal de werving opgestart. De nieuwe manager wonen is eind 2020 gestart en heeft helaas na een korte periode besloten de samenwerking te stoppen. Per 1 maart 2021 start een nieuwe manager Wonen.

# 9 Governance, Risk en Compliance

**Governance, Risk en Compliance zijn belangrijk voor WoonInvest ter bescherming van de volkshuisvestelijke doelen.**

## 9.1 Organisatie corporate governance

Het organisatieschema van Stichting WoonInvest ziet er als volgt uit:



Vanaf 1 januari 2020 is projectontwikkeling verplaatst naar de afdeling Vastgoed. De rollen van compliance officer, security officer en privacy officer zijn belegd in bestaande functies.

## 9.2 Governance

### 9.2.1 Raad van Commissarissen (RvC)

De RvC houdt toezicht op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken in de stichting en de met haar verbonden onderneming en deelnemingen. De RvC toetst of WoonInvest invulling geeft aan de maatschappelijke opgave, verstandige financiële keuzes maakt en integer en transparant handelt. De RvC bestaat uit vijf personen.

➔ Zie het verslag van de raad van commissarissen.

### 9.2.2 Bestuur

Het bestuur is verantwoordelijk voor het besturen van WoonInvest en heeft daarin de dagelijkse leiding. Zij zorgt voor een strategische koers waarbij het realiseren van de maatschappelijke waarde op lange termijn voorop staat in samenwerking met in- en externe stakeholders. Samen met de medewerkers zorgen het bestuur en management voor een vertaling van de koers naar concrete doelstellingen. Het bestuur is verantwoordelijk voor de realisatie van de strategische koers en doelstellingen en waarborgt daarbij de financiële continuïteit. Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de RvC. Het bestuur is ook verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van WoonInvest alsmede de interne risicobeheersings- en controlesystemen. Het bestuur rapporteert hierover aan de RvC en de Auditcommissie.

➔ Zie het bestuursverslag

### 9.2.3 Controller

Conform de Woningwet valt de controller rechtstreeks onder de bestuurder. Hij adviseert gevraagd en ongevraagd het bestuur, het managementteam en de RvC. De controller is onder andere verantwoordelijk voor de inrichting van het risicomanagementsysteem. Hij toetst in dat kader ook de opzet van door het management ingerichte maatregelen, reviewt de door de

afdelingen uitgevoerde verbijzonderde interne controles en is verantwoordelijk voor het positioneren van de interne audits.

#### 9.2.4 Management

Naast de realisatie van de strategische en organisatiedoelstellingen zijn het bestuur, en vervolgens het management, primair verantwoordelijk voor het identificeren en beheersen van risico's. Het lijnmanagement stelt tevens de benodigde capaciteit beschikbaar welke nodig is voor het uitvoeren van de benodigde interne audits.

#### 9.2.5 Accountant

De primaire verantwoording voor risicobeheersing ligt bij het bestuur en het management van de werkorganisatie van WoonInvest. Daarover leggen zij intern verantwoording af aan de RvC en de Auditcommissie. Daarnaast vindt er een externe toetsing plaats door de accountant. De accountant legt zijn controlebevindingen vast in de Managementletter en het Accountantsverslag; deze worden besproken met de bestuurder, Auditcommissie en RvC.

### 9.3 Kaders en rapporten

#### 9.3.1 Managementletter 2020

De gebruikelijke managementletter naar aanleiding van de periodieke controle door de accountant is in januari 2021 in de Auditcommissie en de RvC besproken. De hieruit voortvloeiende acties zullen in 2021 worden uitgevoerd.

#### 9.3.2 Organisatie van Openbaar Belang

WoonInvest is vanaf 1 januari 2020 een Organisatie van Openbaar Belang (OOB) geworden. Deze status geeft aanvullende wettelijke waarborgen voor de wettelijke controle en stimuleert dat WoonInvest haar interne beheersing naar een hoger niveau brengt. Met het in werking treden van de OOB-regelgeving verstrekt de accountant bij de jaarrekening 2020 een uitgebreide controleverklaring, waarmee meer inzicht wordt verkregen in de aard en complexiteit van de kernpunten in de controle en de werkzaamheden waarop de accountant haar oordeel baseert.

#### 9.3.3 Nieuwe kaders

In 2020 zijn de volgende kaders geactualiseerd en goedgekeurd:

- Jaarplan 2021
- Begroting 2021 en Meerjarenbegroting
- Treasury Jaarplan 2021
- Verkoopstrategie
- Frauderisicomanagement

De RvC heeft daarnaast onder andere haar goedkeuring verleend aan:

- Het verlengen van de raamovereenkomsten "Duurzaamheidsmaatregelen bestaande bouw" met Smits Vastgoedzorg B.V en Willems Vastgoedonderhoud B.V. tot en met eind 2024.
- Biedingen in het kader van prestatieafspraken 2021 met diverse gemeenten

### 9.4 Risicomanagement

Risicomanagement is in 2020 een vast onderdeel van de kwartaalrapportages. Ieder kwartaal bespreken de afzonderlijke managers en de bestuurder bilateraal met de controller de risico's in de vorm van een risicomatrix. Hierbij wordt ieder risico voorzien van een actuele score (kans\*impact).

Besproken wordt de mate van gewenste “risk appetite”. Wanneer het management beheersmaatregelen treft voor een concreet risico, worden deze in de risicomatrix opgenomen. Daarbij wordt ook toegelicht, in hoeverre deze acties zijn uitgevoerd en met welk resultaat. De totale risicomatrix wordt in het MT besproken en de belangrijkste punten hieruit geworden gerapporteerd aan de Auditcommissie en de Raad van Commissarissen. Onderstaand zijn de vijf belangrijkste risico’s in het verslagjaar 2020 onderverdeeld naar de voorgeschreven categorieën.

Risico	Toelichting van het risico	Opvolging
Strategisch	Ambitieuze investeringsbegroting wordt niet behaald.	De projecten vroegen in 2020 meer tijd dan was opgenomen in de portefeuillestrategie. Er is veel tijd geïnvesteerd in het betrekken van belanghebbenden bij projectplannen. Daarnaast is uitgebreid en kritisch gekeken naar de projectenplanning 2020 e.v., zodat die een reëel afspiegeling is van de ambitie van WoonInvest.
Operationeel	COVID-19 heeft een forse impact op onze maatschappij en zorgt voor onzekerheid. Hierdoor worden de bedrijfsprocessen anders en zijn vertragingen opgelopen.	WoonInvest heeft naast in invoeren van de verplichte maatregelen een crisisteam samengesteld, dat COVID-19 ontwikkeling adequaat volgt en bestuur ondersteunt bij het bewaken van interne risico’s. Daarnaast is middels een uitgebreide scenarioanalyse doorgerekend wat de (financiële) impact is van COVID-19. Verder was de mate van digitalisering afdoende om het thuiswerken te ondersteunen, waardoor geen extra interne beheersingsmaatregelen nodig waren. Het planmatig onderhoud en de duurzaamheidsprojecten moesten gedeeltelijk worden uitgesteld tot 2021.
Financieel	Normstelling financiële continuïteit vanuit toezichthouders en financiers wordt niet behaald.	WoonInvest heeft in 2020 de modaliteiten op de interne lening aangepast, zodat de financiële ratio's aankomende prognosejaren structureel aan de norm voldoen. Middels scenarioanalyse wordt continue gemonitord hoe de financiële ratio's zich ontwikkelen en er vindt adequate sturing plaats als deze ratio's in het geding komen.
Financiële verslaggeving	De jaarrekening is niet tijdig opgesteld en controle klaar aangeleverd bij de accountant omdat in het verslagjaar 2020 voor het eerst met Dynamics Empire (nieuwe primaire systeem) wordt gewerkt.	WoonInvest is er niet in geslaagd om tijdig een proefafsluiting uit te voeren. Zodoende was er onvoldoende beeld bij verschillende software technische issues en open eindjes uit het implementatieproces. Dit heeft het opstelproces in februari en maart bemoeilijkt. Daarom konden de jaarstukken pas in de week van 29 maart ter controle worden aangeboden.
Wet- en regelgeving	De inkomstenstoetsingen worden niet goed toegepast en/of geregistreerd. Ook in toewijzing bij het verhuren van zorgwoningen via intermediairs.	In de bedrijfsprocessen worden toetsingen door een tweede woonconsulent gecontroleerd. Ook is dit een onderdeel van de uit te voeren bijzondere interne controles.

## 9.5 Compliance

Compliance (voldoen aan de externe en interne wet- en regelgeving) maakt binnen WoonInvest deel uit van de integrale verantwoordelijkheid van de managers en de bestuurder. Dat houdt in, dat in de werkprocessen en de werkbeprekingen adequate aandacht wordt gegeven aan het naleven van de relevante regelgeving. WoonInvest heeft een functionaris aangesteld die toeziet op de naleving van de externe en interne wet- en regelgeving, de Compliance Officer. Ieder kwartaal spreekt de compliance officer individueel met de managers en de bestuurder en bevindingen vast in het compliance verslag dat wordt gerapporteerd aan het MT. Daarnaast maakt WoonInvest actief

gebruik van het Aedes overzicht corporatiewetgeving in beweging. Ook voert de compliance officer periodiek overleg met de Security Officer, Privacy Officer en de WIC (werkgroep Integriteit). Hieronder staat een selectie van de onderwerpen die in het kader van compliance besproken zijn in 2020:

- Inventarisatie hoe binnen WoonInvest wordt kennisgenomen van relevante /wijzigen in wet- en regelgeving;
- Impact van COVID-19 op o.a. “het nieuwe werken”;
- Prinsjesdagmaatregelen zoals wetsvoorstel eenmalige huurverlaging, wijzigingen binnen de fiscale regelgeving en wijzigingen in bouwregelgeving;
- Governance, Risk & Compliance tooling/software.

## 9.6 Privacy

De AVG is in 2018 ingevoerd en geïmplementeerd. In 2020 is er verder gewerkt aan bewustwording en het aanscherpen van processen en foutgevoeligheid. Er zijn enkele DPIA's uitgevoerd. DPIA is een instrument om vooraf de privacy risico's van een gegevensverwerking in kaart te brengen. En om daarna maatregelen te kunnen nemen om de risico's te verkleinen (Bron: Autoriteit Persoonsgegevens). Verder is opgevallen dat medewerkers de weg om datalekken te melden goed weten te vinden. Dit zorgt er voor dat WoonInvest steeds beter grip krijgt op het onderwerp privacy.

## 10 Financiële zaken

Over het boekjaar 2020 bedraagt het resultaat na belastingen € 85 miljoen voordelig. De operationele kasstroom bedroeg € 16,9 miljoen positief. Door investeringen van € 0,7 miljoen en aflossingen van € 8,4 miljoen kwam de totale kasstroom uit op € 7,8 miljoen positief. De verwachtingen zijn, los van de Corona-crisis (zie 10.1) positief. WoonInvest zet de komende jaren volop in op nieuwbouw en duurzaamheid.

### 10.1.1 Impact Covid-19

Sinds maart 2020 wordt Nederland geconfronteerd met het Covid-19 virus. De omvang van de gevolgen van de uitbraak van Covid-19 was begin 2020 in alle opzichten, voor Nederland maar ook voor ondernemingen, in het geheel niet te overzien. Deze ontstane situatie is gedurende 2020 tussen het bestuur en de raad van commissarissen onderwerp van gesprek geweest alsmede tussen het bestuur en het managementteam. Hierbij was niet alleen aandacht voor de financiële gevolgen, maar met name voor de veiligheid en gezondheid van de medewerkers van WoonInvest die doorwerkten zowel in de wijk als op kantoor en vanuit huis. De focus is primair gericht geweest om de onderneming en haar medewerkers op een zo solide mogelijke wijze te wapenen tegen de gevolgen van deze uitbraak en waar mogelijk de dienstverlening aan huurders te continueren. Bedrijfsprocessen zijn waar nodig aangepast en zijn afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen.

Er was grote onzekerheid over en vrees voor waardedaling van activa, vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud, langere leegstand van verhuurde eenheden en uitval van medewerkers.

Om inzicht te verkrijgen in de mogelijke impact op de bedrijfsvoering en financiën zijn in het tweede kwartaal scenario-analyses uitgevoerd op basis van 4 door het CPB gepresenteerde scenario's, specifiek gemaakt voor WoonInvest. Uit die analyse kwam naar voren dat WoonInvest in alle scenario's aan haar verplichtingen kon voldoen en daarmee de continuïteit was gewaarborgd.

Voortschrijdend inzicht gaf aanleiding om eind derde kwartaal opnieuw scenario-analyses uit te voeren, gebruikmakend van de 2 langst doorlopende CPB-scenario's. Zo bleek extra betalingsproblematiek bij huurders mee te vallen en bleef langere leegstand uit; wel was uitstel en verschuiven van onderhoud zichtbaar, zij het minder dan aanvankelijk voor werd gevreesd. Het beeld dat WoonInvest aan haar verplichtingen kon voldoen en continuïteit was geborgd, werd hierdoor versterkt.

Voor de jaarrekening is bekeken of WoonInvest gedurende de komende 12 maanden aan haar verplichtingen kan voldoen en geen liquiditeitsprobleem krijgt. Dit is gedaan aan de hand van 2 door het CPB gepresenteerde scenario's bij hun vooruitblik op 2021 en verder. Beide scenario's gaan uit dat na 2021 geen sprake meer zal zijn van een Covid-effect. Dat Covid na 2021 nog van impact kan zijn is niet irreëel; derhalve is een derde scenario toegevoegd, waarbij Covid ook nog in 2022 haar effect heeft. De uitkomsten van deze analyses wijzen er wederom op dat WoonInvest de komende 12 maanden aan haar verplichtingen zal kunnen voldoen.

Wij zijn dan ook van mening dat de waarderingsgrondslagen op basis van continuïteit kunnen worden gehandhaafd. De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn dan ook gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

### 10.1.2 Vestia-deal

Op het Aedes-congres van 9 februari 2021 heeft een ruime meerderheid van de corporatiebestuurders ingestemd met het verzoek van Aedes om solidair te zijn met Stichting Vestia

en een financiële bijdrage te leveren om de problemen van Stichting Vestia, primair de hoge rentelasten en de hoge marktwaarde van de leningen, op te lossen. Deze collegiale oplossing zou voor WoonInvest de reeds relatief hoge rentelasten in de komende dertig jaar nog verder verzwaren. Dat zou het risicoprofiel van WoonInvest negatief beïnvloeden. Daarom is aan het WSW voorgelegd om deze regeling niet van toepassing te laten zijn op WoonInvest. Van het WSW heeft WoonInvest inmiddels de gevraagde goedkeuringsbrief ontvangen. WoonInvest zal door de Vestia-deal niet de gevolgen van hogere rentelasten ondervinden. WoonInvest heeft Aedes hiervan schriftelijk in kennis gesteld.

### 10.1.3 Eenmalige huurverlaging

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

Het betreft een gebeurtenis in het boekjaar die deels in de jaarrekening is verwerkt: de algemene vermindering van de verhuurderheffing is reeds ingerekend in de marktwaarde en de beleidswaarde. Omdat de corporatie-specifieke uitwerking van de eenmalige huurverlaging pas medio 2021 een feit werd, is in de jaarrekening 2020 nog geen rekening gehouden met die huurverlaging.

### 10.1.4 Huurbevrozing

Op 9 februari 2021 heeft de Tweede Kamer ingestemd met een voorstel tot het maximeren van de huurverhoging voor sociale huurwoningen in 2021 van 0%. Dat betekent dat in 2021 voor het gereguleerde deel van het bezit geen huurverhoging doorgevoerd zal worden. Hiertegenover staat het voornemen van de minister deze inkomstenderving te compenseren door een vermindering van de verhuurderheffing. Deze vermindering zal echter pas ingaan in 2022.

Het totaaleffect van de eenmalige huurverlaging en de huurbevrozing bedraagt structureel € 0,475 miljoen negatief op jaarbasis.

## 10.2 Kerngegevens

Eigen vermogen	€ 1.004,8 miljoen
Netto jaarresultaat	€ 85,0 miljoen voordelig
Waarvan ongerealiseerd	€ 74,9 miljoen voordelig
Operationele / investeringskasstroom	€ 16,1 miljoen voordelig
Netto aflossing leningen	€ 8,4 miljoen nadelig
Totale kasstroom	€ 7,8 miljoen voordelig
ICR	2,02
Solvabiliteit	39%
Loan to value (beleidswaarde)	50%
Borgbaarheidsverklaring	Positief

### 10.3 Financiële positie

WoonInvest behaalde in 2020 een positief resultaat na belastingen van € 85,0 miljoen. Hiervan is het gerealiseerde resultaat ad € 10,1 miljoen toegevoegd aan de overige reserves en € 74,9 miljoen, het ongerealiseerde resultaat, aan de herwaarderingsreserve.

In 2019 bedroeg het resultaat nog € 89,6 miljoen en daarmee komt het resultaat over 2020 € 4,6 miljoen lager uit. Hiervan kan € 3,8 miljoen als volgt worden verklaard.

- In 2020 is € 3,7 minder aan onrendabel als waardeveranderingen verantwoord (nadeel)
- De marktwaardestijging van het bestaand bezit kende in 2020 een hogere stijging van € 0,5 miljoen (voordeel)
- Het verkoopresultaat in 2020 is ruim € 1,4 miljoen hoger (voordeel)
- De vennootschapsbelasting volgens de resultatenrekening is € 2,0 miljoen hoger dan in 2019 (nadeel).

De herwaarderingsreserve wordt gevormd door het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde (op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs) van de activa. De herwaarderingsreserve geeft weer welk deel van het eigen vermogen nog niet gerealiseerd is. Dit wordt veroorzaakt doordat bij het bepalen van de marktwaarde rekening wordt gehouden met uitponden tegen leegwaarde dan wel doorexploiteren met een marktconform huurniveau. Het eigen vermogen reflecteert daarmee de toekomstige verdienpotentie.

Bij WoonInvest staat, vanwege haar maatschappelijke taak, de volkshuisvestelijke opgave hoog in het vaandel. Dit gaat ten laste van eerdergenoemde toekomstige verdienpotentie. Uitgaande van de waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 649,8 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. Deze beklemming wordt onder andere gevormd door het handhaven van beschikbare woonvoorraad en in te zetten op betaalbaarheid.

### 10.4 Vastgoedwaardering

De waardering DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen marktwaarde. WoonInvest bepaalt die marktwaarde aan de hand van het voorgeschreven Handboek modelmatig waardering marktwaarde (verder waarderingshandboek).

Voor de woningen en parkeerplaatsen past WoonInvest de basisversie van het waarderingshandboek toe. Voor het bedrijfsmatig onroerend goed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG) en intramuraal zorgvastgoed onroerend goed (ZOG) past WoonInvest de full versie toe omdat de huuropbrengsten van dit vastgoed meer dan 5% uitmaakt van de totale huursom. De basisversie biedt de mogelijkheid om op portefeuilleniveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen, zonder inschakeling van een taxateur.

Hierbij mag niet worden afgeweken van de normen van het handboek. De full versie stelt de corporatie in staat om op complexniveau, met inschakeling van een externe taxateur (welke wel mag afwijken van de normen van het handboek), de aannemelijke waarde te bepalen.

#### *Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde.*

De Nederlandse woningmarkt is niet door de Coronacrisis geraakt. Het is lang geleden dat er zo weinig woningen te koop stonden, terwijl toch het aantal transacties hoger is. De gemiddelde verkooptijd is verder afgenomen en door stijgende vraagprijzen wordt overboden.

Het tekort van nieuwbouwwoningen heeft eveneens een verkrappend effect op de woningmarkt. Om het bestaande woningtekort effectief te bestrijden zijn zo'n 75.000 tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar nodig. In 2020 is er een lichte stijging te zien ten opzichte van 2019 in het aantal afgegeven bouwvergunningen, maar dit is nog steeds een daling ten opzichte van 2017 en 2018.



De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een dempende invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

WoonInvest realiseert zich verder dat een stijgende marktwaarde tot gevolg kan hebben dat de zakelijke lasten stijgen. Hierbij kan gedacht worden aan de onroerende zaakbelasting en de verhuurderheffing. Ook bij investeringsbeslissingen (m.n. sloop gevolg door nieuwbouw) is een hogere inbrengwaarde een aandachtspunt.

Bij de eigen beleidsoverwegingen laat WoonInvest zich meer leiden door de ontwikkeling van de beleidswaarde dan door de ontwikkeling van de marktwaarde.

Door verschillende waardebegrippen te hanteren, zijn er aan het vastgoed ook verschillende waarden toe te kennen. De belangrijkste zijn in de volgende tabel opgenomen.

Vastgoed in exploitatie (bedragen x € 1.000)	Aantal eenheden	Leeg- waarde	WOZ- waarde	Markt- waarde	Beleids- waarde
<u>DAEB</u>					
Woningen	6.587	1.327.318	1.159.764	966.510	377.869
BOG/MOG/ZOG	752	92.581	80.563	98.325	98.325
	7.339	1.419.899	1.240.327	1.064.834	476.194
<u>Niet-DAEB</u>					
Woningen	1.351	439.049	379.660	342.575	281.407
BOG/MOG/ZOG	24	10.078	8.770	10.029	10.029
Parkeerplaatsen	1.215	16.639	15.994	13.863	13.863
	2.590	465.766	404.424	366.467	305.298
Totaal 2020:	9.929	1.885.665	1.644.751	1.431.302	781.492
Totaal 2019:	9.940	1.835.177	1.534.754	1.359.051	736.580

In de jaarrekening wordt het vastgoed gewaardeerd tegen marktwaarde. Het verloop van deze marktwaarde is in 2020 als volgt.

Verloop marktwaarde (bedragen x € 1.000)	€	%
Marktwaarde per ultimo 2019	1.359.051	100,0%
1. Voorraadwijziging	-2.824	-0,2%
2. Wijziging objectgegevens	69.919	5,1%
3. Methodische wijzigingen (handboek en software)	-6.563	-0,5%
4. Wijzigingen a.g.v. validatie handboek 2018	19.741	1,5%
5. Wijzigingen a.g.v. marktontwikkelingen	-8.022	-0,6%
	<u>72.251</u>	<u>5,3%</u>
Marktwaarde per ultimo 2020	<u>1.431.302</u>	<u>105,3%</u>

In totaal is de marktwaarde in 2020 met € 72,3 miljoen toegenomen. De wijzigingen zijn als volgt toe te lichten.

Verloop marktwaarde (bedragen x € 1.000)	€	%
<b>1. Voorraadwijziging</b>	<b>-2.824</b>	<b>-0,2%</b>
<b>2. Wijziging objectgegevens</b>		
a. Contractuur, leegstand en max. redelijke huur	24.913	1,8%
b. WOZ-waarde	53.387	3,9%
c. Mutatiekans	-8.204	-0,6%
d. Overige	-177	0,0%
	<b>69.919</b>	<b>5,1%</b>
<b>3. Methodische wijzigingen (handboek en software)</b>		
a. Begrenzing mutatiekans	15.115	1,1%
b. Overdrachtskosten	-21.678	-1,6%
	<b>-6.563</b>	<b>-0,5%</b>
<b>4. Wijzigingen a.g.v. validatie handboek 2019</b>		
a. Markthuur na validatie	-12.467	-0,9%
b. Disconteringsvoet na validatie	32.208	2,4%
	<b>19.741</b>	<b>1,5%</b>
<b>5. Wijzigingen a.g.v. marktontwikkelingen</b>		
a. Macro-economische parameters	-9.358	-0,7%
b. Markthuur(stijging)	8.544	0,6%
c. Leegwaarde(stijging)	-20.793	-1,5%
d. Disconteringsvoet	20.794	1,5%
e. Onderhoud, beheer, verhuurderheffing en overige kosten	-3.979	-0,3%
f. Exit yield	-3.229	-0,2%
	<b>-8.022</b>	<b>-0,6%</b>

Per ultimo 2020 is de volgende gevoeligheidsanalyse opgesteld.

Gevoeligheidsanalyse	Gehanteerde parameter ultimo 2020	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde	
			in bedrag x € 1.000	in %
Disconteringsvoet	6,38%	+ 1%	-156.080	-10,90%
		- 1%	363.573	25,40%
Markthuur	€ 810,32	+ 1%	2.356	0,20%
		- 1%	-1.635	-0,10%
Mutatiegraad	6,39%	+ 1%	23.273	1,60%
		- 1%	-17.730	-1,20%
Leegwaarde	€ 203.727	+ 1%	7.286	0,50%
		- 1%	-6.988	-0,50%

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

Het bestuur van WoonInvest heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 649,9 miljoen.

Dit impliceert dat circa 65% van het totale eigen vermogen niet of eerst op lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

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

€ x 1.000	WoonInvest totaal	Gemiddeld per woning *)
Marktwaarde verhuurde staat	1.431.301	165
Afslagen		
1. Beschikbaarheid	-28.094	-4
2. Betaalbaarheid	-372.651	-47
3. Kwaliteit	-191.944	-25
4. Beheer	<u>-57.121</u>	<u>-7</u>
	<u>-649.810</u>	<u>-83</u>
Beleidswaarde	<u>781.491</u>	<u>82</u>

\*) Betreft Waarderingsmodel woning

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde kan als volgt worden geduid.

*1. Beschikbaarheid*

WoonInvest zorgt ervoor dat er voldoende (sociale) huurwoningen beschikbaar zijn. Hierover worden met de diverse partijen afspraken gemaakt. De mogelijkheid tot structurele verkopen van de woningen vervalt hiermee, zoals in de marktwaarde het uitgangspunt is. Bij de huidige disconteringsvoet (beleidswaarde) en het doorrekenen op basis van eeuwigdurend doorexpluiten in plaats van een exit yield zoals in de marktwaarde wordt gehanteerd leidt dat tot een zeer beperkte afslag.

*2. Betaalbaarheid*

Het verhogen van de huren na mutatie naar markthuren past niet bij de doelstellingen van WoonInvest als sociale verhuurder. WoonInvest hanteert een streefhuur (passend bij de doelgroep) welke wordt gebruikt bij de berekening van de beleidswaarde. De streefhuur ligt (voor de sociale huurwoningen veelal een stuk lager dan de markthuur, in deze stap heeft dat tot gevolg dat er een forse afslag te zien is. De verhuurdersheffing (gemiddeld 2-3 keer de maandhuur) draagt tevens bij de forse afslag in deze stap.

*3. Kwaliteit*

WoonInvest kent veelal een ander onderhoudsbeleid dan de (VEX) normen zoals deze worden opgenomen in de marktwaarde welke meer gebaseerd is op instandhoudingonderhoud. De normen die WoonInvest hanteert zijn gebaseerd op de meest recent vastgestelde begroting. Door de hogere

ingerekenende onderhoudslasten is er in deze stap een afslag tot stand gekomen. WoonInvest maakt bij deze stap onderscheid tussen onderhoudsuitgaven en woningverbetering zoals opgenomen in het handboek.

#### *4. Beheer*

De door WoonInvest gehanteerde beheernormen wijken af van de in de marktwaarde gehanteerde normen. WoonInvest heeft als sociale verhuurder over het algemeen hogere beheerlasten dan commerciële marktpartijen. WoonInvest hanteert de volgende definitie voor beheer: ' Het beheer vanuit het eigen beleid is gedefinieerd op basis van het totaal van de posten 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' minus de verhuurderheffing. Dit zijn vastgoed gerelateerde beheerkosten als onderdeel van het 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille'. Er wordt in het algemeen zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de functionele indeling zoals WoonInvest deze opstelt in het kader van de jaarrekening. De hogere beheerlasten leiden tot een afslag ten opzichten van de marktwaarde. De normen zijn gebaseerd op de meest recent vastgestelde begroting.

Het verloop van de beleidswaarde 2019-2020 is als volgt te duiden:

	Totaal
Beleidswaarde 2019	736.581
Af: Beleidswaarde 2019 niet-woningen	-118.140
Beleidswaarde 2019 woningen	<u>618.440</u>
 <i>Voorraadmutaties woningen</i>	
Verkoop	-2.758
Aankoop	<u>307</u>
Subtotaal voorraadmutaties woningen	-2.451
 <i>Rekenmethodiek beleidswaarde</i>	
Aftopping streefhuur DAEB woningen	-21
Afkapping huurstijging boven inflatie	-1
Begrenzing mutatiekans	37
Overige rekenmethodiek beleidswaarde	<u>-25</u>
Subtotaal rekenmethodiek beleidswaarde	-10
 <i>Mutatie objectgegevens woningen</i>	
Contractuur en leegstand	14.800
Maximale huur	64
WOZ-waarde	-12.366
Mutatiekans doorexploiteren	306
Overige objectgegevens	<u>-789</u>
Subtotaal mutatie objectgegevens	2.014
 <i>Wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde</i>	
Macro-economische parameters	500
Verhuurderheffing	10.144
WOZ-waarde ontwikkeling	4.004
Disconteringsvoet	72.155
Overige marktwaardeparameters	<u>9</u>
Subtotaal wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde	86.811
 <i>Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde</i>	
Boveninflatoire huurverhoging	-19.662
Aanpassing streefhuurbeleid	8.702
Aanpassing onderhoudskosten (incl. achterstallig onderhoud)	-37.195
Aanpassing beheerkosten	<u>2.626</u>
Subtotaal wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde	-45.530
Beleidswaarde 2020 woningen	<u><u>659.278</u></u>
Mutatie beleidswaarde woningen	40.838
Beleidswaarde 2020 woningen	659.274
Beleidswaarde 2020 Niet-woningen	<u>122.216</u>
Beleidswaarde 2020	<u><u>781.491</u></u>
Mutatie beleidswaarde	44.914
Percentage beleidswaarde 2020 t.o.v. 2019	106%

## 10.5 Winst- en verliesrekening

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2020	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	66.495	64.889
Opbrengsten servicecontracten	3.576	3.671
Lasten servicecontracten	-3.633	-3.478
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.367	-6.143
Lasten onderhoudsactiviteiten	-18.597	-16.790
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.758	-7.789
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>33.716</b>	<b>34.360</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.054	15
Toegerekende organisatiekosten	-72	-73
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.654	-54
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.328</b>	<b>-112</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	219	3.962
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	72.264	71.716
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	723	1.022
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>73.206</b>	<b>76.700</b>
Opbrengst overige activiteiten	589	593
Kosten overige activiteiten	-527	-315
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>62</b>	<b>278</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-1.689</b>	<b>-1.587</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-692</b>	<b>-710</b>
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren	-	17
Rentelasten en soortgelijke kosten	-17.209	-17.571
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-17.209</b>	<b>-17.554</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>88.722</b>	<b>91.375</b>
Vennootschapsbelasting	-3.760	-1.775
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>84.962</b>	<b>89.600</b>

De volgende posten worden toegelicht:

### *Huuropbrengsten:*

Deze zijn gestegen vanwege de algemene huurverhoging per 1 juli en de jaarhuur van complex Vliethof (2019: 3 maanden)

### *Lasten van onderhoudsactiviteiten:*

Deze lasten zijn in 2020 gestegen doordat het onderhoud in zijn algemeenheid intensiever was dan vooraf gedacht. Het mutatieonderhoud ligt exclusief de bijzondere mutatie (76 woningen ineens uit het gebouw Zilverlinde van € 802 circa € 400 hoger. Een deel van de stijging (€ 132) is te verklaren doordat de aannemer in 2020 ook de mutatieopnames van de mutatiewoningen doet. Tot slot geldt dat de prijzen aanzienlijk zijn gestegen.

*Overige directe operationele lasten exploitatie bezit:*

De lasten zijn in 2020 hoger door gestegen belastingen en verhuurderheffing.

*Verkoopopbrengst:*

In 2020 werden 14 woningen en 3 parkeerplaatsen verkocht (in 2019 betrof dit 2 woonwagens) van het vastgoed in exploitatie en daarnaast werden 5 VOV-woningen VON verkocht.

*Waardeveranderingen vastgoedportefeuille:*

In vergelijking met 2019 was het voordeel op overige waardeveranderingen (afwaarderingen en terugnemingen minder voordelig met € 3,7 miljoen.

*Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

De marktwaarde in verhuurde staat (exclusief voorraadmutaties) van het bezit nam in 2020 toe met 5,5% (was 6,1%).

*Overige organisatiekosten:*

De stijging is m.n. te verklaren door de gestegen controlekosten met betrekking tot de jaarrekening.

*Rentelasten en soortgelijke kosten:*

Door de gemiddeld lagere rentevoet zijn de rentelasten in vergelijking met 2019 en de lagere gemiddelde schuld circa € 360 lager uitgekomen.

*Vennootschapsbelasting:*

Het verschil in vennootschapsbelasting wordt vooral veroorzaakt doordat per ultimo 2019 de verwerking van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen in de jaarrekening in lijn zijn gebracht met de door Aedes uitgebrachte handreiking. Eind 2020 had WoonInvest geen te verrekenen verliezen meer en kwam WoonInvest in een betalende positie.

## 10.6 Treasury

Treasury omvat alle activiteiten die nodig zijn om een blijvende toegang tot de financiële markten te waarborgen teneinde de tijdige beschikbaarheid van de voor de bedrijfsactiviteiten benodigde financiële middelen zeker te stellen. Treasury is bij WoonInvest ingericht als een cost center, wat wil zeggen dat er geen aparte winstdoelstelling is geformuleerd voor treasury.

De treasuryactiviteiten zijn te verdelen in financieren, beleggen en risicomanagement. De kaders waarbinnen deze activiteiten worden uitgevoerd zijn vastgelegd in het herziene treasurystatuut, dat in 2016 is geactualiseerd en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Conform het statuut heeft WoonInvest de voor 2020 geplande treasuryactiviteiten beschreven in het treasuryjaarplan 2020. Dit plan is eind 2019 vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Afwijkingen van het treasuryjaarplan zijn overeenkomstig het treasurystatuut voorafgaande aan (trans)acties voorgelegd aan de Raad van Commissarissen.

*Ontwikkeling liquiditeitspositie: We ontvingen meer uit dan dat we uitgaven*

De bedrijfsactiviteiten resulteerden in 2020 in een positieve operationele kastroom van € 16,9 miljoen. Het saldo positieve en negatieve (des)investeringskastromen verslechterde de liquiditeitspositie van WoonInvest met € 0,7 miljoen. Deze extra uitgaven, alsmede ook nog eens een aflossing van totaal € 8,4 miljoen op de leningenportefeuille was mogelijk.



Als gevolg hiervan is het saldo liquide middelen in 2020 gestegen van € 14,8 naar € 22,5 miljoen. De liquide middelen zijn in 2020 belegd in vastrentende waarden (spaarrekeningen) verspreid over 4 verschillende banken.

#### *Samenvatting kasstroomoverzicht 2020*

Saldo liquide middelen 1 januari 2020		14.750
Operationele kasstroom		
- ontvangsten	69.523	
- uitgaven	<u>-52.666</u>	
		16.856
Investeringskasstromen		
- ontvangsten	6.386	
- uitgaven	<u>-7.085</u>	
		-699
Financieringskasstromen		
- ontvangsten	18.000	
- uitgaven	<u>-26.371</u>	
		<u>-8.371</u>
Saldo liquide middelen 31 december 2020		<u><u>22.535</u></u>

In 2020 is het saldo aan liquide middelen deels gebruikt om leningen af te lossen. Desondanks nam het saldo toe vanwege door Corona uitgestelde uitgaven aan met name onderhoud. WoonInvest wenst een saldo aan liquide middelen aan te houden van minimaal € 12 miljoen (onder andere vanwege het aanhouden van een buffer voor derivaten). Als gevolg van investeringen wordt in 2022 een negatieve kasstroom verwacht van € 11,3 miljoen en in 2023 van € 3,1 miljoen. Hierdoor zal het saldo naar het gewenste niveau bewegen.

#### *Risicomanagement*

##### Renterisico

In de periode tot 2012 heeft WoonInvest verschillende soorten derivaten aangetrokken met als doel de gevoeligheid van de leningenportefeuille voor rentefluctuaties te verminderen. Als gevolg hiervan zijn de door WoonInvest te betalen rentes bij herfinanciering en bij de financiering van geplande nieuwbouw in ieder geval de komende jaren reeds bekend.

##### Liquiditeitsrisico

- Derivaten

Omdat de marktrente inmiddels een stuk lager is dan de door WoonInvest met derivaten vastgelegde rente, heeft de opgebouwde derivatenportefeuille een negatieve marktwaarde. Per 31 december 2020 was deze € 74,3 miljoen negatief. De negatieve marktwaarde kan worden beschouwd als de waarde die de banken met wie de derivatencontracten gesloten zijn, toekennen aan de toekomstige vorderingen die ze uit hoofde van de derivaten hebben op WoonInvest. In een groot deel van de contracten is vastgelegd dat WoonInvest verplicht is een bedrag als zekerheid te storten indien deze vordering een bepaald bedrag overschrijdt. Als gevolg van deze verplichte zekerheidsstelling (onderpand) kent WoonInvest een liquiditeitsbuffer van maximaal € 9,95 miljoen.

- **Transacties en aanpassingen in 2020**

Als gevolg van de zekerheidsstelling diende WoonInvest een liquiditeitsbuffer aan te houden om het risico van rentedalingen op te kunnen vangen. Vanwege gemaakte afspraken bedroeg deze buffer voor WoonInvest per 1 januari 2018 € 60,0 miljoen. Vanwege de breakclausules zou de benodigde liquiditeitsbuffer vanaf medio 2019 tot en met het 4e kwartaal van 2020 oplopen naar € 150 miljoen. Om dit te voorkomen heeft WoonInvest in 2018 en 2019 een aantal acties ondernomen.

Zo zijn bij één tegenpartij de breakclausules uit de derivaten geschrapt, zodat voor deze derivaten geen verdere liquiditeitsbufferopbouw meer nodig is.

Bij een andere tegenpartij zijn een viertal payer swaps genoveerd naar een Bank (de bank neemt hierbij alle verplichtingen met betrekking tot deze derivaten over). Tegelijkertijd heeft er een herfinanciering van de aan de payer swaps gekoppelde roll-over leningen plaats gevonden. De roll-over leningen worden hierbij afgelost, en er worden 4 nieuwe vastrentende leningen afgesloten waarbij de te betalen rente gelijk is aan te betalen rente op de oorspronkelijke payer swaps. Deze transacties leiden voor WoonInvest niet tot verschillen in kasstromen. Wel zorgden deze transacties er voor dat de liquiditeitsbuffer verder afgebouwd kon worden tot € 9,95 miljoen per 31 december 2020.

- **Stresstest**

Vanwege de aanpassingen van de derivaatcontracten in 2018 en 2019, is de benodigde liquiditeitsbuffer van WoonInvest niet langer gevoelig voor rentedalingen, hierdoor is er volgens 'Richtlijn derivaten' op 6 juli 2017 door het WSW vastgesteld geen stresstest noodzakelijk. Voor de derivaten van de ABN AMRO bank is er een threshold voor de margin call van € 9,95 miljoen. De marktwaarde ultimo 2020 van deze derivaten is lager dan de threshold, hiervoor dient WoonInvest een liquiditeitsbuffer van € 9,95 miljoen aan te houden.

## 10.7 Ratio's & Meerjarenprognose

Als gevolg van een omvangrijk investeringsprogramma in het begin van deze eeuw, kenmerkt de balans van WoonInvest zich door een verhoudingsgewijs grote leningenportefeuille. Hierdoor naderde een aantal financiële ratio's de normen die de toezichthouders stellen voor een toekomstbestendige volkshuisvestelijke exploitatie. In de financiële meerjarenbegroting is het uitgangspunt om deze ratio's de komende jaren zodanig te verbeteren dat er weer enige ruimte bestaat tussen de geprognosticeerde ratio's en de benoemde normen. De positieve ontwikkeling van de operationele kasstromen maakt dat ook mogelijk.

<i>Meerjaren prognose</i>		<i>Realisatie</i>					
<i>(x € 1.000)</i>		<i>2020</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>	<i>2025</i>
<i>Ratio's T.I.</i>	<i>Normen</i>						
<i>Rentedekkingsgraad (ICR)</i>	<i>&gt; 1,40</i>	<i>2,02</i>	<i>1,44</i>	<i>1,57</i>	<i>1,61</i>	<i>1,61</i>	<i>1,62</i>
<i>ICR gewogen gemiddelde 1e 5 jaar</i>			<i>1,57</i>				
<i>Loan To Value (beleidswaarde)</i>	<i>&lt; 85%</i>	<i>50%</i>	<i>54%</i>	<i>54%</i>	<i>60%</i>	<i>60%</i>	<i>60%</i>
<i>Solvabiliteit: obv beleidswaarde</i>	<i>&gt; 15%</i>	<i>39%</i>	<i>35%</i>	<i>33%</i>	<i>32%</i>	<i>29%</i>	<i>29%</i>
<i>Dekkingsratio</i>	<i>&lt; 70%</i>	<i>54%</i>	<i>54%</i>	<i>52%</i>	<i>53%</i>	<i>51%</i>	<i>50%</i>
<i>Onderpandratio</i>	<i>&lt; 70%</i>	<i>56%</i>	<i>55%</i>	<i>54%</i>	<i>55%</i>	<i>53%</i>	<i>52%</i>

<b>Meerjaren prognose</b> <b>(x € 1.000,-)</b>	<b>Realisatie</b> <b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
<u>Winst-en verliesrekening</u>						
Huren	66.495	68.045	68.683	68.951	69.790	73.180
Servicekosten	3.576	3.944	3.986	4.021	3.988	3.985
Resultaat verkopen	1.328	1.776	2.191	2.247	11.104	2.674
Overige baten	589	400	404	406	415	435
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>71.988</b>	<b>74.165</b>	<b>75.264</b>	<b>75.625</b>	<b>85.297</b>	<b>80.274</b>
Afschrijvingen	-499	-533	-590	-621	-649	-365
Personeelslasten	-6.112	-6.177	-6.193	-6.310	-6.429	-6.591
Lasten onderhoud	-16.091	-17.526	-15.118	-14.718	-17.560	-16.560
Overige lasten	-16.561	-18.920	-19.144	-18.809	-16.376	-20.046
Vennootschapsbelasting	-3.760	-4.815	-5.509	-5.645	-5.620	-5.741
<b>Bedrijfslasten (incl. VPB)</b>	<b>-43.023</b>	<b>-47.971</b>	<b>-46.554</b>	<b>-46.103</b>	<b>-46.634</b>	<b>-49.303</b>
<u>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen</u>						
vastgoedportefeuille	75.912	17.885	13.869	13.785	20.314	29.052
Onrendabele investeringen	-2.706	-18.624	-38.118	-17.957	-22.459	-7.716
Renteresultaat	-17.209	-16.913	-16.870	-16.890	-17.078	-17.205
<b>Jaarresultaat</b>	<b>84.962</b>	<b>8.542</b>	<b>-12.409</b>	<b>8.460</b>	<b>19.440</b>	<b>35.102</b>
<u>Balans</u>						
Materiële vaste activa	1.468.757	1.428.741	1.450.897	1.483.932	1.506.880	1.542.624
Financiële vast activa	61.208	58.479	56.807	55.243	53.605	51.950
vlottende activa	23.991	27.838	16.527	13.390	13.387	13.387
Eigen Vermogen	1.004.787	944.465	932.058	940.520	959.958	995.058
Voorzieningen	13.356	26.284	50.405	41.529	28.770	15.162
Langlopende schulden	520.224	535.260	532.739	561.406	575.949	588.449
Kortlopende schulden	15.589	9.049	9.029	9.110	9.195	9.292
<b>BALANSTOTAAL</b>	<b>1.553.956</b>	<b>1.515.058</b>	<b>1.524.231</b>	<b>1.552.565</b>	<b>1.573.872</b>	<b>1.607.961</b>
<u>Kasstroom</u>						
Operationele ontvangsten	69.523	71.739	72.241	72.460	73.239	76.590
Operationele uitgaven	52.667	64.401	62.854	62.432	63.083	66.193
<b>Operationele kasstroom</b>	<b>16.856</b>	<b>7.338</b>	<b>9.387</b>	<b>10.028</b>	<b>10.156</b>	<b>10.397</b>
Verkopen	5.303	9.054	9.542	9.750	36.947	10.168
Investeringen	-6.131	-14.965	-29.021	-53.721	-63.846	-35.368
- Sloop en Nieuwbouw	-4.516	-9.649	-26.548	-45.146	-46.856	-19.005
- Verbeteringen en renovaties	-1.246	-4.364	-2.223	-8.325	-16.740	-16.113
- Activa ten dienste van exploitatie	-369	-952	-250	-250	-250	-250
Ontvangsten FVA	128	-	-	-	-	-
<b>(Des)investeringskasstroom</b>	<b>-700</b>	<b>-5.911</b>	<b>-19.479</b>	<b>-43.971</b>	<b>-26.899</b>	<b>-25.200</b>
Nieuwe leningen	18.000	-	-	32.046	18.036	16.118
Aflossing leningen	-26.371	-1.194	-1.218	-1.243	-1.291	-1.312
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-8.371</b>	<b>-1.194</b>	<b>-1.218</b>	<b>30.803</b>	<b>16.745</b>	<b>14.806</b>
<b>Totale kasstroom</b>	<b>7.785</b>	<b>233</b>	<b>-11.310</b>	<b>-3.140</b>	<b>2</b>	<b>3</b>

## 10.8 Overig

De actualisatie van de portefeuillestrategie in 2019 bevat een investeringsambitie die als gevolg had dat voor meerdere jaren de ICR in de Daeb-tak onder de norm uitkwam.

Deze ambitie is meegenomen in de begroting en dPi 2020. Naar aanleiding van de dPi heeft het Aw WoonInvest gevraagd om haar beleid dusdanig aan te passen dat structureel weer aan de norm wordt voldoen.

WoonInvest heeft hiervoor de mogelijkheden onderzocht en uiteindelijk de Aw voorgesteld om de modaliteiten van de interne lening aan te passen, waarbij de ICR in de Daeb-tak weer boven de norm uitkwam tegenover een eenmalige overschrijding van de ICR in de Niet-Daeb-tak. Het voorstel is door de Aw in november goedgekeurd. De ICR op TI-niveau blijft stabiel en boven de norm.

DIT IS ONZE JAARREKENING

ACTIVA	BALANS PER (na resultaatbestemming)	
	31-12-2020 x € 1.000	31-12-2019 x € 1.000
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Materiële vaste activa</b>		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	5.591	5.718
Totaal materiële vaste activa	5.591	5.718
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
2. DAEB vastgoed in exploitatie	1.064.835	1.002.367
3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	366.467	356.684
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	25.308	24.269
5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.556	4.857
Totaal vastgoedbeleggingen	1.463.166	1.388.177
<b>Financiële vaste activa</b>		
6. Latente belastingvorderingen	5.056	8.047
7. Leningen u/g	34	162
8. Te amortiseren hedges	56.118	57.396
Totaal financiële vaste activa	61.208	65.605
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Vorraden</b>		
9. Vastgoed bestemd voor verkoop	0	496
<b>Vorderingen</b>		
10. Huurdebiteuren	519	413
11. Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	2
12. Overige vorderingen	164	805
13. Overlopende activa	824	178
Totaal vorderingen	1.507	1.398
14. Liquide middelen	22.535	14.750
<b>TOTAAL</b>	<b>1.554.008</b>	<b>1.476.144</b>

## 31 DECEMBER 2020

PASSIVA	31-12-2020 x € 1.000	31-12-2019 x € 1.000
<u>EIGEN VERMOGEN</u>		
15. Herwaarderingsreserve	719.856	647.372
16. Overige reserves	<u>284.931</u>	<u>273.183</u>
	1.004.787	920.555
<u>VOORZIENINGEN</u>		
17. Voorziening onrendabele investeringen	5.368	5.291
18. Latente belastingverplichtingen	7.779	7.264
19. Overige voorzieningen	<u>209</u>	<u>661</u>
Totaal voorzieningen	13.356	13.216
<u>LANGLOPENDE SCHULDEN</u>		
20. Leningen kredietinstellingen	455.670	443.226
21. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	22.794	22.289
22. Overige schulden	41.760	42.270
Totaal langlopende schulden	520.224	507.785
<u>KORTLOPENDE SCHULDEN</u>		
23. Aflossingsverplichting langlopende schulden	3.210	25.560
24. Schulden aan leveranciers	1.835	623
25. Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	2.052	1.444
26. Overige schulden	196	197
27. Overlopende passiva	<u>8.348</u>	<u>6.764</u>
Totaal kortlopende schulden	15.641	34.588
TOTAAL	<u><u>1.554.008</u></u>	<u><u>1.476.144</u></u>

## WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2020

	2020 x € 1.000	2019 x € 1.000
28. Huuropbrengsten	66.495	64.889
29. Opbrengsten servicecontracten	3.576	3.671
30. Lasten servicecontracten	-3.633	-3.478
31. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.367	-6.143
32. Lasten onderhoudsactiviteiten	-18.597	-16.791
33. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.758	-7.788
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>33.716</b>	<b>34.360</b>
34. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.054	15
35. Toegerekende organisatiekosten	-72	-73
36. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.654	-54
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.328</b>	<b>-112</b>
37. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	219	3.962
38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	72.264	71.716
39. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	723	1.022
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>73.206</b>	<b>76.700</b>
40. Opbrengst overige activiteiten	589	593
41. Kosten overige activiteiten	-527	-315
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>62</b>	<b>278</b>
<b>42. Overige organisatiekosten</b>	<b>-1.689</b>	<b>-1.587</b>
<b>43. Leefbaarheid</b>	<b>-692</b>	<b>-710</b>
44. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren	0	17
45. Rentelasten en soortgelijke kosten	-17.209	-17.571
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-17.209</b>	<b>-17.554</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>88.722</b>	<b>91.375</b>
46. Vennootschapsbelasting	-3.760	-1.775
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>84.962</b>	<b>89.600</b>



**KASSTROOMOVERZICHT 2020 (directe methode)**

	Toelichting	2020 x € 1.000	2019 x € 1.000	
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
<i>Ontvangsten</i>				
Huren	28	65.917	64.074	
Vergoedingen	29	3.240	3.595	
Overige bedrijfsontvangsten	40	356	605	
Renteontvangsten	45	9	19	
		69.523	68.293	
<i>Uitgaven</i>				
Erfpacht		-13	-26	
Betaling aan werknemers		-4.901	-4.365	
Onderhoudsuitgaven	32	-13.776	-15.520	
Overige bedrijfsuitgaven		-10.341	-11.454	
Betaalde interest	45	-16.629	-17.894	
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	42	-50	-53	
Verhuurdersheffing	33	-6.376	-5.522	
Leefbaarheidsuitgaven	43	-582	-710	
Vennootschapsbelasting	46	1	0	
		-52.666	-55.544	
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>				12.749
				16.856
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>				
<i>Ontvangsten</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	34	4.486	0	
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	34	1.772	244	
		6.258	244	
<i>Uitgaven</i>				
Nieuwbouw huur	5	-3.670	-6.649	
Verbeteruitgaven	2	-1.246	-465	
Aankoop		-846	0	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop		-955	-1.009	
Investerings overig	1	-369	-1.137	
		-7.085	-9.260	
<i>Financiële vaste activa</i>				
Ontvangsten overig		128	128	
<i>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</i>				-8.888
				-699
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
Nieuwe te borggen leningen	20	18.000	100.500	
Aflossing geborgde leningen	20	-26.121	-123.757	
Aflossing ongeborgde leningen	20	-250	-250	
		-26.371	-124.007	
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>				-23.507
				-8.371
<b>Netto-Kasstroom</b>				<b>-19.646</b>
				<b>7.785</b>
<i>Verloop liquide middelen</i>				
Saldo liquide middelen primo		14.750	14.750	
Netto kasstroom		7.785	0	
Saldo liquide middelen ultimo		22.535	14.750	

## Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening

### Algemeen

WoonInvest is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". De statutaire vestigingsplaats is Leidschendam-Voorburg (aan de Charlotte van Pallandtlaan 2). De stichting heeft uitsluitend als doel werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Stichting WoonInvest is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 27082731.

### Consolidatie

De activiteiten van de in de consolidatie te betrekken maatschappijen zijn voor wat betreft balanstotaal, opbrengst en resultaat van dermate klein belang voor de jaarrekening van WoonInvest, dat gebruikmakend van artikel 2:407 lid 1a BW (vrijstelling voor in de consolidatie te betrekken maatschappijen die gezamenlijk van te verwaarlozen betekenis op het geheel zijn) geen geconsolideerde jaarrekening voor WoonInvest is opgesteld. Het betreft hier Verenigingen van Eigenaren.

### Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

### Vergelijking met voorgaand jaar

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

### Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2020 is sprake van de volgende stelselwijziging.

- Op basis van de aangepaste RJ 645 heeft WoonInvest in 2020 een wijziging aangebracht in de wijze waarop uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking in de jaarrekening worden verwerkt. Deze uitgaven worden nu verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting. Hierin zijn nadere definities opgenomen voor onderhoud en verbetering. Onderhoudslasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt en verbeteringen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie. De mogelijk gewijzigde verwerking van onderhoud en verbetering heeft beperkte invloed op de omvang van het vermogen en resultaat en op de kasstromen, maar wel op de samenstelling daarvan.  
De stelselwijziging is in overeenstemming met de overgangsbepaling in RJ 645 prospectief verwerkt wat inhoudt dat de vergelijkende cijfers niet zijn aangepast.

### Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2020 is sprake van de volgende schattingswijzigingen.

- Parameteraanpassingen a.g.v. de validatie van het handboek 2019:
  - Herijking van markthuur en disconteringsvoet
- Methodische wijzigingen in de software a.g.v. nieuwe regels in het handboek en a.g.v. softwareontwikkeling:
  - De minimale mutatiekans is gesteld op 4% (was 2%)
  - Verhoging van de overdrachtskosten van 3% naar 9%
- Parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen in 2020:
  - Aanpassing macro-economische marktparameters
  - Aanpassing van markthuur, leegwaarde(stijging), disconteringsvoet en diverse kostennormen.

Het effect van de parameteraanpassingen a.g.v. de validatie van het handboek 2019 bedraagt € 19,7 miljoen positief. Het effect van de methodische wijzigingen in de software a.g.v. nieuwe regels in het handboek en a.g.v. softwareontwikkeling bedraagt € 6,6 miljoen negatief. Het effect van de parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen in het jaar 2019 bedraagt € 8 miljoen negatief.

### Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van WoonInvest zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, waardering van derivaten, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen en classificatie van activa en passiva. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

### Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt 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 WoonInvest en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

### Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

WoonInvest heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van WoonInvest zien toe op het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte en het verhuren van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorziening onrendabele investeringen</li> </ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Huuropbrengsten</li> <li>- Opbrengsten servicecontracten</li> <li>- Verkoopopbrengsten en -lasten</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontvangsten verhuur en servicecontracten</li> <li>- Desinvesteringkasstromen</li> </ul>
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Overlopende passiva</li> </ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lasten servicecontracten</li> <li>- Lasten onderhoudsactiviteiten</li> <li>- Overige directe lasten exploitatie bezit</li> <li>- Leefbaarheid</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitgaven servicecontracten</li> <li>- Uitgaven onderhoud</li> <li>- Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen</li> </ul>
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schulden/leningen kredietinstellingen</li> <li>- Schulden/leningen overheid</li> <li>- Overige schulden</li> </ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rentebaten en rentelasten</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Financieringskasstroom</li> </ul>
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB. De hierbij gehanteerde verdeling is als volgt: DAEB 81%/niet-DAEB 19%	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Belastingen en premies sociale verzekeringen</li> </ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lasten verhuur en beheeractiviteiten</li> <li>- Opbrengsten en kosten overige activiteiten</li> <li>- Toegerekende organisatiekosten</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Personeelsuitgaven</li> </ul>

#### Saldere

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

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

#### Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge accounting.

## ***Materiële vaste activa***

### **Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkoopsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

WoonInvest verwerkt de kosten van groot onderhoud 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. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

WoonInvest beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde. Een bijzonder-waardeverminderingverlies wordt direct als last verwerkt in de winst-en-verliesrekening onder gelijktijdige verlaging van de boekwaarde van het betreffende actief.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Indien de verwachte opbrengstwaarde belangrijk hoger is dan de boekwaarde en besloten is tot verkoop, wordt overgegaan tot een incidentele herwaardering die verwerkt wordt als ongerealiseerde waardestijging in het eigen vermogen. Bij de realisatie van de waardestijging wordt deze als een afzonderlijke post in de winst- en verliesrekening verwerkt.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

## ***Vastgoedbeleggingen***

### **DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie**

#### ***Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie***

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien:

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- Het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- Een ingrijpende verbouwing.

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten, worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

### *Typering*

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsnonroerend goed 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 welke niet voldoen aan het criterium van het DAEB vastgoed.

### *Kwalificatie*

WoonInvest richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in achtneming van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede 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, met in achtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn.

### *Waarderingsgrondslag*

WoonInvest waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde. Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', verder waarderingshandboek). WoonInvest heeft ervoor gekozen de basisversie van het waarderingshandboek toe te passen, met uitzondering van:

- bedrijfsmatig (BOG) en maatschappelijk (MOG) onroerend goed
- intramuraal zorgvastgoed (ZOG)
- woonwagens en standplaatsen
- één complex met bijzondere beklemming

De reden hiervoor is dat de gezamenlijke huursom van deze typen vastgoed meer dan 5% van de totale huursom bedragen. In een dergelijk geval schrijft het waarderingshandboek de full versie voor.

De basisversie betekent dat er gewaardeerd wordt volgens de regels van het waarderingshandboek en waarvan niet mag worden afgeweken. De basisversie biedt de mogelijkheid om op portefeuilleniveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen, zonder de inschakeling van een taxateur. De full versie stelt de corporatie in staat om op complexniveau, met inschakeling van een externe taxateur (die mag afwijken van de normen volgens het handboek), de aannemelijke waarde te bepalen.

Voor dat deel van de vastgoedportefeuille waarbij WoonInvest de basisversie toepast (reguliere woningen) zijn de parameters en uitgangspunten van het waarderingshandboek integraal toegepast en is geen gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden. Om de basisversie toe te kunnen passen heeft WoonInvest 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. Dientengevolge heeft WoonInvest 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.

### *Complexindeling*

Overeenkomstig het waarderingshandboek vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen zelfstandig een waarderingscomplex.

### *Waarderingsmethode*

De reële waarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- 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.
- 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 prestatie afspraken zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCV), 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).
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald. Dit leidt op portefeuilleniveau (totaal van alle complexen) tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat die 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.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexplotten en uitponden. Bij doorexplotten 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", zijnde de reële waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

In de volgende gevallen is er alleen sprake van een doorexploteersscenario:

- bedrijfsmatig (BOG) en maatschappelijk (MOG) onroerend goed
- intramuraal zorgvastgoed (ZOG)

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuur, 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 uitpondsscenario.

Voor dat deel van de vastgoedportefeuille waarbij WoonInvest de basisversie toepast (met name woongelegenheden en parkeervoorzieningen) zijn de in het waarderingshandboek voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste parameters en uitgangspunten zijn als volgt:

Woongelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
- Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
- Loonstijging	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
- Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
- Leegwaardestijging					
in Zuid-Holland	8,20%	5,10%	2,00%	2,00%	2,00%
in Den Haag	7,00%	4,50%	2,00%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud per vhe:	2020	2019
- EGW doorexplotten	€ 1.254 - € 1.928	€ 1.155 - € 1.825
- EGW uitponden	€ 519 - € 971	€ 451 - € 884
- MGW doorexplotten	€ 1.091 - € 1.761	€ 1.023 - € 1.641
- MGW uitponden	€ 434 - € 772	€ 370 - € 694
- Studenteneenheid doorexplotten	€ 1.123 - € 1.796	€ 1.054 - € 1.691
- Studenteneenheid uitponden		€ 440 - € 752
- Zorgeenheid doorexplotten	€ 1.039 - € 1.803	€ 990 - € 1.713
- Zorgeenheid uitponden		€ 362 - € 733

Beheerkosten per vhe:	2020	2019	
- EGW	€ 458	€ 447	
- MGW	€ 450	€ 439	
- Studenteneenheid	€ 423	€ 413	
- Zorgeenheid	€ 415	€ 405	
- Gemeentelijke OZB	cf. gemeentelijk tarief	cf. gemeentelijk tarief	(% van WOZ)
- Belastingen, verzekeringen en overige	0,08%	0,09%	(% van WOZ)
- Verhuurderheffing 2020		0,562%	
- Verhuurderheffing 2021	0,526%	0,562%	
- Verhuurderheffing 2022	0,527%	0,563%	
- Verhuurderheffing 2023	0,501%	0,537%	
- Verhuurderheffing 2024	0,502%	0,538%	
- Verhuurderheffing 2025 t/m 2036	0,538%	0,538%	
- Verhuurderheffing 2037 e.v.	0,501%	0,537%	
- Huurderving	1,00%	1,00%	(% van huursom)
- Mutatiekans doorexplotten	5,60%	5,91%	dit is het gemiddelde, maar varieert per complex
- Mutatiekans uitponden jaar 1	mutatiekans d.e.	mutatiekans d.e.	bij aangebroken complex te verhogen met 2%
- Mutatiekans uitponden jaar 2 t/m 5	mutatiekans d.e.	mutatiekans d.e.	
- Mutatiekans uitponden jaar 6 t/m 15	70% x mutatiekans d.e.	70% x mutatiekans d.e.	
- Mutatiekans uitponden vanaf jaar 16	50% x mutatiekans d.e.	50% x mutatiekans d.e.	
- Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	0 maanden	
- Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	3 maanden	
- Verkoopkosten bij uitponden	1,3%	1,4%	(% van leegwaarde)
- Disconteringsvoet	5,44%	5,98%	voor de referentiewoning
- Risicovrije rentevoet	0,18%	0,26%	voor de referentiewoning
- Vastgoed sectorspecifieke opslag	6,30%	5,70%	voor de referentiewoning
- Opslag voor object- en marktrisico	0,34%	0,34%	voor de referentiewoning

Huurstijging boven prijsinflatie v.j.	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024 e.v.</u>
- Zelfstandige eenheden	1,2%	1,2%	1,0%	0,5%
- Onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 (was € 531) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen per ultimo 2020 3% van de berekende verkoopwaarde van een vhe. Vanaf 1 januari 2021 bedragen de overdrachtskosten 9%.

Voor dat deel van de vastgoedportefeuille waarbij WoonInvest de full-versie toepast (met name BOG/MOG/ZOG) is gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden (en zijn dus van het waarderingshandboek afwijkende standpunten ingenomen waarbij rekening is gehouden met de specifieke omstandigheden van het bezit).

<u>Gehanteerde vrijheidsgraad voor woonegelegenheden</u>	<u>Parameter handboek</u>	<u>Eigen parameter</u>
Markthuur(stijging)	Niet toegepast	Referenties NVM-database op complexniveau
Exit yield	Veelal toegepast	Tenzij dit tot een onrealistische eindwaarde leidt
Leegwaarde	Niet toegepast	Op complexniveau referenties NVM-database
Leegwaardestijging	Toegepast	-
Disconteringsvoet	Niet toegepast	Inschatting op complexniveau
Mutatie- en verkoopkans	Niet toegepast	Taxateur acht eigen inschatting beter passend
Onderhoud	Niet toegepast	Vastgoedtaxatiewijzer 2019
Technische splitsingskosten	Toegepast	-
Erfpacht	Toegepast	-
Bijzondere omstandigheden	Toegepast	-
Schematische vrijheid	Toegepast	-
Exploitatiescenario	Toegepast	-

Het betreft 1 complex met 23 woningen en 2 complexen met in totaal 21 woonwagens cq. standplaatsen.

<u>Gehanteerde vrijheidsgraad voor BOG/MOG/ZOG</u>	<u>Parameter handboek</u>	<u>Eigen parameter</u>
Markthuur(stijging)	Niet toegepast	Referenties NVM-database op complexniveau
Exit yield	Veelal toegepast	Tenzij dit tot een onrealistische eindwaarde leidt
Leegwaarde(stijging)	Toegepast	-
Disconteringsvoet	Niet toegepast	Inschatting op complexniveau
Mutatie- en verkoopkans	Niet toegepast	Inschatting op complexniveau
Onderhoud	Veelal toegepast	Incidenteel cf. vastgoedtaxatiewijzer 2020
Technische splitsingskosten	Toegepast	-
Huurincentives en leegstand	Niet toegepast	Afhankelijk van de ruimte (ingeschat op complexniveau)
Erfpacht	Toegepast	-
Bijzondere omstandigheden	Toegepast	-
Schematische vrijheid	Niet toegepast	-
Exploitatiescenario	Toegepast	-

Het betreft 22 BOG/MOG-complexen met 27 contracten, 6 complexen met 153 eenheden en 6 complexen met in totaal 596 intramurale zorgplaatsen.

Deze vrijheidsgraden zijn door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid.

Het te taxeren deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie wordt minimaal eens per 3 jaar door externe onafhankelijke taxateurs gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. Tevens vindt een toets op de waardering plaats op basis van beschikbare referentietransacties. Tussentijds wordt de waardering vastgesteld op basis van een taxatie update.

#### *Mutatie reële waarde*

Mutaties in de reële waarde van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

#### *Herwaardering*

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de reële waarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

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).

### *Beleidswaarde*

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om de beleidswaarde te hanteren als waardebegrip. Corporaties vermelden de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

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 WoonInvest. De nettocontantewaardeberekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van WoonInvest. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat de volgende vier afslagen gehanteerd:

- 1 Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.
- 2 De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. WoonInvest hanteert in haar beleid voor een DAEB-woning een streefhuur van 85% (2019: 85%) van de maximaal redelijke huur en voor een niet-DAEB woning 120% (2019: 100%).
- 3 De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). WoonInvest hanteert hierbij een norm van gemiddeld € 2.208 (2019: € 2.043) per woning per jaar.
- 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. WoonInvest hanteert hierbij een norm van € 929 (2019: € 943) per woning per jaar.

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

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

### **Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

WoonInvest verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Deze verkopen kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren verkopen waarbij WoonInvest een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

De als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

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

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Indien de terugkoop gerealiseerd is vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- Indien de woning een "verhuur-bestemming" krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde;
- Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht.



## Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

### *Vastgoed*

Het betreft investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering) die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats tegen de kostprijs (verrijgings- of vervaardigingsprijs) onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen als gevolg van een lagere realiseerbare waarde (marktwaarde). De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de hieraan direct toerekenbare overige kosten. Bijzondere waardeverminderingen worden in de jaarrekening verantwoord bij het aangaan van feitelijke investeringsverplichtingen inzake investeringen nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Hiervan is sprake zodra voldaan wordt aan de criteria "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Het moment dat het bestuur het investeringsbesluit heeft genomen (indien goedkeuring door RvC niet is vereist) of dat de RvC het genomen investeringsbesluit van het bestuur heeft goedgekeurd (indien goedkeuring door RvC wel is vereist) wordt beschouwd als het moment van 'interne formalisatie'.

Van 'externe communicatie' is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of herstructureringsprojecten.

Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de bestede kosten van het sociaal vastgoed in ontwikkeling, wordt het vastgoed naar nihil afgewaardeerd en wordt voor het resterende bedrag van de waardevermindering een voorziening voor onrendabele investeringen gevormd.

### *Grondposities*

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huurprojecten. Aangezien er nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten, worden de posities gerubriceerd onder de post "Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie". De posities worden gewaardeerd tegen historische kostprijs en bijkomende kosten of lagere realiseerbare waarde, zijnde de taxatiewaarde. Tijdelijke exploitatiekasstromen uit de opstallen worden in het resultaat verantwoord.

## ***Financiële vaste activa***

### **Latente belastingvorderingen en -verplichtingen**

Een latente belastingvordering of -verplichting wordt gevormd voor tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder wordt een latente belastingvordering opgenomen voor verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. Bij de inschatting van verrekenbare fiscale winsten wordt geen rekening gehouden met toekomstige (beleids)beslissingen van de corporatie.

De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het boekjaar geldende belastingtarieven dan wel tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover reeds bij wet vastgelegd.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door WoonInvest, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de betreffende activa en passiva waarbij sprake is van tijdelijke waarderingsverschillen. De belastinglatenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. Contantmaking geschiedt tegen een disconteringsvoet van 3,11%. Dit percentage is gebaseerd op de gemiddelde rentekosten van 4,15%, gecorrigeerd met het toekomstige VPB-tarief van 25%. Latenties die op zeer lange termijn worden afgewikkeld worden niet in de jaarrekening gewaardeerd aangezien de contante waarde ervan naar nihil tendeert.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd groter is dan een jaar. Het bedrag dat vermoedelijk binnen één jaar verrekenbaar zal zijn is in de toelichting vermeld.

De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen, waarbij zoveel mogelijk is aangegeven in welke mate de verplichtingen als langlopend zijn te beschouwen.

### *Saldering*

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

### **Leningen u/g**

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

### **Te amortiseren hedges**

Voor in het verleden gekochte swaptions is een eenmalige premie betaald die wordt afgeschreven over de periode van aanschaf tot uitoefendatum.

### **Bijzondere waardevermindering van financiële activa**

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt WoonInvest op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt WoonInvest de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardevermindingsverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

#### **Overige vorderingen**

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

#### **Voorraden**

##### **Vastgoed bestemd voor verkoop**

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is tegen de terugkoopprijs, zijnde de verkrijgingsprijs voor de waardering als voorraad, dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

#### **Vorderingen**

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde, welke in een zakelijke transactie gelijk is aan de kostprijs. Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de geamortiseerde kostprijs onder aftrek van voorzieningen voor oninbaarheid.

#### **Liquide middelen**

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

#### **Herwaarderingsreserve**

De herwaarderingsreserve betreft het positieve verschil tussen de marktwaarde van de activa en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt dat dit deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald zonder rekening te houden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie en de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- 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 verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden reeds 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.

Als gevolg van het deels 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.

#### **Voorzieningen**

Een voorziening wordt gevormd voor verplichtingen waarvan het waarschijnlijk is dat zij zullen moeten worden afgewikkeld door uitstroom van middelen en waarvan de omvang redelijkerwijs is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde, met uitzondering van de latente belastingverplichtingen die tegen contante waarde worden gewaardeerd.

#### **Voorziening onrendabele investeringen**

Verliezen als gevolg van onrendabele investeringen inzake de materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling worden op het moment dat sprake is van een feitelijke verplichting (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd) als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voorzover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verliezen wordt in dit verband verstaan de nadelige verschillen tussen de uitgaven voor investeringen, rekening houdend met het complex in het geval de investeringen hiertoe gaan behoren, en minus de aan deze uitgaven toe te rekenen marktwaarde betreffende de materiële vaste activa.

### 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. WoonInvest kent de volgende overige voorzieningen:

- Voorziening jubilea en loopbaanuitkeringen: deze is gebaseerd op verplichtingen zoals deze in de cao zijn vastgelegd. In de bepaling van de voorziening is rekening gehouden met vertrekken.
- Overige voorzieningen: deze is gevormd tijdens het afwickelen van het project De Sonneruyter en dient voor de afkoop van een bouwteamovereenkomst.

### Langlopend/kortlopende schulden

Schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met (in geval van een financiële verplichting die niet tegen reële waarde, met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, is opgenomen) de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de gearmoteerde kostprijs volgens de effectieve rentemethode. Indien er geen sprake is van agio of disagio of transactiekosten is de gearmoteerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Onder de schulden zijn van huurders ontvangen waarborgsommen opgenomen, welke bij mutatie van de woning worden terugbetaald verhoogd met rente.

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

### Derivaten en hedge accounting

WoonInvest maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) zoals renteswaps ter afdekking van de gelopen risico's betreffende renteschommelingen. Op het moment van de eerste verantwoording rubriceert de groep de derivaten onder de reikwijdte van RJ 290 op portefeuillebasis in de subcategorieën: 'Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting' en 'Overige derivaten met een andere onderliggende waarde dan beursgenoteerde aandelen of obligaties'

#### *In een contract besloten ("embedded") derivaten*

Indien in enig contract zodanige bepalingen en afspraken zijn opgenomen die voldoen aan de kenmerken van een derivaat ("embedded derivaat") wordt vastgesteld of deze bepalingen en afspraken van het contract afgescheiden dienen te worden; afscheiding vindt plaats als:

- er geen nauw verband staat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract; en
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en
- het samengestelde instrument niet tegen reële waarde wordt gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

#### *Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting*

De afdekkingen worden verwerkt volgens kostprijs-hedge-accounting, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- documentatie van de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties;
- documentatie van de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities;
- verwerking van de ineffectiviteit in de winst-en-verliesrekening: bij derivaten in een kostprijs-hedge-relatie waarbij deels sprake is van hedge-ineffectiviteit, wordt indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs, voor het ineffectieve deel dit verschil in de winst- en verliesrekening onder de post "Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van vlottende effecten" verwerkt.

De afdekkingen die aan deze voorwaarden voor hedge-accounting voldoen, worden als volgt verantwoord:

- Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.
- Zolang de afgedekte post (i.c. toekomstige herfinancieringen op bestaande leningen) in de kostprijs-hedge nog niet in de balans is verwerkt, wordt het hedge-instrument niet geherwaardeerd.
- De resultaten op het hedge-instrument worden gelijktijdig verantwoord met de resultaten op de afgedekte post.
- Per balansdatum wordt de omvang van de risicopositie in de afgedekte post in de hedge-relatie vergeleken met de omvang van de risicomitigerende werking van het hedge-instrument. Indien het hedge-instrument een grotere omvang heeft dan de afgedekte post, is sprake van ineffectiviteit en wordt het ineffectieve deel tegen kostprijs of lagere marktwaarde gewaardeerd.

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd indien:

- Het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst- en verliesrekening is verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.
- De hedge-relatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedgeresultaten als volgt plaats:
  - Indien de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft afhankelijk van de situatie off balance of op de balans.
  - Indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst- en verliesrekening overgebracht.

Bij beëindiging van de hedge-relatie wordt de premie geamortiseerd over de geschatte restant looptijd.

#### *Hedge documentatie*

WoonInvest heeft gekozen voor het toepassen van hedge accounting op basis van generieke documentatie met behulp waarvan de effectiviteit van de hedge-relatie wordt beoordeeld. Hierin zijn de doelstellingen van risicobeheer en van de hedgestrategie beschreven alsmede de afgedekte posities en in te zetten hedge-instrumenten inclusief de verwachte effectiviteit. De hedge-instrumenten worden bijgehouden in een hedge-tabel. In deze tabel wordt het verband gelegd tussen de hedge-instrumenten en de bestaande en verwachte leningen met een hoogst waarschijnlijk karakter. Enkele hedge-instrumenten hebben een langere looptijd dan de gekoppelde leningen, aangezien het zeer waarschijnlijk is dat deze leningen geherfinancierd zullen gaan worden.

#### *Overige derivaten (zonder toepassing van kostprijs-hedge-accounting)*

Overige derivaten (zoals renteswaps) waarbij geen hedgerelatie is aangegeven, worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere reële waarde. Indien de reële waarde van deze aldus gewaardeerde derivaten negatief is, wordt dit bedrag in de balans verwerkt als een schuld en in de winst- en verliesrekening onder de financiële lasten verwerkt als een last. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de derivaten aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan.

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

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

#### **Operationele leasing**

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

## Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

### **Algemeen**

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

De winst- en verliesrekening wordt verantwoord op basis van de functionele indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten. 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.

### **Bedrijfsopbrengsten**

Onder de bedrijfsopbrengsten worden die omzetcategorieën opgenomen, welke kenmerkend zijn voor het bedrijfstype van woningcorporaties. Dit betreft voornamelijk de opbrengst respectievelijk uit de verhuur van woningen, verkoop van woningen (voor derden en uit eigen bezit) en leveringen van aanvullende diensten jegens huurders.

### **Huuropbrengsten**

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

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

### **Opbrengsten servicecontracten**

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

### **Resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

De verkoop van vastgoed is een regulier onderdeel van de bedrijfsactiviteiten en wordt derhalve als onderdeel van de omzet verantwoord.

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

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van huurwoningen (sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie) onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord.

Verder is onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel de lagere opbrengstwaarde. Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

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

### **Overige bedrijfsopbrengsten**

Hieronder vallen onder andere aan derden doorberekende kosten voor overige dienstverlening inzake administratieve dienstverlening, uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden, bemiddeling huurtoeslag, inschrijfgelden woningzoekenden e.d.

### **Bedrijfslasten**

#### **Afschrijvingen op materiële vaste activa**

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur (is doorgaans de geschatte economische levensduur), zonder rekening te houden met ingeschatte verkopen voor einde levensduur. Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

#### **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

De Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille 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.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op reële waarde geactiveerde activa.

De Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden betreffen de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post "onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" als de post "verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden".

### **Lonen en salarissen en sociale lasten**

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

### **Pensioenlasten**

WoonInvest heeft geen verdere verplichtingen uit hoofde van haar pensioenregeling anders dan de betaling van premies. In het geval van een tekort bij het pensioenfonds, alwaar de pensioenregeling is ondergebracht, heeft WoonInvest geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies.

De pensioenpremies worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord zodra zij verschuldigd zijn. Te betalen premie dan wel vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

### **Onderhoudslasten**

Onder deze post worden de kosten van door derden verrichte onderhoudswerkzaamheden verantwoord, voor zover de werkzaamheden in het jaar hebben plaatsgevonden alsmede inkoop van onderhoudsmaterialen.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging maar instandhouding van het actief.

### **Leefbaarheid**

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

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

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, huisartsen onder een dak), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

### ***Financiële baten en lasten***

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

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

### **Belastingen**

Corporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een met de belastingdienst gesloten 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 belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

### **Grondslagen bij opstellen kasstroomoverzicht**

#### *Toepassing directe methode*

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode zijn alle ontvangsten en uitgaven direct gekoppeld aan de activiteiten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten) Ontvangsten uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

#### *Begrip geldmiddelen*

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

#### *Rubricering van ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en dividend*

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangsten dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

**TOELICHTING OP DE BALANS**

(in duizenden euro's)

**MATERIËLE VASTE ACTIVA**

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	<u>5.591</u>	<u>5.718</u>

**1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie**

Het verloop is als volgt:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b><u>Stand per 31 december 2019</u></b>		
Verkrijgingsprijzen	10.253	9.115
Cum. waardeverminderingen en afschrijvingen	<u>-4.535</u>	<u>-4.261</u>
Boekwaarde	<u>5.718</u>	<u>4.854</u>

**Mutaties 2020**

Investerings	375	1.138
Desinvesterings	-23	0
Afschrijvingen	-500	-275
Cumulatieve afschrijvingen op desinvesteringen	<u>21</u>	<u>0</u>
Totaal mutaties	<u>-127</u>	<u>863</u>

**Stand per 31 december 2020**

Verkrijgingsprijzen	10.605	10.253
Cum. waardeverminderingen en afschrijvingen	<u>-5.014</u>	<u>-4.535</u>
Boekwaarde per 31 december 2020	<u>5.591</u>	<u>5.718</u>

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

- Bedrijfsterreinen: geen afschrijving
- Automatisering: 5 jaar
- Inventaris kantoor: 5 jaar
- Overige activa: 3 - 20 jaar
- Kantoorgebouw (excl. grond): 50 jaar

Het kantoorgebouw wordt als geheel en niet naar componenten afgeschreven aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen niet significant is.

De investering in 2020 heeft met name betrekking op de implementatie van het nieuwe primaire systeem.

**VASTGOEDBELEGGINGEN**

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
2. DAEB vastgoed in exploitatie	1.064.835	1.002.367
3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	366.467	356.684
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	25.308	24.269
5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>6.556</u>	<u>4.857</u>
	<u>1.463.166</u>	<u>1.388.177</u>

Het verloop in 2020 is als volgt.

	2. DAEB vastgoed in exploitatie	3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
<b>Stand per 31 december 2019</b>					
Verkrijgingsprijzen	524.650	194.286	9.348	12.737	741.021
Cumulatieve waardevermindering	-46.528	-13.414	0	-1.025	-60.967
Cumulatieve herwaardering	524.245	175.812	14.921	-6.855	708.123
<b>Boekwaarde per 31 december 2019</b>	<b>1.002.367</b>	<b>356.684</b>	<b>24.269</b>	<b>4.857</b>	<b>1.388.177</b>
<b>Mutaties 2020</b>					
Investerings	471	12	0	3.094	3.577
Desinvesteringen	0	-2.029	-1.002	0	-3.031
Herwaardering (Terugneming van)	60.280	10.361	2.104	0	72.745
waardeverminderingen	1.627	970	0	-1.356	1.241
Herclassificaties DAEB en niet-DAEB	-469	469	0	0	0
Herclassificaties Koop Garant	559	0	-559	0	0
Overboekingen	0	0	496	-39	457
Totaal mutaties	62.468	9.783	1.039	1.699	74.989
<b>Stand per 31 december 2020</b>					
Verkrijgingsprijzen	525.211	192.738	8.365	15.792	742.106
Cumulatieve waardevermindering	-44.901	-12.444	0	-2.381	-59.726
Cumulatieve herwaardering	584.525	186.173	16.943	-6.855	780.786
<b>Boekwaarde per 31 december 2020</b>	<b>1.064.835</b>	<b>366.467</b>	<b>25.308</b>	<b>6.556</b>	<b>1.463.166</b>

## 2. DAEB vastgoed in exploitatie en 3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Er zijn 204 vhe's (veelal kasten en bergingen) met een jaaropbrengst van € 34 en zendmasten met een totale jaaropbrengst van € 67 niet opgenomen in de marktwaardering.

Per ultimo 2020 kent het DAEB vastgoed en het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie een marktwaarde van € 1.431 miljoen en kent daarmee toename van ruim € 72 miljoen. Het verloop is als volgt.

	x € 1.000	%
Marktwaarde per ultimo 2019	1.359.051	100,0%
1. Voorraadwijziging	-2.824	-0,2%
2. Wijziging objectgegevens	69.919	5,1%
3. Methodische wijzigingen (handboek en software)	-6.563	-0,5%
4. Wijzigingen a.g.v. validatie handboek 2019	19.741	1,5%
5. Wijzigingen a.g.v. marktontwikkelingen	-8.023	-0,6%
	72.250	5,3%
Marktwaarde per ultimo 2020	1.431.302	105,3%

De mutaties zijn als volgt te specificeren.

1. Voorraadwijziging	-2.824	-0,2%
2. Wijziging objectgegevens		
a. Contractuur, leegstand en max. redelijke huur	24.913	1,8%
b. WOZ-waarde	53.387	3,9%
c. Mutatiekans	-8.204	-0,6%
d. Overige	-177	0,0%
	69.919	5,1%



3. Methodische wijzigingen (handboek en software)		
a. Begrenzing mutatiekans	15.115	1,1%
b. Overdrachtskosten	-21.678	-1,6%
	<u>-6.563</u>	<u>-0,5%</u>
4. Wijzigingen a.g.v. validatie handboek 2019		
a. Markthuur na validatie	-12.467	-0,9%
b. Disconteringsvoet na validatie	32.208	2,4%
	<u>19.741</u>	<u>1,5%</u>
5. Wijzigingen a.g.v. marktontwikkelingen		
a. Macro-economische parameters	-9.358	-0,7%
b. Markthuur(stijging)	8.544	0,6%
c. Leegwaarde(stijging)	-20.793	-1,5%
d. Disconteringsvoet	20.794	1,5%
e. Onderhoud, beheer, verhuurderheffing en overige kosten	-3.979	-0,3%
f. Exit yield	-3.229	-0,2%
	<u>-8.022</u>	<u>-0,6%</u>

Er is een herwaarderingsreserve gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs van € 713.323.

In onderstaande tabel is een gevoeligheidsanalyse opgenomen.

Gevoeligheidsanalyse	Gehanteerde parameter ultimo 2020	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde	
			in bedrag x € 1.000	in %
Disconteringsvoet	6,38%	+ 1%	-156.080	-10,90%
		- 1%	363.573	25,40%
Markthuur	€ 810,32	+ 1%	2.356	0,20%
		- 1%	-1.635	-0,10%
Mutatiegraad	6,39%	+ 1%	23.273	1,60%
		- 1%	-17.730	-1,20%
Leegwaarde	€ 203.727	+ 1%	7.286	0,50%
		- 1%	-6.988	-0,50%

De in de marktwaardeberekening gehanteerde oppervlaktegegevens zijn grotendeels gebaseerd op de gemeentelijke Basisregistraties Adressen en Gebouw (BAG). Hiervan is alleen afgeweken als er betere informatie voorhanden was. De grootste zorgcomplexen cf. voorgeschreven NEN-normering ingemeten.

Voor een zestal complexen in een wat zwakkere wijk is rekening gehouden met verkoopbelemmering omdat de gemeente eist dat WoonInvest meer dan 50% van het oorspronkelijke bezit behoudt.

De WOZ-waarde 2020 (met peildatum 1/1/19) van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 1.644.751 (was € 1.534.754).

WoonInvest heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 150 woningen en 3 complexen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 30 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze 30 woningen bedraagt in totaal € 9,1 miljoen.

Er zijn circa 260 vhe's in onderpand gegeven ten behoeve van de BNG en de ABN AMRO Bank.

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

#### Beleidswaarde

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 WoonInvest. De nettocontantewaardeberekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van WoonInvest.

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

	2020 x € 1.000	2019 x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat	1.431.302	1.359.051
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-28.094	-82.132
Betaalbaarheid (huren)	-372.651	-331.200
Kwaliteit (onderhoud)	-191.944	-154.123
Beheer (beheerkosten)	-57.121	-55.016
Subtotaal	-649.810	-622.471
Beleidswaarde	<u>781.492</u>	<u>736.580</u>

Dit impliceert dat circa 64% van het totale eigen vermogen niet of eerst op lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

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

Uitgangspunt voor:	2020	2019
Disconteringsvoet	5,77%	5,81%
Streefhuur per maand	€ 645	€ 640
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.136	€ 2.986

#### *Gevoeligheidsanalyse*

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

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 70.569 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 17.363 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 25.879 lager

#### **4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

WoonInvest verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de actuele waarde krijgt, en waarbij WoonInvest verplicht is om de woning na verloop van tijd weer terug te kopen. De verwerking van dergelijke transacties kwalificeert WoonInvest als een financieringstransactie.

Gedurende 2020 zijn geen nieuwe woningen (2019: 0 woningen) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. 10 woningen zijn teruggekocht, waarvan er 6 weer in verhuur is genomen (2019: 2 woningen). 4 woningen zijn vrij op naam verkocht. Van de 2 woningen bestemd voor verkoop ultimo 2019 is er 1 woning in 2020 vrij op naam verkocht, de andere woning is in 2020 wederom onder een VoV regeling verkocht. Daarnaast zijn in 2020 geen woningen in ontwikkeling welke onder een VOV-regeling zijn verkocht en geen woningen in ontwikkeling welke onder een VOV-regeling in combinatie met

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden ultimo 2020: 112 (2019: 121).

Ultimo 2020 zijn er geen woningen (2019: 2 woningen) onder voorraden opgenomen.

#### **5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

In deze post zijn strategische grondaankopen ad € 4.658 (2019: € 4.602) begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening.

De mutaties in 2020 zien vooral op het nieuwbouwcomplex Hethuis.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	31-12-2020	31-12-2019
6. Latente belastingvorderingen	5.056	8.047
7. Leningen u/g	34	162
8. Te amortiseren hedges	56.118	57.396
Totaal	61.208	65.605

## 6. Latente belastingvorderingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

- a DAEB en Niet-DAEB vastgoed bestemd voor doorexplotatie  
 Voor dit bezit is het uitgangspunt blijvend verhuren (waarna sloop). De op het waarderingsverschil van dit bezit betrekking hebbende belastingverplichting, leidt niet tot waardering in de jaarrekening. De reden is dat de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (sloop) in stand blijft en fiscaal pas wordt afgewikkeld nadat in de toekomst de bouwbestemming op de grond zou komen te vervallen. Gezien de zeer lange looptijd van het waarderingsverschil, tendeeft de contante waarde van de hieruit voortvloeiende latente schuld naar nihil. Het verschil tussen de fiscale waarde en de waarde in de jaarrekening van het sociaal en commercieel vastgoed bedraagt € 272.947.
- b DAEB en Niet-DAEB vastgoed bestemd voor verkoop  
 In het beleid zijn complexen opgenomen waarvan woningen mogen worden verkocht (de zgn. verkoopvijver). Er werd verwacht dat er 30 woningen per jaar worden verkocht. WoonInvest heeft het stellige voornemen om gebruik te maken van de herinvesteringsreserve (HIR). Door deze fiscale faciliteit wordt het afrekenen doorgeschoven naar de toekomst en daarmee is er geen noodzaak deze latente belastingverplichting op te nemen.  
 Naast de 30 te verkopen woningen per jaar wordt voor de komende jaren rekening gehouden met 3 complexgewijze verkopen voor in totaal 114 woningen. Het verschil tussen commerciële en fiscale waardering betreft € 17.311. De bijbehorende latentie bedraagt per ultimo 2020 € 4.237 en is niet in de balans opgenomen.
- c Leningen o/g en u/g  
 In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk -vordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de fiscale en de commerciële waardering. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. Het waarderingsverschil bedraagt € 917.
- d Fiscaal afschrijvingspotentieel  
 Per ultimo 2020 bedraagt de potentiële afschrijvingsruimte € 43.232. Over een tijdshorizon van 10 jaar bestaan voldoende aanwijzingen dat de afschrijvingen ten laste van fiscale winst kunnen worden gebracht. In totaal kan over deze 10-jaarsperiode een bedrag van € 20.778 fiscaal worden afgeschreven. De latente belastingvordering bedraagt € 5.194 nominaal. Tegen contante waarde bedraagt dit € 4.467.
- e Derivaten  
 Bij de door de corporatie toegepaste rentederivaten is sprake van een verschil tussen de fiscale en commerciële waardering. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de betreffende rentederivaten. Het waarderingsverschil van € 588 is in de jaarrekening in mindering gebracht op het waarderingsverschil van de leningen (zie punt c). Per saldo leidt dit tot een latente vordering van € 82 die tegen de contante waarde verantwoord is.
- f Embedded derivaat  
 Het betreft een geschreven payer swaption, welke niet is gehedged en kent een looptijd tot 8 maart 2027. Het waarderingsverschil bedraagt € 2.313. De latente belastingvordering bedraagt € 578 nominaal, welke tegen contante waarde is opgenomen.
- g Fiscaal verrekenbare verliezen  
 Per ultimo 2019 werd een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd van €4.432 nominaal en € 4.270 tegen contante waarde. Alle compensabele verliezen werden in boekjaar 2020 verrekend.
- h Generieke renteaftrekbeperking (ATAD)  
 Per 1 januari 2019 is rente niet langer aftrekbaar voor zover het saldo van verschuldigde en ontvangen rente meer bedraagt dan maximaal 30% van de gecorrigeerde fiscale winst. Is in een jaar rente van aftrek uitgesloten, dan betekent dit niet dat het saldo definitief van aftrek is uitgesloten. In een volgend jaar moet opnieuw worden beoordeeld of de rente alsnog in aftrek kan komen. Voor WoonInvest leidt deze maatregel in 2020 tot een aftrekbeperking van € 5.968 (2019: € 10.256). Volgens de fiscale meerjarenbegroting kan het saldo de komende 10 jaar niet alsnog worden verrekend. Derhalve wordt hiervoor geen latente belastingvordering opgenomen.

De specificatie van de in de jaarrekening tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is als volgt:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Fiscaal afschrijvingspotentieel	4.467	3.190
Leningen o/g en u/g en derivaten (per saldo)	71	65
Embedded derivaat	518	522
Fiscaal verrekenbare verliezen	<u>0</u>	<u>4.270</u>
Totaal	<u><u>5.056</u></u>	<u><u>8.047</u></u>

De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is 5 jaar. Van de latente belastingvorderingen wordt een bedrag van in totaal € 716 naar verwachting binnen 1 jaar gerealiseerd.

De latente belastingvorderingen zijn contant gemaakt tegen een percentage van 3,11%. Dit percentage is gebaseerd op de gemiddelde rentekosten van 4,15%, gecorrigeerd met het toekomstige VPB-tarief van 25%.

Op totaalniveau is het verloop van de latente belastingvorderingen als volgt:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Boekwaarde 1 januari	8.047	7.644
Toevoegingen	1.283	3.712
Onttrekkingen	<u>-4.274</u>	<u>-3.309</u>
Boekwaarde 31 december	<u><u>5.056</u></u>	<u><u>8.047</u></u>

## 7. Leningen u/g

De post leningen u/g bestaat uit:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Lening u/g Vlieterhof	<u>34</u>	<u>162</u>
	<u><u>34</u></u>	<u><u>162</u></u>

De leningen muteerden als volgt:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Stand 1 januari	162	284
Aflossingen	-128	-122
Stand 31 december	<u><u>34</u></u>	<u><u>162</u></u>

De aan de Stichting Vlieterhof verstrekte lening dient ter financiering van het (voormalige) kantoor Zaagmolenstraat 98. Deze lening heeft een rente van 5,5% per jaar, geen vast aflosschema en er zijn geen aanvullende zekerheden gesteld. Naar verwachting is de lening in 2021 volledig afgelost.

## 8. Te amortiseren hedges

De te amortiseren hedges muteerden als volgt:

WoonInvest heeft in voorgaande jaren swaptions gekocht ter afdekking van het opwaartse renterisico van de extendible periodes van reeds bestaande leningen. Hiervoor is een eenmalige premie betaald. De premie is geactiveerd en wordt over de periode van aanschaf tot uitoefendatum ten laste van het resultaat gebracht. Daarnaast zijn enkele renteswaps afgesloten waarbij een hogere rente op korte termijn betaald wordt tegenover een lagere rente op lange termijn. De extra betaalde rente op korte termijn wordt hierbij geactiveerd (ten goede van het resultaat) en geamortiseerd vanaf datum verlenging. In 2018 hebben een 4-tal zogenaamde "doorzak" transacties plaats gevonden. Hierbij zijn 4 payer swaps van totaal nominaal € 80 miljoen, en looptijden tot 2058-2060, overgedragen aan een bank. Tegelijkertijd zijn de gehedgede Roll-over leningen omgezet in vastrentende, dan wel basisrente leningen. Van het saldo eind 2020 heeft € 1.291 een looptijd korter dan 1 jaar en heeft € 49.522 een looptijd langer dan 5 jaar. De restant looptijd ultimo 2020 is gemiddeld 20 jaar (ultimo 2019: gemiddeld 21 jaar). Het verloop van de geactiveerde premiekosten is als volgt:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Stand 1 januari	57.396	58.660
Nieuwe transacties	0	0
Egalisaties ten laste van het resultaat	<u>-1.278</u>	<u>-1.264</u>
Stand 31 december	<u>56.118</u>	<u>57.396</u>

## VLOTTENDE ACTIVA

### Vorraden

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
9. Vastgoed bestemd voor verkoop	0	496

De post "Vastgoed bestemd voor verkoop" bestaat uit teruggekochte koopgarantwoningen, die in een volgend boekjaar wederom verkocht zullen gaan worden. Eind 2020 betrof dit 0 woningen (2019: 2) De woningen zijn opgenomen tegen terugkoopwaarde, zijnde de marktwaarde minus de verstrekte korting.

### Vorderingen

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
10. Huurdebiteuren	519	413
11. Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	2
12. Overige vorderingen	164	805
13. Overlopende activa	<u>824</u>	<u>178</u>
Totaal	<u>1.507</u>	<u>1.398</u>

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.

### 10. Huurdebiteuren

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
--	-------------------	-------------------

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook de te vorderen servicekosten, herstellkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

De vordering op huurdebiteuren is als volgt te specificeren:

Huurachterstand huurdebiteuren	578	471
Huurachterstand vertrokken huurders (waaronder schade/mutatiekosten)	291	195
Afwaardering wegens oninbaarheid	<u>-350</u>	<u>-253</u>
Stand 31 december	<u>519</u>	<u>413</u>

Per 31 december 2020 zijn er vorderingen op 287 (2019: 297) huidige huurders met een totaalbedrag van € 367 (2019: € 388) uit handen gegeven aan een gerechtsdeurwaarder. Met 44 (2019: 62) huidige huurders zijn betalingsregelingen getroffen. De vordering op deze huidige huurders bedraagt € 18 (2019: € 21).

#### Ouderdomsanalyse vorderingen op huidige huurdebiteuren:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
< 1 maand	46	126
< 2 maanden	53	59
< 3 maanden	38	28
< 6 maanden	131	42
<1 jaar	92	68
>1 jaar	<u>218</u>	<u>148</u>
	<u>578</u>	<u>471</u>

## 11. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	31-12-2020	31-12-2019
Terug te vorderen vennootschapsbelasting 2011	0	1
Terug te vorderen vennootschapsbelasting 2012	0	1
	<u>0</u>	<u>2</u>

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

## 12. Overige vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld :	31-12-2020	31-12-2019
Debiteuren niet zijnde huurders	84	695
Diversen	80	110
Stand 31 december	<u>164</u>	<u>805</u>

Eind 2019 werd een groot bedrag aan onderhoud in rekening gebracht bij één (professionele) huurder. In de vergelijkende cijfers is dit bedrag opgenomen onder de post Overlopende activa, onderdeel Door te berekenen onderhoud e.d. Onder de overige vorderingen komen alleen vorderingen voor met een looptijd korter dan een jaar.

## 13. Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld :	31-12-2020	31-12-2019
Transitorische rente	0	0
Door te berekenen onderhoud e.d.	603	8
Door te berekenen VvE	78	82
Schadeclaims verzekering	0	17
Vooruitbetaalde kosten automatisering	34	17
Diversen	109	54
Totaal	<u>824</u>	<u>178</u>

De gehele post overlopende activa is kortlopend. Het door te berekenen onderhoud e.d. is hoger omdat er over 2020 nog moet worden gefactureerd. Zie ook de post Debiteuren niet zijnde huurders onder overige vorderingen.

## 14. Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld :	31-12-2020	31-12-2019
Direct opvraagbaar:		
Kas	0	0
Banken	22.535	14.750
Totaal	<u>22.535</u>	<u>14.750</u>

In het saldo liquide middelen is een bedrag van € 9.950 vervat dat (gedeeltelijk) niet ter vrije beschikking staat van WoonInvest, zolang de negatieve marktwaarde van de derivaten bij deze banken groter is dan het grensbedrag. De liquide middelen vallen vrij bij daling van de negatieve marktwaarde onder het grensbedrag. De overige liquide middelen staan ter vrije beschikking. Per eind 2020 is dit risico beperkt tot de eerder genoemde € 9.950.

**EIGEN VERMOGEN**

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
15. Herwaarderingsreserve	719.856	647.372
16. Overige reserves	<u>284.931</u>	<u>273.183</u>
Het aansprakelijk vermogen bedraagt per balansdatum	<u>1.004.787</u>	<u>920.555</u>

<i>Herwaarderingsreserve</i>	vastgoed in exploitatie	vastgoed verkocht onder voorwaarden	Totaal 2020	Totaal 2019
Stand per 1 januari	640.107	7.265	647.372	570.561
Mutatie vanwege verkoop	-1.646	0	-1.646	-8
Mutatie vanwege verkoop onder voorwaarden	0	-732	-732	-81
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	74.860	0	74.860	76.900
Overige mutaties	<u>2</u>	<u>0</u>	<u>2</u>	<u>0</u>
Stand per 31 december	<u>713.323</u>	<u>6.533</u>	<u>719.856</u>	<u>647.372</u>

<i>Overige reserve</i>	2020	2019
Stand per 1 januari	273.183	259.278
Mutatie vanwege stelselwijziging	0	1.197
Overige mutaties	0	0
Uit resultaatbestemming	10.102	12.700
Realisatie herwaarderingsreserve vanwege verkoop	<u>1.646</u>	<u>8</u>
Stand per 31 december	<u>284.931</u>	<u>273.183</u>

**Eigen Vermogen**

Per 31 december 2020 is in totaal € 719.856 aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen, zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 649.810 in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van WoonInvest. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurverhogingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

**Voorstel resultaatbestemming**

Vooruitlopend op de vaststelling van de jaarrekening door de Raad van Commissarissen is het positieve resultaat over 2020 van € 84.962 als volgt verwerkt:

- het gerealiseerde resultaat van € 10.102 is toegevoegd aan de overige reserves en
- het niet-gerealiseerde resultaat van € 74.860 is toegevoegd aan de herwaarderingsreserve.

**VOORZIENINGEN**

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
17. Voorziening onrendabele investeringen	5.368	5.291
18. Latente belastingverplichtingen	7.779	7.264
19. Overige voorzieningen	<u>209</u>	<u>661</u>
	<u>13.356</u>	<u>13.216</u>

## 17. Voorziening onrendabele investeringen

	2020	2019
Stand 1 januari	5.291	1.650
Toevoeging	2.842	5.533
Onttrekking	-2.629	-1.358
Vrijval t.g.v resultaat	-136	0
Overboeking naar Overige voorzieningen	0	-534
Stand 31 december	<u>5.368</u>	<u>5.291</u>

Deze voorziening betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van nieuwbouwprojecten en duurzaamheidsprojecten. Hierop zijn uitgaven in mindering gebracht voor het nieuwbouwproject Hethuis en duurzaamheidsprojecten.

Naar verwachting zal de gehele voorziening in 2021 worden afgewikkeld.

## 18. Latente belastingverplichtingen

	2020	2019
Stand 1 januari	7.264	5.086
Vrijval	-731	-432
Oprenting	226	166
Mutatie waarderingsverschillen	1.020	2.444
Stand 31 december	<u>7.779</u>	<u>7.264</u>

De voorziening latente belastingverplichtingen is gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering van de onderhoudsvoorziening, welke in de commerciële jaarrekening niet is opgenomen. Het waarderingsverschil hiervan bedraagt € 38.922 (2019: € 41.846). De nominale latentie bedraagt € 9.730. De gemiddelde looptijd is 7 jaar.

De latente belastingverplichtingen zijn contant gemaakt tegen een percentage van 3,11%. Dit percentage is gebaseerd op de gemiddelde rentekosten van 4,15%, gecorrigeerd met het toekomstige VPB-tarief van 25%.

De fiscale onderhoudsvoorziening wordt landelijk ter discussie gesteld. Het is onzeker of de Belastingdienst de onderhoudsvoorziening van WoonInvest zal accepteren. Bij een negatief oordeel zal WoonInvest het totale bedrag ineens aan de Belastingdienst moeten betalen.

In het beleid zijn complexen opgenomen waarvan woningen mogen worden verkocht (de zgn. verkoopvijver). Er werd verwacht dat er 30 woningen per jaar worden verkocht. Voor de belasting over de te verwachten boekwinsten wordt geen latente belastingverplichting gevormd omdat WoonInvest het stellige voornemen heeft om gebruik te maken van de herinvesteringsreserve (HIR). Door deze fiscale faciliteit wordt het afrekenen doorgeschoven naar de toekomst en daarmee is er geen noodzaak voor het opnemen van een latente belastingverplichting.

## 19. Overige voorzieningen

	Voorz. Jubilea en loopbaanuitk.	Overige	Totaal
Stand 1 januari	207	454	661
Toevoeging	2	0	2
Vrijval	0	-329	-329
Onttrekking	0	-125	-125
Stand 31 december	<u>209</u>	<u>0</u>	<u>209</u>

De voorziening jubilea en loopbaanuitkeringen is gebaseerd op verplichtingen zoals deze in de cao zijn vastgelegd. In de bepaling van de voorziening is rekening gehouden met vertrekken. Deze voorziening is in belangrijke mate als langlopend te beschouwen.

De overige voorziening had betrekking op de afwikkeling van het afgeblazen nieuwbouwproject De Sonneruyter. Na de betaling van de € 125 zijn alle contracten afgewikkeld. Het restant is vrijgevallen ten gunste van het resultaat.



## Langlopende schulden

	Rente %	2020		Totaal
		> 5 jaar	> 1 jaar	
20. Leningen kredietinstellingen	4,15%	452.414	3.256	455.670
21. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		22.794	0	22.794
22. Overige schulden		41.760	0	41.760
Totaal		<u>516.968</u>	<u>3.256</u>	<u>520.224</u>

	Rente %	2019		Totaal
		> 5 jaar	> 1 jaar	
20. Leningen kredietinstellingen	4,18%	439.766	3.460	443.226
21. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		22.289	0	22.289
22. Overige schulden		41.935	335	42.270
Totaal		<u>503.990</u>	<u>3.795</u>	<u>507.785</u>

Langlopende leningen kredietinstellingen met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. Er zijn geen schulden die als gevolg van het zich voordoen van bepaalde omstandigheden direct of binnen een jaar opeisbaar worden.

### 20. Leningen kredietinstellingen

	2020	2019
Stand 1 januari	443.226	449.415
Bij: als niet vervallen aflossing opgenomen vorig boekjaar	25.560	44.395
Aangetrokken leningen	18.000	100.500
Amortisatie	-1.535	-1.517
Afgeleste leningen	-25.200	-123.108
Aflossingen	-1.171	-899
Saldo na aflossingen	458.880	468.786
af te lossen in volgend boekjaar	<u>-3.210</u>	<u>-25.560</u>
Stand 31 december	<u>455.670</u>	<u>443.226</u>

### Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen is € 382 miljoen (2019 € 401 miljoen) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft WoonInvest zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een WOZ-waarde van € 1.646 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan. Er zijn circa 260 VHE's in onderpandgegeven ten behoeve van de BNG en ABN AMRO Bank.

### Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe systeem. Een deel van de leningen betreft een Roll-over lening, waarvan de hoofdsom variabel is.

### Herwaardering leningen

In 2018 hebben een 4-tal zogenaamde "doorzak" transacties plaats gevonden. Hierbij zijn 4 payer swaps van totaal nominaal € 80 miljoen, en looptijden tot 2058-2060, overgedragen aan een bank. Tegelijkertijd zijn de gehedgede Roll-over leningen omgezet in vastrentende, dan wel basisrente leningen. Hierbij heeft er een herwaardering plaats gevonden van de opgenomen leningen. Van het saldo eind 2020 heeft € 49.522 een looptijd langer dan 5 jaar.

### Reële waarde

De reële waarde van de leningen bedraagt € 746.196 exclusief derivaten. De waardering heeft per lening plaats gevonden tegen de rentecurve per 31 december 2020, rekening houdend met een spread van 30 basispunten. De reële waarde van de leningen exclusief de spread bedraagt € 774.344. Voor de kenmerken van de leningen verwijzen wij naar: (1) tabel met rentepercentages opgenomen onder 'niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen'. Verder verwijzen wij naar: (2) paragraaf inzake de extendible leningen en naar (3) paragraaf inzake financiële instrumenten, welke eveneens onder 'niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen' opgenomen zijn.

**21. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV**

	2020	2019
Stand 1 januari :		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	16.816	17.557
Waardeverminderingen/vermeerderingen	5.473	2.299
	<u>22.289</u>	<u>19.856</u>
Mutaties		
Verkochte woningen	199	227
Teruggekochte woningen	-1.807	-968
Opwaarderingen	2.135	3.174
Afwaarderingen	-22	0
Totaal mutaties	<u>505</u>	<u>2.433</u>
Stand per 31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	15.088	16.816
Waardeverminderingen/vermeerderingen	7.706	5.473
	<u>22.794</u>	<u>22.289</u>

De ontvangen koopsommen van 112 in 2007 t/m 2020 verkochte woningen via de koopgarantregeling zijn opgenomen onder de post Terugkoopverplichting. WoonInvest is verplicht deze woningen in de toekomst terug te kopen tegen de dan geldende marktwaarde. Hierbij wordt indien relevant rekening gehouden met de door WoonInvest verstrekte korting en de afgesproken verdeling in de waardeontwikkeling. Onder de Vastgoedbeleggingen zijn deze woningen tegen taxatiewaarden minus verstrekte korting opgenomen.

**22. Overige schulden**

	31-12-2020	31-12-2019
Vooruit ontvangen huur	25.181	25.211
Waarborgsommen	194	196
Te amortiseren hedges	16.385	16.863
Totaal	<u>41.760</u>	<u>42.270</u>

De vooruitontvangen huur muteerde als volgt:

	2020	2019
Stand 1 januari	25.211	25.067
Rente toerekening	1.228	1.222
Vrijval ten goede van het resultaat	-1.258	-1.078
Stand 31 december	<u>25.181</u>	<u>25.211</u>

Deze post betreft het aan een zorgverlener verhuurde zorgvastgoed. Deze ontvangsten ineens leiden tot lagere toekomstige huurtermijnen. Deze post valt derhalve vrij ten gunste van het resultaat gedurende de resterende huurtermijnen, welke variëren tussen de 10 en 27 jaar.

De te amortiseren hedges muteerden als volgt:

	2020	2019
Stand 1 januari	16.863	16.889
Nieuwe transacties	0	0
Waarde aanpassing	-478	-26
Stand 31 december	<u>16.385</u>	<u>16.863</u>

De te amortiseren hedges betreft een aantal renteswaps waarbij is overeengekomen om in de toekomst een hogere lange rente te betalen. De schuld valt vrij gedurende de looptijd van de renteswaps.

In de te amortiseren hedges zijn ook waarden opgenomen inzake swaptions. Deze waarde nam tot het moment van uitoefening van de swaption toe. Vanaf het moment van uitoefening wordt regulier geamortiseerd. Door deze verwerkingswijze neemt de waarde van de te amortiseren hedges tot en met 2016 toe tot € 11.704. Vanaf 2017 nemen de te amortiseren hedges af door reguliere amortisaties tot ze in 2060 geheel geamortiseerd zijn.

<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
23. Aflossingsverplichting langlopende schulden	3.210	25.560
24. Schulden aan leveranciers	1.835	623
25. Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	2.052	1.444
26. Overige schulden	196	197
27. Overlopende passiva	8.348	6.764
Totaal	<u>15.641</u>	<u>34.588</u>

De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

<b>23. Aflossingsverplichting langlopende schulden</b>	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen.	<u>3.210</u>	<u>25.560</u>

<b>24. Schulden aan leveranciers</b>	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Crediteuren	<u>1.876</u>	<u>623</u>

Door de overgang naar een nieuw ERP-systeem zijn er eind 2019 relatief veel facturen betaald.

<b>25. Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen</b>	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Loonbelasting	386	288
Te verrekenen vennootschapsbelasting	253	0
Omzetbelasting	1.333	1.089
Pensioenen	80	67
Totaal	<u>2.052</u>	<u>1.444</u>

Voor de vennootschapsbelasting resteren er per ultimo 2020 geen fiscaal verrekenbare verliezen meer en is WoonInvest in een zgn. betalende positie gekomen.

<b>26. Overige schulden</b>	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Reservering vakantiedagen	186	186
Overige schulden	10	11
Totaal	<u>196</u>	<u>197</u>

<b>27. Overlopende passiva</b>	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Transitorische rente (passiva)	3.606	3.539
Vooruit ontvangen huur	2.344	1.103
Te betalen accountantskosten	135	80
Te betalen service kosten	1.027	827
Projectkosten	808	1.033
Diversen	428	182
Totaal	<u>8.348</u>	<u>6.764</u>

De kortlopende schulden kennen een looptijd van korter dan een jaar.

## Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

### *Voorwaardelijke verplichtingen*

#### *WSW obligoverplichting*

Leningen van woningcorporaties, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan woningcorporaties als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen. Indien het WSW deze obligo zou opeisen dient WoonInvest het bedrag binnen 30 aan het WSW over te maken.

Obligo aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) uit hoofde van door het WSW geborgde leningen, die opeisbaar wordt indien blijkt dat het garantievermogen van het WSW niet voldoende is om de aanspraken op het WSW te dekken. Het obligotarief is 3,85%.	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	14.701	15.433

### *Niet-verwerkte activa en verplichtingen*

Voor het in aanbouw zijnde complex Hethuis geldt een aanneemsom waarvan een bedrag van € 598 aan termijnen nog niet is vervallen.

Met 2 aannemers zijn raamcontracten afgesloten voor de duurzaamheidsprojecten tot en met 2024.

Voor een betaald parkeren garage heeft WoonInvest een beheerovereenkomst afgesloten waaruit tot en met november 2021 een jaarlijkse verplichting van circa € 72 voortkomt.

De grond voor het nieuwbouwcomplex Transvaal is in erfpacht geleverd. De jaarlijkse erfpachtcanon bedraagt circa € 27. Deze verplichting geldt voor onbepaalde tijd.

Onder de langlopende leningen en derivaten is toegelicht voor welk gedeelte van de derivaten kostprijs hedge accounting is toegepast.

### *Meerjarige financiële verplichtingen*

WoonInvest heeft als lessee operationele leasecontracten voor auto's afgesloten. De toekomstige minimale leasebetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Periode < 1 jaar	115	106
Periode > 1 jaar < 5 jaar	255	189
Periode > 5 jaar	10	0

De leaseovereenkomsten hebben een gemiddelde looptijd van 2,06 jaar (2019: 1,63 jaar) waarbij de leasebetaling een vast bedrag per jaar is over de gehele leaseperiode. Er is geen sprake van voorwaardelijke leasebetalingen. In 2020 werd voor € 138 aan leasebetalingen verricht en in de winst- en verliesrekening opgenomen.

Ten behoeve van ICT (software, printers en telefonie) heeft WoonInvest diverse meerjarige contracten afgesloten. De hieruit voortvloeiende verplichtingen kennen de volgende omvang: in 2021 € 591, in 2022 € 474 en 2023 € 415.

Uit hoofde van deze contracten is in 2020 een bedrag van € 818 in de winst- en verliesrekening opgenomen.

In 2017 heeft WoonInvest het Eigenrisicodragerschap (ERD) van de Werkhervatting Gedeeltelijk Arbeidsgeschikten (WGA) en de Ziekteweg (Zw) verzekerd bij Aegon. Het contract loopt tot 1 januari 2022. De jaarlijkse premie bedraagt circa € 32.

### *Juridische claims*

Er zijn tegen WoonInvest geen noemenswaardige claims ingediend.

## **Gebeurtenissen na balansdatum**

Na de balansdatum hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan die van invloed zijn op de financiële positie van WoonInvest.

## Financiële instrumenten

### *Algemeen*

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het inschatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

### *Doelstelling en beleid beheer financiële risico's*

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

Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt WoonInvest tevens gebruik van afgeleide instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten.

WoonInvest past kostprijshedge-accounting toe (zie hierna onder paragraaf Hedges). Het beleid van WoonInvest is om niet te handelen in financiële instrumenten. De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van WoonInvest zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico en renterisico (kasstroomrisico en marktrisico). Het risicobeleid is beschreven in het reglement financieel beleid en beheer en het treasurystatuut.

### **Kredietrisico**

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun verplichtingen jegens WoonInvest kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren.

WoonInvest maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt WoonInvest enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen de corporatie. WoonInvest loopt een potentieel kredietrisico op de bank indien de rentederivaten een positieve marktwaarde kunnen

### **Liquiditeitsrisico**

Dit betreft het risico dat WoonInvest over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen.

Met de BNG is een kredietfaciliteit overeengekomen van € 5 miljoen. Hiervoor zijn er geen zekerheden gesteld. Ultimo 2020 staat de kredietfaciliteit nog volledig ter beschikking.

Voor een toelichting op de liquiditeitsrisico's specifiek inzake de rentederivaten wordt verwezen naar paragraaf Derivaten van dit hoofdstuk.

### **Valutarisico**

WoonInvest loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn genoteerd.

### **Renterisico (kasstroomrisico's)**

WoonInvest loopt kasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa, effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt WoonInvest risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Voor schulden met variabele renteafspraken is het kasstroomrisico afgedekt met renteswapcontracten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente.

Verwezen wordt verder naar paragraaf "Hedges" van dit hoofdstuk.

### Rentevoet leningen kredietinstellingen met resterende looptijden

Ter beoordeling van het prijsrisico dat WoonInvest loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden (in duizenden euro's):

Restant looptijd	Renteklasse					Totaal
	tot 2%	2% - 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%	
1 - 5 jaar	1.567	0	0	0	0	1.567
6 - 10 jaar	27.750	0	8.600	64.650	0	101.000
11 - 15 jaar	0	9.561	0	4.536	0	14.097
16 - 20 jaar	0	0	0	37.500	0	37.500
> 20 jaar	45.500	0	95.000	87.500	12.000	240.000
	<u>74.817</u>	<u>9.561</u>	<u>103.600</u>	<u>194.186</u>	<u>12.000</u>	<u>394.164</u>

De effectieve rentevoet van de leningen kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,49 % (2019: 3,31 %). Dit is exclusief derivaten. In de totale hoofdsommen in deze tabel is voor € 47.250 variabel rentende leningen opgenomen.

De rente van de variabel rentende leningen (roll-over leningen) zijn gebaseerd op de 1-weeks, 1-maands, driemaands en zesmaands euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het euribor percentage en een liquiditeitsopslag die varieert van 18 basispunten tot +/- 46 basispunten. Het renterisico van de roll-over leningen is voor € 47.250 afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps). Over het boekjaar 2020 beliep de rentelast inzake de renteswaps € 2.648 (2019: € 3.553). Gecombineerd met de rentelast over de leningenportefeuille ad € 13.878 (2019: € 13.575) bedraagt de effectieve rentevet: 4,15% (2019: 4,18%).

De reële waarde van de leningen is € 745.827 exclusief derivaten. Voor de kenmerken van de leningen verwijzen wij naar de tabel met rentepercentages zoals hierboven opgenomen. Verder verwijzen wij naar de paragraaf inzake de extendible leningen op de volgende pagina.

### Kasstroomrisico's leningen kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen en de eindaflossingen (in duizenden euro's) voor de periode tot en met 2030:

	Kasstroomrisico uit hoofde van			Renterisico uit hoofde van		Risico uit hoofde van
	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Totale aflossing	Eindaflossingen	Renteherziening	Spreadherziening
2021	1.194	0	1.194	0	4.202	67.000
2022	1.218	0	1.218	0	12.500	32.000
2023	1.243	0	1.243	0	3.629	0
2024	1.268	0	1.268	0	5.000	0
2025	1.295	0	1.295	0	0	0
2026	1.000	0	1.000	0	0	0
2027	1.025	37.750	38.775	27.750	0	0
2028	9.802	52.500	62.302	27.500	0	0
2029	829	0	829	0	0	0
2030	857	0	857	0	0	10.000

Het renterisico uit hoofde van eindaflossingen is lager dan het kasstroomrisico uit hoofde van eindaflossingen aangezien swaps zijn afgesloten op leningen met een variabele rente die bij eindaflossing wel een kasstroomrisico, maar geen renterisico kennen.

De duration van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 21,0 jaar (2019: 19,3 jaar). Dit is exclusief derivaten. Een stijging ten opzichte van 2019, hetgeen veroorzaakt wordt door de transacties die in 2020 zijn verricht en door daling van de rentecurve.

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningsoort toegelicht:

De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van de leningen betreft:

- \* op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente
- \* de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente

De extendible leningen (€ 82.500) zijn in 2018 omgezet naar leningen met een vaste rente. De verlengingsperiode en het rentepercentage van de verlengingsoptie kwamen overeen met de gerelateerde payer swaptions. De payer swaptions zijn hierbij beëindigd.

De basisrenteleningen (€ 92.000, 2019: € 92.000) hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimaal vijf jaar bedraagt. Voor 2 leningen (€ 25.000) is de kredietopslag voor de restant looptijd in 2018 vastgezet. Eind 2018 zijn 3 nieuwe basisrenteleningen (€ 60.000) afgesloten. Na vijf jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 8 basispunten en 100 basispunten. De marktwaarde van de basisrenteleningen bedraagt € 235.033.

### **Marktrisico**

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille.

### ***Hedges***

#### *Algemene hedgestrategie*

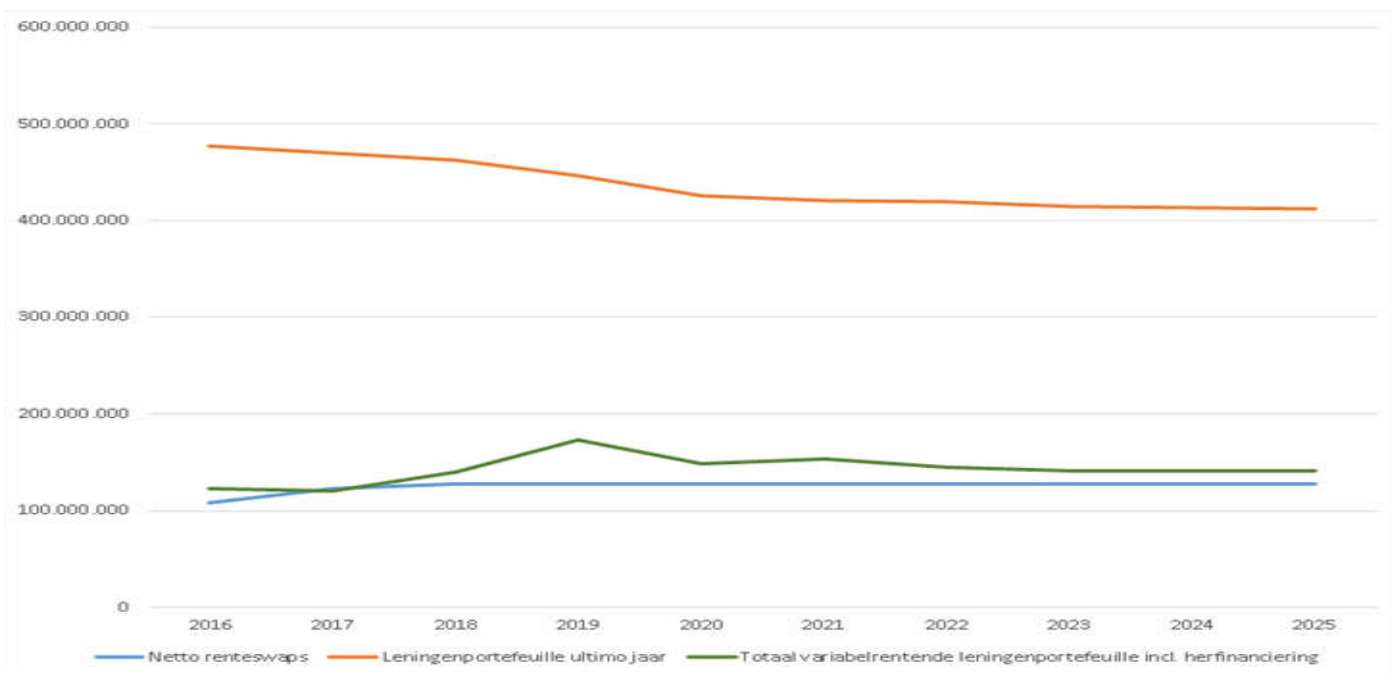
WoonInvest voert een strategie om het risico op wijzigingen van toekomstige kasstromen uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen af te dekken. Daartoe zijn als hedge-instrumenten renteswaps/renteswaptions afgesloten. Met een payer renteswap ontvangt WoonInvest een variabele rente van de tegenpartij en betaalt een vaste rente terug.

#### *Hedge accounting*

Op basis van de hiervoor genoemde hedgestrategie past WoonInvest in de jaarverslaglegging kostprijs hedge-accounting toe waarbij de marktwaarde-fluctuaties van de afgedekte posities (leningen) en het afdekkingsinstrument (renteswaps, gekochte swaptions) niet in de winst- en verliesrekening worden verwerkt teneinde aldus de toegepaste risicoafdekking in de verslaggeving tot uitdrukking te brengen.

### Hedge documentatie

WoonInvest heeft gekozen voor het toepassen van hedge accounting op basis van generieke documentatie met behulp waarvan de effectiviteit van de hedge-relatie wordt beoordeeld. Hierin zijn de doelstellingen van risicobeheer en van de hedgestrategie beschreven alsmede de afgedekte posities en in te zetten hedge-instrumenten inclusief de verwachte effectiviteit. De hedge-instrumenten worden bijgehouden in een hedge-tabel. In deze tabel wordt het verband gelegd tussen de hedge-instrumenten en de bestaande en verwachte leningen met een hoogst waarschijnlijk karakter. Enkele hedge-instrumenten hebben een langere looptijd dan de gekoppelde leningen, aangezien het zeer waarschijnlijk is dat deze leningen geherfinancierd zullen gaan worden. In onderstaande grafiek is de relatie gelegd tussen de bestaande leningenportefeuille en het volume van de gefixeerde hedge-instrumenten die gekoppelde zijn aan te herfinancieren leningen. Deze herfinancieringen zijn zeer waarschijnlijk, gezien het verwachte verloop van de leningenportefeuille.



WoonInvest heeft een beleid gericht op de realisatie van haar doelstelling; huisvesting van de doelgroep. De financieringspositie is dienstbaar aan die doelstelling. Een duurzame vervulling van de doelstelling vereist een grote kapitaalvraag. WoonInvest zal haar eigen kapitaal maximaal inzetten voor de doelstelling en daarbij ook maximaal gebruik maken van externe vermogensverschaffing. De financieringsmogelijkheden zijn in principe beperkt tot 50% van de WOZ waarde van het bezit. De WOZ waarde eind 2020 is circa € 1,6 miljard. De operationele kasstromen, zoals die door het WSW gedefinieerd wordt, van WoonInvest zijn, op basis van de huidige verwachtingen, over een zeer lange periode positief. Hierdoor voldoen we naar verwachting voor een zeer lange periode aan de eisen die gesteld zijn aan het verkrijgen van borgingsruimte die het WSW verstrekt. We gebruiken deze borgingsruimte naar verwachting zo veel mogelijk om daarmee onze doelstelling te realiseren en de daarmee samenhangende investeringsplannen te financieren. Over een zeer lange periode zal het totaal aangetrokken externe vermogen naar verwachting minimaal gelijk zijn aan de huidige positie. Hierbij moet rekening worden gehouden met het feit dat het hier om nominaal ingedekte bedragen gaat. De feitelijke financieringsbehoefte zal naar verwachting alleen maar toenemen door inflatie. Het renterisico op deze toekomstige financieringsbehoefte hebben we voor een deel beperkt door derivaten af te sluiten in overeenstemming met ons treasurybeleid.

De herfinancieringen die zeer waarschijnlijk zijn en die betrekking hebben op hedges kunnen voor de aankomende 5 boekjaren als volgt weergegeven worden:

Jaar	2021	2022	2023	2024	2025
Te herfinancieren bedrag	0	0	0	0	0

### Effectiviteit hedge-relatie

Voor elke verslaggevingsperiode wordt ten aanzien van de rentestromen de effectiviteit van de hedge relaties getest middels het vergelijken van de kritische kenmerken (o.a. omvang en looptijd) van de hedge-instrumenten met die van de afgedekte en nog af te dekken posities. Indien ineffectiviteit wordt vastgesteld, wordt deze direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.



## Derivaten

WoonInvest heeft een aantal derivaten afgesloten om renterisico's voortvloeiend uit leningcontracten met een variabele rente af te dekken. De betalingscondities van de renteswap stemmen overeen met die van de onderhandse leningen. Zoals onder de waarderingsgrondslagen toegelicht past WoonInvest daarbij kostprijs-hedge-accounting toe, waardoor de renteswaps tegen kostprijs worden gewaardeerd (nagenoeg nihil) en waardemutaties niet in het resultaat worden verantwoord. Ook is er een aantal (long) swaptions aangekocht, om het renterisico van extendible leningen af te dekken. De betaalde premie hiervoor is geactiveerd, en valt vrij gedurende de periode van aanschaf tot uitoefendatum. Één derivaat (geschreven swaption) viel niet onder de kostprijs-hedge-accounting en was derhalve tegen marktwaarde gewaardeerd. Na aanpassing van de contractuele voorwaarden van dit derivaat in 2018 valt het derivaat wel onder kostprijs-hedge-accounting. De negatieve marktwaarde op het moment van aanpassing wordt bevroren en amortiseert over de betreffende renteperiode.

WoonInvest was tevens in het bezit van een vijftal "embedded" derivaten. Hierbij zijn in de leningcontracten zodanige bepalingen en afspraken opgenomen dat deze voldoen aan de kenmerken van een derivaat. Één embedded derivaat viel niet onder de kostprijs-hedge-accounting en werd derhalve tegen marktwaarde gewaardeerd. Op 6 maart 2017 heeft de tegenpartij gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een extendible lening te verlengen. De negatieve marktwaarde van het "embedded" derivaat is hierdoor geherrubriceerd naar de leningen. Bij de vier overige "embedded" derivaten zijn de contractvoorwaarden van de lening aangepast. De extendible optie in de lening is omgezet naar een vaste rente. Tegelijkertijd zijn de bijbehorende payer swaptions beëindigd.

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

Op de volgende derivaten wordt kostprijs-hedge-accounting toegepast:

Derivaat Abn-amro:	Soort	Hoofdsom	Ingangs- datum	Eind- datum	Break- datum	Te betalen rente	Te ontvangen rente	Marktwaarde 31-12-2020	Marktwaarde 31-12-2019
D7	Payerswap	15.000.000	18-jul-05	16-jan-20	n.v.t.	3,07% - 4,65%	3M Euribor		*
D7 extendible	Payerswap	15.000.000	16-jan-20	16-jan-35	n.v.t.	3,95%	3M Euribor	-9.038.672	-8.237.536
D8-D9	Payerswap	12.500.000	2-jan-07	1-jan-57	n.v.t.	4,275%	3M Euribor	-20.218.328	-16.245.183
D10	Payerswap	3.750.000	23-nov-07	30-dec-27	n.v.t.	4,710%	3M Euribor	-1.388.390	-1.445.463
D11	Payerswap	7.000.000	23-nov-07	12-okt-27	n.v.t.	4,707%	3M Euribor	-2.593.052	-2.708.389
D12	Payerswap	7.000.000	23-nov-07	1-sep-27	n.v.t.	4,705%	3M Euribor	-2.501.303	-2.624.634
D13	Payerswap	10.000.000	23-nov-07	1-jul-27	n.v.t.	4,695%	3M Euribor	-3.567.456	-3.756.346
D19	Payerswap	7.000.000	1-jul-09	1-jul-47	n.v.t.	4,730%	3M Euribor	-9.138.507	-7.798.365
D21	Payerswap	25.000.000	30-jul-09	29-jan-49	n.v.t.	4,730%	3M Euribor	-34.505.445	-29.176.627
D22	Receiverswap	25.000.000	30-jul-09	30-okt-28	n.v.t.	3M Euribor	4,730%	10.566.976	10.613.206
D23	Payerswap	10.000.000	7-sep-09	8-jun-48	n.v.t.	4,730%	3M Euribor	-13.425.523	-11.385.854
D24	Receiverswap	10.000.000	7-sep-09	8-mrt-27	n.v.t.	3M Euribor	4,730%	3.332.372	3.551.962
<b>Nomura:</b>									
D50	Receiverswap	15.000.000	16-jan-12	16-jan-42	9-jan-22	3 M Eur. + 1,36%	3,780%	7.715.935	5.915.178
								<u>-74.761.393</u>	<u>-63.298.051</u>

Niet in de balans opgenomen marktwaarde (vanwege toepassing kostprijs hedge-accounting)

\* Marktwaarde D7 per 31-12-2019 toevoegd bij D7 extendible.

Op basis van de portfolio approach is rekening gehouden met CVA bij eventuele positieve waarden.

De weergegeven waarden zijn opgenomen conform eigen berekening welke is afgestemd met onze externe treasury adviseur.

In derivaat D7 was in het contract een geschreven swaption opgenomen, het betreft een extendible renteswap. Door de geschreven swaption in dit contract is de coupon van de renteswap verlaagd. WoonInvest heeft in het treasury statuut opgenomen dat geschreven posities niet meer worden ingenomen, conform de Beleidsregels Derivaten/Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van het Ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties. In 2018 zijn de contractvoorwaarden van D7 aangepast waarbij de geschreven swaption is omgezet naar een vaste rente.

Het bovenstaande derivaten-overzicht betreft de bruto positie. De derivaten hebben in een aantal gevallen betrekking op dezelfde onderliggende leningen. De netto afgedekte positie wordt in de tabel hieronder weergegeven.

De aan vorengenoemde derivaten gekoppelde leningen betreffen:

Geldgever	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Te betalen variabele rente	Gekoppeld aan derivaat	
Bng	25.000.000	30-10-2006	30-10-2028	4,135%	D22	D21
Abn amro	10.000.000	5-3-2007	6-3-2027	STRIKE 4,350% of 3M Euribor	D24	D23
Bng	12.500.000	2-7-2020	2-1-2057	3M Euribor + 0,195%	D8/9	
Aegon	15.000.000	16-1-2012	16-1-2042	3,780%	D50	D7
Bng	10.000.000	1-7-2015	1-7-2027	3M Euribor + 0,25%	D13	
Bng	7.000.000	1-9-2015	1-9-2027	3M Euribor + 0,30%	D12	
Bng	7.000.000	12-10-2015	12-10-2027	3M Euribor + 0,42%	D11	
Nwb	3.750.000	30-12-2015	30-12-2027	3M Euribor + 0,46%	D10	
Bng	7.000.000	1-6-2017	1-7-2047	3M Euribor + 0,175%	D19	
	<u>97.250.000</u>					

### Liquiditeitsrisico's voortvloeiend uit onderpandverplichtingen

Het betreft het risico dat WoonInvest over onvoldoende middelen beschikt om aan de verplichtingen te voldoen van de derivatenportefeuille.

In 2018 en 2019 zijn de derivaten uit het derivatenportefeuille geherstructureerd in de vorm van basisleningen en de break clausules zijn geëlimineerd. De nog resterende liquiditeitsrisico van de derivatenportefeuille zijn beperkt door een Zekerhedenovereenkomst met een gemaximaliseerd bedrag van € 9,95 miljoen die geldt tussen WoonInvest en een van de banken. Daarnaast kent een deel van de derivatenportefeuille met een totale nominale waarde van € 15,0 miljoen een verplichting tot storting op een "derden gelden deposito" van gelden indien de marktwaarde van de derivaten onder een bepaald niveau (threshold) daalt ('margin calls'). De threshold bedraagt € 20 miljoen. De indicatieve marktwaarde van deze derivaten bedraagt ultimo 2020 € 8,2 miljoen positief. Ultimo 2020 heeft WoonInvest dan ook geen collateral geplaatst bij de betreffende bank. In 2014 is WoonInvest met de betreffende bank overeengekomen dat de bijstortingsplicht gemaximeerd wordt tot € 50 miljoen.

Bij een verdere rentedaling bestaat niet langer de mogelijkheid dat onderpand in de vorm van liquiditeiten moet worden verstrekt. Eind 2020 voldeed WoonInvest aan de stresstest van de Autoriteit Woningcorporaties.

De derivatenportefeuille van WoonInvest kent nog één optionele beëindigingsclausule op termijn (zogenaamde optional early termination clauses). Het betreft hier een receiver swap die per eind 2020 een positieve marktwaarde vertegenwoordigt van € 8,2 miljoen. Vier payer swaps met een optionele beëindigingsclausule zijn genoveerd. Bij de overige derivaten met optionele beëindigingsclausules zijn deze uit de contracten verwijderd.

Conform de Woningwet, mogen derivatencontracten evenals de onderliggende juridische documentatie (ISDA) geen toezichtbelemmerende bepalingen bevatten. In de derivatencontracten met een van de tegenpartijen zijn deze bepalingen opgenomen, WoonInvest heeft een concreet plan van aanpak opgesteld om deze bepalingen te laten verwijderen. Onderdeel van dit plan was het noveren van de payer swaps, hetgeen in 2018 uitgevoerd is.

**TOELICHTING OP DE WINST-EN VERLIESREKENING**  
(in duizenden euro's)

**Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>28. Huuropbrengsten</b>		
Netto huur woningen en woongebouwen	65.689	63.531
Netto huur onroerende zaken niet zijnde woningen	<u>1.924</u>	<u>2.135</u>
subtotaal	67.613	65.666
Af:		
Huurderving wegens leegstand	933	791
Huurderving wegens overige redenen	185	-14
subtotaal	<u>1.118</u>	<u>777</u>
Totaal	<u><u>66.495</u></u>	<u><u>64.889</u></u>

De per maand te ontvangen netto huur van de woningen is tussen de maand december 2019 en december 2020 als volgt gewijzigd:

- te ontvangen netto huur december 2019	5.303
bij: huurverhoging als gevolg van	
algemene huurverhoging per 1 juli	125
harmonisatie bij mutatie en woningverbetering	19
oplevering nieuwe en aangekochte woningen	<u>2</u>
subtotaal	5.449
af: vermindering i.v.m. verkoop bezit/sloop	0
huurverlaging ivm huurtoeslag	-3
huurcorrectie WZH	0
splitsing complex	<u>0</u>
- te ontvangen netto huur december 2020	<u><u>5.446</u></u>

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Gemeente Leidschendam-Voorburg	40.045	38.649
Gemeente Den Haag	24.951	24.784
Gemeente Zoetermeer	1.312	1.273
Gemeente Lansingerland	<u>187</u>	<u>183</u>
	<u><u>66.495</u></u>	<u><u>64.889</u></u>

De onderverdeling van de netto huuropbrengsten per type bezit kan als volgt worden weergegeven:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Woningen	56.608	55.438
Bedrijfsonroerend goed	1.017	968
Maatschappelijk vastgoed	279	233
Intramuraal zorgvastgoed	7.837	7.510
Parkeergelegenheid	616	609
Overig (onzelfstandige woonegelegenheden)	<u>138</u>	<u>131</u>
	<u><u>66.495</u></u>	<u><u>64.889</u></u>

<b>29. Opbrengsten servicecontracten</b>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Vergoedingen van huurders	3.618	3.702
Derving Servicecontracten	-42	-31
<b>Totaal</b>	<b><u>3.576</u></b>	<b><u>3.671</u></b>
<b>30. Lasten servicecontracten</b>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
a. waterverbruik	622	572
b. stookkosten	1.132	1.301
c. portiekverlichting	830	631
d. poortverlichting	0	4
e. portiek reinigen	702	685
f. ramen wassen	1	117
g. onderhoud gemeenschappelijke tuinen	6	15
h. glasverzekering	97	94
i. diverse kosten	10	3
j. huismeester	233	56
<b>Totaal</b>	<b><u>3.633</u></b>	<b><u>3.478</u></b>
<b>31. Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Toegerekende lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.854	5.354
Overige lasten	513	789
<b>Totaal</b>	<b><u>5.367</u></b>	<b><u>6.143</u></b>
<b>32. Lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Dagelijks onderhoud	3.134	3.166
Mutatie onderhoud	1.950	713
Planmatig onderhoud	11.008	10.667
Toegerekende lasten onderhoud	2.505	2.245
<b>Totaal</b>	<b><u>18.597</u></b>	<b><u>16.791</u></b>
In het mutatieonderhoud 2020 is de transformatie van Zilverlinde (76 won.) van € 803 (2019: € 320) opgenomen.		
<b>33. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Gemeentelijke heffingen	1.949	1.839
Erfpacht	27	27
Verzekeringen	323	330
Juridische kosten	16	14
Verhuurderheffing	6.376	5.522
Contributie landel. federatie	58	56
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9	0
<b>Totaal</b>	<b><u>8.758</u></b>	<b><u>7.788</u></b>

## Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

<b>34. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Verkoopopbrengst DAEB vastgoed	0	15
Verkoopopbrengst Niet-DAEB vastgoed	<u>6.054</u>	<u>0</u>
Totaal	<u>6.054</u>	<u>15</u>

De verkoopopbrengst betreft 14 woningen en 3 parkeerplaatsen (2019: 2 woonwagens) uit het bezit in exploitatie en 5 koopgarantwoningen die VON zijn verkocht.

<b>35. Toegerekende organisatiekosten</b>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Lonen en salarissen ten behoeve van verkoop	43	32
Overige indirecte kosten	<u>29</u>	<u>41</u>
Totaal	<u>72</u>	<u>73</u>

<b>36. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Boekwaarde verkocht DAEB vastgoed	0	54
Boekwaarde verkocht Niet-DAEB vastgoed	<u>4.654</u>	<u>0</u>
Totaal	<u>4.654</u>	<u>54</u>

De boekwaarde betreft 14 woningen en 3 parkeerplaatsen (2019: 2 woonwagens) uit het bezit in exploitatie en 5 koopgarantwoningen die VON zijn verkocht.

## Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<b>37. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
(Terugname van) waardevermindering DAEB vastgoed in exploitatie	1.626	3.847
(Terugname van) waardevermindering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	970	1.336
(Terugname van) waardevermindering vastgoed in ontwikkeling	0	5.336
Waardevermindering a.g.v. afgeboekte projecten	329	-58
Onrendabel deel van de investeringen	-2.706	-5.534
Afwaardering grondpositie	<u>0</u>	<u>-965</u>
	<u>219</u>	<u>3.962</u>

De post Waardevermindering a.g.v. afgeboekte projecten betreft een vrijval van de overige voorziening als gevolg van een gunstige afronding de bouwteamovereenkomst van het gestaakte project De Sonneruyter. De post Onrendabel deel van de investeringen ziet op duurzaamheidsprojecten in in 7 complexen.

<b>38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	60.434	40.416
Waardeverandering Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>11.830</u>	<u>31.300</u>
	<u>72.264</u>	<u>71.716</u>

<b>39. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</b>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Waardeverandering woningen verkocht onder voorwaarden	2.836	4.172
Waardeverandering terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	<u>-2.113</u>	<u>-3.150</u>
	<u>723</u>	<u>1.022</u>

## Netto resultaat overige activiteiten

	2020	2019
<b>40. Opbrengst overige activiteiten</b>		
Opbrengsten servicecontracten	320	304
Toezicht en directievoering bij projecten door eigen personeel	54	35
Overige vergoedingen	215	254
Totaal	<u>589</u>	<u>593</u>
<b>41. Kosten overige activiteiten</b>		
Uitbesteed service onderhoud	527	315
Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	0	0
	<u>527</u>	<u>315</u>
<b>42. Overige organisatiekosten</b>		
Accountantskosten	249	129
Treasury	42	44
Bestuurskosten	85	139
Inhuur projecten	0	322
Bijdrage kosten Autoriteit Wonen	50	53
Kosten OR	14	10
Toegerekende overige organisatiekosten	1.249	890
	<u>1.689</u>	<u>1.587</u>
<b>43. Leefbaarheid</b>		
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	171	223
Mens gerelateerde leefbaarheid	521	487
	<u>692</u>	<u>710</u>
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		
<b>44. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren</b>		
Rente verstrekte leningen	<u>0</u>	<u>17</u>

#### 45. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2020	2019
Rente leningen en derivaten	16.524	17.129
Correctie rente derivaten	-734	-279
Gecalculeerde rente vooruitontvangen huur	1.229	1.222
Provisie geldleningen	91	94
Rente rekening-courant bank	108	66
Rente waarborgsommen	0	1
Toegerekende rente Vliethof	0	-513
Overige financieringslasten	-9	-149
Totaal rentelasten	<u>17.209</u>	<u>17.571</u>

#### 46. Vennootschapsbelasting

	2020	2019
Vennootschapsbelasting		
Mutatie passieve belastinglatenties	515	2.178
Mutatie actieve belastinglatenties	2.992	-403
Acute last VPB	253	0
VPB lasten	<u>3.760</u>	<u>1.775</u>

De mutatie passieve belastinglatenties wordt veroorzaakt door de toename van de belastinglatentie voor de fiscale onderhoudsvoorziening.

De mutatie actieve belastinglatenties ziet vooral op het afschrijvingspotentieel (€ 1.277) en de fiscaal te verrekenen verliezen (ad -/- € 4.270).

De post VPB boekjaar is als volgt berekend:

Resultaat voor belastingen volgens winst- en verliesrekening		88.720
Correcties:		
- Fiscaal aan projecten toegerekende rente	151	
- Dotatie voorziening onrendabele investering	2.706	
- Gemengde kosten	17	
- Onderhoud en verbetering	72	
- Fiscaal geen waardemutatie embedded derivaat	-366	
- Fiscaal hogere boekwaarde in 2020 verkochte woningen	725	
- (Terugname van) waardevermindering vastgoed in exploitatie	-2.596	
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-72.264	
- Waardevermindering a.g.v. afgeboekte projecten	-329	
- Ongerealiseerde waardeveranderingen VOV	-723	
- Investeringsaftrek	-4	
- Fiscale afschrijvingen vastgoed	-3.263	
- Fiscale aanwending waarderingsverschil langlopende schulden	-29	
- Vrijval fiscale onderhoudsvoorziening	<u>2.923</u>	
Fiscaal resultaat 2020		<u>-72.980</u>
Beperking rente-aftrek (ATAD)		15.740
Dotatie herinvesteringsreserve		5.968
Belastbare winst		<u>-2.194</u>
Te verrekenen verliezen		19.514
Belastbaar bedrag		<u>-18.437</u>
Te betalen VPB		<u>253</u>

Het fiscaal resultaat over 2020 wordt voor een bedrag van € 18.437 verrekend met in het verleden gerealiseerde fiscale verliezen.

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De effectieve belastingdruk is 4,3%. Dit wordt veroorzaakt door het benutten van fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in waardering van het vastgoed, verwerking van interest en toerekening aan onderhoud.

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling, het vormen van een herbestedingsreserve, het (fiscaal) vormen van een onderhoudsvoorziening (i.c. met een omvang van circa € 38,9 miljoen) en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de corporatie gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.



## Afschrijvingen materiële vaste activa

	2020	2019
Boekresultaat onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-1	0
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	500	275
	<u>499</u>	<u>275</u>

## Lonen en salarissen

	2020	2019
Lonen en salarissen	4.609	4.232
Sociale lasten	767	703
Pensioenpremies	736	588
Overige salariskosten	0	24
Doorberekende Lonen en salarissen	<u>-955</u>	<u>-471</u>
Totaal	<u>5.157</u>	<u>5.076</u>

WoonInvest heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).

De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW).

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.

## Gemiddeld aantal werknemers

Bij WoonInvest waren eind 2020 83 werknemers in dienst (2019: 72).

Het aantal fulltime equivalenten bedroeg gemiddeld 72,7 (2019: 66,1). Alle werknemers waren in Nederland werkzaam.

## Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	2020	2019
Controle van de jaarrekening PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.	198	97
Andere controlewerkzaamheden PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.	39	32
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controlediensten	<u>12</u>	<u>0</u>
	<u>249</u>	<u>129</u>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij de WoonInvest zijn uitgevoerd door PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. zoals bedoeld in artikel 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2020, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht. De controlekosten van de jaarrekening zijn in 2020 zijn hoger doordat WoonInvest vanaf 2020 een OOB-status heeft. Dit heeft als gevolg dat de controlewerkzaamheden omvangrijker zijn. Daarnaast is er sprake van nagekomen meerwerk over 2019. Andere niet-controlediensten betreft een rapport van bevindingen inzake de dPl.

## 16 Verantwoording Wet normering Topinkomens (WNT)

Per 1 januari 2013 is de Wet normering Topinkomens (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de op WoonInvest van toepassing zijnde regelgeving voor toegelaten instellingen.

De WNT is van toepassing op WoonInvest.

Het voor WoonInvest toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 189.000. Voor WoonInvest geldt het WNT-maximum voor woningcorporaties, klasse G.

### 1. Bezoldiging topfunctionarissen

*1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionarissen worden aangemerkt.*

Gegevens 2020	
bedragen x € 1	M.L. Straks
Funciegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	161.815
Beloningen betaalbaar op termijn	23.685
<i>Subtotaal</i>	<i>185.500</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	189.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>185.500</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2019	
bedragen x € 1	M.L. Straks
Funciegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,00
Dienstbetrekking?	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	156.418
Beloningen betaalbaar op termijn	22.082
<i>Subtotaal</i>	<i>178.500</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	183.000
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>178.500</b>

**1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking kalendermaand 1 t/m 12.**

In 2020 zijn er geen leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking.

**1c. Toezichthoudende topfunctionarissen**

<b>Gegevens 2020</b>							
<b>bedragen x € 1</b>	M. de Bruyn	H.J. van den Bosch	A.J. Krikke	W.W.M. Ackermans	R. van Hattem	S. Ayranci	P.M.M. Rutten
<b>Funciegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12		01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	
<b>Bezoldiging</b>							
Totale bezoldiging	21.100	14.300	14.300		14.300	14.300	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.350	18.900	18.900		18.900	18.900	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.		N.v.t.	N.v.t.	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.		N.v.t.	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.		N.v.t.	N.v.t.	
<b>Gegevens 2019</b>							
<b>bedragen x € 1</b>	M. de Bruyn	H.J. van den Bosch		W.W.M. Ackermans	R. van Hattem	S. Ayranci	P.M.M. Rutten
<b>Funciegegevens</b>	Voorzitter	Lid		Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12		01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/07 - 31/12	01/01 - 30/6
<b>Bezoldiging</b>							
Totale bezoldiging	20.400	13.800		13.800	13.800	6.900	6.900
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.450	18.300		18.300	18.300	9.150	9.150

**1d. Topfunctionarissen alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt met een bezoldiging van € 1.700 of minder.**

In 2020 zijn er geen topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.700 of minder.

**1e. De totale bezoldiging van een topfunctionaris alsmede degene die op grond van zijn/haar voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris wordt aangemerkt, voor al zijn/haar functies bij één WNT-instelling en eventuele aan deze WNT-instelling gelieerde rechtspersonen.**

In 2020 is het niet van toepassing dat de totale bezoldiging van een topfunctionaris alsmede degene die op grond van zijn/haar voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris wordt aangemerkt, voor al zijn/haar functies bij één WNT-instelling en eventuele aan deze WNT-instelling gelieerde rechtspersonen.

**2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.**

In 2020 zijn er geen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt uitbetaald.

**3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT**

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

**Gescheiden balans per 31 december 2020**

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	DAEB 31-12-2020	DAEB 31-12-2019
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	5.591	5.717
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.064.835	1.002.368
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.699	15.502
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.556	4.856
Totaal vastgoedbeleggingen	1.087.090	1.022.726
<b>Financiële vaste activa</b>		
Latente belastingvorderingen	4.369	7.561
Deelneming Niet-DAEB	255.520	236.243
Interne lening aan Niet-DAEB	99.000	111.676
Leningen u/g	34	162
Te amortiseren hedges (debet)	56.118	57.396
Totaal financiële vaste activa	415.041	413.038
<b>Som der vaste activa</b>	<b>1.507.722</b>	<b>1.441.481</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Vorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	260
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	480	312
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	2
Overige vorderingen	124	735
Overlopende activa	3.019	84
Totaal vorderingen	3.623	1.133
Liquide middelen	20.418	11.981
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>24.041</b>	<b>13.374</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.531.762</b>	<b>1.454.855</b>

**Gescheiden balans per 31 december 2020**

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

PASSIVA	DAEB 31-12-2020	DAEB 31-12-2019
<b>Eigen Vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	719.856	647.372
Overige reserves	<u>284.931</u>	<u>273.183</u>
Totaal eigen vermogen	1.004.787	920.555
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen	5.368	5.291
Latente belastingverplichtingen	6.893	6.437
Overige voorzieningen	<u>170</u>	<u>621</u>
Totaal voorzieningen	12.431	12.349
<b>Langlopende schulden</b>		
Leningen kredietinstellingen	445.170	432.476
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	14.019	14.063
Overige schulden	<u>41.568</u>	<u>42.078</u>
Totaal langlopende schulden	500.757	488.617
<b>Kortlopende schulden</b>		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	2.960	25.310
Schulden aan leveranciers	1.657	508
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.621	1.182
Overige schulden	159	161
Overlopende passiva	<u>7.390</u>	<u>6.173</u>
Totaal kortlopende schulden	13.787	33.334
TOTAAL PASSIVA	<u>1.531.762</u>	<u>1.454.855</u>

**GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2020**

(x € 1.000)

	<u>DAEB 2020</u>	<u>DAEB 2019</u>
Huuropbrengsten	52.110	50.403
Opbrengsten servicecontracten	3.352	3.529
Lasten servicecontracten	-3.393	-3.360
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.352	-4.975
Lasten onderhoudsactiviteiten	-16.051	-13.609
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-7.411</u>	<u>-6.742</u>
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	24.255	25.246
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.330	15
Toegerekende organisatiekosten	-12	-50
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-817</u>	<u>-54</u>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	501	-89
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-751	2.627
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	60.434	40.415
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u>419</u>	<u>575</u>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	60.102	43.617
Opbrengst overige activiteiten	376	92
Kosten overige activiteiten	<u>-423</u>	<u>0</u>
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	-47	92
<b>Overige organisatiekosten</b>	-1.373	-1.291
<b>Leefbaarheid</b>	-597	-592
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren	0	16
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-14.702</u>	<u>-15.020</u>
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<u>-14.702</u>	<u>-15.004</u>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	68.139	51.979
Vennootschapsbelasting	-2.531	-826
Resultaat deelnemingen	<u>19.354</u>	<u>38.447</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>	<u><u>84.962</u></u>	<u><u>89.600</u></u>

**KASSTROOMOVERZICHT 2020 (directe methode)**

(x € 1.000)

	<u>DAEB 2020</u>	<u>DAEB 2019</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
<i>Ontvangsten</i>		
Huurontvangsten	51.346	49.400
Vergoedingen	3.037	3.454
Overige bedrijfsontvangsten	288	96
Ontvangen interest	<u>2.053</u>	<u>2.119</u>
	56.724	55.069
<i>Uitgaven</i>		
<i>Erfpacht</i>	-12	-24
Betalingen aan werknemers	-3.970	-3.439
Onderhoudsuitgaven	-12.028	-12.953
Overige bedrijfsuitgaven	-8.709	-8.923
Betaalde interest	-16.173	-17.439
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-40	0
Verhuurdersheffing	-5.732	-5.035
Leefbaarheidsuitgaven	-501	-592
Vennootschapsbelasting	<u>1</u>	<u>693</u>
	<u>-47.165</u>	<u>-47.712</u>
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	9.560	7.357
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>		
<i>Ontvangsten</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	-46	0
Verkoopontvangsten woongelegeheden VOV	<u>652</u>	<u>15</u>
	606	15
<i>Uitgaven</i>		
Nieuwbouw huur	-3.670	-6.649
Verbeteruitgaven	-1.246	-456
Aankoop	-846	0
Aankoop woongelegeheden voor doorverkoop (VOV)	-281	-525
Investeringen overig	<u>-369</u>	<u>-1.137</u>
	-6.412	-8.767
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangen aflossingen interne lening	12.676	3.240
Ontvangsten overig	128	135
Uitgaven overig	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>12.804</u>	<u>3.375</u>
<i>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</i>	6.998	-5.377
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe te borgen leningen	18.000	100.500
Aflossing geborgde leningen	-26.121	-123.757
Aflossing interne lening	0	0
Aflossing ongeborgde leningen	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>-26.121</u>	<u>-123.757</u>
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	-8.121	-23.257
<b>Netto-Kasstroom</b>	<u><u>8.437</u></u>	<u><u>-21.277</u></u>
<i>Verloop liquide middelen</i>		
Saldo liquide middelen primo	11.981	33.258
Netto kasstroom	8.437	-21.277
Saldo liquide middelen ultimo	<u><u>20.418</u></u>	<u><u>11.981</u></u>

**Gescheiden balans per 31 december 2020**

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	Niet-DAEB 31-12-2020	Niet-DAEB 31-12-2019
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	0	0
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	366.467	356.684
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.609	8.766
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
Totaal vastgoedbeleggingen	376.076	365.450
<b>Financiële vaste activa</b>		
Latente belastingvorderingen	687	487
Leningen u/g	0	0
Te amortiseren hedges (debet)	0	0
Totaal financiële vaste activa	687	487
<b>Som der vaste activa</b>	<b>376.763</b>	<b>365.937</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	236
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	39	101
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Overige vorderingen	40	70
Overlopende activa	92	94
Totaal vorderingen	171	265
Liquide middelen	2.118	2.770
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>2.289</b>	<b>3.271</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>379.052</b>	<b>369.208</b>



**Gescheiden balans per 31 december 2020**

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

PASSIVA	<u>Niet-DAEB 31-12-2020</u>	<u>Niet-DAEB 31-12-2019</u>
<b>Eigen Vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	173.465	162.998
Overige reserves	<u>82.055</u>	<u>73.245</u>
Totaal eigen vermogen	255.520	236.243
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen	0	0
Latente belastingverplichtingen	886	827
Overige voorzieningen	<u>39</u>	<u>39</u>
Totaal voorzieningen	925	866
<b>Langlopende schulden</b>		
Leningen kredietinstellingen	10.500	10.750
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	8.775	8.226
Interne lening van DAEB	99.000	111.676
Overige schulden	<u>192</u>	<u>192</u>
Totaal langlopende schulden	118.467	130.844
<b>Kortlopende schulden</b>		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	250	250
Schulden aan leveranciers	177	115
Belastingen en premies sociale verzekeringen	350	262
Overige schulden	37	36
Overlopende passiva	<u>3.326</u>	<u>592</u>
Totaal kortlopende schulden	4.140	1.255
TOTAAL PASSIVA	<u>379.052</u>	<u>369.208</u>

**GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2020**  
(x € 1.000)

	<u>Niet-DAEB 2020</u>	<u>Niet-DAEB 2019</u>
Huuropbrengsten	14.385	14.486
Opbrengsten servicecontracten	224	142
Lasten servicecontracten	-240	-118
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.015	-1.167
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.546	-3.181
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-1.346</u>	<u>-1.046</u>
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	9.462	9.116
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.724	0
Toegerekende organisatiekosten	-59	-23
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-3.837</u>	<u>0</u>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	828	-23
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	970	1.336
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.830	31.301
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u>303</u>	<u>447</u>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	13.103	33.084
Opbrengst overige activiteiten	214	501
Kosten overige activiteiten	<u>-103</u>	<u>-315</u>
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	111	186
<b>Overige organisatiekosten</b>	-318	-297
<b>Leefbaarheid</b>	-96	-118
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren	0	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-2.507</u>	<u>-2.551</u>
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<u>-2.507</u>	<u>-2.550</u>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	20.583	39.398
Vennootschapsbelasting	-1.229	-951
<b>Resultaat na belastingen</b>	<u><u>19.354</u></u>	<u><u>38.447</u></u>

**KASSTROOMOVERZICHT 2020 (directe methode)**

(x € 1.000)

	Niet-DAEB 2020	Niet-DAEB 2019
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
<i>Ontvangsten</i>		
Huren	14.571	14.675
Vergoedingen	203	141
Overige bedrijfsontvangsten	68	510
Ontvangen interest	0	2
	<u>14.842</u>	<u>15.328</u>
<i>Uitgaven</i>		
<i>Erfpacht</i>	-1	-2
Betalingen aan werknemers	-931	-924
Onderhoudsuitgaven	-1.748	-2.569
Overige bedrijfsuitgaven	-1.633	-2.675
Betaalde interest	-2.500	-2.468
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-9	0
Verhuurdersheffing	-644	-487
Leefbaarheidsuitgaven	-80	-118
Vennootschapsbelasting	0	-692
	<u>-7.545</u>	<u>-9.935</u>
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	7.296	5.393
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>		
<i>Ontvangsten</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.532	0
Verkoopontvangsten woongelegeheden VOV	1.120	229
	<u>5.652</u>	<u>229</u>
<i>Uitgaven</i>		
Nieuwbouw huur	0	0
Verbeteruitgaven	0	-9
Aankoop	0	0
Aankoop woongelegeheden (VOV) voor doorverkoop	-674	-484
Investeringen overig	0	0
	<u>-674</u>	<u>-493</u>
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangen aflossingen interne lening	0	0
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven overig	0	-7
	<u>0</u>	<u>-7</u>
<i>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</i>	4.978	-271
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing interne lening	-12.676	-3.240
Aflossing ongeborgde leningen	-250	-250
	<u>-12.926</u>	<u>-3.490</u>
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	-12.926	-3.490
<b>Netto-Kasstroom</b>	<b><u>-652</u></b>	<b><u>1.632</u></b>
<i>Verloop liquide middelen</i>		
Saldo liquide middelen primo	2.770	1.138
Netto kasstroom	-652	1.632
Saldo liquide middelen ultimo	<u>2.118</u>	<u>2.770</u>

## Overige gegevens

### **Statutaire bepaling inzake de resultaatbestemming**

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatverdeling. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

## Bijlage: Dit zijn onze kengetallen

KENGETALLEN over het jaar	2020 <i>(marktwaarde)</i>	2019 <i>(marktwaarde)</i>	2018 <i>(marktwaarde)</i>	2017 <i>(marktwaarde)</i>	2016 <i>(marktwaarde)</i>
<b>Aantal verhuureenheden ultimo boekjaar</b>					
1 Woningen					
a. in exploitatie	8.665	8.673	8.573	8.573	8.587
b. woonwagens/standplaatsen	22	22	24	24	24
c. in aanbouw	18	0	98	98	0
2 Garages/Parkeerplaatsen	1.241	1.244	1.217	1.217	1.218
3 Bergingen e.d.	231	231	231	231	240
<b>Totaal</b>	<b>10.177</b>	<b>10.170</b>	<b>10.143</b>	<b>10.143</b>	<b>10.069</b>
<b>Verhuur en incasso</b>					
1 Woningmutaties	486	449	547	457	536
2 Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,85%	0,72%	0,90%	1,03%	0,97%
3 Huurderving in % van de jaarhuur	1,65%	1,18%	1,15%	1,01%	1,30%
<b>Financiële continuïteit</b>					
1 Liquiditeit (current ratio)	1,5	0,5	0,7	4,5	2,0
2 Solvabiliteit	64,7%	62,4%	59,1%	53,9%	53,1%
3 Rentabiliteit eigen vermogen	8,5%	9,7%	21,6%	2,2%	14,5%
4 Rentabiliteit totaal vermogen	6,6%	7,3%	15,9%	2,9%	9,5%
<b>Onderhoud</b>					
1 Normaal onderhoud per woning	587	447	375	346	350
2 Plan- en projectmatig onderhoud per woning	1.270	1.230	1.168	1.127	1.009
<b>Balans en winst- en verliesrekening</b>					
1 Eigen vermogen per woning	115.959	106.140	96.796	75.862	74.041
2 Overige voorzieningen per woning	1.541	1.524	951	1.772	2.004
3 Totaal opbrengsten per woning	8.308	7.973	7.892	7.775	7.850
4 Waardemutaties per woning	8.448	8.844	21.843	112	9.428
5 Overige bedrijfslasten per woning	4.235	3.875	3.644	3.584	3.186
6 Renteresultaat per woning	1.986-	2.024-	5.155-	2.384-	2.449-
7 Jaarresultaat per woning	9.805	10.331	20.931	1.691	10.746



## **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Stichting WoonInvest

---

### **Verklaring over de jaarrekening 2020**

---

#### **Ons oordeel**

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting WoonInvest ('de toegelaten instelling') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling 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').

#### **Wat we hebben gecontroleerd**

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020 van Stichting WoonInvest te Voorburg gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2020;
- de winst-en-verliesrekening over 2020; en
- de toelichting met de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

---

#### **De basis voor ons oordeel**

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

E6MC73FWZMEH-909130110-45

---

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Lage Mosten 59, 4822 NK Breda, Postbus 1042, 4801 BA Breda  
T: 088 792 00 76, F: 088 792 95 17, [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl)

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl) treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

## *Onafhankelijkheid*

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

---

## *Onze controleaanpak*

### *Samenvatting en context*

Stichting WoonInvest is een toegelaten instelling zoals omschreven in de Woningwet. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte in de regio Leidschendam-Voorburg. In overeenstemming met de Woningwet is het vastgoed in exploitatie in de balans gewaardeerd op actuele waarde volgens de marktwaarde in verhuurde staat. De combinatie van de activiteiten en de waardering op actuele waarde van het vastgoed in exploitatie in de balans is van invloed op de bepaalde materialiteit en de specifieke materialiteit zoals uiteengezet in de paragraaf 'Materialiteit'.

Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar het bestuur belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. In de paragraaf 'oordelen en schattingen' op pagina 65 van de jaarrekening heeft Stichting WoonInvest de schattingsposten en de belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheid uiteengezet. De meest belangrijke posten in de jaarrekening die door schattingen van het bestuur worden beïnvloed zijn de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat, de toelichting bij de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de ingenomen standpunten ten aanzien van de latente belastingen. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren de verantwoording van de WNT en de boekhoudkundige verwerking van de derivatenportefeuille.

Wij hebben ervoor gezorgd dat het controleteam over voldoende specialistische kennis en expertise beschikte die nodig was voor de controle van Stichting WoonInvest. Wij hebben daartoe experts en specialisten op onder meer het gebied van belastingen, IT, vastgoedwaardering en derivaten in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



#### **Materialiteit**

- Materialiteit: €15,5 miljoen.
- Specifieke materialiteit: €700.000.

#### **Reikwijdte van de controle**

- We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie.

#### **Kernpunten**

- Geschiktheid van de basisversie als basis voor de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat.
- Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.
- Onzekerheden in de fiscale positie.

### **Materialiteit**

De reikwijdte van onze controle wordt beïnvloed door het toepassen van materialiteit. Het begrip 'materieel' wordt toegelicht in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij bepalen, op basis van ons professionele oordeel, kwantitatieve grenzen voor materialiteit waaronder de materialiteit voor de jaarrekening als geheel, zoals uiteengezet in onderstaande tabel. Deze grenzen, evenals de kwalitatieve overwegingen daarbij, helpen ons om de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden voor de individuele posten en toelichtingen in de jaarrekening te bepalen en om het effect van onderkende afwijkingen, zowel individueel als gezamenlijk, op de jaarrekening als geheel en op ons oordeel, te evalueren.

<b>Materialiteit</b>	€ 15,5 miljoen
<b>Specifieke materialiteit</b>	€ 700.000
<b>Hoe is de materialiteit bepaald</b>	Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Stichting WoonInvest.  Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 1% van de totale opbrengsten.  Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2020.



---

### *De overwegingen voor de gekozen benchmark*

Wij gebruikten het balanstotaal als de primaire, algemeen in de sector geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoeften van gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat het balanstotaal geschikt is om als basis te dienen voor het bepalen van de materialiteit voor de controle van de aan het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening.

De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële prestaties van de toegelaten instelling. Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balanstotaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Daarom hebben wij voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage (1%) van de totale opbrengsten.

---

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de € 777.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven € 35.000 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

### *De reikwijdte van onze controle*

#### *Stichting WoonInvest maakt gebruik van een serviceprovider*

Stichting WoonInvest maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van de beleidswaarde gebruik van rekensoftware. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze rekensoftware en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de rekensoftware met het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de softwareleverancier een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd Standaard 3000D-assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de rekensoftware. Daarnaast heeft de certificerende accountant vastgesteld dat op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de rekentool de op basis van de aangeleverde dataset verwachtte uitkomst geeft.

Vervolgens zijn wij nagegaan of, op basis van onze professionele oordeelsvorming, de certificerende accountant toereikende werkzaamheden heeft uitgevoerd teneinde zekerheid te verkrijgen over de opzet, het bestaan en de effectieve werking van deze interne beheersingsmaatregelen. Ten slotte hebben wij de resultaten en eventuele gerapporteerde uitzonderingen geanalyseerd en meegewogen voor de impact op onze controleaanpak. Door bovengenoemde werkzaamheden zijn wij in staat geweest om, voor zover relevant voor onze controle, te steunen op de werkzaamheden van de accountant van genoemde serviceprovider.

## *Onze focus op het risico op fraude*

### *Onze doelstellingen*

De doelstellingen van onze controle met betrekking tot fraude zijn:

- het identificeren en inschatten van de risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie over de ingeschatte risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude door middel van het opzetten en implementeren van geschikte manieren om op die risico's in te spelen; en
- het op passende wijze inspelen op fraude of vermoede fraude die tijdens de controle is geïdentificeerd.

De primaire verantwoordelijkheid voor de preventie en detectie van fraude ligt bij het bestuur onder het toezicht van de raad van commissarissen.

### *Onze risicoanalyse*

Als onderdeel van ons proces van het identificeren van frauderisico's, hebben wij de belangrijkste frauderisicofactoren geëvalueerd met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving en het risico van omkoping en corruptie bij aanbesteding. Wij hebben de frauderisicofactoren geëvalueerd om te overwegen of deze factoren een indicatie vormen voor de aanwezigheid van het risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Bij al onze controles besteden wij aandacht aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het bestuur waaronder het evalueren van risico's op mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van het bestuur.

### *Onze controlewerkzaamheden op de geïdentificeerde risico's*

De volgende controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd om in te spelen op de geïdentificeerde risico's:

- Wij hebben de opzet, de implementatie en, indien van toepassing, de effectieve werking van de interne beheersingsmaatregelen die het frauderisico mitigeren getest.
- Wij hebben data-analyse uitgevoerd op hoger-risicojournaalboekingen en hebben de belangrijkste oordeelsvormingen en veronderstellingen geëvalueerd voor een mogelijke tendentie door Stichting WoonInvest, inclusief retrospectieve beoordelingen met betrekking tot significante schattingen van vorig boekjaar. Waar wij onverwachte journaalboekingen of overige risico's hebben geïdentificeerd, hebben wij aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om ieder risico te adresseren. Deze werkzaamheden omvatten ook het testen van transacties door middel van bronbescheiden.
- Wij hebben een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd in onze controlewerkzaamheden.
- Wij hebben de uitkomsten van overige controlewerkzaamheden overwogen en geëvalueerd of geconstateerde afwijkingen een aanwijzing vormen voor fraude. Indien een dergelijke aanwijzing bestond, hebben wij de frauderisicoanalyse opnieuw geëvalueerd en de impact bepaald op onze geplande controlewerkzaamheden.

### *De kernpunten van onze controle*

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens de controle van de jaarrekening. Wij hebben de raad van commissarissen op de hoogte gebracht van de kernpunten. De kernpunten vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken.

Wij hebben in deze paragraaf de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.

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

---

### ***Kernpunten***

#### ***Geschiktheid van de basisversie als basis voor de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat***

*Pagina 67 - 70 en pagina 78 – 80 van de jaarrekening*

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting WoonInvest past hierbij de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van vorig jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van Stichting WoonInvest.

Zoals genoemd in de paragraaf 'Ons oordeel', verklaren wij dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de economische realiteit. Omdat in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat het risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie.

Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt van de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie in combinatie met de significante omvang van de post.

Volgens Stichting WoonInvest kan voldoende worden onderbouwd dat het toepassen van de modelmatige waardering volgens de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst door de uitgangspunten te vergelijken met externe, deels publiek beschikbare, informatie. Daarnaast is de waardemutatie ten opzichte van vorig jaar gerelateerd aan (externe) marktontwikkelingen.

---

### ***Onze controlewerkzaamheden en observaties***

Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben ten aanzien van de basisversie het risico geïdentificeerd dat het bestuur onterecht oordeelt dat de basisversie toepasbaar is. In de risicoanalyse hebben wij de voorkeur van het bestuur om de basisversie toe te passen betrokken.

In reactie op dit risico hebben wij Stichting WoonInvest gevraagd een position paper op te stellen waarin zij uiteenzet welke informatie leidt tot de conclusie dat de basisversie toepasbaar is voor Stichting WoonInvest. Wij hebben de uitgangspunten in dit position paper gecontroleerd.

Allereerst hebben wij de gebruikte data gecontroleerd. Wij hebben vastgesteld dat deze overeenkomstig het handboek in het rekenmodel is ingevoerd. Daarna hebben wij kennisgenomen van de waardemutatie ten opzichte van vorig jaar door deze te relateren aan feitelijk aantoonbare wijzigingen in de marktomstandigheden.

Ook hebben wij de geschiktheid van de uitgangspunten zoals voorgeschreven door het handboek getoetst door deze te vergelijken met publiekelijk beschikbare bronnen. Onderdeel van deze toetsing was de sectorbrede validatie van het handboek van vorig jaar.

De controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd in samenwerking met een door ons ingeschakelde deskundige op het gebied van vastgoedwaardering. Op basis van deze analyses hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de uitkomst van de basisversie volgens het handboek binnen een acceptabele bandbreedte ligt.

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering van het vastgoed tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen.

---

---

## ***Kernpunten***

### ***Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie***

#### ***Pagina 71 en pagina 80 – 81 van de jaarrekening***

Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina's 80 en 81 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. Deze wordt gebruikt om de ratio's Loan to Value en solvabiliteit te bepalen. Om de beleidswaarde te bepalen hanteert Stichting WoonInvest de marktwaarde in verhuurde staat (zie voorgaand kernpunt) als startpunt. Vervolgens worden, in overeenstemming met RJ645, vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aangepast naar het feitelijke beleid van Stichting WoonInvest, waarbij enkele voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd.

Van deze vier uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde zijn met name de in de meerjarenbegroting opgenomen lasten voor onderhoud en beheer gebaseerd op inschattingen die een belangrijke impact hebben op de beleidswaarde. Het bestuur van Stichting WoonInvest baseert deze schatting op in het verleden gerealiseerde onderhouds- en beheerlasten in combinatie met de vastgoedstrategie zoals opgenomen in het strategisch voorraadbeleid.

Wij classificeren de bepaling van de beleidswaarde als kernpunt van de controle vanwege de schattingen en inherente schattingsonzekerheid ten aanzien van de toekomstige onderhouds- en beheerlasten. Deze schattingen zijn verankerd in de begroting van Stichting WoonInvest die is vertaald naar een in de beleidswaarde ingerekende onderhouds- en beheernorm. Deze normen zijn van belangrijke invloed op de berekende beleidswaarde zoals toegelicht in de jaarrekening.

---

## ***Onze controlewerkzaamheden en observaties***

Wij hebben kennisgenomen van de ratio's Loan to Value en solvabiliteit bij Stichting WoonInvest en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio's per 31 december 2020 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille. De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed.

Voorts hebben wij, in het kader van de risicoanalyse, de ingeschatte onderhoudsnorm en beheernorm getoetst aan werkelijke onderhouds- en beheerkosten van het afgelopen jaar. Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door het bestuur.

Wij hebben kennisgenomen van de elementen die het verschil bepalen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in RJ645. In verband met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten en de ingerekende norm voor beheerlasten.

Wij hebben de ingerekende onderhoudsnorm en beheernorm vergeleken met de overeenkomstige bedragen in de intern geformaliseerde meerjarenbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenbegroting vanuit de meerjarenonderhoudsbegroting en het strategische voorraadbeleid nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting en het voorraadbeleid worden gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie.

Wij concluderen dat de ingerekende normen consistent zijn met de begrotingen die in het beleid van Stichting WoonInvest worden gebruikt.

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de beleidswaarde zoals toegelicht bij het vastgoed in exploitatie redelijk is.

---

---

## ***Kernpunten***

---

### ***Schattingen in de fiscale positie***

#### ***Pagina 87 van de jaarrekening***

De aangiftes vanaf verslagjaar 2018 zijn nog niet definitief vastgesteld door de Belastingdienst. In de belastinglast voor de verslagjaren waarvan de aangiftes nog niet zijn ingediend, zijn standpunten ingenomen die nog niet met de Belastingdienst zijn afgestemd of die nog ter discussie staan. Het uitgangspunt dat het meest van belang is voor de fiscale positie in de jaarrekening 2020 is de gevormde fiscale onderhoudsvoorziening.

Het is niet zeker dat de Belastingdienst de door Stichting WoonInvest gehanteerde uitgangspunten zal honoreren, hetgeen zou kunnen leiden tot correcties in de ingediende aangiftes en de belastinglast voor de verslagjaren waarvan de aangiftes nog niet zijn goedgekeurd. Hierdoor zou het definitieve fiscale resultaat kunnen afwijken van de posities (latente belastingen) die in de jaarrekening zijn verwerkt.

Stichting WoonInvest heeft de pleitbaarheid en de redelijkheid van de fiscale uitgangspunten in samenwerking met een deskundige op het gebied van vennootschapsbelasting onderbouwd op basis van vigerende wet- en regelgeving.

Gezien deze onzekerheid, de schattingen die inherent zijn aan het bepalen van de fiscale posities in de jaarrekening en de potentiële impact hiervan hebben wij dit als kernpunt van onze controle geïdentificeerd.

## ***Onze controlewerkzaamheden en observaties***

---

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over de beleidswaarde. Wij kunnen ons vinden in de uiteenzettingen in deze toelichtingen waarin voldoende aandacht is gegeven aan de in de beleidswaarde ingerekende normen.

Onze controle start bij de risicoanalyse. Wij hebben kennisgenomen van de gehanteerde fiscale uitgangspunten zoals verwoord in het door Stichting WoonInvest opgestelde fiscale memo.

Wij hebben de uitgangspunten die het bestuur heeft gehanteerd en verwoord in het fiscale memo getoetst aan vigerende wet- en regelgeving. Hierbij hebben wij met name aandacht gehad voor de gevormde fiscale onderhoudsvoorziening.

Wij hebben, in samenwerking met onze specialist op het gebied van vennootschapsbelasting, de pleitbaarheid van deze standpunten getoetst. Naar onze inschatting zijn de door het bestuur gehanteerde standpunten redelijk en pleitbaar.

Wij hebben geëvalueerd of in andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is aan de verwerking van de fiscale positie in overeenstemming met de genoemde uitgangspunten. Dergelijke tegenstrijdige informatie hebben wij niet waargenomen.

Wij kunnen ons vinden in de schattingen en oordelen die zijn gemaakt om de positie in de jaarrekening te bepalen. Ook hebben wij vastgesteld dat de met de fiscale positie samenhangende onzekerheden ten aanzien van de fiscale aftrekbaarheid van de dotatie aan de onderhoudsvoorziening zijn toegelicht in de jaarrekening van Stichting WoonInvest. Wij kunnen ons vinden in deze toelichting.

---

## ***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, onderdelen 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, en of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

---

## ***Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie***

---

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

- het 'jaarverslag' met de hoofdstukken:
  - Voorwoord
  - Bestuursverslag
  - Klant en dienstverlening
  - Samenwerking en netwerk
  - Woningen en ontwikkeling
  - Verslag van de raad van commissarissen
  - Flexibele en competente organisatie
  - Governance, Risk en Compliance
  - Financiële zaken
- de overige gegevens.
- Bijlage: Dit zijn onze kengetallen

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

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

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

---

## ***Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten***

---

### ***Onze benoeming***

Wij zijn in 2016 benoemd als externe accountant van Stichting WoonInvest door de raad van commissarissen en daarna jaarlijks herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van 5 jaar accountant van de toegelaten instelling.

### ***Geen verboden diensten***

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



### ***Geleverde diensten***

De diensten die wij, in aanvulling op de controle van de jaarrekening, hebben geleverd aan de toegelaten instelling, in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, zijn toegelicht op pagina 104 van de toelichting van de jaarrekening.

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2020 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2020. Daarnaast hebben wij een rapport van bevindingen uitgebracht bij de door WoonInvest in december 2020 ingediende dPi en hebben wij een rapport van bevindingen uitgebracht bij de bankratio's ten behoeve van de externe financiering.

---

## ***Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole***

---

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT; en 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 genoemde verslaggevingsstelsels 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 bedrijfsactiviteiten 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 bedrijfsactiviteiten 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 doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang 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.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Breda, 24 juni 2021  
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door A.J.M. Vercammen RA



---

## ***Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2020 van Stichting WoonInvest***

---

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

### ***De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening***

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, 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. Ook 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 bedrijfsactiviteiten 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 organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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



In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen die zijn getroffen om de geïdentificeerde bedreigingen weg te nemen en onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening vanuit alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze zaken in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang is van het maatschappelijk verkeer.