

Woningstichting Sint Antonius van Padua

JAARVERSLAG 2020

Inhoudsopgave

	Blz.
Voorwoord	3
Hoofdstuk 1 Algemene ontwikkelingen	6
Hoofdstuk 2 De organisatie	10
Hoofdstuk 3 Woningbezit	15
Hoofdstuk 4 Kwaliteit van het bezit	18
Hoofdstuk 5 Huurbeleid	21
Hoofdstuk 6 Betrekken van bewoners bij beleid en beheer	24
Hoofdstuk 7 Leefbaarheid	27
Hoofdstuk 8 Wonen en zorg	29
Hoofdstuk 9 Samenwerking	30
Hoofdstuk 10 Financiën	32
Verslag Raad van Commissarissen	38
Jaarrekening 2020	50
Overige gegevens	101

Onze visie

Wij bieden woningen aan mensen met een laag of middeninkomen. Daarnaast zijn we er voor huurders die een steuntje in de rug kunnen gebruiken. Met onze huurders zoeken we slimme en praktische oplossingen om hun gewilde woongeluk te realiseren. Met lef zoeken we naar wat we samen met onze partners kunnen bereiken, waarbij we de grens opzoeken als dat nodig is. Ruimte voor het onverwachte is ons vertrekpunt; de vraag die we nu nog niet kennen. Wij gaan de uitdaging aan!

Voorwoord

Vorig jaar beloofden we u op deze plek dat we onze organisatie opnieuw zouden uitvinden. We zagen voor ons dat het een proces zou zijn dat we vanuit kracht in zouden gaan en waarbij we een belangrijke rol zagen voor onze belanghouders. Immers, onze kracht ontlene we aan de solide verankering in ons werkgebied, de samenwerking met onze belanghouders en we putten onze kracht tevens uit de inspirerende motivatie van onze medewerkers die zich betrokken voelen bij onze woningstichting, haar huurders en partners. Dat heeft geleid tot veel mooie resultaten ondanks de door niemand voorziene en voor velen in de samenleving disruptieve Coronacrisis.

Terugblik 2020

Ieder jaar weer is het een voorrecht om te midden van de hectiek in deze wereld een rots in de branding te zijn voor onze klanten aan wie wij een goed onderhouden huis met betaalbare huren in een prettige buurt leveren. Ook zagen een aantal kopers hun eigen droomhuis voorbijkomen in ons koop aanbod.

Het afgelopen jaar hebben we voor drie nieuwbouwprojecten alle voorbereidingen getroffen die leiden tot een concreet start bouw moment. Voor de Bavo fase 1 en voor het Zilt was dat nog in 2020. Het komende jaar (onvoorziene zaken daargelaten) staat bol van de start bouw-, en oplevermomenten voor de volgende fases van de Bavo, en de Schippersvaartweg.

We hebben de haalbaarheid van tijdelijke woningbouw op de locatie Zeestroom bepaald. Dit leidt niet tot een concreet start bouw moment in 2021. Het lukt niet om het project op een rendement van minimaal 0% te krijgen. Deze voorwaarde hadden we vooraf gesteld omdat onze middelen voor permanente woningbouw zijn bedoeld, betaalbare huren en verduurzamen. We hebben daarom een alternatief aangedragen: het tijdelijk uit de verkoop halen van verkoopwoningen om deze met een tijdelijk huurcontract te verhuren aan spoedzoekers uit Noordwijkerhout en De Zilk, spoedzoekers die met jonge kinderen in een nijpende of onveilige situatie verkeren. De bedoeling is dat deze woningzoekenden bij de tijdelijke toewijzing hun inschrijfduur in het regionale woonruimteverdelingssysteem (Huren in Holland Rijnland) behouden. Wij zorgen voor sluitende afspraken hierover in 2021.

Verder zijn we gestart met een onderzoek gericht op gebiedsontwikkeling voor één specifieke locatie.

Ik laat u graag zien wat we waar hebben gemaakt van onze voornemens in 2020 en waar we nog niet aan toe zijn gekomen. Soms is het namelijk ook zo dat gaandeweg een jaar blijkt dat bepaalde doelen niet meer actueel zijn of dat nieuwe doelen in beeld zijn gekomen. De verantwoording over al deze zaken geef ik graag puntsgewijs hieronder aan.

De doelen die we voorzagen en die we ook waargemaakt hebben in 2020

- Gezamenlijk schouwen met de gemeente en de stichting Huurdersbelangen Noordwijkerhout en de Zilk (HBNZ) is gelukt. De wijk Victor 1 is als eerste gedaan. De HBNZ heeft hier een mooie proactieve rol gespeeld. De gemeente bood de eigentijdse mogelijkheid om virtueel te schouwen in aanvulling op het persoonlijk schouwen. Gezien het geringe aantal verbeterpunten die voor onze rekening waren, was het opstellen van een wijkbeheerplan niet meer nodig. Wel scherpen we in 2021 naar aanleiding van deze eerste schouw ons gezamenlijke plan van aanpak, dat is opgesteld met de HBNZ en de gemeente, aan.
- We hebben een goed beeld bij de participatiebehoefte van onze huurders gekregen door het onderzoek dat de HBNZ heeft uitgevoerd en waar wij bij hebben meegedacht. We hebben daardoor in 2020 een digitaal huurderspanel opgericht. Ook is er een werkgroep in oprichting. Tevens heeft de peiling geleid tot nieuwe bestuursleden voor de HBNZ. Ook voor de wijkshouw en het periodiek deelnemen aan polls of enquêtes is animo.
- Alle woningen zijn bij nieuwe verhuur passend toegewezen aan de doelgroep met recht op huurtoeslag.
- Het huisvesten van statushouders en bijzondere doelgroepen is conform de doelstelling gerealiseerd. Hiermee hebben we een belangrijke maatschappelijke bijdrage geleverd voor een kwetsbare groep huurders.
- Wij hebben het bestuur van de HBNZ optimaal gefaciliteerd om ook van hun tweede jaar een succesvol jaar te maken. Met name op het vlak van onderzoek naar huurdersparticipatie hebben we de HBNZ vergaand gefaciliteerd door een specifiek marktonderzoek hiervoor te bekostigen.
- Wij hebben, passend bij het Manifest dat we samen met de HBNZ opstelden in 2019, werkafspraken gemaakt met een formele bewonerscommissie Puycendam.
- De samenwerking met alle partners in ons werkgebied is kwalitatief goed gebleven.

- Het aantal woningen met een energielabel lager dan D vermindert doordat we zestig woningen in de in de volksmond geheten TPK-flats energetisch verbeteren. Door de Coronacrisis lopen de werkzaamheden onvoorzien door in 2021.
- Onze huurders waarderen onze dienstverlening gemiddeld gezien met een 7,9. Daarmee hebben we onze zeer ambitieuze interne norm (een 8) vrijwel geëvenaard.
- We hebben zowel aan de woonvisie als de omgevingsvisie een bijdrage geleverd. Besluitvorming voor deze gemeentelijke beleidsstukken is voorzien in 2021.
- Wij hebben concreet input geleverd voor de transitievisie warmte. Een concept en verdere besluitvorming zijn voorzien voor 2021.
- We zijn op weg naar een AVG conforme werkwijze. Vanzelfsprekend vergt dit jaarlijks onderhoud en blijvende aandacht.
- We hebben onze nieuwe koers vastgelegd in ons ondernemingsplan 2020 - 2024 waarin wij meer onze focus leggen op gebiedsontwikkeling, het faciliteren van langer zelfstandig thuis wonen, bewonersparticipatie en de duurzamsopgave. Voor de interne organisatie betekent dit slim automatiseren om meer ogen en oren in de wijk beschikbaar te hebben. Ook voegen we enkele nieuwe functies toe om meer kennis en expertise te borgen.

De doelen die vervielen omdat de actualiteit is gewijzigd in 2020

- We wilden vijftien woningen bouwen op het Bavo-terrein voor een zorgdoelgroep. Helaas zijn deze voor een sociale doelgroep bedoelde woningen vergeven aan een particuliere belegger. Wij hebben onze twijfels over de langdurige beschikbaarheid van deze woningen voor de sociale doelgroep aan de orde gesteld bij de gemeente.

De doelen die we nieuw hebben toegevoegd omdat de actualiteit dat van ons vroeg in 2020

- Het versneld invoeren van thuiswerken vanwege de Coronacrisis.
- Het invoeren van de 1,5 meter samenleving in ons kantoorgebouw.
- Het aanpassen van onze dienstverlening in de breedste zin des woords aan de RIVM-richtlijnen.

De doelen die we voorzagen, nog steeds actueel zijn, maar waar we niet aan toe zijn gekomen of niet hebben gerealiseerd in 2020

- Het verbeteren van de energieprestatie van label F en G-woningen naar minimaal label B is niet gelukt. Deze woningen worden bewoond door mensen die wat ouder zijn en niet meer willen meewerken aan werkzaamheden op dit vlak. Wel hebben we met alle bewoners kunnen afspreken dat er een koolmonoxide melder preventief in de woning geplaatst is. Bij mutatie waarderen we de woningen alsnog op en blijven we in gesprek met de bewoners.
- Het gelijk houden van de slaagkans van de sociale doelgroep en lage middeninkomensgroepen is niet gelukt. Beide zijn volgens het jaarverslag van Holland Rijnland gedaald. De wooncrisis openbaart zich helaas ook volop in ons werkgebied. In 2020 geven wij de slaagkansen door middel van nieuwbouw voor de sociale doelgroep een impuls.
- Vanwege de Coronacrisis is het niet gelukt om deel te nemen aan een bijeenkomst van de corporatieraad. Dit hadden we ons wel voorgenomen.

Vooruitblik 2021

Met ons nieuwe ondernemingsplan gaan we niet ineens stroopwafels verkopen. We blijven ons passievol inzetten op onze kerntaken. Zoals aangegeven in ons ondernemingsplan intensiveren we onze inzet op een aantal gebieden. We nemen ruim vier jaar de tijd om onze nieuwe ambities waar te maken. Jaarlijks is de opgave nog steeds kiezen waar we in dat specifieke jaar de focus op leggen. Ons ondernemingsplan hebben we vergezeld van een vierjarenplan op hoofdlijnen. Daarbij hebben we u toegezegd dat we jaarlijks verfijnen waar we ons op inzetten.

Vanaf nu geven we ieder jaar uit het ondernemingsplan een motto mee. Voor 2021 is dat: 'Zorgzaam, duurzaam en nieuwbouw'. Het jaar staat dus in het teken van het werken aan het verder verlagen van de CO² uitstoot door veel duurzame woningen te bouwen. We verwachten in 2021 zeker honderd woningen op deze manier toe te voegen aan ons woningaanbod. Bij alle activiteiten die we doen bepalen we concreet of we voldoende aandacht hebben voor doelgroepen die extra zorg en aandacht nodig hebben.

De acties uit het vierjaren actieplan houden voor 2021 het volgende in:

- We starten de bouw van ruim honderd woningen in de periode 2020 - 2021.
- We stellen een nieuwe bouwstroom op waarin we concrete suggesties doen voor locaties. We nemen de gemeente, grondeigenaren en marktpartijen mee in onze ideeën en plannen. We ontplooiën hier zelf initiatieven in en maken ook goed gebruik van een door de gemeente in te stellen bouwtafel die bedoeld is om de ambities uit de woonvisie waar te maken.
- Wij voeren op basis van een eigen vragenlijst onderzoek uit onder onze oudere huurders over hun verhuisbehoefte zodat zij op een goede manier langer zelfstandig thuis kunnen wonen. We doen dit in samenwerking met zorgpartijen via de woon-zorgtafel die de gemeente als onderdeel van het uitvoeringsplan van de Woonvisie instelt.
- Onze medewerkers volgen een training gericht op het signaleren van behoeften van kwetsbare huurders.
- Onze medewerkers bekwamen zich verder in huurrecht en in het instrumentarium dat ingezet kan worden om daar waar nodig afspraken te handhaven.
- We stellen een nieuw portefeuilleplan op en actualiseren al het beleid dat daaruit voortvloeit en ontsluiten dit op een gebruiksvriendelijke manier voor onze medewerkers via ons primaire systeem. Dit traject loopt door in 2022.
- We organiseren minimaal twee wijkshouwen in samenwerking met onder andere de gemeente en de HBNZ.
- We starten met het inrichten van een nieuw dienstverleningsconcept waarbij onze huurders kunnen kiezen uit een waaier aan contactmogelijkheden: via een interactieve website zelf zaken regelen, 24 uur per dag toegang tot onze e-mailservice, huisbezoeken, kantoorbezoeken, spreekuren. We nemen hier drie jaar de tijd voor, waarbij het eerste jaar in het kader van een goede start staat, het tweede jaar in het kader van het verder inrichten en het derde jaar in het kader van het verder verfijnen van de dienstverlening.

Het is niet goed te voorspellen hoe de Coronacrisis zich verder openbaart en wat dit allemaal exact betekent voor alles wat wij ons nu voornemen. Zeker is dat deze crisis bovenop de wooncrisis komt die we al hadden en ook nog eens in een tijd waarin het rapport 'Opgaven en Middelen' duidelijk betoogt dat er veel op corporaties af komt, dat zij alle opgaven aan kunnen, maar niet bij een gelijkblijvend straf fiscaal regime. We kijken reikhalzend uit naar de keuzes die het nieuwe kabinet gaat maken. Hoe dan ook, wij blijven u onder alle omstandigheden met een glimlach bedienen met goede volkshuisvesting. Daar zijn we van en daar zijn we voor!

Merlien Welzijn

Bestuurder

Hoofdstuk 1 Algemene ontwikkelingen

Onze opgave

In ons nieuwe ondernemingsplan, dat na raadpleging van onze interne en externe belanghouders tot stand is gekomen hebben wij onze visie en kernwaarden herijkt. Onze visie luidt:

De woningstichting Sint Antonius van Padua biedt woningen aan mensen met een laag of middeninkomen. Daarnaast zijn we er voor huurders die een steuntje in de rug kunnen gebruiken. Met onze huurders zoeken we slimme en praktische oplossingen om hun gewilde woongeluk te realiseren. Met lef zoeken we naar wat we samen met onze partners kunnen bereiken, waarbij we de grens opzoeken als dat nodig is. Ruimte voor het onverwachte is ons vertrekpunt; de vraag die we nu nog niet kennen. Wij gaan de uitdaging aan!

Als kleine organisatie zijn we in staat om snel en wendbaar in te spelen op de vragen van onze huurders. Wij werken aan deze visie vanuit de volgende kernwaarden:

- Slim, praktisch en doeners
- Vindingrijk en wendbaar
- Lokaal en sociaal betrokken

Vanuit de visie markeren we onze werkzaamheden.

- *Slim en lokaal:* we vinden het belangrijk dat onze mensen veel in gesprek zijn met de huurders om van hen te horen wat nodig is, wat er goed gaat en beter kan. Dat doen we primair in ons werkgebied Noordwijkerhout en De Zilk. We staan ook open voor opgaven in aangrenzende delen van ons werkgebied, mits op basis van een concrete hulpvraag vanuit collega's of overheden.
- *Zoeken met onze huurders:* vanuit een onderzoekende houding gaan we dit gesprek aan. Vaak is dat een gangbare vraag, maar we staan ook open voor de vragen die buiten de gebaande paden zijn, naar woonvoorkeuren en naar dienstverleningsbehoefte.
- *Lef in ons netwerk:* we staan hier niet alleen voor. Dat ontslaat ons er niet van om in ons netwerk te zoeken naar de partij die hier wel mee uit de voeten kan. Een stevige positie in ons netwerk helpt hierbij. Wij zoeken de grens op van wat wij kunnen als dat nodig is om onze kerntaken uit te voeren.
- *Onze huurders:* van nature is onze zorg er voor mensen met een (relatief) bescheiden inkomen voor wie woning-aanbod anders ontbreekt of te duur is. We geven hier in gradaties invulling aan, met een zwaartepunt van de inzet voor de primaire doelgroep.
- *Ruimte voor het onverwachte:* ons aanbod aan woningen is vrij traditioneel, en dat is de vraag ook voor een groot deel. Nieuwe woonwensen laten zich niet vangen in traditionele patronen. Wij bieden juist ook hieraan ruimte: niet door dit vooraf exact in te kaderen, maar door in onze werkwijze juist de onverwachte ontwikkelingen en vragen te faciliteren. Dit zien we als 'georganiseerd toeval'.

Naast onze reguliere werkzaamheden ten aanzien van verhuur, beheer en onderhoud van woningen, zien we vanuit het ondernemingsplan enkele grotere 'nieuwe' opgaven op ons afkomen. In het bijzonder noemen we de samenwerking in een (complexer) netwerk, invulling geven aan integrale gebiedsontwikkelingen, ondersteunen bij langer thuis wonen, zorg voor huurders in een kwetsbare positie en de verdere digitalisering. Om hier adequaat op in te spelen, brengen we onze organisatie in stelling. We hebben gekozen voor een lijnorganisatie met de (huidige) afdelingen met lijnmanagers. Daarnaast geven we de uitdagingen vanuit het ondernemingsplan vorm via (project)teams die over afdelingen heen werken en volledig zijn samengesteld op basis van noodzakelijke competenties. Dit hebben we vastgelegd in ons organisatie- en formatieplan.

Strategisch Voorraad Beleid (SVB) en wensportefeuille

In navolging van het vaststellen van ons nieuwe ondernemingsplan hebben we in het najaar gewerkt aan een nieuw portefeuilleplan. Hierin beschrijven we ons strategisch voorraadbeleid en onze wensportefeuille voor 2030. In januari 2021 is dit nieuwe portefeuillebeleid vastgesteld. Op basis hiervan werken we in 2021 onze complexstrategieën en facetbeleid verder uit.

In ons portefeuilleplan beschrijven we dat we tot 2030 700 woningen toevoegen aan onze huidige woningvoorraad. Het gaat om 450 sociale huurwoningen en 250 vrijesectorwoningen voor middeninkomensgroepen. We hebben hierbij met onzekere locaties te maken. Een goede positionering door de gemeente is hierbij van vitaal belang. Hierover hebben we prestatieafspraken gemaakt voor 2021. Om kansen te optimaliseren gaan we ook nieuwe allianties aan, onder andere met marktpartijen en grondeigenaren.

We hanteren een nee-tenzij verkoopstrategie om sociale huurwoningen te behouden als nieuwbouw uitblijft. Verkopen is op deze manier direct gekoppeld aan concrete ontwikkelkansen.

We synchroniseren het percentage woningen dat we aanbieden tot de aftoppingsgrenzen met het aandeel woningzoekenden met recht op huurtoeslag. Daarom wijzen we circa 75% toe aan deze doelgroep. Met tweehurenbeleid zetten we in op differentiatie van doelgroepen in woongebouwen en wijken. Bij zittende huurders toppen we de huren na huurverhoging af zodat ook na contract tekenen (passend toewijzen) de huren betaalbaar blijven.

In de komende beleidsperiode focussen we ons op de huisvesting van een- en tweepersoonshuishoudens. Het gaat voornamelijk om mensen die met spoed een woning nodig hebben zoals statushouders, gescheiden ouders die de zorg hebben voor jonge kinderen en met een onveilige thuissituatie te maken hebben, uitstroom uit de zorg en ouderen die levensloopbestendig moeten wonen.

Lokale ontwikkelingen

Wij participeren in het regionale woonruimteverdelingssysteem van Holland Rijnland. We zien dat het aandeel actief woningzoekenden in 2020 is gestegen van 21% in januari naar 26% in december. Ook zien we dat de wachttijd, de tijd dat mensen staan ingeschreven voordat ze een woning bemachtigen, flink is opgelopen (van 70 maanden in 2018 naar 96 maanden in 2020) en ook de zoektijd neemt toe. Op te leveren nieuwbouwwoningen kunnen rekenen op een stijgend aantal reacties.

Door problemen in diverse ruimtelijke ordeningsprocedures liepen onze geplande drie woningbouwprojecten vertraging op. In 2020 konden we starten met de bouw van de dertig woningen van Landgoed in den Houte (locatie Bavo, fase 1). Er bestond grote vraag naar deze woningen; er hebben ruim 1.000 kandidaten gereageerd op het aanbod van deze nieuwe woningen. Van al deze reacties zijn 389 huishoudens doorstromer en laten dus een woning achter (koop of huur) en 629 zijn starter.

Conform de afspraak die we met de gemeente hebben gemaakt zijn vijftien woningen toegewezen aan doorstromers uit woningen van ons en vijftien aan starters tot en met 28 jaar uit Noordwijkerhout of De Zilk. De dertig woningen worden in januari 2021 opgeleverd. De start van de bouw van de volgende tweeëntwintig woningen is voorzien voor de zomer van 2022.

Ook konden we in 2020 starten met de bouw van project Het Zilt. Het project betreft twintig appartementen, waarop in totaal 652 reacties zijn binnengekomen. Woningzoekenden uit Noordwijkerhout en De Zilk kregen voorrang bij de toewijzing. Van deze twintig appartementen worden vijf woningen aangeboden aan starters tot en met 28 jaar uit Noordwijkerhout en De Zilk.

Verder kunnen we in februari 2021 starten met de bouw van vijfenveertig woningen op de locatie Schippersvaartweg. Circa een jaar later worden de woningen opgeleverd.

De woningstichtingen NWS (Noordwijk), Vooruitgang (Sassenheim en Teylingen) en Stek (Hillegom en Lisse) hebben gewerkt aan een juridische fusie die begin 2020 bekrachtigd is. De corporatie gaat door onder de naam 'Stek'. In 2020 hebben wij met de gemeente Noordwijk en Stek gezamenlijke prestatieafspraken gemaakt voor 2021.

In de regio Holland-Rijnland werken we samen met de collega-corporaties. We voeren in de regio het gesprek over een drietal samenwerkingsopgaven; de gezamenlijke volkshuisvestelijke opgaven in relatie tot de middelen die hier in de regio voor beschikbaar zijn, de gezamenlijke bouwopgave en beter zicht krijgen op de gezamenlijke woningmarkt. Verder liggen er kansen voor samenwerking op het vlak van bijvoorbeeld bijzondere doelgroepen, beschermd wonen en duurzame inzetbaarheid van corporatiemedewerkers.

Landelijke ontwikkelingen

Vanuit onze belangenvereniging Aedes is in 2019 de Aedes Agenda 2020-2023 opgesteld, die de doelen en plannen van de corporatiesector bevat. De vijf prioriteiten die gesteld zijn gaan over betaalbare huren, voldoende en passende woningen, duurzame woningen zonder extra woonlasten, gemengde wijken, goede randvoorwaarden en bedrijfsvoering. Gezien deze grote opgaven heeft Aedes in opdracht van de Tweede Kamer onderzoek gedaan naar de mate waarin corporaties financieel in staat zijn om de maatschappelijke opgaven voor de korte en de lange termijn op te pakken.

Begin juli luidde de conclusie van het rapport 'Opgaven en middelen' dat de corporatiesector de stapeling van maatschappelijke opgaven onder de huidige investeringscondities niet volledig kan oppakken.

Als corporaties tot de grenzen van hun financiële mogelijkheden en die van het stelsel gaan, kan tot en met 2035 ongeveer een kwart van de totale geraamde investeringen in die periode niet worden gerealiseerd. De medio 2020 nieuw aangetreden voorzitter van Aedes, Martin van Rijn, startte naast dit dossier met onder andere het komen tot bestuurlijke afspraken met BZK en VNG over versnelling van de bouw van 150.000 sociale huurwoningen, de lobby gericht op afschaffing van de verhuurdersheffing en de zorg om de nog steeds moeilijke situatie van Vestia. Vanuit Aedes is een adviescommissie geformeerd die nadenkt over een definitieve oplossing voor de corporatie.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) werkte in 2020 aan een nieuw strategisch programma. Dit moet ervoor zorgen dat in de toekomst een voldoende robuust borgstelsel is gegarandeerd en het mogelijk blijft dat corporaties tegen zo laag mogelijke kosten financieerbaar zijn. Implementatie hiervan start begin 2021.

In 2020 ontvingen wij van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) de Toezichtbrief 2020 met de conclusie dat de risico inschatting voor onze corporatie laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader en er derhalve geen sprake is van interventies of toezichtmaatregelen. In de, ook van de Aw ontvangen, Beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2019 wordt geconcludeerd dat wij voldoen aan de criteria voor staatsteun en de WNT-normen en dat ook bij de overige te beoordelen onderdelen geen onrechtmatigheden zijn geconstateerd.

Inkomens net boven de Daeb huurgrens (€ 39.055)

Voor mensen met een inkomen dat te hoog is voor een Daeb woning, maar te laag voor een vrije sector huurwoning of een koopwoning, is het erg moeilijk om een woning te vinden. Wij willen deze lage middeninkomensgroep helpen en hebben in ons scheidingsplan, naast de toen zestig niet-Daeb woningen nog eens 335 woningen aangewezen als niet-Daeb woning. Bij mutatie (na 1 januari 2018) krijgen deze woningen een niet-Daeb contract. In de periode van 2018 tot en met 2020 zijn negenendertig woningen op deze manier overgeheveld van Daeb naar niet-Daeb. Tevens is er de mogelijkheid bij toewijzing om 10% van de vrijgekomen woningen toe te wijzen aan de bedoelde groep. In 2020 is hier zeven keer gebruik van gemaakt.

Ook dit jaar hebben wij geen woningen (2019: geen, 2018: één, 2017: drie) verkocht met Koopstart aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 45.000. De regeling kent geen terugkoopverplichting en bij doorverkoop wordt de korting met ons verrekend, rekening houdend met een percentage van de winst of het verlies.

Governance Ministerie, Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT)

Sinds 2018 voert de Aw (als onderdeel van de ILT) haar beoordelingen risicogericht en gespreid in de tijd uit. Op basis van deze risicogerichte benadering zagen zij geen aanleiding ons in 2020 integraal te onderzoeken. Dit betekent dat zij ons geen interventies opleggen en geen toezichtafspraken met ons maken.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

In 2020 spraken wij met het WSW over de verkoop van Via Antiqua 3 – 39 en ons borgingsplafond. Op 23 september heeft het WSW, op basis van onze investerings- en herfinancieringsprognose conform de dPi 2019, ons borgingsplafond vastgesteld op € 57 miljoen (2020), op € 70,7 miljoen (2021) en op € 73,4 miljoen. De daling in 2020 is voornamelijk een gevolg van de verkoop van Via Antiqua 3 – 39. De daaropvolgende stijging in 2021 is een gevolg van het investeren in zowel het Bavo-terrein, Het Zilt als de Schippersvaartweg.

Aedes benchmark

De door Aedes en haar partners opgestelde benchmark, die zich op de beheerlasten en de dienstverlening richt, kent drie categorieën: A, B en C, waarbij A het hoogst haalbare is. Op basis van het jaar 2019 zijn wij ingedeeld in de categorie ABAAC, voor achtereenvolgens bedrijfslasten, huurdersoordeel, onderhoud en verbetering, duurzaamheid en beschik- en betaalbaarheid.

Aandacht voor belanghouders

Om onze verantwoordelijkheid als maatschappelijk ondernemer naar behoren te vervullen en de belangen van de huurders en woningzoekenden te behartigen, besteden we veel tijd en aandacht aan onze belanghouders, zoals de gemeente, politiek, huurdersorganisatie, bewonersgroepen en andere maatschappelijke organisaties.

In februari en maart 2020 hebben we een drietal bijeenkomsten georganiseerd om van onze belanghouders input op te halen voor ons nieuwe ondernemingsplan. Dit konden we nog doen voordat de Coronamaatregelen ingingen medio maart 2020.

Op 28 februari spraken we met ontwikkelaars, makelaars en aannemers over onze opgaven binnen het thema 'Vastgoed en Doelgroepen'. Op 10 maart stond het thema 'Langer zelfstandig thuis' centraal en spraken we met zorgaanbieders, welzijnsorganisaties, huisartsen en ouderenorganisaties.

Bij beide bijeenkomsten waren ook de gemeente, collega-corporaties en de Stichting Huurdersbelangen Noordwijkerhout en De Zijk (HBNZ) vertegenwoordigd.

Ook in 2020 hebben we nauw contact gehad met de HBNZ. Maandelijks hebben we overleg met het bestuur van de HBNZ. In 2020 heeft de HBNZ in samenwerking met ons een grootschalige enquête uitgevoerd onder al haar leden.

De belangrijkste onderwerpen waar huurders over willen meepraten zijn betaalbare huren en een nette/schone/veilige woonomgeving. HBNZ heeft de enquête ook benut om vragen te stellen over de energietransitie. Bijna 70% van de ondervraagde huurders is positief tot zeer positief vanwege de besparing op de energierekening, het klimaat en de toekomst en omdat de woning comfortabeler wordt. Afgesproken tussen HBNZ en Padua is dat we eenmaal per jaar een digitale enquête uitvoeren. Het gekozen onderwerp kan dan via een huurderspanel en werkgroep verder uitgediept worden. HBNZ gebruikt onder andere de achterbanraadpleging om op te halen waar telkens behoefte aan is. Vanwege de Coronacrisis heeft de HBNZ in 2020 geen achterbanraadpleging kunnen organiseren.

In de enquête hebben zo'n 150 huurders gezegd actief mee te willen lopen in een wijkschouw. Hier zijn we in het najaar van 2020 samen met de gemeente mee gestart (in de wijk Victor Midden en Zuid).

Elk jaar nodigen wij alle lokale politieke partijen in de gemeente Noordwijk uit om met elkaar van gedachten te wisselen over onze plannen en de veranderingen op volkshuisvestelijk gebied. Van onze uitnodiging wordt graag gebruik gemaakt. Belangrijke onderwerpen in de overleggen waren dit jaar de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor huurders en de bouwopgave.

Zorgorganisaties

In de gemeente Noordwijk werken wij met de zorgorganisaties Topaz, Marente, Activite, Het Raamwerk en Stichting Philadelphia Zorg. Met deze organisaties, die deels ook ruimten van ons huren, hebben wij regelmatig overleg. Marente heeft eerder een aantal gehuurde ruimten teruggegeven en in 2020 een nieuwe ruimte betrokken in de gemeente. Topaz verbreedt de dienstverlening in Noordwijkerhout en biedt een zogeheten 'volledig pakket thuis' aan.

In 2020 intensiverden we de contacten met de zorgorganisaties en de gemeente als gevolg van de Taskforce Wonen, de benodigde gemeentelijke woon-zorg visie en ons eigen nieuwe ondernemingsplan.

Op 1 oktober 2020 vond de overdracht plaats van Via Antiqua 3 - 39 aan Topaz. Het betreft het verzorgingshuis Via Antiqua 25, het gezondheidscentrum Via Antiqua 3 - 23, zes vrije sector aanleunwoningen Via Antiqua 27 - 37 en de bijbehorende stallingsgarage Via Antiqua 39. Dit in navolging van ons herijkte beleid BOG / MOG, waarbij we kansgericht afstoten om de focus te kunnen leggen bij woningbouw en -beheer.

Op naar een duurzame samenleving

De afspraken gesteld in het convenant met Aedes, gemiddeld een label B voor 2020, is door ons gehaald. We zijn niet gestopt en blijven doorgaan met het verder verduurzamen van ons bezit. Ons doel is om de CO²-uitstoot te beperken en flinke besparingen te realiseren op het energieverbruik van onze huurders. In afwachting van de gemeentelijke warmtevisie nemen we nu echter geen kapitaalintensieve beslissingen (no regret). Zodra de gemeentelijke transitievisie warmte gereed is actualiseren we ons duurzaamheidsbeleid dat we in 2018 opstelden.

De overheidspartners binnen de regio Holland Rijnland hebben de Concept Regionale Energiestrategie opgeleverd. De Concept RES is de eerste stap naar een definitieve RES, waarin de regio uiteenzet hoe het regionaal invulling geeft aan de energiedoelstellingen van het Nationale Klimaatakkoord. De Concept RES wordt in het eerste kwartaal van 2021 door alle gemeenten behandeld en vastgesteld.

Hoofdstuk 2 De organisatie

Statutaire vestiging

Op 1 september 1918 is de RK Woningbouwvereniging Sint Antonius van Padua opgericht. Op 4 augustus 1994 is de vereniging omgezet in een stichting. De stichting is statutair gevestigd op Forum 5, 2211 LV te Noordwijkerhout. Wij hebben geen verbindingen met andere juridische entiteiten.

Kernwaarden

Bij het ontwikkelen van ons ondernemingsplan 'Van wanten weten' hebben we nieuwe kernwaarden gedefinieerd. Onze zijn nu Slim, praktisch en doeners; Vindingrijk en wendbaar; en Lokaal en sociaal betrokken. In 2021 gaan we meer inhoud geven aan deze herijkte kernwaarden. Zo worden de kernwaarden als gespreksonderwerp toegevoegd aan de gesprekkencyclus (planning, voortgang en beoordeling).

Coronavirus

Het verslagjaar 2020 heeft zich bij uitstek gekenmerkt door de wereldwijde uitbraak van het Coronavirus. Bij Padua hebben we razendsnel gehandeld toen het duidelijk werd dat het virus in Nederland was. Het kantoor is op slot gegaan en medewerkers zijn gefaciliteerd om thuis te kunnen werken en digitaal te vergaderen. Er heeft een inventarisatie plaatsgevonden voor het inrichten van de fysieke thuiswerkplek, de benodigde ICT en het welzijn van de medewerkers.

Daarnaast zijn direct aanpassingen gedaan in de dienstverlening in overeenstemming met de maatregelen vanuit de Rijksoverheid en in lijn met de richtlijnen binnen de sector ('Handreiking 1,5 meter samenleving Woondiensten' en 'Protocol Samen veilig doorwerken Voor sectoren Bouw & Techniek'). Tot slot heeft een werkgroep de verantwoordelijkheid gekregen om alle ontwikkelingen rondom het Coronavirus te monitoren en deze ontwikkelingen te vertalen naar de specifieke situatie van Padua. Voorstellen van de werkgroep zijn vastgesteld via het MT. Dit gaf een mooie samenwerking en dynamiek.

Bij alle beslissingen die we nemen rondom Corona gelden de uitgangspunten: het borgen van de continuïteit van onze dienstverlening en het bewaken van de volksgezondheid. Met het versoepelen van de maatregelen vanuit de Rijksoverheid is het kantoor weer opengesteld, eerst als ontmoetingsplaats voor medewerkers. Nadat het kantoor ingericht is volgens de geldende maatregelen, hebben alle medewerkers een rondleiding gekregen en een instructie ontvangen hoe we weer gebruik kunnen maken van het kantoor met een passende bezetting. Tegen het einde van het jaar werden de maatregelen vanuit de Rijksoverheid verscherpt en is het kantoor weer op slot gegaan.

We voorzien dat de impact van deze lockdown groot is op het mentale welzijn van onze medewerkers. Ook zijn er medewerkers bij wie de thuissituatie het werken vanuit huis niet vanzelfsprekend maken. We bieden dan ook de mogelijkheid om naar het kantoor te komen voor deze medewerkers. Daarnaast organiseren we online-bijeenkomsten voor het hele personeel, met name gericht op het ontmoeten van elkaar en het behouden van de verbinding. Al met al zijn we ontzettend trots op de manier waarop we er met elkaar in deze volslagen nieuwe omstandigheden in geslaagd zijn om de dienstverlening te continueren en daarnaast veel van onze doelstellingen te realiseren.

Jaarplannen en afdelingsplannen

Op basis van het jaarplan en de begroting voor 2020 hebben alle managers een werkplan voor het eigen team gemaakt. Veel teamdoelen zijn gehaald. Daarmee is het gros van de voorgenomen ambities waargemaakt. In dit document wordt daarvan verslag gelegd. Sommige doelen zijn door omstandigheden niet gerealiseerd. Deze doelen zijn in beeld en worden opnieuw ingepland. Al met al is ongeveer 95% van de voorgenomen doelen gerealiseerd. Een resultaat waar we trots op zijn. Vooral omdat 2020 veel extra en onverwachte dynamiek met zich meebracht rondom het Coronavirus.

Personeelsbeleid

Een belangrijk onderwerp in 2020 betrof het opstellen van ons ondernemingsplan 'Van wanten weten'. Met dit ondernemingsplan hebben we de richting van de organisatie en de hoofdstructuur bepaald. Na het bepalen van de richting komt de inrichting van de organisatie aan bod. Een voor onze medewerkers belangrijk onderwerp hierin betrof het opstellen van een organisatie- en formatieplan. We hebben dit proces ontworpen en doorlopen met maximale betrokkenheid van alle medewerkers. Vervolgens is het organisatie- en formatieplan vertaald in functieprofielen. De functieprofielen zijn eind 2020 naar alle medewerkers gestuurd. De nieuwe inrichting van onze organisatie geldt per 1 januari 2021, waarbij uiteindelijk slechts in beperkte mate wijzingen zijn doorgevoerd.

Naast de inrichting van de organisatie als uitvloeisel van ons ondernemingsplan, hebben we het thema persoonlijk leiderschap opgepakt. Het MT heeft samen met een externe adviseur gekeken naar de verdere ontwikkeling van hun vaardigheden op dat gebied. Ook zijn ze aan de slag gegaan op welke wijze het MT het organisatieklimaat kan versterken om het eigenaarschap van medewerkers te vergroten. Vanuit de medewerkers is een groep energiek aan de slag gegaan hoe persoonlijk leiderschap er bij de medewerkers uitziet. In 2021 gaan we door met deze ingeslagen weg.

Met alle medewerkers zijn gesprekken gevoerd over hun bijdrage aan het jaarplan via planningsgesprekken. Tussendoor zijn diverse voortgangsgesprekken gevoerd, inclusief minimaal één formeel voortgangsgesprek waarvan een verslag is gemaakt. Aan het einde van het jaar hebben alle medewerkers ook een beoordelingsverslag ontvangen. Ook in 2021 maken we afspraken over de persoonlijke ontwikkeling van medewerkers en leggen we afspraken vast waarmee zij een bijdrage leveren aan het jaarplan. Deze afspraken leggen we schriftelijk vast. Ook gaan we in 2021 een gesprekkencyclus ontwikkelen, die meer aansluit bij de organisatie die we willen zijn en leidt tot meer motivatie. Dit ontwikkelen we met medewerkers zelf. Het project heeft de werktitel 'Belonen en Waarderen'.

In het verslagjaar 2020 is de manager wonen vertrokken. Aangezien we aan de vooravond stonden van het inrichten van de organisatie naar aanleiding van ons nieuwe ondernemingsplan, hebben we besloten deze functie hangende de uitkomsten van de organisatie-inrichting tijdelijk te laten waarnemen door de bestuurder. Hierbij bleek het team al volledig zelfsturend te werken in de basis dienstverlening. Op het gebied van rapportages, verantwoording en risicomanaagement leverde het team veel input aan. Vanuit deze situatie ontwikkelde het team steeds meer zelfsturend vermogen.

Een gevolg hiervan is dat we bij het opstellen van de voortgangs- en beoordelingsverslagen geëxperimenteerd hebben met een meer bij zelfsturing passende werkwijze. Concreet heeft het team voorafgaand aan de voortgangsgesprekken een teamreflectie georganiseerd, waarin teamleden verteld hebben welke kwaliteiten ze zien in elkaar en welk verbeterpunt zichtbaar is. De beoordelingsgesprekken zijn vooraf gegaan door het opstellen van een zelfreflectie door de medewerker. Deze door het team bedachte maatwerkoplossing is uiteraard besproken met de OR. In 2021 vinden we hier een structurele oplossing voor.

Verder voeren we werk gerelateerde overleggen met als doel het verbeteren van de dienstverlening en het voor zijn dan wel snel oplossen van problemen. Alle medewerkers houden zich aan het gedrags- en integriteitsprotocol, zoals opgetekend in onze personeelsgids. Er zijn geen meldingen van misstanden of interne klachten geweest in het verslagjaar.

Op het gebied van organisatieontwikkeling hebben diverse werkzaamheden plaatsgevonden. We zijn bezig om verantwoordelijkheden neer te leggen daar waar ze horen, waardoor medewerkers de ruimte hebben om naar eigen professioneel inzicht beslissingen te nemen in de dagelijkse praktijk. Het vergroten van kennis is een vereiste voor het doen toenemen van het eigen oplossingsvermogen. Omdat kennis snel achterhaald is in de snel veranderende wereld is het belangrijk dat de organisatie continu leert en verbetert. Het vergroten van eigenaarschap geven we ook een impuls door onze participatie in het regionale samenwerkingsverband Bloei! Dit door corporaties opgezette samenwerkingsverband stimuleert dat medewerkers zelf de regie nemen op de eigen loopbaan via onder meer het aanbieden van events, workshops, stage mogelijkheden, het uitwisselen van vacatures en gesprekken met ontwikkeladviseurs.

Een continu proces betreft het actueel houden van onze personeelsgids. Er zijn in dit verslagjaar dan ook nieuwe personeelsregelingen toegevoegd of gemoderniseerd. Naast het doorvoeren van wijzigingen in relevante wet- en regelgeving hebben we stilgestaan bij de definitie van medewerker, de verkoop van bedrijfsmiddelen en mantelzorg. Deze regelingen hebben we meer toegesneden op de organisatie die we willen zijn in de huidige tijdsgesest.

Ondernemingsraad (OR)

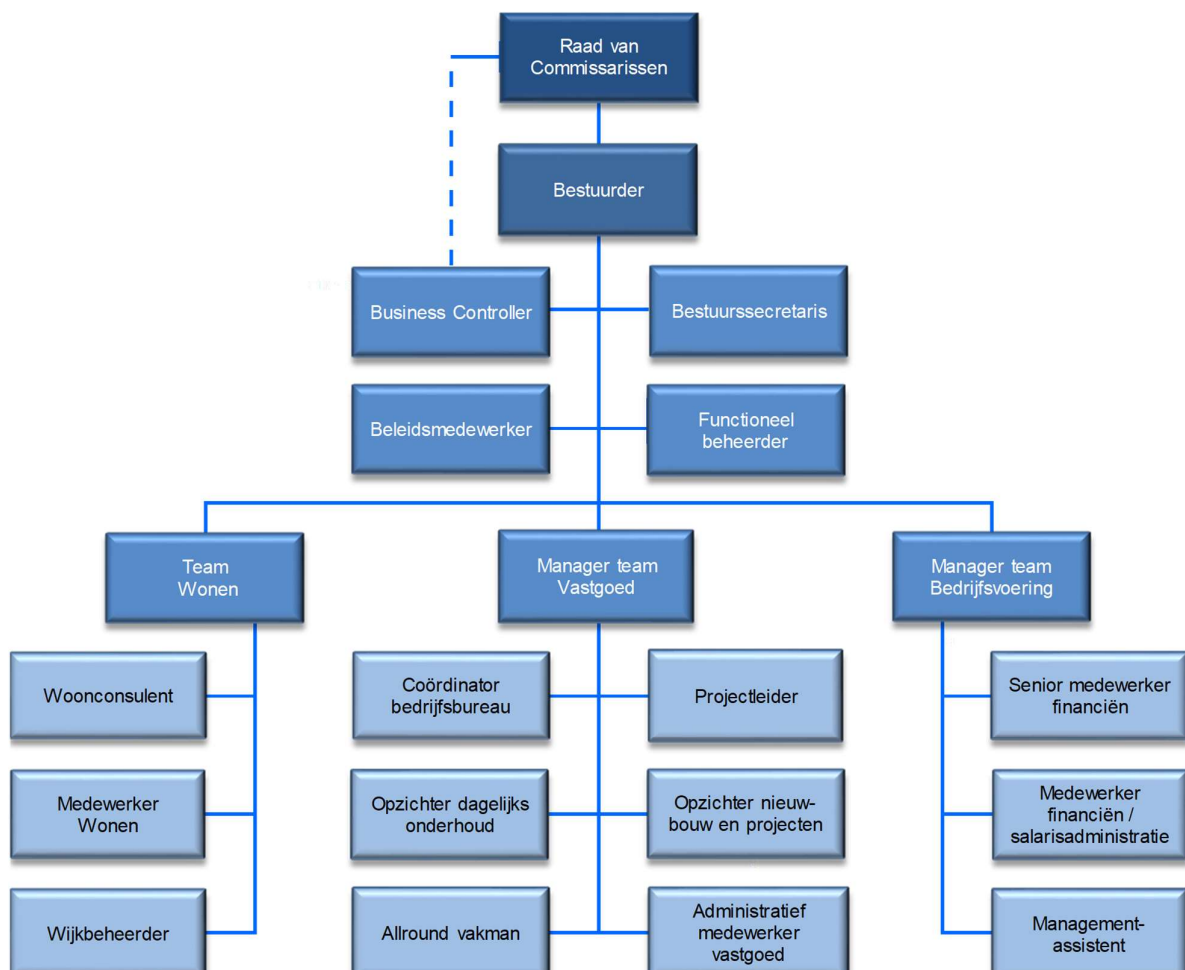
Sinds december 2018 hebben wij een ondernemingsraad (OR). In de OR hebben drie leden zitting. Iedere afdeling is vertegenwoordigd in de OR. In dit verslagjaar heeft geen wisseling plaatsgevonden binnen de OR. In 2020 zijn vijf overlegvergaderingen geweest.

De bestuurder en OR spreken elkaar over zaken die verplicht zijn vanuit de WOR maar vooral en juist ook over wat simpelweg speelt in de organisatie. De agenda wordt ruimhartig opgesteld. Het opstellen van de agenda gebeurt in samenspraak tussen de voorzitter van de OR en de bestuurder.

De volgende onderwerpen zijn onder meer besproken:

- Begroting 2021
- Aedes benchmark
- Organisatieplan 2020
- Selectie van Arbodienst
- Agressieprotocol en incident
- Werkplan en scholing OR 2021
- Regels inzake werving en selectie
- Ontwikkelingen en maatregelen rondom Corona
- Het traject van en advies op het ondernemingsplan
- Participatie in het regionale samenwerkingsverband Bloei!
- Stand van zaken vastgoedprojecten en verkoop Via Antiqua
- Het traject van en advies op het organisatie- en formatieplan
- Actualiseren van de personeelsgids en het toevoegen van personeelsregelingen
- Ontwikkelingen op de afdeling wonen en het tijdelijk toepassen van hiermee samenhangende P&O-instrumenten

Organogram per 31 december 2020



Personele opbouw

We hanteren het instrument van strategische personeelsplanning om in beeld te brengen welke kennis en expertise we nodig hebben en wat dit betekent voor de formatie. Dat leggen we dan vast in de begroting, We sturen hierbij waar mogelijk op verjonging van het personeelsbestand op natuurlijke momenten. In 2020 heeft één medewerker onze organisatie verlaten. Tegenover deze uitstroom hebben we in 2020 twee nieuwe medewerkers in dienst genomen.

In verband met het opstellen van het ondernemingsplan en het hiermee samenhangende organisatie- en formatieplan, hebben we in 2020 alleen geworven voor functies die een sterk solistisch karakter kenden of die op voorhand niet zouden wijzigen. Eind 2020 zijn we de werving gestart voor vier functies, waarmee we de kwantitatieve en kwalitatieve bezetting op orde brengen. In het organisatie- en formatieplan gaan we uit van een uitbreiding van de formatie van 19,49 fte (per 31 december 2020) naar 22 fte vanaf 1 januari 2021. Op 31 december 2020 hadden we 21 medewerkers in dienst, waarmee 18,12 fte ingevuld was.

De verhouding man / vrouw in onze organisatie bedroeg op 31 december 2020 9 om 12. Daarnaast bedraagt per die datum de gemiddelde leeftijd 51,9 jaar en de gemiddelde diensttijd 14 jaar.

Inrichting organisatie

Onze organisatie bestaat uit de volgende teams: Staf, Vastgoed, Wonen en Bedrijfsvoering. De managers vormen samen met de bestuurder het managementteam (MT). Zij worden ondersteund door de managementassistente. De interim business controller is aanwezig bij vergaderingen van het MT en de RvC. De RvC en de bestuurder worden ondersteund door een bestuurssecretaris.

Per 1 januari 2021 ziet de bezetting er als volgt uit:

Afdeling	Aantal	Fte's Mannen	Fte's vrouwen	Fte's totaal
Bestuur	1	-	1,00	1,00
Staf	1	-	0,89	0,89
Bedrijfsvoering	6	1,00	3,56	4,56
Vastgoed	8	6,44	0,56	7,00
Wonen en interne zaken	5	1,00	3,67	4,67
Totaal	21	8,44	9,68	18,12

Duurzame inzetbaarheid

We vinden het belangrijk om te investeren in de kennis en competenties van onze medewerkers, zodat ze optimaal invulling kunnen geven aan hun functie. We verwachten dat duurzame inzetbaarheid steeds belangrijker wordt. In 2020 is € 24.000 besteed aan opleidingen, vakcursussen en seminars. Dit is een opmerkelijke daling ten opzichte van 2019 (€ 39.801), zeker in de wetenschap dat we ons bevinden in een sterk veranderende wereld waarin kennis snel achterhaald is. De oorzaak van de daling ligt voornamelijk in de uitbraak van het Coronavirus, waarbij de focus lag op het continueren van de dienstverlening. Ook daalde het aanbod in opleidingen. Digitaal aanbod dat daarna werd opgezet paste niet altijd bij de aard, omvang en thema's aanzien van onze organisatie.

Verzuim en Arbobeleid

We hebben in 2020 opnieuw gekeken naar een bij ons passende arbodienst en de gewenste kwaliteit van dienstverlening. Om te zorgen voor vitale medewerkers hechten we als werkgever waarde aan een moderne en proactieve arbodienst met een gedegen en verantwoord advies voor het voorkomen van lang verzuim, een vlotte werkhervatting en een goede begeleiding bij het re-integratieproces van de individuele medewerker. Om te komen tot een passende arbodienst hebben we een selectieproces doorlopen met veel ruimte voor inspraak van leidinggevend en de OR. Een en ander heeft geresulteerd in de selectie van Arbo Concern als nieuwe arbodienst per 1 januari 2021.

Zonder gezonde medewerkers die op een veilige manier hun werk kunnen doen zijn we nergens. Toch zijn ook onze medewerkers weleens ziek. In 2020 bedroeg het ziekteverzuimpercentage 2,6% (2019: 3,4%). Het percentage kort verzuim bedroeg 0,17% (2019: 1,13%), het middellange verzuim 0,83% (2019: 0,67%) en het lange verzuim 1,6% (2019: 1,6%). De meldingsfrequentie per medewerker was 0,34 (2019: 1,32) en gemiddeld genomen was een medewerker 15,02 dagen ziek (2019: 7,65).

Ons ziekteverzuim is gemiddeld over de jaren laag. Dat is niet verwonderlijk, want er heerst bij ons een goede onderlinge sfeer en de betrokkenheid en verantwoordelijkheid van medewerkers is groot. Dit bleek ook uit het medewerkersonderzoek in 2019. Hiernaast zijn de benodigde hulpmiddelen en het juiste gereedschap aanwezig en worden deze gebruikt om het werk veilig en gezond te blijven uitvoeren.

In 2020 hebben we één agressiemelding ontvangen. Het betrof een melding naar aanleiding van het gedrag van een bewoner. Conform ons agressieprotocol hebben we de stappen gezet die nodig zijn om de veiligheid van onze medewerkers te borgen.

Inlenen van personeel

Om de blik op de toekomst te richten, hebben we in 2020 een nieuw ondernemingsplan opgesteld. In 2019 en een groot deel van 2020 hebben we de keuze gemaakt hebben om alleen te werven voor sterk solistische functies en functies waarvan we op voorhand de verwachting hadden dat deze inhoudelijk en formatief niet zouden wijzigen. De overige vacatures vulden we tijdelijk in door het inlenen van personeel. Op die manier blijven de kansen van onze medewerkers gewaarborgd.

Om specifieke expertise in huis te halen zijn enkele medewerkers tijdelijk ingehuurd. Het gaat hierbij om de inhuur op het gebied van ICT, HRM, communicatie en het bestuurssecretariaat.

Automatisering

Op 1 januari 2019 liep de ondersteuning van ons vorige primaire systeem af. In samenwerking met de Noordwijkse Woningstichting hebben we per 18 juni 2018 een nieuw automatiseringssysteem ingevoerd, te weten Tobias AX en Archief Compact van leverancier Aareon. Het optimaliseren van dit automatiseringssysteem gaat minder snel dan verwacht, waardoor verwachte voordelen nog niet allemaal zijn gerealiseerd. Ondanks dit onvoorziene gegeven, zijn we blij met de wijze waarop de beheerorganisatie zich ontwikkelt en deze uitdaging oppakt. In 2020 zetten we meer in op optimaal gebruik van de automatiserings-, en digitaliseringsmogelijkheden zodat we tijd vrij spelen in onze processen. Die tijd is nodig voor meer persoonlijke ontwikkeling, het maken van de kwaliteitsslag op het vlak van risicomanagement en het goed laten functioneren van de beheersorganisatie zodat we uiteindelijk meer aandacht aan complexere werkzaamheden kunnen besteden.

Vanuit het vastgestelde ondernemingsplan hebben we het I&A-beleid opgesteld. In het I&A-beleid zijn de speerpunten en strategische uitgangspunten voor de komende jaren opgenomen. Hiermee beogen we een optimalisatieslag te maken, zodat meer werkzaamheden geautomatiseerd worden. Voor medewerkers ontstaat zo de ruimte om meer tijd te hebben voor de meer kwalitatieve zaken, zoals bijvoorbeeld meer aandacht voor de huurders.

Daarnaast zijn we dit verslagjaar aan de gang gegaan met het verder ontwikkelen van de beheerorganisatie om de mogelijkheden van het nieuwe automatiseringssysteem te benutten. De beheerorganisatie beheert de processen en de automatisering en jaagt het optimale gebruik van de automatiserings- en digitaliseringsmogelijkheden aan binnen de organisatie. Sinds begin 2020 coördineert een voor ons nieuwe functionaris, de functioneel beheerder, de beheerorganisatie en maken we mede hierdoor mooie stappen.

In 2020 hebben we een start gemaakt met het implementeren van een tool, waarmee de huren geïncasseerd kunnen worden. Deze tool kan ook voor andere doeleinden ingezet gaan worden. Daarnaast wordt de huidige Inspectieapp om woningen te inspecteren vervangen door een nieuwe app. Ook hebben we dit verslagjaar de operationele aandachtspunten in kaart gebracht en zijn we van start gegaan met het aanpakken hiervan.

Onjuist gebruik van gevoelige informatie, zoals persoonsgegevens, blijft een risico. Om dat risico zo klein mogelijk te houden, geven we dit onderwerp mede ingegeven door de AVG continu aandacht. Voor alle processen waarin persoonsgegevens worden verwerkt is een register van verwerkingsactiviteiten. In 2020 heeft de (externe) Privacy Officer een controle gedaan op de verwerking van de persoonsgegevens. De Privacy Officer heeft geconstateerd dat er een hoge mate van bewustzijn is onder het personeel en dat zichtbaar stappen zijn gemaakt ten opzichte van de vorige steekproef. Daarnaast zijn aanbevelingen gedaan, die in 2021 opgepakt worden.

Hoofdstuk 3 Woningbezit

Gedifferentieerd woningaanbod

De gemeente Noordwijk bestaat uit de kernen Noordwijk aan Zee, Noordwijk-Binnen, Noordwijkerhout en De Zilk. Het totaal aantal inwoners van de gemeente Noordwijk is 43.733 (peildatum 1 augustus 2020). In de kernen Noordwijkerhout en De Zilk wonen 16.895 (peildatum 1 januari 2020) inwoners. In de gemeente Noordwijk zijn twee corporaties werkzaam. Ongeveer 28% van het woningbezit in de kernen Noordwijkerhout en De Zilk is sociaal. Voor de gehele gemeente Noordwijk is het percentage sociale huurwoningen 21%. Om al onze doelgroepen te kunnen huisvesten hebben wij een gedifferentieerd woningbezit.

Bezit

Ons bezit bestaat uit 2.081 verhuureenheden in exploitatie (2019: 2.223) en drie verhuureenheden in de voorraad vastgoed bestemd voor verkoop (2019: drie). Hiernaast hebben wij nog een terugkoopverplichting op 26 VOV-woningen.

Type	2020	Daeb	Niet-Daeb	2019	Daeb	Niet-Daeb
Woningen zelfstandig*	1.893	1.507	386	1.906	1.514	392
Woningen onzelfstandig	6	6	-	80	80	-
Bedrijfsruimten	5	-	5	17	-	17
Maatschappelijk o.g.	3	3	-	5	5	-
Garages	114	-	114	114	-	114
Parkeerplaatsen	60	-	60	101	-	101
Totaal	2.081	1.516	565	2.223	1.596	625

* In 2020 zijn naast 7 Daeb en 6 niet-Daeb woningen 74 zorgeenheden, 12 bedrijfsruimten (waarvan 1 overgeheveld naar Activa ten dienste van de exploitatie), 2 maatschappelijk onroerend goed eenheden en 41 parkeerplaatsen uit exploitatie gehaald. Hiernaast zijn twee VOV-woningen teruggekocht. Door de lage mutatiegraad komen er weinig woningen uit de verkoopvijver (165 woningen) vrij.

Woonruimteverdeling

In 2020 zijn we verder gegaan met de management rapportages uit ZIG. Samen met Holland Rijnland zijn we bezig om een format te maken zodat we eenvoudiger alle gegevens uit het systeem kunnen halen.

In het afgelopen jaar zijn gemiddeld 258 reacties binnengekomen op een reguliere woning, dat is veel meer dan vorig jaar (2019: 116). Dit geldt niet voor seniorenwoningen met een gemiddeld aantal reacties van 57 (2019: 69).

Tabel toewijzing type woningen

Type woning	2 kamer	3 kamer	4 kamer	5 kamer	Totaal
Eengezins	-	2	20	11	33
Meergezins	5	51	2	-	58
Totaal	5	53	22	11	91

Tabel huurklasse (inclusief vrije sector)

Huurprijs	2020	Huurprijs	2019
< € 432,51	124	< € 424,44	133
€ 432,51 - € 619,01	845	€ 424,44 - € 607,46	851
€ 619,01 - € 663,40	197	€ 607,46 - € 651,03	222
€ 663,40 - € 737,14	542	€ 651,03 - € 720,42	537
> € 737,14*	185	> € 720,42	166
Totaal	1.893		1.909

- * Van deze 185 woningen zijn 122 woningen vrijesectorwoningen (niet-Daeb). De overige 63 woningen zijn Daeb woningen waarvan de huurprijs (door inkomensafhankelijke huurverhoging) boven de liberalisatiegrens van € 737,14 is uitgestegen.

Het aantal woningen in de huurcategorie < € 432,51 is sterk afhankelijk van het moment van verslaglegging omdat er een discrepantie is tussen het verhogen van de kwaliteitskortingsgrens (per 1 januari) en de huurverhoging (per 1 juli).

Statushouders

Dit jaar zijn zes woningen in Noordwijkerhout en De Zilk beschikbaar gesteld voor statushouders. In totaal zijn zeventien personen voorzien van huisvesting. Eén eengezinswoning in De Zilk (drie personen), twee appartementen voor één persoonshuishoudens, één kleinere eengezinswoning (twee personen) en twee grotere eengezinswoningen (respectievelijk drie en zeven persoonshuishoudens) in Noordwijkerhout.

Voor de hele gemeente Noordwijk geldt een taakstelling voor de eerste helft van 2020 van veertien en voor de tweede helft van zestien personen. Dit betekent dertig voor de hele gemeente en dus vijftien voor ons. We staan dus op een voorstand van twee personen voor 2020. De taakstelling voor 2021 is meer dan verdubbeld voor de hele gemeente; vierendertig voor het eerste half jaar en vierendertig voor het tweede halfjaar.

Bijzondere doelgroepen / contingentwoningen

Ieder jaar stellen alle corporaties binnen Holland Rijnland een percentage van hun sociale huurwoningen beschikbaar voor de uitstroom van intramurale cliënten van toegelaten instellingen. We hebben in 2020 vijf woningen toegewezen aan deze bijzondere doelgroepen in de contingent regeling: een woning aan 's Heerenloo, twee woningen aan De Binnenvest, een aan Exodus (hulp na detentie) en een woning aan een cliënt van GGZ Rivierduinen.

Helaas is er ook een ernstige overlastsituatie ontstaan met een GGZ-cliënt die twee jaar geleden een woning heeft geaccepteerd. We zijn samen met GGZ druk op zoek naar een passende oplossing voor de bewoner. Helaas is het vanwege de lange wachtlijsten in de GGZ-instellingen tot op heden niet gelukt.

Hiernaast merkten we dat in 2020, waarschijnlijk mede onder druk van alle Coronamaatregelen, de druk op cliënten toenam en de overlast verergerde. We kregen meer overlast meldingen van burens, die door de lockdown ook meer thuis waren en daardoor meer geluiden van burens hoorden.

Urgenten

Urgentieaanvragen van woningzoekenden worden behandeld door de urgentiecommissie van Holland Rijnland. De urgentiecommissie bepaalt of de situatie van de woningzoekende het verlenen van urgentie rechtvaardigt. In 2020 zijn acht urgentieverzoeken ingediend (2019: zes). Van deze verzoeken zijn er vier toegewezen en is er nog een in aanvraag

Verkoop onder voorwaarden (VOV) en Koopstart

Tot en met 31 december 2020 zijn 51 van de oorspronkelijke 77 VOV-woningen teruggekocht. Als we een woning terugkopen, verkopen we deze woning op de vrije markt. Eventueel nemen we slecht verkopende woningen tijdelijk terug in de verhuur. Tijdelijk houdt in dit geval in dat bij de eerstvolgende huuropzegging de woning alsnog wordt aangeboden op de vrije markt. In 2020 zijn twee ex VOV-woningen verkocht.

In 2016 is begonnen met de Koopstartregeling voor woningen met een verkoopprijs tot € 200.000. Hierbij wordt de bij verkoop gegeven korting (maximaal 25%) op termijn terugbetaald. In 2020 is van deze regeling geen gebruik gemaakt.

Woningvoorraad en Strategisch Voorraad Beleid (SVB)

Wij verhuren onze woningen volgens ons strategisch voorraadbeleid. In het SVB zijn de woningen gelabeld in een bepaalde huurcategorie. Door deze labeling waarborgen we dat we de komende jaren voldoende woningen in de verschillende prijscategorieën behouden. We hebben bij het labelen zoveel mogelijk rekening gehouden met spreiding over verschillende complexen.

In de basis is de streefhuur 80% van de maximale huurprijs bij mutatie, maar we toppen de huurprijzen van een aanzienlijk deel van onze woningen af op de aftoppingsgrenzen om ervoor te zorgen dat er voldoende woningen beschikbaar blijven voor de primaire doelgroep. Met de gemeente hebben we in de prestatieafspraken 2017 - 2020 vastgelegd hoeveel woningen in een bepaalde prijscategorie beschikbaar moeten blijven: 160 woningen in de goedkope categorie tot de kwaliteitskortingsgrens, 900 tot de eerste aftoppingsgrens en 200 tot de tweede aftoppingsgrens. Al enkele jaren bleken te weinig woningzoekenden te voldoen aan de voorwaarden die gesteld zijn aan de goedkope woningen in het lokaal maatwerk (regionale binding van twee jaar en daarnaast een inkomen op bijstandsniveau).

In overleg worden deze woningen vanaf 2020 ook toegewezen aan huurders met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag. We zetten dus een tweehurenbeleid in voor deze woningen.

Huuropzeggingen

In 2020 begonnen we met vijf lege woningen, zijn er 87 woningen opgezegd en eindigden we met één lege woning, van de 91 verhuurde woningen zijn 72 woningen verhuurd met een Daeb en 19 met een niet-Daeb contract. In 2020 zijn veertien woningen overgeheveld van het Daeb segment naar het niet-Daeb segment, hiervan is er een verkocht. De Daeb woningen zijn als volgt toegewezen:

Tot de kwaliteitskortingsgrens € 432,51	2
Tot en met € 619,01	46
Tot en met € 663,40	7
Tot en met € 737,14	17

Verhuringen

In 2020 zijn 72 Daeb woningen verhuurd en 19 niet-Daeb woningen. De nieuwe huurders komen uit de volgende gemeenten:

Vanuit:	Noordwijkerhout / De Zilk	40
	Noordwijk	10
	Hillegom	8
	Leiden	7
	Regio Den Haag	6
	Katwijk	4
	Teylingen	4
	Lisse	3
	Rijnsburg	3
	Overig	6
	Totaal	91

Voorrang

Ook in 2020 konden we gebruik maken van 10% vrije ruimte om toe te wijzen aan mensen met een heel specifieke persoonlijke situatie. We hebben hier in 2020 geen gebruik van gemaakt.

Lokaal maatwerk

In 2020 zijn drie woningen toegewezen onder lokaal maatwerk. Dit zijn woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens, die aangeboden worden aan kandidaten met een uitkering of starters tot en met 28 jaar. De laatste groep betaalt 80% van de maximale huur. Toewijzen onder lokaal maatwerk is bestemd voor kandidaten die minimaal twee jaar ingeschreven staan in Noordwijkerhout of De Zilk. Met ingang van 2021 is dit voor de hele gemeente Noordwijk.

Verhuringen middeninkomens

In 2020 hebben we zeven woningen toe kunnen wijzen aan kandidaten met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574. De doelstelling is dat we jaarlijks 10% toewijzen aan deze doelgroep, in de dure huurprijs categorie tot € 737,14. Dit jaar hebben we de doelstelling dus kunnen behalen.

Hoofdstuk 4 Kwaliteit van het bezit

Het bezit van Antonius van Padua staat er al jaren goed bij. De conditiescore geeft dit ook aan. Waar we lager scoren dan een conditie score van 1 of 2 worden er maatregelen opgenomen in de onderhoudsbegroting om dit te herstellen. In 2020 hebben we opnieuw 33% van ons bezit opgenomen volgens de NEN 2767 methode. Met deze uitkomsten hebben we waar nodig de onderhoudsbegroting weer aangepast.

In 2020 hebben we extra onderzoek gedaan naar de technische staat van de woningen aan de Koninginneweg en omgeving. Aanleiding was het grote aantal funderingsklachten en scheuren in de binnengevel. Deze woningen uit 1948 zijn op staal gefundeerd. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen direct gevaar is, maar dat er behoorlijk geïnvesteerd dient te worden om de woningen nog voor langere tijd door te exploiteren.

Bij dit onderzoek hebben we ook gekeken of het gasloos maken van de woningen eenvoudig uitvoerbaar zou zijn. Het resultaat leidde tot de conclusie dat verder onderzoek in 2021 noodzakelijk is.

De nieuwbouwprojecten die we in 2019 in voorbereiding hadden (Het Zilt, Bavo-terrein en Schippersvaartweg) zijn inmiddels allemaal voorzien van een geldige omgevingsvergunning. Bij het Zilt (20) en het Bavo-terrein (43) zijn we in 2020 gestart met het bouwen van in totaal 63 woningen. De gemeente is begonnen met het bouwrijp maken van het terrein aan de Schippersvaartweg en de start van de bouwwerkzaamheden voor de 45 wooneenheden wordt in het eerste kwartaal van 2021 verwacht.

De onderhandelingen over het volgende bouwproject op het Bavo-terrein, het gaat hierbij om een complex van 22 woningen, worden op het moment van schrijven (begin februari) gevoerd. Het streven naar betaalbare woonlasten voor onze huurders komt erg onder druk te staan bij de initieel voorgestelde oplossing voor energievoorziening. Wij zetten ons in voor aanpassing van het energieconcept zodat de woonlasten passen bij de sociale doelgroep en duurzaamheidsuitgangspunten.

Naast duurzame nieuwbouw zijn wij de afgelopen jaren ook bezig geweest met het verduurzamen van ons bestaand bezit. Het project Teunisbloem, Pilarenlaan en Kievitshorn (TPK-flats) waarbij 60 appartementen van label D en E naar label A gebracht worden, is tegen het einde van het jaar gestart. Ook zijn we doorgegaan met het plaatsen van zonnepanelen op onze eengezinswoningen, in 2020 hebben we voor 75 woningen een dergelijke voorziening aangebracht.

Op 1 januari 2021 wordt de nieuwe NTA 8800 regeling voor het energieverbruik van alle woningen ingevoerd. Het verbruik per kWh/m² wordt dan weer gekoppeld aan een energielabel. Hoe dat voor ons gaat uitpakken is nog niet helemaal duidelijk. De verwachting is dat 50% gelijk blijft, 25% een beter en 25% een slechter label krijgt. Dit moeten we dan opnieuw gaan afstemmen met ons nieuwe duurzaamheidsbeleid.

Portefeuille plan (Strategisch Voorraad Beleid)

Eind 2020 was de nieuwe Woonvisie nog niet vastgesteld door de gemeenteraad. Op basis van de conceptvisie hebben wij wel de uitgangspunten van ons portefeuilleplan vastgesteld. Uitgangspunt is een groei van 700 woningen tot 2030 verdeeld over 450 Daeb woningen en 250 niet-Daeb woningen. Het uitwerken van het beleid naar complexniveau en woningniveau vindt plaats in 2021.

Projecten in de verkenningsfase

Ontwikkellocatie De Zilk

Vanaf vorig jaar zijn we in gesprek geraakt met de eigenaren van een stuk grond in De Zilk. Aangezien hier een combinatie van koop en huurwoningen dient te komen is een strategische alliantie met een risicodragende partner noodzakelijk. De eerste verkennende gesprekken zijn hiervoor gevoerd.

Gebiedsstudies

In het kader van onze wens om ook na 2025 verder te kunnen bouwen zijn we op zoek naar nieuwe bouwstromen. Om deze bouwstromen op te zetten voeren we zowel in Noordwijkerhout als De Zilk verschillende gebiedsstudies uit. We willen in 2021 voor tenminste twee locaties zicht hebben op concrete planvorming.

Locatie Molenweg

Voor de locatie aan de Molenweg zijn we de gespreken gestart met Timdan en Investia. Zij zijn eigenaar van deze locatie en hebben met ons gesproken over 45 beneden-bovenwoningen.

Projecten in voorbereiding

Op het Bavo-terrein zijn we eind 2020 in onderhandeling over de bouw van een complex met 22 woningen met Trebbe / Novaform. De onderhandelingen lopen nu nog.

Projecten in Uitvoering

Locatie Bavo-terrein

In april 2020 zijn we begonnen met de eerste 43 woningen op het Bavo-terrein. De bouw verloopt voorspoedig en de eerste woningen worden in het eerste kwartaal van 2021 opgeleverd. Dat de nood hoog is bleek wel uit het aantal reacties op deze woningen, dit waren er meer dan 1.000! We zien in de reacties vooral een grote regionale vraag. Via lokaal maatwerk hebben we voldoende ruimte om lokale woningzoekenden voorrang te geven bij de toewijzing.

Schippersvaartweg

Voor de Schippersvaartweg ontvingen we net voor de jaarwisseling de omgevingsvergunning. In het eerste kwartaal van 2021 wordt de aannemingsovereenkomst getekend en beginnen we met de realisatie van de 45 woningen. De aannemer is de firma van Wijnen.

Het Zilt

Ook voor dit bouwproject in De Zilk zijn de contracten net voor de jaarwisseling gesloten. In januari starten we hier met bouwen van de 20 appartementen in de sociale huur.

Planmatig onderhoud

Ondanks het Coronavirus en de beperkingen die wij daarbij ondervonden is het ons gelukt om 95% van de werkzaamheden af te ronden. Alleen de verduurzaming van de TPK-flats heeft een korte doorloop naar 2021. Dit had naast de beperkingen als gevolg van het Coronavirus ook te maken met de lange periode om 70% goedkeuring te verwerven. We evalueren of dit proces niet anders, lees sneller, kan.

Dagelijks onderhoud

Ons dagelijks onderhoud (bestaande uit reparatie- en mutatieonderhoud) wordt meer en meer door aannemers uitgevoerd. Toch valt het ons op dat onze eigen medewerker van de Technische Dienst een hogere score op klanttevredenheid scoort dan de aannemers. In 2021 gaan we, conform het ondernemingsplan, een extra eigendienst medewerker werven. Tevens gaan we het gesprek aan met onze aannemers over het verbeteren van hun klantgerichtheid. In 2020 hebben we de keuze gemaakt om steekproefsgewijs 10% van de uitgevoerde werkzaamheden te controleren.

Reparatieonderhoud (exclusief cv en riolering)

Zoals opgenomen in ons ondernemingsplan richten we het digitaal melden van reparatieverzoeken verder in. Hierdoor wordt het mogelijk dat de opzichters weer meer naar de klanten toe kunnen. Een belangrijke voorwaarde is dat het systeem op een klantvriendelijke wijze wordt ingericht

Mutatieonderhoud

Als een bewoner is verhuisd maken we de woning opnieuw verhuur klaar. We willen de woning zoveel mogelijk laten voldoen aan de eisen van deze tijd en deze moet vooral ook veilig zijn. We laten installaties controleren en keuren door een erkend installatiebedrijf en passen indien nodig de installaties aan. Ook kijken we of er nog extra duurzaamheidsmaatregelen mogelijk zijn die de energiezuinigheid van de woning verbeteren. Het hang- en sluitwerk wordt aangepast en we beoordelen en vervangen indien nodig de standaardvoorzieningen (badkamer, keuken en toilet) in de woning. Naar de aannemers toe werken we meer en meer met standaardpakketten om het werk voor de opzichters te vergemakkelijken en de facturatie simpel te houden.

Duurzaamheid

Ook in 2020 zijn we weer volop aan het verduurzamen geweest. We brengen de 60 TPK-flats van een D of een E-label naar een A-label. Per ultimo 2020 staat onze energie-index op 1,31. Zo'n 75 eengezinswoningen hebben zonnepanelen gekregen. Omdat nog niet alle werkzaamheden zijn afgerond zijn nog niet alle gegevens verwerkt in de tabel.

Label	Vhe in expl. 2020	Percentage	Vhe in expl. 2019	Percentage
A+	176	9,3%	162	8,5%
A	532	28,1%	469	24,6%
B	529	27,9%	540	28,3%
C	493	26,0%	499	26,2%
D	92	4,9%	151	7,9%
E	36	1,9%	46	2,4%
F	22	1,2%	26	1,4%
G	13	0,7%	13	0,7%
Totaal	1.893	100,0%	1.906	100,0%

Wat doen we en wat blijven we de komende jaren doen?

In 2021 gaan we de volgende versie van het routeboek 2.0 invullen. Dat is een methode voor de woningcorporatiesector om de energieopgave in beeld te brengen en door te rekenen. De gemeente heeft aangegeven dat zij verwachten in het najaar een concept warmtestrategie in de gemeenteraad te brengen. In de maanden daaraan voorafgaande worden de corporaties bij de totstandkoming betrokken. De planning is behoorlijk krap.

Energie

In de meerjarenbegroting begroting hebben we gemiddeld € 800.000 per jaar opgenomen om onze woningen voor te bereiden op het CO² neutraal worden. Dit bedrag kan per jaar fluctueren omdat dit afhangt van het aantal woningen welke worden aangepakt. Het streven is wel het allemaal complexmatig aan te pakken. Afgelopen hebben we de appartementen van complex 2022 naar het label A gebracht voor ruim € 633.000. Verder hebben we in 2020 nog voor zo'n 187.000 aan pv panelen aangebracht op de verschillende complexen. Volgend jaar gaan we aan de gang met de Beukenlaan in De Zilk.

Milieu

Ook bij onze materiaalkeuzes denken wij aan het milieu. In het onderhoud passen wij zoveel mogelijk FSC-hout toe en gebruiken wij onderhoudsarme materialen. Enkele toepassingen zijn onder andere recyclebaar kunststof voor kozijnen, recyclebaar EPDM als dakbedekking, oplosmiddelarme verven en biologische impregneermiddelen. Ook scheiden wij afval. Bij de nieuwbouw aan de Schippersvaartweg hebben we gekozen voor het duurzaam slopen van het complex. Dit kostte weliswaar iets meer maar zodoende droegen we wel bij aan de circulaire economie.

Hoofdstuk 5 Huurbeleid

Betaalbaar wonen

Onze primaire doelgroep bestaat uit mensen met lagere inkomens. In 2015 heeft de gemeente Noordwijkerhout in samenwerking met ons de Woonvisie opgesteld en in 2018 is deze aangepast. In deze Woonvisie is vastgelegd dat we 160 woningen in de goedkope categorie tot de kwaliteitskortingsgrens behouden, 900 tot de eerste aftoppingsgrens en 200 tot de tweede aftoppingsgrens.

Voor de goedkope woningen is afgesproken dat zij worden toegewezen aan kandidaten met een uitkering (bijstand, WIA of Wajong en op basis van lokaal maatwerk. Aan deze groep kandidaten zijn in 2020 starters toegevoegd met een leeftijd tot en met 28 jaar, die minimaal twee jaar staan ingeschreven in Noordwijkerhout of De Zilk. Zij betalen een hogere huur van 80% van de maximale huur. Met ingang van 2021 wordt lokaal maatwerk aangeboden aan kandidaten uit de hele gemeente Noordwijk.

Sinds 1 januari 2016 zijn de regels voor passend toewijzen van kracht. Dit betekent dan kandidaten die gebruik kunnen maken van huurtoeslag alleen een woning mogen huren met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. Om voldoende woningen beschikbaar te houden voor onze doelgroep is in ons eigen beleid vastgelegd dat kandidaten met een hoger inkomen alleen een woning mogen huren met een huur boven de aftoppingsgrenzen.

Huurbeleid

Eind 2016 hebben we het huurbeleid tot 2020 opnieuw vastgesteld. In 2019 hebben we een wijziging aangebracht in het streefhuurbeleid. Dit beleid is in 2020 voortgezet. De rest van het huurbeleid is ongewijzigd gebleven.

- Het streefhuurpercentage is met ingang van 2019 80%. Dit is voortgezet in 2020.
- 160 woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens (gelabeld in het SVB)
- 900 woningen met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (gelabeld in het SVB)
- 200 woningen met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens (gelabeld in het SVB)
- Niet-Daeb woningen verhuren aan de lage middeninkomens (tot € 47.825) voor maximaal € 881
- 80-10-10 regeling, 10% toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen tussen de € 39.055 en € 43.874
- Passend toewijzen: de goedkope voorraad toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrenzen en woningen met een huur boven de aftoppingsgrenzen alleen toewijzen aan woningzoekenden met een hoger inkomen

Huurverhoging

In onze begroting voor 2020 is opgenomen dat wij streven naar een resultaat van 2,6% (inflatie) voor de huurverhoging. We volgen hiermee de afspraken zoals deze zijn gemaakt in het sociaal huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond en sinds kort ook opgenomen in de wet. De begroting is goedgekeurd door de RvC en ter informatie aan de HBNZ toegelicht. Door het verhogen van de huren met gemiddeld het inflatiepercentage én het aftoppen van de huurprijzen van circa 1.250 woningen proberen we de woningen betaalbaar te houden voor onze huurders.

Regelgeving

Voor de huurverhoging van 2020 moeten corporaties de huursombenadering toepassen zoals is vastgelegd in de wet. De huursombenadering houdt in dat er een plafond is voor de totale huursomstijging ten opzichte van het volgend jaar. Voor 2020 zijn de regels enigszins aangepast omdat de stijging bij harmonisatie niet meer meetelt bij de totale huursomstijging.

De huursomstijging wordt berekend door de huren op de eerste peildatum (1 januari 2020) bij elkaar op te tellen en te delen door het aantal woningen. Op de tweede peildatum (1 januari 2021) geldt hetzelfde. De stijging van de gemiddelde huur mag niet meer zijn dan 2,6%, het inflatiepercentage. Bij de berekening van de huursom tellen niet alle inkomsten mee, voor de uitzonderingen verwijzen wij u naar de circulaire van de gemeente.

De toegestane maximale huurverhogingspercentages voor 2020:

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

Huurverhogingssystematiek

Wij passen een gedifferentieerde huurverhoging toe. Het differentiëren van percentages bij de huurverhoging zorgt ervoor dat de verschillen tussen huurprijzen van huurders die al langer of korter in de woning wonen, iets kleiner worden. Voor 2020 is ons voorstel dat huurders die minder dan 70% van de maximale huurprijs betalen, een hogere huurverhoging krijgen dan huurders die tussen de 70% en 80% van de maximale huurprijs betalen. Huurders die 80% betalen (streefhuur), krijgen geen huurverhoging meer.

Voor de inkomensafhankelijke huurverhoging voor huurders met een inkomen boven de € 43.574) hanteren wij twee percentages:

- 5,2% voor huurders van woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (€ 737,14)
- 6,6% voor de overige huurders met een inkomensafhankelijke huurverhoging

Voor de Niet-Daeb (vrije sector) woningen is de streefhuur vastgesteld op 90%.

Bezwaar tegen de huurverhoging

Wij bieden net als vorig jaar de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen de huurverhoging als de huur van de woning te hoog is ten opzichte van het inkomen op grond van de grenzen die gelden bij passend toewijzen. Als het bezwaar wordt toegekend, wordt er voor de periode van één jaar geen huurverhoging (huurbevrozing) berekend.

Voor huurders met een laag middeninkomen (€ 39.055 - € 43.500) en een huurprijs boven de liberalisatiegrens is conform de wens in het sociaal huurakkoord ook bezwaar mogelijk tegen de huurverhoging. Deze huurders kunnen voor één jaar huurbevrozing aanvragen. Voor huurders waarvan het inkomen daalt onder de € 39.055, verlagen wij de huur tot de liberalisatiegrens.

Huurders die een inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen en een huurprijs betalen boven de liberalisatiegrens, kunnen bezwaar maken bij een inkomensdaling. Afhankelijk van de hoogte van het inkomen, kan de huur worden verlaagd tot onder de liberalisatiegrens.

Servicekosten

De servicekosten rekenen we jaarlijks in alle complexen af en stellen we zo nodig bij. Dit gaat in overleg met de bewonerscommissies.

Incassobeleid

In 2020 zijn we getroffen door het Coronavirus. De verwachting was dat dit wel een grote gevolgen kon hebben voor de huurachterstanden. De eerste maanden hebben wij bij betalingsproblemen in beeld gebracht hoeveel huurders in de problemen kwamen door het wegvallen van een inkomen door de Coronacrisis. Tot eind april hebben twaalf huurders aangegeven tijdelijk hierdoor betalingsproblemen te ondervinden. Deze achterstanden zijn allemaal weer ingelopen.

Huurachterstand	2020		2019	
Zittende huurders	€ 84.140	0,56%	€ 113.023	0,84%
Vertrokken huurders	€ 7.712		€ 34.192	

Het dalen van de achterstand van de vertrokken huurders is voornamelijk een gevolg van het afboeken van oninbare vorderingen in 2020 voor een bedrag van € 32.338.

Het betalen van de huur is voor mensen in onze doelgroep nog steeds een zware last. Ons incassobeleid is erop gericht in een zo vroeg mogelijk stadium in contact te komen met huurders die een huurachterstand opbouwen, om zodoende een betalingsregeling te treffen.

In 2019 zijn we gestart met 'Vroeghulp'. Er zijn afspraken gemaakt door de gemeente met lokale zorgpartijen zoals Kwadraat en Mee die in een vroeg stadium bij de huurder op bezoek gaan. In 2020 hebben wij vijf huurders aangemeld bij 'Vroeghulp'. Er is nog één huurder die ondersteuning krijgt vanuit een melding gedaan in 2019. Van de huurders die we in 2020 hebben aangemeld heeft er één betaald en vijf hebben een regeling afgesproken.

In 2020 hebben wij geen huurders doorgegeven aan het Noodfonds. Het noodfonds is bedoeld om de corporatie te compenseren voor de tijd die de ISD nodig heeft om schulden te saneren. Kwetsbare en nalatige huurders met vijf weken huurachterstand kunnen worden aangemeld voor dit fonds. Een zorginstantie begeleidt de huurder en geeft een verklaring af waaruit blijkt of de huurder kwetsbaar is.

Op basis van deze verklaring kan de ISD het noodfonds toekennen. In de praktijk heeft het noodfonds nog steeds weinig effect. De regeling is heel strikt en alleen kwetsbare huurders met exact twee maanden achterstand mogen worden aangemeld bij de ISD.

Als dat niet lukt en de achterstand loopt op dan wordt de zaak overgedragen aan de deurwaarder, maar dan zijn de bijkomende kosten hoog.

In 2020 hebben we nog steeds naar tevredenheid met hetzelfde deurwaarderskantoor gewerkt. We hebben wel steeds vaker te maken met woningen die niet leeg worden opgeleverd. Het zijn woningen van overleden huurders waarbij de familie of andere relaties van de huurder afstand doen van de erfenis en de woning niet willen leegruimen. Dit gaat steeds vaker gepaard met hoge kosten en kost veel tijd omdat onduidelijk is of en wie zaken afhandelt. Voor het leeghalen van deze woningen schakelen we over het algemeen een gespecialiseerd bedrijf in.

Ontruimingen

Ons beleid is erop gericht om ontruimingen te voorkomen. In 2020 zijn er geen woningen ontruimd.

We hebben in 2020 in totaal vijf vorderingen uit handen gegeven aan de deurwaarder, minder dan afgelopen jaar (2019: negen). Van de vijf aanmeldingen zijn er twee van vertrokken huurders. Er zijn dit jaar geen ontruimingen aangezegd. Ultimo 2020 maakten 24 (2019: 25) huidige huurders gebruik van een betalingsregeling.

Huurderving

Wij kennen vrijwel geen leegstandsproblemen. Alleen de parkeerplekken onder het complex Robijn Staete worden nog steeds slecht verhuurd. Deze zijn alleen beschikbaar voor bewoners van de Robijn Staete.

Ook in 2020 zien we de stijgende lijn van de verhuur van de vrijesectorwoningen doorzetten. De vrijesectorwoningen worden goed verhuurd. Er zijn achttien woningen verhuurd in de vrije sector met een huurprijs tot € 881. Er waren geen verhuringen in de duurdere vrije sector. Vier woningen zijn verhuurd aan senioren (55+). De gemiddelde leeftijd van de bewoners van de overige veertien woningen is 36 jaar.

Hoofdstuk 6 **Betrekken van bewoners bij beleid en beheer**

Het betrekken van bewoners bij ons beleid zien wij als een belangrijke taak. In de Woningwet van 1 juli 2015 heeft de minister aan huurdersorganisaties een uitgebreidere rol toegekend zoals bij het maken van prestatieafspraken door de corporatie en gemeente op basis van een gelijkwaardig gesprek.

Ondanks de Corona lockdown en het feit dat we allemaal thuis hebben gewerkt, is er toch een start gemaakt met de wijkschouwen. Met de HBNZ en de wijkambassadeur van de gemeente Noordwijk is er een aantal keer overleg geweest over het opzetten van de wijkschouwen.

De HBNZ heeft een aantal huurders benaderd die van tevoren hadden aangegeven dat ze graag mee willen denken over hun wijk en/of complex. Er is aan hen een aantal vragen voorgelegd en de resultaten zijn door de HBNZ, de wijkambassadeur en ons bekeken en er is een plan gemaakt om een presentatie te verzorgen als kick-off voor de wijkschouwen. Helaas kon deze bijeenkomst door de RIVM-maatregelen niet doorgaan. We bekijken in het nieuwe jaar de mogelijkheden opnieuw.

Huurdersbelangen

Begin 2018 is een nieuwe voorzitter van de HBNZ benoemd. De eerste opgaven voor de voorzitter waren het werven van nieuwe bestuursleden, het werken aan deskundigheidsbevordering van de nieuwe leden, het op orde brengen van de eigen administratie en voorbereidingen treffen om in 2019 tot een achterbanraadpleging te komen. In 2019 vond de eerste achterbanraadpleging sinds jaren plaats. In 2020 is het de HBNZ gelukt om het bestuur te vernieuwen en te completeren. Maar liefst drie nieuwe bestuurders traden toe.

In het reguliere overleg met de HBNZ zijn de volgende onderwerpen aan bod geweest:

- Planmatig onderhoud in onze complexen
- Nieuwbouw en woningbouwlocaties
- Huurverhoging 2020
- Begroting 2021
- Ondernemingsplan
- Nieuwe portefeuillestrategie
- Achterbanraadpleging (deze kon niet doorgaan in verband met de Coronacrisis)
- Ontwikkelingen bewonersparticipatie
- Jaarverslag Klachtencommissie Wonen
- Brandveiligheid
- Coronacrisis en onze aangepaste dienstverlening
- Samenwerkingsmanifest
- Verkoop van het woon-zorgcomplex, tevens gezondheidscentrum Via Antiqua
- Prestatieafspraken en tripartiteoverleg tussen de HBNZ, de gemeente en woningcorporatie

De samenwerking tussen Antonius van Padua en HBNZ geeft beide partijen energie.

Bewonerscommissies

In ons werkgebied is in 2020 één formele bewonerscommissie actief in Puyckendam. We hebben in 2020 geen bewonerscommissies kunnen toevoegen. Met de bewoners van de BC Robijnstaete is geen overeenstemming bereikt.

KWH-Huurlabel

Het KWH-Huurlabel ondersteunt woningcorporaties bij het verbeteren van de kwaliteit van haar dienstverlening. Jaarlijks verricht het KWH een meting. In de onderstaande tabel zijn de onderdelen benoemd die worden beoordeeld. Als op deze onderdelen een voldoende wordt behaald, wordt het KWH-label weer met een jaar verlengd. Het KWH werkt nauw samen met Aedes bij het samenstellen van de Aedes-benchmark.

We zien een kleine daling in klanttevredenheid bij een paar onderdelen. De belangrijkste is de algemene dienstverlening. Mensen geven aan dat we (door Corona) niet goed bereikbaar zijn. En de voorlichting over de maatregelen als we op huisbezoek gaan (bijvoorbeeld bij reparaties) was niet altijd duidelijk. Op de andere onderdelen moeten we dieper inzoomen op de antwoorden van de ondervraagden om duidelijk te krijgen waar de knel- en verbeterpunten liggen.

Resultaat KWH-meting

Onderdeel	Padua norm	2020	2019
Algemene dienstverlening	8,0	7,5	7,8
Woning zoeken	8,0	7,9	8,1
Nieuwe woning	8,0	8,0	8,6
Huur opzeggen	8,0	8,0	8,3
Reparaties	8,0	8,1	8,1
Onderhoud	8,0	7,8	8,0
Gemiddeld	8,0	7,9	8,1

Kwalitatieve dienstverlening

Wij bieden onze huurders bij vervanging van de keuken, sanitair-inrichting en tegelwerk diverse keuzemogelijkheden aan. De huurder kan bij ons op kantoor een keuze maken uit diverse kastfrontjes, tegels, aanrechtbladen en kranen. Het is ook mogelijk om tegen meerprijs het standaardpakket uit te breiden. De huurders zijn enthousiast over deze service, een goed voorbeeld van onze kwalitatieve dienstverlening.

Klachtencommissie

Klachten van bewoners worden door de Klachtencommissie Wonen behandeld, een klachtencommissie die wij samen met collega-corporaties Woonstichting Stek en MeerWonen hebben opgericht. De samenstelling en de werkwijze van de klachtencommissie staat beschreven in een reglement.

Huurders kunnen bij de Klachtencommissie Wonen terecht met klachten over hun verhuurder. De commissie oordeelt vervolgens of een klacht gegrond is, geeft de huurder een schriftelijke reactie en adviseert over de eventueel te nemen maatregelen. In 2020 zijn drie klachten ingediend waarvan een niet ontvankelijk, een ongegrond en een opgelost door bemiddeling. Twee klachten zijn eind 2019 ingediend en werden in 2020 behandeld, een ongegrond en een opgelost via bemiddeling. Er is één klacht in 2020 ingediend die wordt behandeld in 2021.

Externe communicatie

In 2020 publiceerden wij slechts een digitale nieuwsbrief, in juni. Via de nieuwsbrief houden wij onze huurders en relaties op de hoogte van actualiteiten, nieuwbouw, onderhoud en andere ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting. Ook besteden we aandacht aan de medewerkers bij Padua en vertellen we welke van hen nieuw en welke gepensioneerd zijn. Zo houden onze belanghouders zicht op onze medewerkers. Als gevolg van een oproep van onze belanghouders tijdens het visitatieproces van 2018 zijn wij in 2019 gestart met het actief opzoeken van de pers. Ook zijn we gestart met publicaties in het Noordwijkse magazine LEEF! Op deze manier willen we meer laten zien waar wij ons voor inzetten.

Algemene informatie, maar ook beleidsdocumenten zoals de gedragscode governance, de integriteitscode en de klokkenluidersregeling kunnen huurders vinden op onze website, net als de profielen van de RvC en het directiestatuut. In 2020 hebben we ook de rubriek 'Nieuws' goed bijgehouden op de website. In totaal publiceerden we dertig artikelen op onze eigen website. In 2021 onderzoeken we op welke manier onze website gemoderniseerd kan worden.

Hoofdstuk 7 Leefbaarheid

In Noordwijkerhout is het nog steeds heel prettig wonen, maar ook hier zijn leefbaarheidsproblemen. Het aantal mensen dat begeleiding of zorg nodig heeft, neemt toe en de problematiek wordt zwaarder. Volgens de regionale afspraken huisvesten we naast de reguliere woningzoekenden ook mensen uit bijzondere doelgroepen die speciale begeleiding nodig hebben.

Kwetsbare huurders

De afdeling Wonen heeft in 2020 in een aantal bijeenkomsten uitgewisseld wat we eigenlijk verstaan onder 'kwetsbare huurders'. De definitie die we hanteren is dat dit een huurder betreft waar wij ons vanuit onze professie zorgen om maken. Dit kan omdat we bepaalde indicatoren zich in een ongewenste richting zien ontwikkelen (aantal overlastmeldingen, uitingen van zorgen door burens, betaalproblemen en dergelijke) of doordat we in onze proactieve benadering van huurders en wijken signalen opvangen die kunnen duiden op woonproblematiek (zoals bijvoorbeeld gordijnen die altijd dicht zitten, afgeplakte ramen of een onbewoonde indruk).

Op deze manier hebben we in 2020 een kleine veertig huurders in beeld die in sommige gevallen wekelijks onze aandacht vragen. We blijven dit actief monitoren omdat de verwachting is dat deze groep groeit. Het vraagt voldoende capaciteit en ook kennis en een goede samenwerking met het netwerk om ook deze huurders op een goede manier inclusief te kunnen laten wonen.

In onze exercitie zagen we ook een tweetal huurders waarbij zelfstandig wonen niet goed meer mogelijk is. We lopen in deze gevallen aan tegen problemen met wachtlijsten voor beschermd wonen projecten waardoor het lang duurt voordat zorgpartijen een dergelijke huurder kunnen opnemen. In 2021 bespreken we deze problematiek nadrukkelijker met de verantwoordelijk wethouder.

Bijzondere doelgroepen

We hebben ook dit jaar weer intensief samengewerkt met de diverse zorginstanties om ervoor te zorgen dat de begeleiding van deze mensen goed verloopt. Bij huurders die zijn gehuisvest met een driepartijen overeenkomst vindt ieder jaar een evaluatiegesprek plaats met een van onze woonconsulenten en de begeleider van de zorginstantie. Als er problemen of klachten zijn worden vaker gesprekken gevoerd met de diverse partijen.

Zorgoverleg

Het zorgoverleg Noordwijkerhout is een overleg dat iedere zes weken wordt gehouden met GGD, politie, Brijder verslavingszorg, GGZ, ISD en Algemeen Maatschappelijk Werk. In dit overleg worden probleemsituaties besproken die zijn gemeld door de corporatie, zorgorganisatie of politie. Het zorgoverleg van Noordwijkerhout en Noordwijk wordt gecombineerd op één locatie. In het kader van de privacy worden eerst in aanwezigheid van Stek de personen in de kernen Noordwijk aan Zee en Noordwijk-Binnen besproken en vervolgens de probleemsituaties in Noordwijkerhout en De Zilk in aanwezigheid van Antonius van Padua.

Iedere zes weken is er een overleg met GGD, politie, GGZ, ISD, Brijder en algemeen maatschappelijk werk. Dit jaar hebben we weer een aantal casussen aangemeld om te bespreken. Onder andere een ouder heer uit De Zilk. We kregen signalen van burens dat meneer zichzelf en zijn woning liet vervuilen en wellicht in de war was. Door snel te schakelen met de partijen uit het zorgoverleg is adequaat gereageerd en heeft meneer huishoudelijke en medische ondersteuning gekregen. Ook het contact met de wijkagenten verloopt soepel. We hebben regelmatig overleg, vaak telefonisch en enkele keer per mail. Op een melding van een vermoeden van huiselijk geweld heeft de wijkagent binnen een paar dagen een huisbezoek afgelegd en zijn er vervolgspraken gemaakt. We weten elkaar goed te vinden en de samenwerking is prettig en nuttig.

Sociaal Domein

De gemeente werkt aan integrale toegang tot zorg en hulporganisaties voor inwoners. De thema's die in 2020 in beeld waren:

- Aanpak armoedeproblematiek
- Verbeteren inrichting, toegankelijkheid en ontmoetingsmogelijkheden in de buitenruimte
- Bevorderen langer zelfstandig wonen
- Intensivering samenwerking wonen, welzijn en zorg
- Uitstroom uit maatschappelijke opvang, beschermd wonen of jeugdhulp met verblijf
- Bevorderen alternatieve woonvormen

Deze zes speerpunten worden opgenomen in het uitvoeringsprogramma van de nieuwe woonvisie.

Vanuit de prestatieafspraken overleggen is er contact met de medewerkers sociaal domein bij de gemeente. In 2020 is door de afdeling Wonen en Vastgoed samen een subsidieaanvraag neergelegd bij de ambtenaar sociaal domein voor het levensloopbestendig maken van een aantal complexen. We streven ernaar om in 2021 een start te maken met het creëren van ruimten om de scootmobielen veilig te kunnen stallen bij die complexen waar dat nog niet kan. Vanuit de gemeente is aangegeven dat er een bijdrage in de kosten kan worden geleverd. We gaan waar mogelijk voor samenwerking met de gemeente in het plan.

Overige onderwerpen die belangrijk zijn om over door te praten in 2021 zijn:

- Wet Inburgering (statushouders)
- Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (voorkoming schulden)
- De privacy-leertuin is onderdeel van de integrale toegang en moet zorgen voor een goede informatie-uitwisseling, zodat op een efficiënte manier hulp en ondersteuning kan worden aangeboden.
- Het Integraal maatschappelijke Programma, waarin verbindingen worden gelegd tussen zorg, gezondheid, welzijn, cultuur, onderwijs en sport. Uitgangspunt is om onze ambities te monitoren door toepassing van het model van positieve gezondheid.

Prestatieoverleg

Met de gemeente Noordwijk voeren we regelmatig overleg. In een zes-wekelijkse cyclus monitoren we de voortgang van de gemaakte prestatieafspraken. Ook hebben we de prestatieafspraken van 2019 geëvalueerd en een nieuwe set met afspraken gemaakt voor 2020. Vanaf 2020 werken we toe naar deels gezamenlijke prestatieafspraken met Stek erbij. De ambitie is om de vergaderingen ambtelijk goed voor te bereiden. De gemeente heeft hier een extern adviseur voor ingeschakeld.

In 2021 wordt het proces van gezamenlijke prestatieafspraken maken verdiept. De corporaties hebben daarbij ook contact over het bod. De gemeente onderzoekt of de extern adviseur nog een keer ingezet kan worden om te verkennen of de onderwerpen die nog niet gezamenlijk opgepakt konden worden in de prestatieafspraken 2020 (bijvoorbeeld rondom doelgroepen en duurzaamheid) vanaf 2021 wel gezamenlijk opgepakt kunnen worden. Inhoudelijke thema's waarover wij afspraken maakten zijn:

- Woonvisie
- Nieuwbouw
- Duurzaamheid
- Sociaal domein
- Betaalbaarheid
- Omgevingsvisie
- Woonbehoefteonderzoek

In 2020 hebben we het in 2019 opgestarte tripartite overleg (gemeente Noordwijk, HBNZ en Padua) doorgezet. De hoofdmoot van de agenda wordt gevormd door bouwen en locaties. Twee keer per jaar schuift de wethouder Sociaal Domein aan om een update te geven. Ook de wethouder Duurzaamheid is enkele malen aangeschoven.

Huismeester - wijkbeheerder

We ondernemen een aantal activiteiten om een veilige en prettige woonomgeving te creëren. Voor onze appartementencomplexen is één huismeester werkzaam. Mede dankzij zijn inzet blijft de woonomgeving van onze doelgroep leefbaar. Tijdens zijn dagelijkse ronde houdt hij de portieken netjes, zorgt voor het groen rondom de gebouwen en voert ook kleine reparaties uit. Eventuele problemen signaleert en monitort hij in een vroeg stadium. De huismeester probeert de problemen direct op te lossen of overlegt met een woonconsulent over een mogelijke aanpak.

Per april 2019 is de functie van huismeester verschoven van de afdeling Vastgoed naar Wonen omdat we het contact met bewoners in deze functie steeds belangrijker vinden. De sociale component is belangrijker geworden. Werken aan schoon, heel en veilig is niet meer de hoofdtaak, maar een manier om zichtbaar aanwezig te zijn in en rond onze complexen om vervolgens actief woonproblemen te signaleren en hierop adequaat te handelen in samenwerking met externen en of collega's. Per 1 januari 2021 is de formele functietitel wijkbeheerder. Vooruitlopend hierop is een dergelijke wijkbeheerder in 2020 al geworven.

Hoofdstuk 8 Wonen en zorg

Als maatschappelijk ondernemer werken we samen met instellingen op het gebied van wonen, zorg en welzijn. We voldoen aan de wens van de klant om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen door levensloopbestendige woningen te bouwen.

In 2020 is veel tijd gestoken in het opzetten van voorlichting in samenwerking met de brandweer. In het woongebouw Robijn Staete is een presentatie gegeven aan de veelal oudere huurders. Door een woningbrand (gelukkig zonder lichamelijk leed of letsel) eind 2019 was er een sterke behoefte aan meer informatie over de werking van installaties, vluchtroutes en dergelijke. Op basis van de gegeven feedback is aan een verdere verbetering van de presentatie gewerkt. De bedoeling is dat deze presentatie vanaf 2021 in al onze appartementencomplexen gegeven wordt.

Eind 2020 brandde de Schelft volledig uit. Er was sprake van enorme rookontwikkeling. Er werd een NL-Alert bericht gezonden aan omwonenden om ramen en deuren dicht te houden en om ventilatiesystemen uit te zetten. Hierbij bleek dat oudere huurders in het nabijgelegen Robijn Staete dat niet in alle gevallen goed voor elkaar kregen omdat de stekker pas bereikbaar is als de huurder op de knieën gaat. Dat krijgt niet iedereen meer voor elkaar. Daarop heeft Padua een oplossing bedacht waarbij ingeval van een calamiteit in eerste instantie burens elkaar helpen en mocht dat onverhoopt niet werken wij in tweede instantie instappen.

In 2020 hebben wij het woonzorggebouw, tevens gezondheidscentrum Via Antiqua verkocht aan zorgorganisatie Topaz, die al hoofdhuurder was. We zijn erg blij en trots dat we dit gebouw met een prachtige maatschappelijke functie in nauwe samenwerking met diverse belanghouders hebben kunnen ontwikkelen. Echter blijkt het voor onze kleine woningstichting niet haalbaar om dit type vastgoed langdurig te beheren. Het vergt specifieke kennis van een heel andere markt en van andere wet-, en regelgeving. Deze kennis kunnen we niet borgen. Topaz wilde dit vastgoed graag overnemen. In de toekomst blijven we aanspreekbaar op de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed. In voorkomende gevallen wordt het beheer echter overgedragen. Op dit moment zijn er geen concrete plannen op dit vlak.

Decentralisatie Maatschappelijke zorg

De gemeentelijke verantwoordelijkheid binnen het sociale domein is uitgebreid door decentralisatie van een deel van de AWBZ-taken (onder meer (woon-)begeleiding, inloopfunctie (O)GGZ en Beschermd wonen) naar de WMO. Eerst waren de regiogemeenten in Holland Rijnland (HR) met name verantwoordelijk voor preventie en herstel (waaronder ook nazorg) en was Leiden als centrumgemeente verantwoordelijk voor gespecialiseerde opvang, tegenwoordig zijn alle gemeenten verantwoordelijk voor de hele keten.

Dit betekent dat gemeenten zich moeten heroriënteren op beleid en uitvoering van de maatschappelijke opvang en de (O)GGZ in relatie tot de nieuwe taak 'Beschermd wonen'. In zowel Noordwijk/Noordwijkerhout als regionaal in de Bollestreek zijn gemeenten bezig met de voorbereiding van dit programma.

Ontwikkelingen zijn dat vooral alleenstaanden met een laag inkomen in de opvang terechtkomen. Vaak is er ook sprake van een combinatie van problemen (schulden, verslaving, psychische problemen, relatiebreuk en dergelijke). Getracht wordt om mensen zoveel mogelijk in de eigen omgeving te huisvesten. Ook met intensieve zorg. Ook wordt steeds meer gewerkt aan preventie van problemen. Per 2020 is er een nieuwe Wet verplichte geestelijke gezondheidszorg. Hiermee is het aan de gemeente en de GGZ om in de eigen gemeente een sluitend en compleet ondersteuningsaanbod op alle leefgebieden te formuleren. Zorgvragers moeten concreet vanaf 2022 hiervoor in de eigen gemeente terecht kunnen. De verwachting is dat de gemeente via het Sociaal Domein met haar belanghouders, waaronder corporaties afspraken gaat maken over het woonvraagstuk en eventuele behoefte aan beschermd wonen.

Hoofdstuk 9 Samenwerking

Samen met zorg- en welzijnsinstellingen, maar ook met collega-corporaties, de gemeente, aannemers en architecten, en andere partijen zoeken we naar mogelijkheden om huisvesting te realiseren die de samenleving leefbaar en duurzaam maakt.

Collega-corporaties

De NWS is gefuseerd met Stek waardoor in de gemeente Noordwijk nu een middelgrote corporatie werkzaam is naast onze eigen kleine woningstichting. In 2020 hebben we een eerste stap gezet om te komen tot gezamenlijke prestatieafspraken. We gebruiken hiervoor een format dat al in gebruik was in Hillegom, Lisse en Teylingen (HLT). In 2021 wordt gewerkt aan overkoepelende afspraken daar waar dit kan. Daarnaast blijven er lokale afspraken bijvoorbeeld op specifieke gebieden zoals nieuwbouwlocaties omdat ons woningbezit geconcentreerd is in dorpskernen en het woningbezit niet overlapt.

De bestuurders van Habeko, Stek en Padua hebben in 2020 een gezamenlijke kennissessie georganiseerd voor onze gezamenlijke Raden van commissarissen en MT-leden. Ook de bestuurder van Dunavie was hierbij aanwezig. Onder leiding van Professor Kenis van de Universiteit van Tilburg verkenden we het onderwerp organisatienetwerken. Dit deden we vanwege de Coronacrisis in een interactieve digitale bijeenkomst.

De bestuurders van Habeko, Dunavie en Padua hebben in 2020 naar elkaar uitgesproken dat er behoefte is aan een onderzoek naar inkoopsamenwerking. Een eerste verkennende gesprek heeft hierover plaatsgevonden. In 2021 wordt dit gesprek voortgezet. Mogelijk leidt dit tot een gezamenlijke aanpak.

De bestuurders van Rijnhart Wonen en Padua, de Technische Universiteit Eindhoven en Aedes verkenden in 2020 of samengewerkt kan worden aan vernieuwende aanpakken (ruimtelijk, op het gebied van community building en co-creatie en mogelijk woonproducten) om te komen tot een mogelijk landelijk te gebruiken tool box voor verdichtingsvraagstukken in een dorpse setting. Ook hier gaat het om enkele eerste verkennende gesprekken die in 2020 geleid hebben tot een kort document waar onze gezamenlijke vraagstelling in staat. We gaan 2021 in met een vervolgstap waarbij de verbonden onderzoekers de vraagstelling verrijken met mogelijke onderzoeksmethoden en met het verkrijgen van (financieel) draagvlak binnen Aedes voor dit onderzoek.

Klachtencommissie

Voor de corporaties in de Bollenstreek is één klachtencommissie werkzaam. In 2019 is voor een lid, de secretaris en de voorzitter een vacature ontstaan. De voorzitter en secretaris zijn in 2020 succesvol geworven. Na een korte zittingsduur van een nieuw lid moest deze zich helaas om persoonlijke redenen terugtrekken. Met de commissie is afgesproken, mede vanwege de fusie van enkele aangesloten corporaties, om de bezetting van de commissie met een persoon minder voort te zetten. Onderzocht wordt onder welke voorwaarden, faciliteiten en in welke constructie de klachtencommissie toekomstbestendig kan blijven opereren. Dit is onderwerp van gesprek in 2021.

Aedes

Wij zijn aangesloten bij Aedes, de landelijke vereniging van woningcorporaties. Onze bestuurder is lid van de Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW) Het NVBW komt vijf tot zes keer per jaar bijeen om informatie uit te wisselen. Doel van de stichting is om professioneel bestuur te faciliteren. Tevens biedt de stichting juridische hulp indien nodig. Ook organiseert het NVBW-bijeenkomsten om de kennis van de diverse onderwerpen bij de bestuurders op peil te houden of te brengen. Onderwerpen die aan bod kwamen in 2020 waren het/de:

- Begroting
- Jaarverslag
- Coronacrisis
- Nieuwe woonagenda
- Organisatienetwerken
- Leiderschap in digitalisering
- Problematiek rondom Vestia
- Rapport Opgaven en Middelen
- Innovaties in de volkshuisvesting
- Nieuwe voorzitter (Martin van Rijn werd met een overweldigende meerderheid gekozen)

In het eerste congres van Aedes van februari 2021 is een presentatie voorzien van een oplossingsrichting voor de schuldenproblematiek van Vestia. Gedacht wordt aan het opsplitsen van deze zeer grote woningstichting in een aantal kleinere corporaties. Verder wordt onverminderd doorgezet op de verkoop van 10.000 woningen en er wordt naar alle waarschijnlijkheid wederom een financieel beroep gedaan op de sector. Als het tot een daadwerkelijke vraag om ondersteuning komt brengen we de impact hiervan in 2021 in beeld.

In 2021 spelen nog andere belangrijke onderwerpen: het opzetten van een goede lobby richting politiek vanwege de aankomende verkiezingen, het nieuwe Woonakkoord en de Investeringsagenda. In het woonakkoord wil Aedes een solide basis leggen voor afspraken binnen en tussen sectoren en welke politieke randvoorwaarden hiervoor nodig zijn. De Investeringsagenda moet gezien worden als een bod van de sector, te vergelijken met landelijke prestatieafspraken die niet vrijblijvend zijn.

Directeurencontact kleinere corporaties Zuid-Holland

De bestuurder is lid van het netwerk Directeurencontact kleinere corporaties Zuid-Holland. In de kring organiseren bestuurders kennissessies voor elkaar. Aedes ondersteunt dit. Onderwerpen die aan bod kwamen in 2020 waren:

- Wonen met zorg
- Duurzaamheid

De bedoeling was dat onze bestuurder in 2020 een kennissessie over het bestaansrecht van kleine corporaties zou organiseren. Vanwege de Coronacrisis is dit doorgeschoven naar 2021. Wel heeft onze bestuurder samen met de collega-bestuurder van de Woningbouwvereniging Onze Woning uit Rotterdam en met Aedes een tweedaagse georganiseerd over duurzaamheid. Met de groep is gekeken naar de Regionale Energiestrategie en de bestuurlijke betekenis hiervan, de leidraad die gemeenten gebruiken om scenario's voor hun energietransitie te bepalen, de gemeentelijke warmtevisie waarin een concreet plan staat voor een wijkaanpak, en de relatie van dit alles met de eigen portefeuillestrategie. Naast een werkbezoek aan een proeftuin in Purmerend heeft de groep ook kennisgemaakt met een netbeheerder en inzicht gekregen in hun dilemma's en aanpakken.

Platform voor middelgrote en kleine woningcorporaties (MKW)

In 2019 heeft de bestuurder het lidmaatschap van het MKW opgezegd vanwege overlap met de andere directeurenkring. De bestuurder draagt het MKW evenwel een warm hart toe en overweegt in de toekomst nog eens toe te treden. De MKW is een platform voor middelgrote en kleine corporaties om de stem van kleinere corporaties richting Aedes en overheidsinstanties te bundelen.

Holland Rijnland Wonen (HRW)

De deelnemende corporaties hebben in samenwerking met de gemeenten en de huurdersvertegenwoordigers een gezamenlijk woonruimte verdeelsysteem ontwikkeld dat vanaf diezelfde datum in werking is getreden. Vanwege de gunstige financiële positie van Holland Rijnland is het besluit genomen om verder te investeren in het woonruimteverdelingssysteem om tot een klantgericht proces te komen. In 2021 wordt daarom onderzocht of we tot de gezamenlijke aanschaf van een woningzoekenden app kunnen overgaan, gezien zeker de helft van het aantal woningzoekenden gebruik maakt van een smartphone hiervoor.

Andere interessante modules die onderzocht worden liggen enerzijds op het terrein van de vereenvoudiging van het aanleveren van inkomensgegevens door een koppeling met een portal van de Belastingdienst en anderzijds op het terrein van voorrangskandidaten waarbij zij via een filter specifiek op hen van toepassing zijnde woningen in beeld krijgen zodat zij beter en eerder kunnen slagen. De exacte haalbaarheid en wenselijkheid van deze zaken worden in 2021 onderzocht.

In 2020 hebben de deelnemers aan het platform een gesprek gevoerd over het verruimen van de samenwerking. Verkend zijn welke andere onderwerpen naast de woonruimteverdeling daarvoor in beeld komen. Dat zijn in eerste instantie onderwerpen waarbij een regionale samenwerking het verschil kan maken zoals bij de bouwopgave en wonen met zorg. In 2021 krijgt dit verder vorm. In 2020 is tevens een plan van aanpak vastgesteld om in samenwerking met Aedes te komen tot een vertaling van het landelijke rapport 'Opgaven en Middelen' naar onze woningmarktregio (Holland Rijnland). Vanuit deze exercitie komt beter in beeld wat ons bod als regio is op thema's als beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid.

Hoofdstuk 10 Financiën

Financiële continuïteit

Om onze maatschappelijke doelstellingen waar te maken moeten we zorgen voor financiële continuïteit. We beschikken over voldoende eigen vermogen om de financiële continuïteit te waarborgen. Onze financiële positie is gezond. Wij sturen op (toekomstige) kasstromen om de continuïteit naar de toekomst toe te borgen. Het WSW-kasstroom-model is daarvoor leidend.

Jaarresultaat

De belangrijkste afwijkingen ten opzichte van de begroting zijn:

Begroting t.o.v. werkelijkheid (x € 1.000)	Begroot	Werkelijk	Afwijking
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.225	6.861	-364
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	788	778	-10
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.996	23.029	19.033
Overige organisatiekosten	-718	-576	142
Leefbaarheid	-122	-192	-70
Saldo financiële baten en lasten	-2.868	-2.868	-
Vennootschapsbelasting	-1.198	-1.013	185
Totaal	7.103	26.019	18.916

De begroting over 2020 bedraagt € 7,1 miljoen. Het werkelijke resultaat van € 26 miljoen levert een positief resultaat ten opzichte van de begroting op van € 18,9 miljoen. Zoals uit bovenstaande tabel blijkt is dit verschil vrijwel geheel toe te schrijven aan de post Waardeveranderingen vastgoedportefeuille, een gevolg van de stijging van de marktwaarde met 9,4% over het gehele bezit.

Per 31 december 2020 bedraagt het eigen vermogen € 317,3 miljoen. Dit bedrag bestaat uit:

- Herwaarderingsreserve € 229,8 miljoen
- Eigen vermogen € 87,5 miljoen

Fiscale resultaten

Het belangrijkste verschil tussen het commerciële en het fiscale resultaat betreft de post waardeveranderingen. Het verschil in resultaat voor belastingen van € 27 miljoen bestaat voor € 23 miljoen uit waardeveranderingen. Zie ook de fiscale positie op bladzijde 85.

Vermogenspositie

Ons onroerend goed in exploitatie is op basis van de marktwaarde in verhuurde staat € 369,4 miljoen waard (2019: € 360,6 miljoen). Het eigen vermogen bedraagt hierbij € 321,2 miljoen (2019: € 291,3 miljoen).

Marktwaarde

De marktwaarde en de beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek.

Net als vorig jaar leidt de schaarste aan woonruimte ook voor onze woningportefeuille tot een stijging van de marktwaarde. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 27 miljoen gegroeid naar een waarde van € 369,4 miljoen. Dit betreft - geschoond voor verkopen - een waardegroei van 9,4%. De stijging wordt vooral veroorzaakt door een waarde toename bij de woningportefeuille.

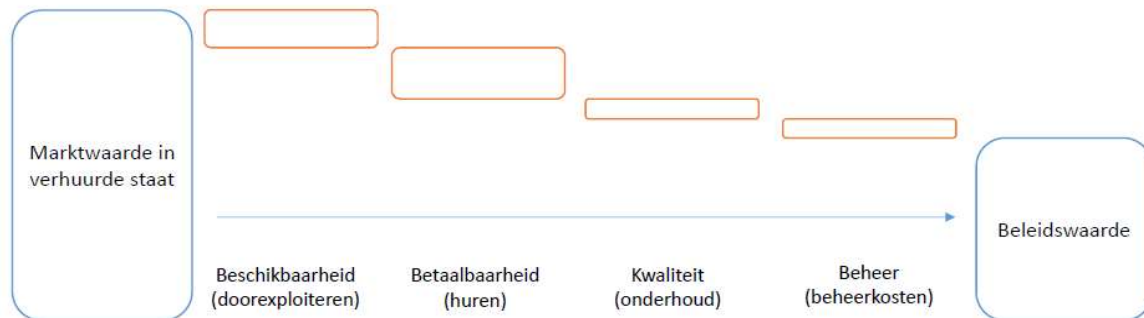
Beleidswaarde

De Aw en het WSW hebben in het kader van het nieuwe integraal toezicht kader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. In dit jaarverslag vermelden wij de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening en nemen we een beleidsmatige beschouwing op in het bestuursverslag.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat die op de vorige bladzijde is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezicht model van de Aw en WSW. In 2020 is het normenkader vernieuwd, zie onderstaande tabel:

Normenkader Aw / WSW	TI	Daeb	Niet-Daeb
Rente dekkingsgraad (ICR)	1,4	1,4	1,8
Loan to value beleidswaarde (Ltv)	< 85%	< 85%	< 75%
Solvabiliteit beleidswaarde	> 15%	> 15%	> 40%
Dekkingsratio	< 70%	< 70%	< 70%
Onderpandsratio WSW	< 70%		

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening. Wij passen hiervoor het Handboek marktwaardering in verhuurde staat toe in combinatie met de Taxatie Management Systeem software van Ortec.



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

Beschikbaarheid

Bij de bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuurlaag aangepast naar de streefhuurlaag houdend met de aftoppingsgrenzen zoals deze zijn opgenomen in het strategisch voorraad beleid, met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, maximale huurverhoging en huursom, prestatieafspraken en afspraken met de HBNZ over huursomstijging.

Betaalbaarheid

Voor alle gereguleerde zelfstandige woningen wordt jaarlijks de boveninflatoire huurverhoging meegenomen waarmee huurmatigingen niet in de beleidswaarde landen. Het geactualiseerde handboek biedt de mogelijkheid om zowel in de basis- als de full versie de boveninflatoire opslag vrij op te voeren en daarmee de huurverhoging van de contracthuren te matigen. De boveninflatoire opslagen voor de beleidswaarde mogen niet groter zijn dan de opslagen voor de markt. Het is wel toegestaan negatieve boveninflatoire opslagen huurverhoging op te voeren. Dit impliceert dat het huurbeleid van de corporatie een huurverhoging toepast die lager is dan de prijsinflatie.

Onderhoudskosten

Het onderscheid tussen onderhoud en investeringen is gelijkgetrokken met de nieuwe gepubliceerde definities. Ook voor de beleidswaarde komt de verouderingsopslag van 100% op het instandhoudingsonderhoud in de eindwaarde te vervallen. Hier wordt vanaf dit jaar gerekend met het langjarige beleidsonderhoud (vijftien jaar) waarmee ook het hanteren van het minimum van markt- of beleidsonderhoud niet meer van toepassing is.

Beheerkosten

Omdat de beleidsnorm voor onderhoud inclusief technisch beheer is, dient voor de beheerkosten conform beleid alleen rekening te worden gehouden met de kosten van administratief beheer.

Verschil tussen markt- en beleidswaarde

Ons bestuur 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 € 195 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit:

Beleidswaarde x € 1.000	Daeb	Niet-Daeb	Totaal
Marktwaarde verhuurde staat	272.852	96.535	369.387
Beschikbaarheid (doorexpl.)	19.118	8.233	27.351
Betaalbaarheid (huren)	-145.675	-30.650	-176.325
Kwaliteit (onderhoud)	-31.363	-8.700	-40.063
Beheer (beheerkosten)	-13.359	-3.741	-17.100
Totaal afslagen	-171.279	-34.858	-206.137
Beleidswaarde	101.573	61.677	163.250

Dit impliceert dat circa 44,2% van het totale eigen vermogen niet of op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

WOZ-waarde

Onze verhuureenheden zijn per 31 december 2020 € 437 (2019: € 416,1) miljoen waard op basis van de WOZ-waardering per 1 januari 2019. Hiermee is de marktwaarde in verhuurde staat 84,5% (2019: 86,7%) afgezet tegen de WOZ-waardering.

Liquiditeitspositie

Per 31 december 2020 was onze liquiditeitspositie als volgt:

- Vlottende activa € 8,2 miljoen
- Kortlopende schulden - 8,1 miljoen

Saldo-overschot werkkapitaal € 0,1 miljoen

Schommelingen in de liquiditeitspositie vangen we op met een roll-over lening met een variabele hoofdsom (minimum € 1 miljoen, maximum € 5 miljoen) en een ongecommitteerde kredietfaciliteit van € 1,5 miljoen. Deze is per 1 maart 2021 door de huisbankier beëindigd maar kan eventueel worden omgezet in een gecommitteerde faciliteit. In het tweede kwartaal kijken we hiernaar in overleg met onze treasuryadviseur Thésor

Om met name investeringen in nieuwbouw en verduurzaming te kunnen betalen terwijl we de huren laag houden dienen wij, naast het positieve saldo van de operationele kasstroom en eventuele verkoopopbrengsten, een gedeelte te financieren. Door de verkoop van Via Antiqua 3 – 39 is er sprake geweest van tijdelijke overliquiditeit. Als gevolg van aflossingsmogelijkheden van € 11,5 miljoen in december 2020 en januari 2021 en de aanvang van investeringen in nieuwbouw, eindigt deze situatie na het eerste kwartaal van 2021 en is de verwachting dat we in de zomer van 2021 nieuwe financiering dienen aan te trekken. Wij doen dit in nauw overleg met onze treasuryadviseur waarmee we in het tweede kwartaal een financieringsstrategie opstellen en met de Auditcommissie. Uit de prognose blijkt dat onze liquiditeitspositie de komende jaren is geborgd.

Meerjarenperspectief

Jaarlijks actualiseren we bij het opstellen van de begroting ons meerjarenperspectief voor een periode van vijftien jaar. Hiernaast is het kasstroommodel van het WSW samen met de financiële ratio's van het WSW en de Aw, een ander belangrijk stuurmechanisme.

Investerings in nieuwbouw en herstructurering van bestaand bezit veroorzaken druk op de operationele kasstroom. De uitgaven zijn veelal namelijk hoger dan de inkomsten. Ook drukken de verhuurders- en saneringsheffing en de vennootschapsbelasting zwaar op de operationele kasstroom. Mede hierom financieren we nieuwbouw en herstructurering van bestaand bezit naast de operationele kasstroom tot nu toe mede met beperkte verkoop van bestaand bezit.

Volgens het basisscenario van de meerjarenbegroting blijft de solvabiliteit op peil en blijven we over de gehele periode aan de eisen van de Aw en het WSW voldoen.

Belastingen

Het totale bedrag voor 2020 aan verhuurderheffing, vennootschapsbelasting (vanwege ATAD betalen we meer vennootschapsbelasting) en andere belastingen bedraagt € 4,1 miljoen (2019: € 3,3 miljoen, het verschil wordt grotendeels veroorzaakt door de vermindering verhuurderheffing voor 24 woningen voor een bedrag van € 480.000 in 2019).

Treasurybeleid

Op het gebied van treasury maken wij gebruik van adviseurs van Thésor, zij beheren met ons de leningenportefeuille. Drie keer per jaar komt de commissie, bestaande uit de adviseurs van Thésor, de businesscontroller, de manager Bedrijfsvoering en de seniormedewerker Financiën bijeen. Voorafgaand aan deze bijeenkomsten komt de interne treasurycommissie, bestaande uit deze laatste drie plus de bestuurder bij elkaar. Wij blijven zelf verantwoordelijk voor ons eigen financiële beleid, maar volgen de voorstellen zo veel mogelijk. De verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn, als onderdeel van het Financieel Reglement, in het treasurystatuut vastgelegd.

In het treasurystatuut staan de hoofdlijnen van het treasurybeleid:

- Het beheersen van rente- en rendementsrisico's die samenhangen met de financieringsbeleggingen en het liquiditeitsbeheer.
- Het waarborgen van een efficiënte, blijvende toegang tot de geld- en kapitaalmarkt teneinde voldoende financiële middelen voor de bedrijfsactiviteiten op korte en lange termijn te garanderen.
- Het realiseren, binnen de kaders van het treasurystatuut, van een zo hoog mogelijk rendement op het eigen vermogen door:
 - het realiseren van efficiënt betalingsverkeer
 - een optimaal rendement op liquide en belegde middelen
 - een zo laag mogelijke vermogenskostenvoet van het vreemd vermogen

Dit laatste punt onder de voorwaarde dat het tegenpartijrisico begrensd is tot een bedrag van maximaal € 5 miljoen. Het treasurystatuut is het kader waarbinnen wij uitvoering geven aan de treasury. Als het gaat om de verantwoordelijkheden, ook voor wat betreft de treasury activiteiten, dan gelden onverminderd onze vigerende statuten.

Risico's

Wij zijn een maatschappelijke organisatie die op een beheerste wijze risico's neemt om onze doelstellingen te realiseren. Tegelijkertijd denken we ook in kansen benutten, en niet alléén in risico's vermijden. In 2019 is het 'three lines of defence' model verder ingevoerd. De risicobeheersing is – mede daardoor – steeds meer een opgave die wordt ingebed in de hele organisatie. We zorgen ervoor dat we een veilige marge hanteren ten opzichte van de door het WSW/Aw gehanteerde normering uit het beoordelingskader. Zo borgen we een maximale uitvoering van onze kerntaken. De marge proberen we steeds beter te onderbouwen. We onderscheiden onze risico's in:

- Operationele risico's
- Strategische risico's
- Externe risico's

Bij elk type risico hoort een passende manier van risicobereidheid en passende beheersmaatregelen. Zo blijven we kansen benutten en vermijden we onverantwoorde risico's. Daarin hebben we ook aandacht voor het aan elkaar koppelen van leefwereld en systeemwereld. We beschrijven processen en maken plannen, maar we houden goed in de gaten of het ook ondersteunend is aan de leefwereld. Daarnaast is geïnvesteerd in het verder optimaliseren van de implementatie vanuit de nieuwe privacywet (AVG). Ook in 2020 is een audit uitgevoerd om te kijken welke maatregelen we nog extra kunnen treffen om onze organisatie nog meer AVG 'proof' te krijgen.

We realiseren ons dat dit een doorlopend proces is. Daarom organiseren we jaarlijks een steekproef door een externe privacy security officer. Periodiek organiseren we tevens een zogeheten 'awareness' sessie voor medewerkers. In 2021 is dit laatste weer aan de orde na een eerste sessie in 2019.

PDCA-cyclus

In 2020 zijn in de administratie maandafsluitingen uitgevoerd. Dit maakte het mogelijk om effectief per maand financiële en ook niet financiële gegevens aan het MT te rapporteren. Deze maandrapportage faciliteert het MT in het sneller bijsturen op ontwikkelingen. In 2021 wordt naast de cijfers ook een kwalitatieve analyse opgesteld om de afdelingen verder te faciliteren in het tijdig treffen van beheersmaatregelen.

In de kwartaalrapportage is de strategiekaart vanaf 2019 ingevoerd, hierin worden de gestelde doelen uit het jaarplan verbonden met mogelijke risico's. De kwartaalrapportage wordt in het MT besproken en ter informatie aan de RvC aangeboden.

Prijrisico's

Wij hebben geen beleggingen of voorraden die aan grote prijrisico's onderhevig zijn. Ons prijrisico rust op de waarde van het onroerend goed en dan in het bijzonder dat deel dat wij gelabeld hebben als onroerend goed bestemd voor verkoop. Het afgelopen jaar hebben wij dertien bestaande woningen en twee voormalige VOV-woningen verkocht.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen aan ons kunnen voldoen. Wij maken enkel gebruik van kredietwaardige partijen en hebben procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. We hebben te maken met licht teruglopende huurachterstanden. Het mislopen van inkomsten als gevolg van het niet verhuren van woningen is beperkt (2020: 0,4%). Voor oninbare huren is een voorziening van € 20.000 getroffen.

Liquiditeitsrisico's / kasstroomrisico's

Naast de regelmatige stroom van huurinkomsten hebben wij met een roll-over lening van € 5 miljoen en een kasgeld-faciliteit van € 1,5 miljoen voldoende liquiditeit om aan onze verplichtingen op korte termijn te voldoen. Deze laatste is onderwerp van discussie in de treasurycommissie in het voorjaar van 2021.

Projectrisico's

Ten aanzien van nieuwbouwprojecten kennen we een gemengd risicoprofiel, zowel (niet te beïnvloeden) externe risico's als operationele risico's. Daarnaast is projectontwikkeling een strategisch risico. In de besluitvorming brengen we per fase de risico's in beeld. We wegen af of en hoe we doorgaan naar de volgende fase. Risico's die aan de orde kunnen komen betreffen onder andere stijging van bouwkosten, vertraging in de planning en het mislopen van de korting op de verhuurdersheffing.

Renterisico (prij- en kasstroomrisico's)

Wij lopen renteprij- en rentekasstroomrisico's over de liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan banken).

Voor vastrentende langlopende leningen lopen we het risico dat de reële waarde van de leningen daalt respectievelijk stijgt als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. prijrisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten als gevolg van veranderingen in de markttrente afgesloten.

Imagoschade

Om risico's op dit vlak te beheersen is externe expertise ingehuurd. We zetten structureel in op communicatie over onze prestaties en samenwerking met onze belanghouders. Verder zijn we goed verankerd in ons werkgebied en onderhouden we waardevolle contacten met al onze belanghouders waardoor snel geschakeld kan worden over zaken die dreigen mis te gaan. Op deze manier kunnen we risico's snel en adequaat mitigeren.

Control

Door middel van maand- en kwartaalrapportages is de planning en control cyclus gewaarborgd. Tevens sturen we vanuit ons ondernemingsplan, jaarplan, afdelingsplannen en individuele plannen op de daadwerkelijke implementatie van vastgesteld beleid en de daadwerkelijke uitvoering via eigenaarschap van voorgenomen ambities. In 2021 brengen we verdere verbeteringen aan in dit proces van plannen, begroten en verantwoorden. Zowel de interne als de externe treasurycommissie overlegt meerder keren per jaar en houdt op deze manier een vinger aan de pols bij het sturen op kasstromen.

Financieringsbehoefte

De financieringsbehoefte in 2020 muteerde van een overschot van € 0,1 miljoen per ultimo 2019 naar een overschot van € 6,5 miljoen per ultimo 2020. Dit was met name het resultaat van de verkoop van Via Antiqua 3 – 39, gesaldeerd met investeringen op het Bavo-terrein en de aflossing van een fixe-lening van € 6,5 miljoen. Een deel van de behoefte wordt gedekt vanuit onze operationele kasstroom, zodat er niet of slechts bij een grote investeringsopgave extern dient te worden gefinancierd.

Financieringen

Gedurende dit verslagjaar is de roll-over van € 4,5 miljoen afgelost en vervangen door een nieuwe van € 5 miljoen. Het opgenomen deel van de roll-over lening stond per 31 december 2020 op het minimale bedrag van € 1 miljoen (20%). In december 2020 is een fixe-lening van € 6,5 miljoen afgelost en in januari 2021 wordt een fixe-lening van € 5 miljoen afgelost.

Beleggingen

Alle financiële middelen die wij tot onze beschikking hebben, besteden we binnen de corporatie. Dit is een uitgangspunt in ons treasurystatuut. Wij hebben in beginsel geen beleggingsvraagstuk. Daarvoor zorgen de beschikbaarheid en de mogelijkheden van de kredietfaciliteit en de roll-over leningen met variabele hoofdsom.

In 2020 hebben we vanwege de ontvangst van de verkoopopbrengst van het woonzorggebouw en zorgcentrum Via Antiqua een derde bank gebruikt. Tijdelijk overtollige geldmiddelen worden op spaarrekeningen bij, binnen de regels van het statuut passende, banken geplaatst. Deze zijn dagelijks opvraagbaar. In 2020 hebben we vanwege de ontvangst van de verkoopopbrengst van het woonzorggebouw en zorgcentrum Via Antiqua een derde bank aangezocht en zijn er twee dagen geweest dat het saldo meer dan € 15 miljoen bedroeg zodat wij bij onze huisbank twee dagen het tegenpartijrisico van € 5 miljoen overschreden. Dit was van tevoren afgestemd met de Auditcommissie.

Jaarresultaat en vermogensontwikkeling

Het resultaat over 2020 draagt bij aan onze vermogensontwikkeling en leidt daarmee naar verwachting ook tot een positief solvabiliteits- en continuïteitsoordeel van de Aw. Tevens blijven we hiermee kredietwaardig voor het WSW.

Verslag Raad van Commissarissen

Inleiding

Vanaf half mei werd ook het functioneren van de RvC door het Corona virusaanmerkelijk bemoeilijkt. Waar het niet of nauwelijks mogelijk was elkaar fysiek te ontmoeten, zijn overleggen zo veel mogelijk digitaal gehouden. Wat in andere omstandigheden ook voor ons wellicht jaren had geduurd (als we het al voor mogelijk hadden gehouden), is de overgang naar online vergaderen zonder problemen verlopen. Vooroverleggen zijn gewoon gehouden, en de vergaderingen zelf kregen hier en daar vanwege deelname vanuit de huiselijke werkvertrekken een bijzondere betekenis.

De start van het nieuwe RvC-lid Erik-Jan Verdegaal had hierdoor een wat onpersoonlijk karakter, wat niet eenvoudig is te compenseren. Na de eerste lockdown is een aantal bijeenkomsten in fysieke vorm gehouden. Dat ging vooral om gesprekken voor de werving van de nieuwe commissaris Ida Haisma en om een zelfevaluatie van de RvC.

De herbenoemingen van de RvC-leden Conny Heemskerk en Ron Nulkes zijn per 1 jan 2021 respectievelijk 16 mei 2020 van kracht geworden.

Het MT van Antonius van Padua heeft onder leiding van de bestuurder een grote slag gemaakt met het opstellen van het ondernemingsplan, waarmee de corporatie geacht wordt de tand des tijds te doorstaan. De implementatie van de benodigde organisatie is voltooid. Er wordt geworven voor nieuwe medewerkers. 2021 wordt het eerste volle jaar van het nieuwe ondernemingsplan. Dit is uitgewerkt in het jaarplan 2021 en de bijbehorende begroting.

Governance

De raad van commissarissen van Antonius van Padua houdt toezicht op het functioneren van de bestuurder en de algemene gang van zaken binnen de corporatie. De raad adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd (met inachtneming van de verantwoordelijkheid van de bestuurder), is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder, en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden van de bestuurder vast. De raad van commissarissen geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Antonius van Padua elke vier jaar laat uitvoeren. De corporatie is voor het laatst in 2018 gevisiteerd.

De raad besteedt naast aan zijn toezichthoudende rol ook uitdrukkelijk aandacht aan zijn rollen als werkgever en klankbord. De resultaten van genoemde overlegvormen zijn vastgelegd in notulen, brieven en in mailwisselingen. Bij deze werkzaamheden maakt de raad gebruik van interne rapportages en van rapportages van externe toezichthouders en de accountant en van gesprekken met belanghebbenden. De raad kan ook op eigen gezag extern advies inwinnen.

De taken en verantwoordelijkheden van de raad van commissarissen zijn opgenomen in de statuten die per 1 januari 2019 zijn gewijzigd. De statuten, het reglement van de raad van commissarissen, het Bestuursreglement en de profielschetsen van de commissarissen zijn in te zien op de website.

De raad werkt met separate commissies (remuneratiecommissie, auditcommissie en tijdelijk een vastgoedcommissie). De commissies adviseren en bereiden de besluitvorming van de raad voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de raad onverlet.

Governancecode

In dit onderdeel gaan wij in op het toepassen van de Governancecode woningcorporaties 2020. Het gaat bij de naleving van de governancecode in grote mate om cultuur, houding en gedrag, aangezien de kwaliteit en transparantie van het bestuur en de raad aan de normen moeten voldoen. De tabel op de volgende bladzijden laat zien dat de raad de governancecode in acht heeft genomen indien deze van toepassing was.

Onderwerp	Toe- gepast	Uitge- legd	N.v.t.
Principe 1 – Bestuurder en leden RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht:			
Bestuur en raad hebben een visie op besturen en toezicht houden.	X		
De bestuurder en raad zijn zich bewust van hun voorbeeldfunctie en realiseren zich dat hun gedrag van invloed is op het functioneren en de reputatie van Sint Antonius van Padua en de gehele sector.	X		
Het bestuur is ervoor verantwoordelijk dat ook medewerkers handelen volgens de waarden van de Governancecode woningcorporaties.	X		
De corporatie onderneemt eerlijk, oprecht en transparant. Zij duldt geen belangenverstremgeling. Het bestuur zorgt voor een interne gedrags- of integriteitscode en een klokkenluidersregeling en publiceert deze op de website van de corporatie.	X		
Principe 2 - Bestuurder en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af:			
De bestuurder legt in het beleidsplan de maatschappelijke, operationele en financiële doelen vast. De raad verleent hieraan goedkeuring. De vastgestelde doelen zijn de uitkomst van een zorgvuldig en transparant proces waarin de corporatie de mening betreft van belanghebbende partijen.	X		
Het bestuur legt de wijze van besluitvorming en verantwoording over belangrijke onderwerpen en de bijbehorende rolverdeling tussen bestuur en RvC, vast in een bestuursreglement.	X		
De corporatie zorgt voor een adequate, zorgvuldige en respectvolle afhandeling van klachten van belanghebbenden. Het bestuur brengt ten minste eenmaal per jaar verslag uit aan de RvC over de bij de corporatie ingediende klachten.	X		
Principe 3 - Bestuurder en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar:			
De bestuurder is geschikt voor zijn taak volgens de actuele geschiktheidsnormen ten aanzien van deskundigheid, competenties, bestuurlijke ervaring, onafhankelijk denken en kritisch vermogen.	X		
De RvC stelt het beloningsbeleid van de bestuurder vast conform de geldende wettelijke kaders. Dit beleid, inclusief de beloning, wordt zowel in het jaarverslag als op de website van de woningcorporatie gepubliceerd.	X		
De woningcorporatie verstrekt de bestuurder onder geen beding persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid	X		
De bestuurder is verantwoordelijk voor het voorkomen van belangenverstremgeling en dient ook de schijn daarvan te vermijden. De bestuurder meldt een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de RvC.	X		
De hele RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van de bestuurder en rapporteert over het proces in het jaarverslag.	X		
Leden van bestuur blijven hun kennis ontwikkelen via trainingen en cursussen. Daarbij wordt aandacht besteed aan gewenst gedrag.	X		
De RvC is aanspreekbaar op zijn functioneren en stelt een reglement op waarin hij zijn werkwijze vastlegt. Dit reglement wordt op de website van de corporatie gepubliceerd	X		
De RvC en zijn leden zijn geschikt voor hun taak, rekening houdend met de opgaven van de corporatie en algemeen geldende opvattingen over goed toezicht	X		
De honorering van commissarissen valt binnen de geldende wettelijke kaders, wordt in het jaarverslag vermeld en op de website van de woningcorporatie gepubliceerd.	X		
Een evenwichtig samengestelde RvC betekent verscheidenheid. Om dit te bevorderen stelt de RvC een profielschets op. Daarin worden eisen gesteld aan de competenties en samenstelling van de RvC	X		
De gevolgde procedure van werving en selectie van leden van het bestuur en RvC wordt in het jaarverslag verantwoord. Vacatures worden op de website van de corporatie gepubliceerd en openbaar opengesteld.	X		
Het bestuur en de RvC zorgen voor de juiste ondersteuning van en samenwerking met de huurders(organisatie) bij hun voordracht van commissarissen als bedoeld in de Woningwet.	X		

De RvC maakt een rooster van aftreden zodat de continuïteit is gewaarborgd. Het rooster wordt gepubliceerd in het jaarverslag en op de website van de corporatie	X	
Alle commissarissen volgen na benoeming een introductieprogramma waarin de relevante aspecten van de functie aan bod komen.	X	
Leden van de RvC blijven hun kennis ontwikkelen via trainingen en cursussen. Daarbij wordt aandacht besteed aan gewenst gedrag.	X	
De voorzitter van de RvC zorgt ervoor of ziet erop toe dat: a) de vergaderingen efficiënt, effectief en in een open sfeer plaatsvinden; b) de RvC als team goed kan functioneren; c) contacten tussen de RvC en bestuur, ondernemingsraad, (vertegenwoordigers van) bewoners en andere belanghouders goed verlopen; d) commissarissen een introductie- en opleidingsprogramma volgen e) de leden van het bestuur en RvC ten minste één keer per jaar worden beoordeeld op hun functioneren	X	
De RvC bespreekt ten minste één keer per jaar het eigen functioneren (in termen van effectiviteit) en dat van individuele leden van de RvC. Eens per twee jaar doet de RvC dat onder onafhankelijke, externe begeleiding.	X	
De RvC en de afzonderlijk commissarissen hebben een eigen verantwoordelijkheid (zogenaamde 'informatiehaalplicht') om ervoor te zorgen dat zij beschikken over relevante informatie	X	
De woningcorporatie verstrekt commissarissen onder geen beding financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid.	X	
Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvC en aan de overige leden van de raad.	X	
Iedere commissaris moet onafhankelijk en kritisch kunnen bijdragen aan het toezicht van de RvC.	X	
In geval van ontstentenis of belet van het bestuur kan een lid van de RvC bij hoge uitzondering voor maximaal drie maanden de rol van bestuurder op zich nemen		X
De RvC kan subcommissies instellen ter ondersteuning van het toezicht. Daarbij geldt dat de RvC voor iedere commissie een reglement, in het jaarverslag de samenstelling, het aantal vergaderingen en de belangrijkste onderwerpen die op de agenda stonden worden vermeld, de RvC van iedere commissie een verslag van de overleggen ontvangt en de auditcommissie en de remuneratiecommissie niet worden voorgezeten door de voorzitter van de RvC.	X	
Principe 4 – Bestuurder en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen:		
Het bestuur legt vast wie als belanghebbende partijen worden beschouwd en onderhoudt contact met hen.	X	
Het bestuur voert overleg met de eigen in haar woningmarktregio werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies.	X	
Het bestuur schept randvoorwaarden om te komen tot sterke en professionele huurdersorganisaties.	X	
Het bestuur respecteert de rol van de gemeente en huurdersorganisaties, voert daarmee overleg en maakt prestatieafspraken over de uitvoering van het in de betrokken gemeente geldende volkshuisvestingsbeleid.	X	
Overige als belanghebbend beschouwde partijen worden actief betrokken bij (de vormgeving van) het beleid van de corporatie en de te behalen maatschappelijke prestaties.	X	
Het bestuur spreekt minimaal eenmaal per jaar met de RvC over de omgang met, en de participatie en invloed van belanghebbenden. Daarnaast informeert het bestuur de RvC regelmatig over de werking van lokale netwerken waarin de corporatie actief is.	X	
De RvC heeft zicht op de belanghebbenden van de corporatie en onderhoudt hier contact mee. Het doel hiervan is zich te laten informeren.	X	
Principe 5 - Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan de activiteiten:		
Het bestuur is zich bewust van de risico's die verband houden met de activiteiten van de woningcorporatie, brengt deze in kaart en hanteert een inzichtelijk beleid voor het beheersen van die risico's.	X	

Het bestuur stelt een treasury statuut, een investeringsstatuut, een beleggingsstatuut en een verbindingenstatuut op en bespreekt dit met de RvC. De RvC keurt deze vervolgens goed.	X	
Bestuur en RvC hebben een visie op opdrachtgeverschap en het beleid van aanbestedingen. Hierop volgend stelt het bestuur een aanbestedingsbeleid op.	X	
De RvC houdt in het licht van de maatschappelijke doelen van de corporatie specifiek toezicht op alle inspanningen om risico's inzichtelijk te maken en te beheersen.	X	
Sanering van de corporatie.		X
Naast de harde sturings- en beheersmaatregelen besteden bestuur en RvC, ieder vanuit hun eigen rol, aandacht aan soft controls.	X	
De RvC benoemt de externe accountant voor een periode van maximaal vier jaar. Verlenging is mogelijk tot een maximale opdrachtduur van in totaal tien jaar. De RvC ziet toe op de controlewerkzaamheden van de accountant.	X	
De externe accountant (en voor zover aanwezig de auditcommissie) wordt betrokken bij het opstellen van het werkplan van de interne controle.	X	
De externe accountant rapporteert aan de RvC en het bestuur over zijn bevindingen.	X	
Het bestuur (en de auditcommissie) maakt (maken ieder) ten minste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant.	X	

Toezichtsrol van de raad

De raad heeft tot taak het toezicht houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Antonius van Padua. Dit gebeurt door reguliere vergaderingen, besprekingen van de Auditcommissie, de Remuneratiecommissie en de Vastgoedcommissie en door individuele gesprekken van de voorzitter van de raad met de bestuurder.

Het toezicht van de raad richt zich in ieder geval op het/de:

- Financieel verslaggevingsproces
- Naleving van wet- en regelgeving
- Toekomst van Antonius van Padua
- Risicomanagement en de interne beheersing
- Kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording
- Opzet en werking van interne risicobeheersings- en controlesystemen
- Realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen van Antonius van Padua
- Dialoog en prestatieafspraken met gemeente en huurdersvertegenwoordiging
- Strategie en risico's en kansen verbonden aan de activiteiten van Antonius van Padua

Het extern toezichtkader van de raad wordt gevormd door het/de:

- WOR
- Overlegwet
- Beleid en kaders VTW
- Beleid en kaders WSW
- Governancecode Woningcorporaties
- Wet Normering Topinkomens (WNT)
- Beleid en kaders Autoriteit woningcorporaties
- Woningwet & Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTiV)

Het intern toezichtkader bestaat uit het/de:

- Statuten
- Bestuursreglement
- Investeringsstatuut
- Jaarplan en begroting 2020
- Integraal risicomanagement
- Profielen raad en bestuurder
- Treasury- en beleggingsstatuut
- Reglementen raad en commissies
- Reglement financieel beleid en beheer
- Gedragscode en klokkenluidersregeling
- Ondernemingsplan 2016-2020, opgevolgd door het ondernemingsplan 2020-2024 (in juni 2020 vastgesteld)

Overzicht belangrijkste besluiten en besprekpunten

In 2020 trof de RvC elkaar zesmaal voor een reguliere RvC-vergadering met de bestuurder en controller, die grotendeels digitaal plaatsvonden. Daarnaast vonden diverse bijeenkomsten plaats waaraan de raad of een vertegenwoordiging deelnam, zoals overleg met de OR en de HBNZ en de bijeenkomsten met stakeholders die Padua in februari en maart organiseerde om input op te halen voor haar nieuwe ondernemingsplan en de strategie dag met interne en externe stakeholders in september. Ook vond op 24 november een training plaats voor bestuurders, MT leden en leden van de raden van commissarissen van corporaties uit de regio.

De raad heeft in 2020 besloten tot:

- Vaststelling van het toezichtkader
- Vaststelling van het verbindingsstatuut
- Benoeming accountant BDO voor het boekjaar 2020
- Herbenoeming van de heer R.C. Nulkes per 16 mei 2020
- Wijziging van de bezoldiging van de RvC en de bestuurder
- Opheffen van de vastgoedcommissie per 16 november 2020
- Verandering in bemensing van de RvC-commissies per 16 maart 2020
- Benoeming van de heer E.J.H.C. Verdegaal als RvC-lid per 1 maart 2020
- Benoeming van mevrouw C.B. Nauta als vicevoorzitter per 16 maart 2020
- Benoeming van mevrouw I.M. Haisma als lid van de RvC per 7 januari 2021
- Herbenoeming van mevrouw C.H.B. Heemskerk per 1 januari 2021, in afstemming met de HBNZ

Goedgekeurd werden voorgenomen besluiten van de bestuurder tot vaststelling van het/de:

- Begrotingskader 2021
- Jaarplan en begroting 2021
- Organisatie- en formatieplan
- Ondernemingsplan 2020-2024
- Volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2019
- Fasedocument realisatie nieuwbouwproject Schippersvaartweg
- Verkoop van Via Antiqua 3 - 39 tegen een waarde van € 17,1 miljoen aan Topaz
- Bod 2021 aan de gemeente Noordwijk en de prestatieafspraken 2021 met de gemeente en HBNZ

In de loop van het jaar werden tal van rapportages ter informatie aan de raad voorgelegd, zowel in de vorm van beleidsnotities als in de vorm van de kwartaalrapportage en de bestuursmededelingen. Deze stukken zijn van grote betekenis voor de toezichthoudende rol van de raad.

Als belangrijke onderwerpen waarover van gedachten gewisseld is, kunnen genoemd worden het/de:

- Huurprijsbeleid
- Volkshuisvestelijke opgave
- Managementletter van de accountant
- Professionaliseren van de organisatie
- Relatie met en prestatieafspraken met de gemeente Noordwijk
- Strategische samenwerking met andere corporaties in de regio
- Coronacrisis en de wijze waarop de corporatie hiermee omgaat
- Initiatieven nieuwe bouwprojecten, zoals mogelijke realisatie van tijdelijke huisvesting
- Portefeuillestrategie, die in navolging van het nieuwe ondernemingsplan wordt geactualiseerd
- Inhoud van het nieuwe ondernemingsplan en de stand van zaken van de implementatie hiervan

Auditcommissie

De Auditcommissie is een commissie van advies voor de raad. Tot 16 maart 2020 vormden de heren S.E.J. Ruigrok (voorzitter) en de heer G. Hylkema de auditcommissie. Per 16 maart 2020 bestond de auditcommissie uit de heren S.E.J. Ruigrok (voorzitter) en E.J.H.C. Verdegaal.

De commissie is in 2020 driemaal bij elkaar geweest voor overleg. De bestuurder, de business controller en de manager Financiën waren bij deze besprekingen aanwezig. Bij de besprekingen inzake de accountantscontrole was ook de accountant van BDO aanwezig.

De volgende onderwerpen zijn besproken, het/de:

- Begrotingskader 2021
- Verkoop Via Antiqua 3 – 39
- Controleplan 2020 van BDO
- Managementletter 2020 van BDO
- Accountantsrapport & Managementletter 2019 van BDO
- Functioneren van en de relatie met de externe accountant: de auditcommissie heeft de RvC geadviseerd de samenwerking met de externe accountant tot minstens 2022 voort te zetten en om in 2021 nogmaals te evalueren. Met dit voorstel wordt unaniem ingestemd door de RvC.

De commissie heeft in de verschillende vergaderingen aandacht besteed aan de financiële continuïteit van de organisatie, de financiële verslaglegging, de voortgang van de managementletter, het auditproces en het taxatieproces ten behoeve van de jaarrekening.

De commissie heeft advies aan de raad uitgebracht over het vaststellen van de jaarrekening 2019.

De begroting, de managementletter, jaarrekening en de kwartaalrapportages zijn in de voltallige raad besproken. Ook de bevindingen van de accountant inzake de accountantscontrole 2019 zijn door BDO aan de voltallige raad toegelicht. De raad vindt het vanzelfsprekend dat deze onderwerpen in de voltallige raad de aandacht krijgen.

Vastgoedcommissie

In januari 2018 heeft de raad besloten een tijdelijke Vastgoedcommissie in te stellen ter ondersteuning van de raad. In 2019 is afgesproken deze commissie voor het jaar 2020 te behouden en eind 2020 te evalueren. In november 2020 heeft deze evaluatie plaatsgevonden, op basis waarvan besloten is de vastgoedcommissie op te heffen en de strategische positie van Padua bij gebiedsontwikkeling en sociale woningbouw te bespreken in de RvC-vergaderingen. Ook is besloten de voortgang van vastgoedprojecten (via de Projectenmonitor) te bespreken in de RvC-vergaderingen, waarmee intern meer tijd kan worden besteed aan een goede voorbereiding van besluitvorming over vastgoedprojecten. Van belang hierbij is dat er in de RvC-vergadering voldoende tijd is om informatie uit te wisselen en over dilemma's en risico's te sparren.

De Vastgoedcommissie faciliteerde een soepele besluitvorming in de raad ten aanzien van activiteiten met betrekking tot vastgoedontwikkeling, vastgoedsturing en gebiedsontwikkeling. De Vastgoedcommissie bestond uit twee leden van de raad: mevrouw C.B. Nauta (voorzitter) en mevrouw C.H.B. Heemskerk. In 2020 is de commissie tweemaal bij elkaar geweest.

De volgende onderwerpen zijn besproken ter voorbereiding van de besluitvorming in de raad, het/de:

- Verkoop Via Antiqua 3-39
- Evaluatie van de vastgoedcommissie
- Fasedocument realisatie Schippersvaartweg
- Monitor voortgang nieuwbouw sociale huurwoningen
- Onderzoek naar gebiedsontwikkeling in Noordwijkerhout

Contacten met stakeholders

Als gevolg van het Coronavirus is het contact met stakeholders na het eerste kwartaal in 2020 beperkt. Het eerste kwartaal van 2020 nam de RvC deel aan de themabijeenkomsten in februari en maart met stakeholders ter voorbereiding van de ondernemingsstrategie. Daarna ook aan de strategie dag met interne en externe stakeholders. Ook wet-houders van de gemeente en de bestuursleden van de HBNZ namen deel aan deze gesprekken. In het najaar nam de Raad deel aan een digitale ontmoeting met collega woningcorporaties uit de regio. Het betrof een inhoudelijk gesprek over netwerksamenwerking, waar bestuurders, leden van het management en leden van de RvC deelnamen.

De RvC en de HBNZ hebben in 2020 nauw fysiek samengewerkt bij de werving van een nieuwe huurderscommissaris per 7 januari 2021. In mei is een selectiecommissie ingesteld bestaande uit de heer S. Geerlings en J. Roos van de HBNZ en de heer R.C. Nulkes en mevrouw C.H.B. Heemskerk van de RvC, ondersteund door de bestuurssecretaris. De Autoriteit woningcorporaties heeft in december een positieve zienswijze gegeven op de voordracht van de kandidaat. Voor een toelichting op de gevolgde wervingsprocedure wordt verwezen naar de alinea over de remuneratiecommissie.

Beoordeling van risico's

De governancecode bepaalt dat voor interne risico's een op de corporatie toegesneden risicobeheersing en -controle-systeem aanwezig moet zijn en dat de corporatie in het jaarverslag inzicht moet geven in de opzet en de werking hiervan. Antonius van Padua beschikt over een dergelijk systeem en ontwikkelt dit verder. Beheersmaatregelen zijn getroffen om de risico's en hun mogelijke effecten in kaart te brengen en de risico's te matigen. De raad krijgt bij elke kwartaalrapportage een overzicht van de risico's en in geval van het overschrijden van een risicogrens nadere uitleg en, indien nodig, een voorstel hoe het risico tot een aanvaardbaar niveau teruggebracht kan worden.

Aandacht voor het vermijden van belangenconflicten

De raad van commissarissen wordt -zodra dit aan de orde is- op de hoogte gebracht van mogelijk conflicterende situaties in het kader van integriteitsproblematiek. In 2020 is geen sprake geweest van transacties en dergelijke met de bestuurder, de commissarissen dan wel medewerkers, die op grond van de governancecode aandacht vergen.

Accountantscontrole

Per 1 januari 2015 heeft BDO opdracht gekregen de controlewerkzaamheden uit te voeren. Deze opdracht dient elk jaar bevestigd te worden, waartoe de raad ook voor 2020 opnieuw besloot. De raad bespreekt jaarlijks met de bestuurder en de accountant de uitkomsten van het voorgaande jaar. Hiernaast wordt ook de managementletter besproken die door BDO wordt uitgebracht. In 2020 zag de raad geen aanleiding tot aanvullende opdrachten aan BDO.

Klachtencommissie Wonen

In 2020 zijn vier aan Antonius van Padua gerelateerde klachten ingediend bij de Klachtencommissie Wonen, waarvan een niet ontvankelijk, een ongegrond en een opgelost door bemiddeling. De vierde klacht wordt in 2021 behandeld. Hiernaast zijn in 2020 twee klachten behandeld die in 2019 waren ingediend, waarvan een ongegrond en een opgelost via bemiddeling.

Werkgeversrol van de raad

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie is in de vergadering van de raad van januari 2018 ingesteld ter ondersteuning van de werkgeversrol van de raad. Zij bereidt besluitvorming van de raad voor over de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van de bestuurder en leden van de raad. De commissie bestond in 2020 tot 16 maart uit de heer R.C. Nulkes (voorzitter) en mevrouw C.B. Nauta. Omdat de heer R.C. Nulkes per 1 maart voorzitter van de RvC is geworden, is in de daaropvolgende RvC-vergadering van 16 maart besloten dat de remuneratiecommissie per die datum bestaat uit mevrouw C.H.B. Heemskerk (voorzitter) en de heer R.C. Nulkes.

In 2020 heeft de Remuneratiecommissie twee keer vergaderd en zich in het bijzonder bezig gehouden met het/de:

- Voorbereiding van de zelfevaluatie met externe begeleiding
- Voorbereiden van voorstellen aan de raad over de bezoldiging van zijn leden en van de bestuurder
- Houden van functioneringsgesprekken en een beoordelingsgesprek met de bestuurder, behandelen van declaraties van de bestuurder en goedkeuren van een aantal opleidingen van de bestuurder en leden van de raad
- Procedure voor de werving van een nieuw lid voor de raad op voordracht van de HBNZ, te benoemen per 7 januari 2021. Hiertoe is tijdelijk een selectiecommissie gevormd bestaande uit de heer S. Geerlings en J. Roos van de HBNZ en de heer R.C. Nulkes en mevrouw C.H.B. Heemskerk van de RvC, ondersteund door de bestuurssecretaris. Na het opstellen van een profielschets is een advertentie geplaatst in een landelijke krant, een regionale nieuwssite, op social media en op de websites van de HBNZ en Antonius van Padua. Het selectieproces bestond uit twee gespreksronden. In de eerste gespreksronde sprak de selectiecommissie met vier kandidaten. In het tweede ronde spraken twee kandidaten in de vorm van een carousel met zowel het gehele bestuur van de HBNZ als met de gehele RvC en de bestuurder. De bestuurder had adviesrecht in het traject. De Autoriteit woningcorporaties heeft begin december een positieve zienswijze gegeven op de voordracht van mevrouw I.M. Haisma als nieuw lid van de RvC per 7 januari 2021.

Beoordeling en bezoldiging bestuurder

Uitgangspunten voor de arbeidsrelatie met de bestuurder zijn:

- Er is alleen sprake van een vaste beloning
- Jaarlijks wordt een beoordelingskader opgesteld
- Er zijn geen afspraken over een afvloeiingsregeling
- De organisatie stelt een auto van de zaak beschikbaar
- De bestuurdersovereenkomst kent een periode van vier jaar
- De Wet normering topinkomens (WNT) is leidend bij de bezoldiging
- De reguliere pensioenopbouw is op basis van de cao-woningcorporaties

Praktisch is van belang dat:

- Met de verstrekte bezoldiging rekening is gehouden met het wettelijk maximum;
- Aan de bestuurder geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen zijn verstrekt;
- De bezoldigingsklasse D is. Op basis van het woningaantal en het inwoneraantal per 1 januari 2019 bedraagt de maximale WNT-norm in 2020 € 127.000. De bezoldiging bedroeg in 2020 € 126.992.

Verder geldt op basis van de WNT dat:

- Topfunctionarissen openbaar moeten maken wat zij verdienen
- Een eventuele ontslagvergoeding gemaximeerd is op € 81.000
- Bonussen, winstdelingen en andere vormen van variabele beloning niet zijn toegestaan
- De bezoldiging van de bestuurder lager is dan de WNT-norm en ook de andere bepalingen zijn, voor zover van toepassing, nageleefd

De bestuurder heeft in 2020 53 PE-punten behaald en zit daarmee boven het gemiddelde van 36 punten per jaar (108 punten in drie jaar). Dit vanwege het feit dat dit de eerste bestuursfunctie is voor deze bestuurder en er vooral op het vlak van vastgoed en financiën kennis is opgedaan.

Adviesrol van de raad

De advies- en klankbordfunctie van de (leden van de) raad is slechts beperkt geformaliseerd of gereguleerd en is sterk afhankelijk van de situatie. 2020 Was een jaar waarin diverse ontwikkelingen speelden die maakten dat de adviesrol van de raad intensiever werd ingevuld. De adviesrol van de raad kwam onder andere naar voren bij:

- Het reflecteren met de bestuurder over het proces van de verkoop van Via Antiqua 3-39
- Het geven van ge- en ongevraagd advies, met inachtneming van de verantwoordelijkheid van de bestuurder
- Het reflecteren met de bestuurder over de strategie van Padua in relatie tot de omgeving, zoals bij gebieds- en woningbouwontwikkeling
- Het reflecteren met de bestuurder over de ondernemingskoers van Padua, in het kader van de nieuw opgestelde Ondernemingsplan 2020-2024, en in navolging daarop het organisatie- en formatieplan

De bestuurder en de raad vinden dat het voor het functioneren van de bestuurder en de vertrouwensrelatie tussen bestuurder en raad van groot belang is dat ieders achterliggende opvattingen over doeleinden van de organisatie en te stellen grenzen duidelijk zijn, en zijn zich bewust dat bij adviseren en klankborden persoonlijke opvattingen een rol kunnen spelen. Deze gezamenlijke bevindingen hebben geleid tot het besluit om begin 2020 een teambuildingbijeenkomst te beleggen voor de bestuurder en de raad. Deze bijeenkomst heeft veel inzicht geboden in de onderlinge dynamiek.

Over het functioneren van de raad

Samenstelling van de raad van commissarissen

De raad van commissarissen bestaat uit vijf personen die elk voor vier jaar zijn benoemd en eenmaal herbenoemd kunnen worden. Door een rooster van aftreden wordt voorkomen dat alle commissarissen op hetzelfde tijdstip aftreden. Twee commissarissen zijn benoemd 'op voordracht van de huurdersorganisatie'. Deze herbenoeming respectievelijk benoeming, zijn door de raad en de huurdersorganisatie gezamenlijk voorbereid.

De raad van commissarissen kende eind 2020 de volgende samenstelling:

Naam	Functie	Nat.	Geb. jaar	Aanw. %	In functie	Aftredend	Herbenoembaar
Dhr. R.C. Nulkes	Voorzitter	Ned.	1957	100%	16-05-2016	15-05-2024	Nee
Mw. C.B. Nauta	Vicevoorz.	Ned.	1953	100%	01-01-2014	31-12-2021	Nee
Dhr. S.E.J. Ruigrok	Lid	Ned.	1970	83%	01-01-2013	07-01-2021	Nee
Mw. C.H.B. Heemskerk	Lid	Ned.	1965	100%	01-01-2017	31-12-2024	Nee
Dhr. E.J.H.C. Verdegaal	Lid	Ned.	1970	100%	01-03-2020	29-02-2024	Ja

De heer G. Hylkema, per 1 januari 2017 door de raad benoemd tot voorzitter, is afgetreden op 29 februari 2020. Per 1 maart 2020 is de heer R.C. Nulkes benoemd als voorzitter van de raad, de heer R.C. Nulkes was sinds 1 januari 2017 vicevoorzitter en is per 16 mei 2020 voor een periode van vier jaar herbenoemd als commissaris. Mevrouw C.B. Nauta begon per 1 januari 2018 aan haar tweede periode als commissaris na haar herbenoeming en is per 1 maart 2020 benoemd tot vicevoorzitter. Per 1 maart 2020 is de heer E.J.H.C. Verdegaal benoemd als lid van de raad. Mevrouw C. Heemskerk is per 1 januari 2021 voor een periode van vier jaar herbenoemd als commissaris op voordracht van de huurders.

De raad is divers samengesteld. Twee leden zijn afkomstig uit Noordwijkerhout, twee afkomstig uit steden buiten de regio en één lid komt oorspronkelijk uit de regio (stand eind 2020). De raad bestaat uit twee vrouwen en drie mannen.

De commissies waren in 2020 als volgt samengesteld:

Commissie	Leden	Aanwezigheids %
Remuneratiecommissie	Mevr. C.H.B. Heemskerk en dhr. R.C. Nulkes	100%
Auditcommissie	Dhr. S.E.J. Ruigrok en dhr. E.J.H.C. Verdegaal	100%
(Tijdelijke) vastgoedcommissie	Mevr. C.B. Nauta en mevr. C.H.B. Heemskerk	100%

Hoofd- en nevenfuncties van de commissarissen in 2020

Geen enkel lid van de raad heeft zitting in een gemeenteraad, een college van B&W of Provinciale Staten.

De heer R.C. Nulkes is:

- Directeur Nederlandse Industrie voor Defensie en Veiligheid (hoofdfunctie)
- Lid van het bestuur van de Aerospace and Defence Industry Association of Europe

Mevrouw C. B. Nauta is:

- Directeur van CoRatio B.V. (hoofdfunctie)
- Voorzitter van de raad van commissarissen WOM Den Haag ZuidWest
- Lid van de raad van commissarissen van Bouwvereniging Onze Woning te Rotterdam
- Bestuurslid Stichting Kasteel van Rhooon

Mevrouw C.H.B. Heemskerk is:

- Zelfstandig adviseur Samenwerken in Wonen, zorg en welzijn (hoofd functie)
- Lid van de raad van commissarissen van Kennemer Wonen
- Lid ondersteuningsteam Wonen & zorg, RVO.nl

De heer S.E.J. Ruigrok is:

- Werkzaam als directeur bij TMF Group, een internationale administratieve dienstverlener (hoofd functie)
- Directeur van TMF Structured Finance Services B.V.
- Mentor en examiner Nyenrode Business University
- Eigenaar van Rducation

De heer E.J.H.C. Verdegaal is:

- Financieel directeur bij Anthony Veder Group (hoofd functie)
- Eigenaar en directeur van E.J. Verdegaal Financial management
- Voorzitter commissie economische zaken van de Koninklijke Vereniging van Nederlandse Reders

Zelfevaluatie raad van commissarissen

De raad heeft op 12 oktober 2020 een zelfevaluatie gehouden. De evaluatie werd extern begeleid door Bea Annot van De Adviseursgroep. De focus lag bij de zelfevaluatie op de communicatie, waarbij de eerder ingevulde Insight profielen, aangevuld met Disc profielen, zijn besproken. De bestuurder is bij een deel van de bijeenkomst (op digitale wijze) aanwezig geweest. Na afloop van de bijeenkomst heeft de voorzitter gezorgd voor een mondelinge terugkoppeling naar de bestuurder en is het vastgestelde verslag gedeeld met de bestuurder.

De onderwerpen die tijdens de zelfevaluatie aan de orde zijn geweest, zijn het/de:

- Stijlen en Communicatie: Welke stijl(en) heeft eenieder? Wat kenmerkt het geheel? Wat vraagt dan van de onderlinge communicatie?
- Vergadercultuur: Wat gaat goed? Wat kan beter? Met speciale aandacht voor rol van de voorzitter en het samenspel tussen RvC en de bestuurder.

De belangrijkste afspraken die zijn gemaakt tijdens de zelfevaluatie zijn de volgende:

- De deelname van de bestuurder aan de zelfevaluatie is essentieel om het samenspel tussen bestuurder en RvC goed te kunnen bespreken.
- Op uitnodiging van de voorzitter spreekt de RvC tijdens een diner verder over de onderlinge samenwerking en het persoonlijk functioneren.
- De wijze van feedback ophalen, en de mogelijkheden tot verbetering, wordt door de remuneratiecommissie vertaald in een aanpak voor 2021.

Permanente Educatie

Voor zowel de bestuurder als voor de raad is regelmatige bijscholing nodig om effectief te zijn en te blijven. Voor de bestuurder geldt dat in drie kalenderjaren 108 punten behaald moeten worden. Voor de leden van de raad geldt over 2020 5 PE-punten. De bestuurder heeft in 2020 53 punten behaald en voldoet daarmee aan de wettelijke verplichting.

Alle leden van de raad hebben voldaan aan de VTW-norm. In onderstaande tabel zijn de behaalde PE-punten opgenomen.

Naam	Functie	PE norm 2020	PE behaald	Voldaan	Overschot
Dhr. R.C. Nulkes	Voorzitter	5	11	Ja	6
Mevr. C.B. Nauta	Vicevoorzitter	5	5	Ja	-
Dhr. S.E.J. Ruigrok	Lid	5	14	Ja	9
Mevr. C.H.B. Heemskerk	Lid	5	10	Ja	5
Dhr. E.J.H.C. Verdegaal	Lid	4	5	Ja	1

Bezoldiging van de raad

De commissarissen ontvangen voor hun werkzaamheden een vaste honorering. Bij de vaststelling van de honorering heeft de raad rekening gehouden met de governancecode, de Wet Normering Topinkomens (WNT) en de door de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties vastgestelde bindende beroepsregel.

In deze 'Beroepsregel Honorering commissarissen', waaraan alle leden van de raad zich hebben gebonden, wordt de zwaarte van de corporatie uitgedrukt in bezoldigingsklassen. De beroepsregel verlaagt de voor de commissarissen geldende WNT-normen naar een maximumbedrag per klasse. De bezoldigingsklasse voor Antonius van Padua is klasse D. Dit betekent voor een lid van de raad een honorering van € 9.850 en voor de voorzitter van de raad een honorering van € 14.700.

De bezoldiging van de commissarissen in 2020 bedraagt € 54.100. Op bladzijde 98 is dit bedrag naar individuele commissaris gespecificeerd. Hiernaast vergoedt de corporatie de kosten voor opleidingen, verzekeringen, reis- en verblijfkosten en abonnementen die de commissarissen maken in het kader van hun rol. Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Antonius van Padua aan de commissarissen verstrekt.

Tot slot

De raad van commissarissen constateert dat de activiteiten en behaalde resultaten van Sint Antonius van Padua uitsluitend in het kader van de volkshuisvesting zijn verricht en behaald. Door de raad worden de goede verhoudingen met alle betrokkenen in de omgeving waarin Antonius van Padua werkzaam is, zeer gewaardeerd. In de eerste plaats met de huurders en de huurdersbelangenorganisatie (de stichting HBNZ), met het gemeentebestuur, met de collega woningcorporaties uit de regio en met de diverse zakelijke partners, van aannemers tot zorginstellingen.

De raad constateert met veel genoegen en dank aan alle betrokkenen dat Antonius van Padua opnieuw een heel goed jaar achter de rug heeft. De raad komt tot dit oordeel op basis van de operationele resultaten, de waardering van de huurders en de kwaliteit van het bezit.

Met dit verslag legt de raad van commissarissen verantwoording af over de wijze waarop hij in 2020 invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden.

Ron Nulkes (voorzitter)

Cora Nauta (vicevoorzitter)

Steffen Ruigrok (lid)

Conny Heemskerk (lid)

Erik-Jan Verdegaal (lid)

Jaarrekening 2020

Inhoudsopgave

Balans per 31 december 2020	49
Winst- en verliesrekening over 2020	51
Kasstroomoverzicht over 2020	52
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening 2020	54
Toelichting op de balans per 31 december 2020	64
Financiële instrumenten	75
Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen	77
Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2020	78

Balans per 31 december 2020

(Voor resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	2020	2019
Vaste activa		
1. Immateriële vaste activa		
1.1 Software	265	300
2. Vastgoedbeleggingen		
2.1 Daeb vastgoed in exploitatie	272.852	266.385
2.2 Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	96.535	94.183
2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.320	5.695
2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.716	142
Totaal vastgoedbeleggingen materiële vaste activa	380.423	366.405
3. Materiële vaste activa		
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.288	1.092
4. Financiële vaste activa		
4.1 Latente belastingvordering	187	200
4.2 Vordering Koopstart	321	367
4.3 Overige vorderingen	193	193
Totaal financiële vaste activa	701	760
Totaal vaste activa	382.677	368.557
Vlottende activa		
5. Voorraden		
5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	416	517
5.2 Overige voorraden	2	2
Totaal voorraden	418	519
6. Vorderingen		
6.1 Huurdebiteuren	86	132
6.2 Belastingen	91	49
6.3 Overige vorderingen	47	59
6.4 Overlopende activa	123	67
Totaal vorderingen	347	307
7. Liquide middelen	7.462	1.149
Totaal vlottende activa	8.227	1.975
Totaal activa	390.904	370.532

PASSIVA	2020	2019
8. Eigen vermogen		
8.1 Herwaarderingsreserve	229.761	203.836
8.2 Overige reserves	61.542	51.637
8.3 Resultaat boekjaar	26.019	35.830
Totaal eigen vermogen	317.322	291.303
9. Voorzieningen		
9.1 Voorziening onrendabele investeringen	1.425	-
9.2 Overige voorzieningen	48	46
Totaal voorzieningen	1.473	46
10. Langlopende schulden		
10.1 Schulden/leningen overheid	6.252	6.577
10.2 Schulden aan banken	52.655	64.311
10.3 Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.040	5.411
10.4 Overige langlopende schulden	25	34
Totaal langlopende schulden	63.972	76.333
11. Kortlopende schulden		
11.1 Schulden aan overheid	325	359
11.2 Schulden aan banken	5.156	149
11.3 Schulden aan leveranciers	567	493
11.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	410	179
11.6 Overlopende passiva	1.679	1.670
Totaal kortlopende schulden	8.137	2.850
Totaal passiva	390.904	370.532

Winst- en verliesrekening over 2020

(x € 1.000)

	2020	2019
Winst- en verliesrekening		
12.1 Huuropbrengsten	15.244	15.150
12.2 Opbrengsten servicecontracten	107	107
12.3 Lasten servicecontracten	-75	-81
12.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-848	-858
12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.454	-3.798
12.6 Overige directe operationele lasten expl. bezit	-3.113	-2.482
12. Nettoresultaat expl. vastgoedportefeuille	6.861	8.038
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	19.823	3.146
Verkoopkosten	-151	-52
Toegerekende organisatiekosten	-11	-20
Boekwaarde verkopen vastgoedportefeuille	-18.883	-2.586
13. Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	778	488
14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.975	-
14.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.008	31.550
14.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	-4	305
14. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	23.029	31.855
15.1 Opbrengst overige activiteiten	-	34
15.2 Kosten overige activiteiten	-	-53
15. Nettoresultaat overige activiteiten	-	-19
16. Overige organisatiekosten	-576	-500
17. Leefbaarheid	-192	-119
18.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	1
18.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.868	-3.045
18. Saldo financiële baten en lasten	-2.868	-3.044
Resultaat voor belastingen	27.032	36.699
19. Belastingen	-1.013	-869
Resultaat na belastingen	26.019	35.830

Kasstroomoverzicht over 2020

(Directe methode) (x € 1.000)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	15.311	15.225
Vergoedingen	104	341
Overige bedrijfsontvangsten	32	107
Ontvangen interest	-	1
Saldo ingaande kasstromen	15.447	15.674
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	1.360	1.483
Onderhoudsuitgaven	3.315	2.718
Overige bedrijfsuitgaven	2.568	2.682
Betaalde interest	2.876	3.080
Verhuurdersheffing	2.130	1.516
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	25	8
Vennootschapsbelasting	1.041	760
Saldo uitgaande kasstromen	13.315	12.247
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	2.132	3.427
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	19.688	2.889
(Des)Investeringsontvangsten overig	8	279
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	19.696	3.168
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	7.702	33
Verbeteruitgaven	339	289
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	429	1.001
Investerings overig	38	78
Totaal van verwerving van materiele vaste activa	8.508	1.401
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	11.188	1.767
Transport	13.320	5.194

Kasstroomoverzicht over 2020 vervolg

(Directe methode) (x € 1.000)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Transport	13.320	5.194
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	-	1.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	7.007	7.390
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-7.007	-6.390
Netto kasstroom	<u>6.313</u>	<u>-1.196</u>
Mutatie liquide middelen		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.149	2.345
Geldmiddelen aan het einde van de periode	7.462	1.149
Mutatie liquide middelen	<u>6.313</u>	<u>-1.196</u>

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening 2020

Algemeen

Op 1 september 1918 is de RK Woningbouwvereniging Sint Antonius van Padua opgericht. Op 4 augustus 1994 is de vereniging omgezet in een stichting. De stichting is statutair gevestigd op Forum 5, 2211 LV te Noordwijkerhout. Wij zijn een sociale verhuurder in de woningmarktregio Holland Rijnland en in het bijzonder in de gemeente Noordwijk. Bij de Kamer van Koophandel zijn wij geregistreerd onder nummer 28036171. Deze jaarrekening bevat financiële informatie van de individuele rechtspersoon Woningstichting Sint Antonius van Padua.

Regelgeving

Wij hebben de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT') en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opge- maakt op 21 april 2021.

Oordelen en schattingen

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

De Coronacrisis raakt ons ook in de bedrijfsvoering. De impact heeft vooral betrekking op het contact met de huurders en de leveranciers en dienstverleners. Bij de nieuwbouwprojecten is een beperkte vertraging in de uitvoering mogelijk. Voor ontstane huurachterstanden wordt gezamenlijk met de huurder naar een oplossing gekeken. Omdat onze in- gaande kasstromen naar verwachting niet materieel negatief beïnvloed worden, is de inschatting dat de financiële im- pact van de Coronacrisis vooralsnog beperkt is. Om deze reden zijn de waarderingsgrondslagen gebaseerd op duur- zame voortzetting van de activiteiten van de corporatie.

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen, en een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simul- taan af te wikkelen.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden primaire financiële instrumenten zoals vorderingen en schulden verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop wij de bindende overeenkomst aangaan. Voor de grondslagen van de primaire finan- ciële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening 2020

Immateriële vaste activa

Algemeen

Een immaterieel vast actief wordt in de balans opgenomen als:

- De kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld
- Het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen, die een actief in zich bergt, toekomen aan de toegelaten instelling

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Het afschrijven van de immateriële vaste activa geschiedt stelselmatig op basis van de geschatte economische levensduur. Voor de onder deze post opgenomen software (Tobias AX en Trace & Treasury) is de afschrijvingstermijn bepaald op tien jaar.

Vastgoedbeleggingen

(Daeb en niet-Daeb) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geassocieerd naar Daeb (sociaal) en niet-Daeb (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

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

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats in overeenstemming met de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

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

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

Wij hanteren de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020 voor woongelegenheden, parkeergelegenheden, BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed.

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

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Beleidswaarde

De Aw en het WSW hebben in het kader van het nieuwe integraal toezicht kader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Met ingang van dit jaarverslag vermelden wij de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening en nemen we een beleidsmatige beschouwing op in het bestuursverslag.

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

- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie
- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt

Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

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

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

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

Uitgangspunt beleidswaarde	2020	2019
Streefhuurpercentage incl. aftopping (ook op liberalisatiegrens)	€ 683,24	€ 650,67
Onderhoudsnorm (gewogen)	€ 2.154,24	€ 1.876,85
Beheerlasten (gewogen)	€ 1.068,48	€ 984,89
Discontovoet	5,69%	6,07%

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

Effect op beleidswaarde	Mutatie	Hoger	Lager
Disconteringsvoet	0,5%	-/- € 16.921.169	€ 20.834.472
Streefhuur	€ 25	€ 7.292.749	-/- € 9.926.995
Lasten onderhoud en beheer	€ 100	-/- € 6.429.136	€ 6.429.135

Herwaarderingsreserve

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

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van de VOV-regeling door ons worden overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed geherrubri-ceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden.

De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of – vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

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

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

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden betreffende terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst plaatsvindt, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar plaatsvindt wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde en:

- Over terreinen wordt niet afgeschreven.
- De bedrijfsgebouwen worden in twintig jaar afgeschreven.
- De overige materiële vaste activa wordt in drie tot tien jaar afgeschreven.

Indien de verwachting betreffende de afschrijvingsmethode, gebruiksduur of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Financiële activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

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

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door ons, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

De belastbare en verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie tenderen naar nihil bij waardering tegen de contante waarde, omdat de veronderstelling is dat de corporatie de omvang van de portefeuille in stand houdt en daardoor het fictieve afwikkelmoment oneindig ver in de toekomst ligt.

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

Leningen u/g en vorderingen

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

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreffen leeggekomen woningen die op de verkooplijst staan en teruggekochte VOV-woningen als gevolg van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De waardering van deze woningen is op het moment van verkrijging de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting.

Dit is tevens de waardering waarvoor de woningen worden opgenomen in de voorraad. Na eerste verwerking wordt rekening gehouden met de lagere opbrengstwaarde. Dit is de verwachte verkoopprijs die wordt bepaald op basis van een taxatie.

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

De overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien wij op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting hebben waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

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

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor loopbaanontwikkeling van medewerkers. De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van Cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De waardering is tegen nominale waarde gezien het onzekere tijdstip van besteding van het budget.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, evenals via het amortisatieproces.

Voor de waarderingsgrondslag betreffende terugkoopverplichtingen op grond van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van de VOV-regeling door de corporatie zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' van dit hoofdstuk.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

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

Grondslagen van resultaatbepaling over 2020

Algemeen

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

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

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar verhouding van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van ons gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen niet afrekenbare vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten. De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van deze niet verrekenbare leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks onderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van de eigen dienst. De onderhoudslasten hebben vrijwel altijd betrekking op vervanging, activeerbare uitgaven voegen iets extra's toe dat voorheen niet aanwezig was.

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen evenals alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is. Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde.

Daarnaast wordt onder deze post de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) verantwoord onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Nettoresultaat overige activiteiten

Hieronder zijn tot en met 2019 de opbrengsten van het uitlenen van personeel opgenomen. De lastenkant wordt gevormd door de toegerekende organisatiekosten.

Overige organisatiekosten

Hieronder zijn kosten voor treasury, verslaglegging, control, personeel (OR) en organisatie opgenomen. Met ingang van 2019 wordt hier ook de (eventuele) saneringsheffing en de bijdrage aan de Aw opgenomen.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven op het gebied van sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven betreffende sociale activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeentkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling enzovoort.

De uitgaven betreffende fysieke activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, onderhoud groenvoorziening, beveiliging openbare ruimte, schoonmaakacties en dergelijke) en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, verlichting achterpad, afsluiting portieken enzovoort.

Rentebaten en rentelasten

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

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat samen 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.

Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit. We nemen een verplichting op als we ons aantoonbaar onvoorwaardelijk hebben verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie nemen we de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

Belastingen

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

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

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

Grondslagen voor het kasstroomoverzicht over 2020

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven als gevolg van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Toelichting op de balans per 31 december 2020

(x € 1.000)

	2020	2019
1. Immateriële vaste activa		
1.1 Software Tobias AX	300	300
Het verloop van deze post is als volgt:		
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	353	311
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-53	-15
Boekwaarde 1 januari	300	296
Mutaties		
Investerings	-	42
Afschrijvingen	-35	-38
Totaal mutaties	-35	-
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	353	353
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-88	-53
Boekwaarde 31 december	265	300

2. Vastgoedbeleggingen

2.1 Daeb vastgoed in exploitatie	272.852	266.385
2.2 Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	96.535	94.183
2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.320	5.695
2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.716	142
Totaal materiële vaste activa	380.423	366.405

Mutatieoverzicht materiële vaste activa	2.1. Daeb vastgoed in exploitatie		2.2. Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
Boekwaarde 1 januari	266.385	243.177	94.183	86.018
Mutaties				
Investerings	354	327	26	14
Aanschafwaarde desinvesteringen	-13.502		-4.435	
Herwaardering desinvesteringen	-201		190	
Aanschafwaarde herclassificatie	-96	-68	-351	-216
Herwaardering herclassificatie	-320	-233	122	
Aanpassingen marktwaarde	20.232	23.182	6.800	8.367
Totaal mutaties	6.467	23.208	2.352	8.165
Boekwaarde 31 december	272.852	266.385	96.535	94.183
Som van de herwaarderingen	177.277	157.566	50.562	43.450

Toelichting op de aard van niet-Daeb activiteiten

Wij bezitten de volgende niet-Daeb verhuureenheden:

Niet-Daeb vhe in exploitatie	Aantal vhe 2020	Aantal vhe 2019
Geliberaliseerde huurwoningen	386	392
Bedrijfsonroerend goed	5	17
Parkeergelegenheden	174	215
Totaal	565	624

Deze woningen zijn niet-Daeb omdat wij bij de scheiding Daeb / niet-Daeb gekozen hebben voor een gelijke slaagkans voor zowel de lagere inkomens als voor de middeninkomens, vanuit het uitgangspunt dat deze beide groepen problemen hebben met het zelfstandig vinden van betaalbare huisvesting. Bij het bedrijfsonroerend goed zijn vier eenheden opgenomen in de plint van het gebouw waar ook ons kantoor is gevestigd en verhuren we één pand naast onze eigen werkplaats aan de Walserij. Parkeervoorzieningen worden standaard onder het niet-Daeb vastgoed gecategoriseerd.

2.1 Daeb vastgoed in exploitatie en 2.2 Niet-Daeb vastgoed in exploitatie

Voor het waarderen van de woningen, de bedrijfsruimten en de parkeervoorzieningen gebruiken wij de zogenaamde 'Basis-variant'; hierbij hanteren we het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020'. Omdat de omzet van ons BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed, sinds de verkoop van Via Antiqua 3 – 39, samen minder dan 5% van de totale huursom van de DAEB tak ofwel de niet-DAEB tak bedraagt, hoeven wij dit bezit niet meer te laten taxeren door een externe taxateur.

Basisvariant: Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020

Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash-Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexploratie- en een uitpondscenario. Bij het doorexploratiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan. De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar.

In het doorexploteer scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren:

- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.
- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de toe te passen huur bij mutatie het minimum van de markthuur danwel de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel.

Om de kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020.

Mutatie- en verkoopkans

Deze is berekend conform het handboek Marktwaardering 2020, een gemiddelde van de opzeggingen van de afgelopen vijf jaar.

Technische splitsingskosten

Deze zijn vooral van toepassing bij woningcomplexen, ten aanzien van maatschappelijk onroerend goed, bedrijfsonroerend goed en het intramurale zorgcomplex zijn wij er in onze waardering uitgegaan dat alle waarderingcomplexen met de daarbij behorende verhuurbare eenheden zonder splitsingskosten geleverd kunnen worden.

Financiering

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel (op één gemeentelijke lening na) gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder WSW-garantie. Acht woningen aan de Andellaan zijn niet in onderpand gegeven. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Daeb vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Wij hebben voor de eerstkomende tien jaar een verkoopplan opgesteld waarin honderd woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan worden naar verwachting tien woningen in het komend boekjaar verkocht.

Actuele en verzekerde waarde

Onder het 'Daeb en niet-Daeb vastgoed in exploitatie' zijn 1.893 woonegelegenheden opgenomen. De geschatte WOZ-waarde (peildatum 1 januari 2019) van deze woningen bedraagt € 431 miljoen (2019: € 402 miljoen). De activa in exploitatie en ten dienste van de exploitatie zijn verzekerd tegen het risico van brand-, vliegtuig- en stormschade voor de herbouwwaarde. Deze bedraagt € 320 miljoen (2019: € 339 miljoen).

Beleidswaarde

De beleidswaarde van de onroerende en roerende zaken in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 149,5 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde op deze datum bestaat uit de volgende onderdelen:

Beleidswaarde x € 1.000	Daeb	Niet-Daeb	Totaal
Marktwaarde verhuurde staat	272.852	96.535	369.387
Beschikbaarheid (doorexpl.)	19.118	8.233	27.351
Betaalbaarheid (huren)	-145.675	-30.650	-176.325
Kwaliteit (onderhoud)	-31.363	-8.700	-40.063
Beheer (beheerkosten)	-13.359	-3.741	-17.100
Totaal afslagen	-171.279	-34.858	-206.137
Beleidswaarde	101.573	61.677	163.250

Schattingen

De schattingen met betrekking tot de beleidswaardebepaling welke inherent zijn aan deze waarderingsgrondslag, zijn van bijzonder belang door hun invloed op de jaarrekening en de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van het management zoals verwerkt in de beleidswaarde.

Verstreckte zekerheden

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

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

Mutatieoverzicht materiële vaste activa	2.3. Onroerende zaken ver- kocht onder voorwaarden		2.4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
Boekwaarde 1 januari	5.695	5.736	142	85
Mutaties				
Investerings			8.124	57
Herclassificatie	-413	-1.021		
Aanpassingen marktwaarde	38	980		
Afwaarderingen			-2.550	
Totaal mutaties	-375	-41	5.574	57
Boekwaarde 31 december	5.320	5.695	5.716	142

2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Herclassificatie

Twee woningen zijn teruggekocht conform de VOV-regeling en daarna overgeheveld naar de voorraad vastgoed bestemd voor verkoop voor een bedrag van € 413. Ze zijn verkocht op de vrije markt.

De woningen zijn geherclassificeerd tegen verkrijgingsprijs, zijnde de reële waarde onder aftrek van de contractuele korting op het moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting.

In 2013 is gestopt met het verkopen van woningen onder de VOV-regeling. Van de ultimo 2020 26 (2019: 28) overgebleven VOV-woningen zijn er 23 overgedragen door middel van een VOV-contract, de overige drie door middel van een MGE-contract (complex Stockweide).

2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Hieronder zijn investeringen en afwaarderingen in het Bavo-terrein, de Schippersvaartweg en Het Zilt opgenomen.

3. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2020	2019
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>1.092</u>	<u>1.092</u>
Het verloop van deze post is als volgt:		
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	1.952	2.230
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-860	-919
Boekwaarde 1 januari	<u>1.092</u>	<u>1.311</u>
Mutaties		
Investeringen	31	43
Desinvesteringen	-46	-321
Herclassificatie	229	-
Afschrijvingen	-57	-73
Afschrijvingen desinvesteringen	39	132
Totaal mutaties	<u>-196</u>	<u>-219</u>
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	2.166	1.952
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-878	-860
Boekwaarde 31 december	<u>1.288</u>	<u>1.092</u>
De boekwaarde kan worden onderscheiden in:		
Bedrijfsgebouwen en –terreinen	1.184	981
Roerende zaken ten dienste van de exploitatie	104	111

De WOZ-waarde van de bedrijfsgebouwen en terreinen bedroeg per peildatum 1 januari 2019 € 740 (2018: € 837).

Afschrijvingen

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

- Bedrijfsterreinen: geen afschrijving
- Bedrijfsgebouwen: 30 of 50 jaar
- Inventaris kantoor: 5 of 10 jaar
- Vervoermiddelen: 5 jaar
- Automatisering: 3 of 5 jaar

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
4. Financiële vaste activa		
4.1 Latente belastingvordering	187	200
4.2 Vordering Koopstart	321	367
4.3 Overige vorderingen	193	193
Totaal financiële vaste activa	701	760

4.1 Latente belastingvordering

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen, die tegen de contante waarde zijn opgenomen, worden hierna toegelicht. De gehanteerde disconteringsvoet is de gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille die per 31 december 2020 4,072% bedraagt, verminderd met het tarief voor de vennootschapsbelasting van 25%.

De vastgoedportefeuille wordt, met uitzondering van de voor verkoop of sloop aangemerkte woningen, aangehouden ten behoeve van de exploitatie. Dit betekent dat er een grote mate van onzekerheid bestaat over de wijze waarop en wanneer het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering gerealiseerd gaat worden. Om deze reden is voor dit verschil geen actieve belastinglatentie opgenomen.

VOV-woningen

Bij dit onderdeel is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De nominale waarde bedraagt € 42. De gemiddelde looptijd bedraagt 2,5 jaar. In 2021 is vermoedelijk een bedrag van € 33 verrekenbaar.

Leningen o/g en u/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering verantwoord voor het verschil tussen de fiscale waardering (i.c. marktwaarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. De nominale waarde bedraagt € 243. De gemiddelde looptijd bedraagt 9,2 jaar. In 2021 is vermoedelijk een bedrag van € 15 verrekenbaar.

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen (inclusief stelselwijziging) in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Stand per 1 januari	200	288
Mutaties		
Vrijval ten laste van het resultaat	-13	-88
Totaal mutaties	-13	-88
Stand per 31 december	187	200

	2020	2019
	<hr/>	<hr/>
De onderverdeling van de latentie is hierna als volgt:		
4.1.1 VOV-woningen	39	38
4.1.2 Leningen o/g en u/g	148	162
Belastinglatentie 31 december	<hr/> 187	<hr/> 200

4.2 Vordering Koopstart

Stand 1 januari	367	367
Vordering naar Overlopende activa als gevolg van verwachte verkoop in 2021	-46	-
Stand 31 december	<hr/> 321	<hr/> 367

De looptijd van deze vordering is afhankelijk van de verkoper en dus niet te voorspellen.

4.3 Overige vorderingen

Stand 1 januari	193	193
Mutatie boekjaar	-	-
Stand 31 december	<hr/> 193	<hr/> 193

Deze post bestaat uit de resterende opbrengst van een perceel grond in De Zilk. De looptijd is afhankelijk van het verkrijgen van een bouwvergunning en deze wordt niet in 2021 verwacht.

5. Voorraden

5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	416	517
5.2 Overige voorraden	2	2
Totaal voorraden	<hr/> 418	<hr/> 519

5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Stand 1 januari	517	1.378
Verkocht in boekjaar	-517	-1.378
Nieuw in boekjaar	416	517
Stand 31 december	<hr/> 416	<hr/> 517

Onder Vastgoed bestemd voor verkoop zijn drie Daeb-woningen uit de reguliere voorraad opgenomen. (2019: twee Daeb woningen en een niet-Daeb woning uit de reguliere voorraad).

	2020	2019
6. Vorderingen (looptijd korter dan 1 jaar)		
6.1 Huurdebiteuren	86	132
6.2 Belastingen	91	49
6.3 Overige vorderingen	47	59
6.4 Overlopende activa	123	67
Totaal vorderingen	347	307

Deze vorderingen hebben een looptijd korter dan één jaar.

6.1 Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	101	147
Voorziening wegens oninbaarheid	-15	-15
Totaal huurdebiteuren	86	132

Eind 2020 bedraagt de huurvordering op zittende huurders 0,56% van de huuropbrengsten. (2019: 0,84%).

6.2 Belastingen

Acute vennootschapsbelasting	91	49
Totaal belastingen	91	49

6.3 Overige vorderingen

Afrekening servicekosten	47	59
Totaal overige vorderingen	47	59

6.4 Overlopende activa

Vooruitbetaalde kosten	68	57
Vordering Koopstart als gevolg van verwachte verkoop in 2021	46	-
Overige overlopende activa	9	10
Totaal overlopende activa	123	67

7. Liquide middelen

Banken rekening-courant	6.954	1.149
Bank spaarrekeningen (dagelijks opvraagbaar)	500	-
Kruisposten	7	-
Kas	1	-
Totaal liquide middelen	7.462	1.149

	2020	2019
	<hr/>	<hr/>
8. Eigen vermogen		
8.1 Herwaarderingsreserves	229.761	203.836
8.2 Overige reserves	61.542	51.637
8.3 Resultaat boekjaar	26.019	35.830
Totaal eigen vermogen	317.322	291.303

Per 31 december 2020 is in totaal € 230 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2019: € 204 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is hiermee 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 € 206 miljoen (2019: € 195 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van ons beleid niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van ons te voeren beleid.

Onze mogelijkheden om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het Daeb-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen.

Omdat onze doelstelling is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, wordt van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd. Daarnaast wordt bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhoudskosten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteitssituatie van ons bezit.

8.1 Herwaarderingsreserves

Stand 1 januari	203.836	179.150
Mutatie herwaarderingsreserves	25.925	24.686
Stand 31 december	229.761	203.836

Bij het bepalen van de herwaarderingsreserves is de netto marktwaarde afgezet tegen de initiële verkrijgingsprijs zonder rekening te houden met afschrijvingen.

8.2 Overige reserves

Stand 1 januari	51.637	37.040
Resultaat vorig boekjaar	35.830	39.283
Mutatie herwaarderingsreserves	-25.925	-24.686
Stand 31 december	61.542	51.637

8.3 Resultaat boekjaar

Resultaat 2020	26.019	35.830
Stand 31 december	26.019	35.830

Bestemming van het resultaat 2020

Het bestuur stelt voor het resultaat aan het eigen vermogen toe te voegen.

	2020	2019
9. Voorzieningen		
9.1 Voorziening onrendabele investeringen	1.425	-
9.1 Overige voorzieningen	48	46
Totaal voorzieningen	1.473	46

9.1 Voorziening onrendabele investeringen

Stand 1 januari	-	-
Dotatie onrendabele investering Schippersvaartweg	1.425	-
Stand 31 december	1.425	-

9.2 Overige voorzieningen

Stand 1 januari	46	54
Toevoegingen	8	12
Onttrekkingen	6	8
Vrijval als gevolg van uitdienst treden	-	12
Stand 31 december	48	46

Dit betreft een voorziening voor loopbaanontwikkeling. Hiervan is € 48 kortlopend (< 5 jaar).

10. Langlopende schulden

	2020		
	> 1 - 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
10.1 Leningen overheid	1.745	4.507	6.252
10.2 Leningen banken	15.544	37.111	52.655
10.3 Verplichtingen betreffende onroerende zaken VOV	-	5.040	5.040
10.4 Overige langlopende schulden	25	-	25
Totaal langlopende schulden	17.314	46.658	63.972
	2019		
	> 1 - 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Leningen overheid	1.730	4.847	6.577
Leningen banken	20.577	43.734	64.311
Verplichtingen betreffende onroerende zaken VOV	-	5.411	5.411
Overige langlopende schulden	34	-	34
Totaal langlopende schulden	22.341	53.992	76.333

Deze schulden hebben een looptijd langer dan één jaar.

De gemiddelde rentevoet in het boekjaar bedraagt 4,072% (2019: 4,07%) exclusief de roll-over lening. Langlopende schulden 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. Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Financiële instrumenten' op bladzijde 75.

10.1 en 10.2 Leningen overheid en banken

	<u>Overheid</u>	<u>Banken</u>	<u>Totaal</u>
Stand 1 januari 2020	6.936	64.460	71.396
Stortingen	-	-	-
Aflossingen	359	6.649	7.008
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaal schuldrestant 31 december 2020	6.577	57.811	64.388
Aflossingsverplichting 2021	325	5.156	5.481
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Stand 31 december 2020	6.252	52.655	58.907

Zekerheden

Van de leningen overheid en banken is € 65,7 miljoen (2019: € 72,6 miljoen) geborgd door het WSW. Het verschil met ons overzicht is het gevolg van het volledig meenemen van de roll-over door het WSW waar wij slechts het opgenomen deel meenemen en één lening is door de gemeente Noordwijk geborgd. Voor de door het WSW geborgde leningen hebben wij ons verplicht het onderliggend onroerend goed in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet te doen gaan.

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire dan wel het fixe kostprijsstelsel.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
10.3 Verplichtingen betreffende onroerende zaken VOV		
Stand 1 januari	5.411	5.758
Mutaties		
Teruggekochte woningen voor verkoop	-398	-1.022
Herwaarderingen	27	675
	<hr/>	<hr/>
Totaal mutaties	-371	-347
	<hr/>	<hr/>
Stand 31 december	5.040	5.411

De terugkoopverplichting van woningen verkocht onder de VOV-regeling heeft betrekking op 26 woningen (2019: 28), waarvan dertien huurwoningen uit bestaand bezit (Daeb) en dertien nieuwbouwwoningen (niet-Daeb).

10.4 Overige langlopende schulden

Stand 1 januari	34	50
Vaststellingsovereenkomst, vrijval 2021 naar Overige kortlopende schulden	-9	-16
	<hr/>	<hr/>
Stand 31 december	25	34

	2020	2019
11. Kortlopende schulden		
11.1 Schulden aan overheid	325	359
11.2 Schulden aan banken	5.156	149
11.3 Schulden aan leveranciers	567	493
11.4 Belastingen en sociale verzekeringen	410	179
11.5 Overlopende passiva	1.679	1.670
Totaal kortlopende schulden	8.137	2.850

Deze schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

11.1 Schulden aan overheid

Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen	325	359
Totaal schulden aan overheid	325	359

De aflossing van € 325 bestaat uit de reguliere jaarlijkse aflossingen.

11.2 Schulden aan banken

Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen	5.156	149
Totaal schulden aan banken	5.156	149

De aflossing van € 5.156 bestaat een eindaflossing van € 5.000 en verder uit de reguliere jaarlijkse aflossingen.

Rekening-courant ING

We beschikken over een ongecommitteerde, bereidstellingsprovisie vrije, rekening-courantkredietfaciliteit van € 1,5 miljoen. Per 1 maart 2015 is deze verstrekt onder de bepalingen dat de solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde minimaal 20% bedraagt en dat de Interest Coverage Ratio groter is dan 1,5. Per 1 maart 2021 wordt deze in zijn huidige vorm ingetrokken door de ING. We onderzoeken de mogelijkheden om een gecommiteerde variant in te regelen.

Per balansdatum is binnen de rekening-courantfaciliteit € 0 miljoen opgenomen. De verschuldigde rente van deze faciliteit bedraagt het 1-maands Euribor tarief plus een markttoeslag van 0,4% plus een opslag van 1,8% per jaar.

11.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	381	131
Loonbelasting	29	48
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	410	179

11.6 Overlopende passiva

Niet vervallen rente leningen	1.373	1.394
Vooruit ontvangen huren	97	105
Reservering vakantiedagen	43	48
Accountants- en advieskosten	57	34
Waarborgsommen	27	28
Afrekening MVGM	27	-
Onderhoud	23	7
Gevolg vaststellingsovereenkomst	9	16
Ingeleend personeel	4	15
Overige overlopende passiva	19	23
Totaal overlopende passiva	1.679	1.670

Financiële instrumenten

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten 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.

Doelstellingen en beleid betreffende beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten dienen ter financiering van onze operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximaliseren op 15% van de leningenportefeuille. We maken geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten.

De belangrijkste risico's op grond van de financiële instrumenten zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, renterisico, prijs- en kasstroomrisico en marktrisico. Het beleid om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen ten opzichte van ons kunnen voldoen. Wij handelen enkel met kredietwaardige partijen en hebben 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 onze bedrijfsvoering.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat we over onvoldoende middelen beschikken om aan onze directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat we dit wel kunnen zijn naast langlopende leningen, een roll-over lening (€ 5 miljoen) en een rekening-courantkredietfaciliteit (€ 1,5 miljoen) beschikbaar (2019: € 6,5 miljoen).

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Wij lopen renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (vooral begrepen onder financiële vaste activa) en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan banken).

Voor vastrentende langlopende leningen lopen we het risico dat de marktwaarde van de leningen daalt respectievelijk stijgt als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten afgesloten.

Voor schulden met variabele renteaftspraken lopen we risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten afgesloten.

Rentevoet leningen overheid en banken met resterende looptijden

In onderstaand overzicht zijn de leningen (bedragen x € 1.000) ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

Restant looptijd	Renteklasse				Totaal
	Tot 3%	3% - < 4%	4% - < 5%	5% - < 6%	
> 1 - 5 jaar	-	1.051	1.238	15.000	17.289
> 5 - 10 jaar	1.000	1.240	1.279	-	3.519
> 10 - 15 jaar	-	7.869	9.692	-	17.561
> 15 - 20 jaar	-	4.661	5.339	-	10.000
> 20 jaar	-	10.538	-	-	10.538
Totaal	1.000	25.359	17.548	15.000	58.907

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en banken exclusief de roll-over lening bedraagt gemiddeld 4,072% (2019: 4,07%).

Kasstroomrisico's leningen overheid en banken

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

Jaar	Jaaraflossingen x € 1.000	Eindaflossingen x €1.000	Renteconversies x € 1.000
2021	481	5.000	908
2022	500	5.000	1.668
2023	521	5.000	-
2024	433	5.000	-
2025	449	-	-

De duration van de leningenportefeuille overheid en banken bedraagt gemiddeld 11,9 jaar.

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per lening soort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. Het risico van deze leningen betreft:
 - Het moment van renteherziening indien de rente hoger is dan de oude contractrente
 - De herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen met een nieuwe lening met een hogere rente
- De rente van de variabel rentende lening (roll-over lening van € 5 miljoen) is gebaseerd op het 1-maands Euribor tarief met een liquiditeitsopslag van 31 basispunten.
- De basisrenteleningen (voor in totaal € 10 miljoen) 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 een overeengekomen periode. Hierna dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt 16 (tot 02-11-2023) en 9 (tot 01-10-2021) basispunten.

De kredietopslagen voor de twee bovenstaande basisrenteleningen worden aangemerkt als embedded derivaten. In verband met de nauwe verbondenheid tussen deze twee embedded derivaten en de bijbehorende basiscontracten, worden ze niet apart gewaardeerd. Dit is in overeenstemming met de herziene richtlijn RJ 290.

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers. Deze spreiding is als volgt: de Waterschapsbank (48,7%), de Bank Nederlandse Gemeenten (40,7%) en de gemeente Noordwijk (10,6%).

De marktwaarde of reële waarde van de leningen wordt bepaald door het verschil tussen de gemiddelde vaste rente van 4,07% en de huidige (lagere) rente. Dit verschil leidde ultimo 2020 tot een koers van 147% (2019: 137,3%). De reële waarde van de in de balans opgenomen langlopende leningen (inclusief het kortlopende deel en de volledige roll-over lening) bedroeg:

	Boekwaarde		Reële waarde	
	2020	2019	2020	2019
Langlopende leningen	68.388	75.396	100.540	103.529

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen per 31 december 2020

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW-obligoverplichting

Leningen van woningcorporaties, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg ten opzichte van de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van 3,85% (2019: 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. Het beschikbaar obligo is het maximaal te innen obligo, zijnde het geborgd schuldrestant vermenigvuldigd met 3,85%, minus het reeds geïnde obligo.

Per 31 december 2020 hebben wij een aangegane obligoverplichting van € 2,5 miljoen (2019: € 2,7 miljoen). 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.

(Meerjarige) financiële verplichtingen

Obligo-inning

Conform de opgave van de Aw bedraagt de obligo-inning verplichting voor de jaren 2021 tot en met 2025 € 113.000.

Saneringsheffing

Conform de opgave van de Aw bedraagt de saneringsheffing verplichting voor de jaren 2021 tot en met 2025 € 800.000.

Investeringsverplichting

Ultimo 2020 waren voor onderstaande investeringen verplichtingen aangegaan voor een bedrag van in totaal € 6,3 miljoen. Reeds uitgegeven kosten tot en met 31 december 2020 zijn hierop in mindering gebracht.

- Voor de nieuwbouw op Het Zilt (20 woningen) bedraagt de verplichting € 3,6 miljoen
- Voor de nieuwbouw op het Bavo-terrein (13 woningen) bedraagt de verplichting € 1,5 miljoen
- Voor de nieuwbouw op het Bavo-terrein (30 woningen) bedraagt de verplichting € 0,7 miljoen
- Voor het onderhoud aan de TPK-flats bedraagt de verplichting € 0,5 miljoen

Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2020

(x € 1.000)

	2020	2019
12. Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
12.1 Huuropbrengsten	15.244	15.150
12.2 Opbrengsten servicecontracten	107	107
12.3 Lasten servicecontracten	75	81
12.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	848	858
12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	4.454	3.798
12.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	3.113	2.482
Totaal nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.861	8.038

12.1 Huuropbrengsten

Woningen en woongebouwen Daeb	11.399	11.291
Woningen en woongebouwen niet-Daeb	3.450	3.356
Niet woongelegenheden Daeb	161	181
Niet woongelegenheden niet-Daeb	322	362
Totaal te ontvangen netto huur	15.332	15.190
Huurderving wegens leegstand	-55	-40
Huurderving wegens oninbaarheid	-33	-
Totaal huuropbrengsten	15.244	15.150

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

12.2 Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	107	107
Totaalopbrengsten servicecontracten	107	107

12.3 Lasten servicecontracten

Kosten voor leveringen en diensten	75	81
Totaal lasten servicecontracten	75	81

12.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	31	32
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	428	430
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	389	396
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	848	858

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Hierin worden de organisatiekosten, bestaande uit afschrijvingen, lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

	2020	2019
Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	92	111

De afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie zijn als volgt verdeeld:

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	31	32
. Lasten onderhoudsactiviteiten	49	59
Waardeveranderingen	1	-
Overige activiteiten	-	1
Overige organisatiekosten	6	10
Leefbaarheid	5	9
Totaal afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	92	111

Lonen en salarissen e.d.

Lonen en salarissen	1.024	1.067
Sociale lasten	146	172
Overige pensioenlasten	164	165
Totaal lonen en salarissen e.d.	1.334	1.404

In de lonen en salarissen is een bedrag van € 58 (2019: € 93) begrepen betreffende werkzaamheden van de eigen onderhoudsdienst. De opbrengst hiervan is in de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post onderhoud. In 2020 waren gemiddeld 20,25 werknemers in dienst (2019: 21,33), het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2020 gemiddeld 16,85 (2019: 18,5).

Afdeling	Aantal	Fte's
Bestuurder	1,00	1,00
Staf	0,67	0,59
Secretariaat	1,00	0,46
Financiën	5,00	4,00
Vastgoed	8,00	7,00
Wonen en interne zaken	4,58	3,80
Totaal	20,25	16,85

De kosten voor lonen en salarissen e.d. zijn als volgt verdeeld:

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	428	430
. Lasten onderhoudsactiviteiten	673	711
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	9	9
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	24	25
Overige activiteiten	-	32
Overige organisatiekosten	98	113
Leefbaarheid	102	84
Totaal lonen en salarissen e.d.	1.334	1.404

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

- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar
- Er is sprake van een middelloonregeling
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen

- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdompensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 25% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, past het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aan overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening plaatsvindt. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De beleidsdekkingsgraad van het SPW bedraagt per ultimo 2020 103,1% (per ultimo 2019: 110,7%). Hiermee voldoet het pensioenfonds niet aan de minimale vereiste van 104,3% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB). Het fonds heeft dus een reservetekort. Zolang er een reservetekort is, wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat het SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Overige bedrijfskosten		
Geactiveerde productie	-50	-39
Overige bedrijfsopbrengsten	-72	-214
Overige personeelskosten	462	490
Algemene beheer- en administratiekosten	168	169
Automatiseringskosten	286	250
Advies- en ontwikkelkosten	362	354
Huisvestingskosten	52	48
Kosten Raad van Commissarissen	84	79
Niet verrekenbare servicekosten	37	36
Overige bedrijfslasten	13	6
Totaal overige bedrijfskosten	<u>1.342</u>	<u>1.179</u>

De totale overige bedrijfskosten zijn als volgt verdeeld:

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	389	396
. Lasten onderhoudsactiviteiten	435	429
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2	11
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1	-26
Overige activiteiten	-	-14
Overige organisatiekosten	459	364
Leefbaarheid	58	19
Totaal overige bedrijfskosten	<u>1.342</u>	<u>1.179</u>

	2020	2019
12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten		
Reparatieonderhoud	849	989
Mutatieonderhoud	685	569
Contractonderhoud	331	270
Planmatig onderhoud	1.486	817
Overig onderhoud	-	3
Subtotaal lasten onderhoud	3.351	2.648
Af: opbrengst eigen onderhoudsdienst	53	49
Totaal lasten onderhoud	3.298	2.599
Toegerekende afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	49	59
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	672	711
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	435	429
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	4.454	3.798

12.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurderheffing	2.130	1.996
Af: vermindering oplevering 24 woningen; € 20.000 per woning	-	-480
Belastingen (onroerende zaak- en waterschapsbelasting)	910	897
Verzekeringen	57	54
Contributie landelijke federatie	16	15
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	3.113	2.482

13. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst	19.823	3.146
Af: Verkoopkosten	151	52
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	9	9
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	2	11
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	18.883	2.586
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	778	488

In 2020 zijn vijftien woningen verkocht (2019: elf ver- en een afgekocht), dertien uit het bestaand bezit (2019: vier) en twee teruggekochte VOV-woningen (2019: zeven ver- en een afgekocht). Hiernaast zijn een zorgcentrum met vierenzeventig kamers, een gezondheidscentrum met dertien eenheden en een parkeergarage met eenenveertig parkeerplaatsen verkocht.

	2020	2019
Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)	826	14
Verkoop teruggekochte VOV-woningen in vrije verkoop	141	474
Verkoop BOG / MOG / ZOG (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)	-189	-
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	778	488
Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)		
Verkoopopbrengst	3.712	1.085
Af: Verkoopkosten	99	28
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	3	3
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	1	4
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.783	1.036
Totaal verkoopopbrengst huurwoningen	826	14
Verkoop teruggekochte VOV-woningen in vrije verkoop		
Verkoopopbrengst	571	2.061
Af: Verkoopkosten	9	24
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	3	6
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	-	7
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	418	1.550
Totaal verkoopopbrengst teruggekochte VOV-woningen	141	474
Verkoop BOG / MOG / ZOG (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)		
Verkoopopbrengst	15.540	-
Af: Verkoopkosten	43	-
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	3	-
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	1	-
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	15.682	-
Totaal verkoopopbrengst BOG / MOG / ZOG	-189	-
14. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.975	-
14.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.032	31.549
14.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	-4	305
Geactiveerde productie eigen bedrijf	49	39
Af: Toegerekende afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	1	-
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	24	25
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	48	13
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	23.029	31.855
14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Afboeking onrendabele investering, Schippersvaartweg 45 woningen	-2.028	-
Afboeking onrendabele investering, Bavo-terrein 30 woningen	-928	-
Afboeking onrendabele investering, Bavo-terrein 13 woningen	-469	-
Afboeking onrendabele investering, Het Zilt 20 woningen	-550	-
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.975	-

	2020	2019
14.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Resultaat herwaardering	27.032	31.549
14.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV		
Waardeveranderingen woningen verkocht onder voorwaarden	38	980
Waardeveranderingen terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	-42	-675
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	-4	305
15. Nettoresultaat overige activiteiten		
15.1 Opbrengsten overige activiteiten	-	34
15.2 Kosten overige activiteiten	-	-53
Totaal nettoresultaat overige activiteiten	-	-19
15.1 Opbrengsten overige activiteiten		
Uitlening personeel	-	34
Totaalopbrengsten overige activiteiten	-	34
15.2 Kosten overige activiteiten		
Toegerekende organisatiekosten afschrijvingen activa t.d.v.d. exploitatie	-	1
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	-	32
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	-	20
Totaal kosten overige activiteiten	-	53
16. Overige organisatiekosten		
Bijdrage Aw	13	13
Toegerekende organisatiekosten afschrijvingen activa t.d.v.d. exploitatie	6	10
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	98	113
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	459	364
Totaal overige organisatiekosten	576	500
17. Leefbaarheid		
Leefbaarheidsbijdragen ontvangen van bewoners	27	30
Af: Toegerekende organisatiekosten afschrijvingen activa t.d.v.d. exploitatie	5	9
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	102	84
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	85	49
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	27	7
Totaal leefbaarheid	192	119

	2020	2019
18. Saldo financiële baten en lasten		
18.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	1
18.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	2.868	3.045
Totaal saldo financiële baten en lasten	2.868	3.044
18.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente liquide middelen	-	1
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	1
18.2 Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente leningen banken	2.596	2.779
Rente leningen overheid	250	256
Disagio Waarborgfonds	10	12
Rente rekening-courant	15	-
Rente roll-over leningen met variabele hoofdsom	-3	-2
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	2.868	3.045

19. Belastingen

Schattingen

De acute vpb-positie voor het jaar 2020 is bepaald op € 1.019. De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving, evenals de Vaststellingsovereenkomst (VSO II) voor woningcorporaties. Op basis van de omvang van het resultaat verwachten we een fiscaal resultaat in het jaar 2020 van:

Belastingdruk winst- en verliesrekening

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

Acute belastingen boekjaar	1.019	1.190
Mutatie latente belastingen actief	13	88
Mutatie latente belastingen passief (schattingwijziging)	-	-439
Afrekening acute belastingen vorig boekjaar	-3	51
Betalingskorting 2020	-16	-21
Totaal belastinglast	1.013	869

Aansluiting toepasselijk en effectief belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2019: 25%). Het effectief belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als percentage van het commerciële jaarresultaat voor belastingen bedraagt 3,7% (2019: 2,4%).

De afwijking van het wettelijk belastingtarief is een gevolg van het verschil tussen het bepalen van het fiscale resultaat ten opzichte van het commerciële resultaat en wordt voornamelijk veroorzaakt door de waardeontwikkeling van het vastgoed door afwijkende waarderinggrondslagen (wordt fiscaal niet als resultaat aangemerkt). Hiernaast kunnen we een deel van het resultaat toevoegen aan de herinvesteringsreserve maar is er ook de maximering van de renteaftrek waardoor we een deel van onze rentelast niet kunnen aftrekken.

De aansluiting tussen het effectief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

	%
Toepasselijk belastingtarief	25
Mutatie niet gewaardeerde verschillen vastgoed overig, in exploitatie en VOV	-21
Verkoopresultaat	7
Toepassing herinvesteringsreserve	-8
ATAD, renteaftrekbeperking	1
Diverse mutaties	-
Effectief belastingtarief	4

Acute belastingen boekjaar

De acute vpb-positie voor het jaar 2020 is bepaald op een belastbaar bedrag van € 4.145.

De post 'Acute belastingen boekjaar' is als volgt bepaald:

	2020
Commercieel resultaat na belastingen volgens de jaarrekening	26.019
Correctie vennootschapsbelasting	1.013
	<hr/>
Commercieel resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	27.032
Permanente verschillen:	
Gemengde kosten (0,4% van fiscale loonsom)	5
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-9
	<hr/>
	27.028
Tijdelijke verschillen:	
Fiscaal lager verkoopresultaat bestaand bezit	7.340
Fiscaal niet in aanmerking te nemen overige waardeveranderingen	3.975
ATAD-renteaftrekbeperking	1.060
Fiscaal te activeren onderhoudskosten	160
Fiscaal te activeren financieringskosten	45
Fiscaal te activeren leefbaarheid	8
Fiscaal niet in aanmerking te nemen waardeveranderingen VOV-woningen	4
Fiscaal hogere afschrijvingen Activa ten dienste van de exploitatie	-16
Vrijval disagio leningen	-84
Fiscaal hogere afschrijvingen MVA	-207
Toepassing herinvesteringsreserve	-8.136
Fiscaal niet in aanmerking te nemen waardeveranderingen MVA	-27.032
	<hr/>
	-22.883
Fiscaal resultaat	4.145
Belastbaar bedrag	4.145
€ 200 x 16,5% (lage tarief)	33
€ 3.945 x 25,0% (hoge tarief)	986
	<hr/>
Verschuldigde winstbelasting	1.019

Overige informatie

Balans per 31 december 2020

Activa (voor resultaatverdeling)	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
VASTE ACTIVA				
Immateriële vaste activa				
Software	207	58		265
Vastgoedbeleggingen				
Daeb vastgoed in exploitatie	272.852			272.852
Niet-Daeb vastgoed in exploitatie		96.535		96.535
Onroerende zaken verkocht onder voorw.	2.671	2.649		5.320
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen expl.	5.716			5.716
Totaal van vastgoedbeleggingen	<u>281.239</u>	<u>99.184</u>		<u>380.423</u>
Materiele vaste activa				
(On)roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.005	283		1.288
Financiële vaste activa				
Deelneming in groepsmaatschappij	83.757		-83.757	-
Vordering op groepsmaatschappij	19.166		-19.166	-
Latente belastingvordering(en)	179	8		187
Overige vorderingen	321	193		514
Totaal van financiële vaste activa	<u>103.423</u>	<u>201</u>	<u>-102.923</u>	<u>701</u>
Totaal vaste activa	<u>385.874</u>	<u>99.726</u>	<u>-102.923</u>	<u>382.677</u>
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	416			416
Overige voorraden	2			2
Totaal voorraden	<u>418</u>	<u>-</u>		<u>418</u>
Vorderingen				
Huurdebiteuren	71	15		86
Belastingen en premies sociale verzekeringen	22	69		91
Overige vorderingen	31	16		47
Overlopende activa	106	17		123
Totaal van vorderingen	<u>230</u>	<u>117</u>		<u>347</u>
Liquide middelen	1.436	6.026		7.462
Totaal vlottende activa	<u>2.084</u>	<u>6.143</u>		<u>8.227</u>
Totaal van activa	<u><u>387.958</u></u>	<u><u>105.869</u></u>	<u><u>-102.923</u></u>	<u><u>390.904</u></u>

Balans per 31 december 2020

Passiva (voor resultaatverdeling)	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserves	229.761	51.207	-51.207	229.761
Overige reserves	61.542	24.743	-24.743	61.542
Resultaat na belastingen van het boekjaar	26.019	7.807	-7.807	26.019
Totaal van eigen vermogen	317.322	83.757	-83.757	317.322
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen	1.425			1.425
Overige voorzieningen	37	11		48
Totaal voorzieningen	1.462	11		1.473
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	6.252			6.252
Schulden aan banken	52.655			52.655
Schuld aan groepsmaatschappij		19.166	-19.166	-
Verplichtingen u.h.v. onroerende zaken v.o.v.	2.529	2.511		5.040
Overige schulden	19	6		25
Totaal van langlopende schulden	61.455	21.683	-19.166	63.972
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	325			325
Schulden aan banken	5.156			5.156
Schulden aan leveranciers	443	124		567
Belastingen en premies sociale verzekeringen	379	31		410
Overlopende passiva	1.416	263		1.679
Totaal van kortlopende schulden	7.719	418		8.137
Totaal van passiva	387.958	105.869	-102.923	390.904

Balans per 31 december 2019

ACTIVA (voor resultaatverdeling)	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
VASTE ACTIVA				
Immateriële vaste activa				
Software	234	66		300
Vastgoedbeleggingen				
Daeb vastgoed in exploitatie	266.385			266.385
Niet-Daeb vastgoed in exploitatie		94.183		94.183
Onroerende zaken verkocht onder voorw.	2.651	3.044		5.695
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen expl.	142			142
Totaal van vastgoedbeleggingen	269.178	97.227		366.405
Materiële vaste activa				
Activa ten dienste van de exploitatie	851	241		1.092
Financiële vaste activa				
Latente belastingvordering(en)	195	5		200
Interne lening u/g	20.461		-20.461	-
Netto vermogenswaarde	75.950		-75.950	-
Vordering Koopstart	367			367
Overige vorderingen		193		193
Totaal van financiële vaste activa	96.973	198	-96.411	760
Totaal vaste activa	367.236	97.732	-96.411	368.557
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	301	216		517
Overige voorraden	2			2
Totaal voorraden	303	216		519
Vorderingen				
Huurdebiteuren	117	15		132
Overige debiteuren	-	1		1
Belastingen en premies sociale verzekeringen	30	19		49
Overige vorderingen	-42	100		58
Overlopende activa	52	15		67
Totaal van vorderingen	157	150		307
Liquide middelen				
	-428	1.577		1.149
Totaal vlottende activa	32	1.943		1.975
Totaal van activa	367.268	99.675	-96.411	370.532

Balans per 31 december 2019

PASSIVA (voor resultaatverdeling)	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	203.836	44.826	-44.826	203.836
Overige reserves	51.637	20.094	-20.094	51.637
Resultaat boekjaar	35.830	11.030	-11.030	35.830
Totaal van eigen vermogen	291.303	75.950	-75.950	291.303
Voorzieningen				
Overige voorzieningen	36	10		46
Langlopende schulden				
Leningen overheid	6.577			6.577
Leningen kredietinstellingen	64.311			64.311
Interne lening o.g.		20.461	-20.461	-
Verplichtingen activa VOV	2.514	2.897		5.411
Overige schulden	27	7		34
Totaal van langlopende schulden	73.429	23.365	-20.461	76.333
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	359			359
Schulden aan kredietinstellingen	149			149
Schulden aan leveranciers	396	97		493
Belastingen en premies sociale verzekering	144	35		179
Overlopende passiva	1.452	218		1.670
Totaal van kortlopende schulden	2.500	350		2.850
Totaal van passiva	367.268	99.675	-96.411	370.532

Winst en verliesrekening over 2020

Winst- en verliesrekening	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	11.501	3.743		15.244
Opbrengsten servicecontracten	87	20		107
Lasten servicecontracten	-61	-14		-75
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-649	-199		-848
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.394	-1.060		-4.454
Overige directe operationele lasten expl. bezit	-2.415	-698		-3.113
Nettoresultaat expl. vastgoedportefeuille	5.069	1.792		6.861
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	14.759	5.064		19.823
Verkoopkosten	-129	-22		-151
Toegerekende organisatiekosten	-8	-3		-11
Boekwaarde verkopen vastgoedportefeuille	-14.004	-4.879		-18.883
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	618	160		778
Overige waardeveranderingen vastgoedport.	-3.975			-3.975
Niet-gereal. waardeverand. vastgoedport.	20.209	6.799		27.008
Niet-gereal. waardeverand. vastgoedport. VOV	6	-10		-4
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.240	6.789		23.029
Overige organisatiekosten	-449	-127		-576
Leefbaarheid	-152	-40		-192
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	375		-375	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.865	-378	375	-2.868
Resultaat uit deelnemingen	7.807		-7.807	-
Saldo financiële baten en lasten	5.317	-378	-7.807	-2.868
Resultaat voor belastingen	26.643	8.196	-7.807	27.032
Belastingen	-624	-389		-1.013
Resultaat na belastingen	26.019	7.807	-7.807	26.019

Winst en verliesrekening over 2019

Winst- en verliesrekening	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	11.455	3.695		15.150
Opbrengsten servicecontracten	87	20		107
Lasten servicecontracten	-67	-14		-81
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-675	-183		-858
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.091	-707		-3.798
Overige directe operationele lasten expl. bezit	-1.890	-592		-2.482
Nettoresultaat expl. vastgoedportefeuille	5.819	2.219		8.038
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	808	2.621	-283	3.146
Verkoopkosten	-20	-32		-52
Toegerekende organisatiekosten	-8	-12		-20
Boekwaarde verkopen vastgoedportefeuille	-731	-2.138	283	-2.586
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	49	439	-	488
Toegerekende organisatiekosten	1	-		1
Niet-gereal. waardeverand. vastgoedport.	23.182	8.367		31.549
Niet-gereal. waardeverand. vastgoedport. VOV	121	184		305
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	23.304	8.551		31.855
Opbrengst overige activiteiten		34		34
Kosten overige activiteiten		-53		-53
Nettoresultaat overige activiteiten		-19		-19
Overige organisatiekosten	-391	-109		-500
Leefbaarheid	-98	-21		-119
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	399		-399	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.044	-399	399	-3.044
Mutatie netto vermogenswaarde niet-Daeb	11.030		-11.030	-
Saldo financiële baten en lasten	8.385	-399	-11.030	-3.044
Resultaat voor belastingen	37.068	10.661	-11.030	36.699
Belastingen	-1.238	369		-869
Resultaat na belastingen	35.830	11.030	-11.030	35.830

Kasstroomoverzicht over 2020

Operationele activiteiten	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Ontvangsten				
Huurontvangsten	11.544	3.768		15.312
Vergoedingen	45	59		104
Overige bedrijfsontvangsten	25	7		32
Ontvangen interest (interne lening)	375		-375	-
Saldo ingaande kasstromen	11.989	3.834	-375	15.448
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	1.061	299		1.360
Onderhoudsuitgaven	2.586	730		3.316
Overige bedrijfsuitgaven	1.928	640		2.568
Betaalde interest	2.873	378	-375	2.876
Verhuurdersheffing	1.739	391		2.130
Leefbaarheid ext. uitg. niet invest.gebonden	14	11		25
Vennootschapsbelasting	812	229		1041
Saldo uitgaande kasstromen	11.013	2.678	-375	13.316
Totaal van kasstroom uit operationele act.	976	1.156	-	2.132
(Des) investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	14.634	5.054		19.688
(Des)Investeringsontvangsten overig	6	2		8
Totaal van ontv. uhv. van vervreemding MVA	14.640	5.056	-375	19.696
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	7.702	-		7.702
Verbeteruitgaven	309	30		339
Aankoop wgh. (VOV) voor doorverkoop	-	429		429
Investeringen overig	29	9		38
Totaal van verwerving van MVA	8.040	468	-375	8.508
Saldo (des)investeringsactiviteiten	6.600	4.588	-	11.188
Transport	7.576	5.744	-	13.320

Kasstroomoverzicht over 2019

Operationele activiteiten	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Ontvangsten				
Huurontvangsten	11.498	3.727		15.225
Vergoedingen	266	75		341
Overige bedrijfsontvangsten	55	52		107
Ontvangen interest (interne lening)	399		-398	1
Saldo ingaande kasstromen	12.218	3.854	-398	15.674
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	1.155	328		1.483
Onderhoudsuitgaven	2.185	533		2.718
Overige bedrijfsuitgaven	2.026	656		2.682
Betaalde interest	3.080	398	-398	3.080
Verhuurdersheffing	1.142	374		1.516
Leefbaarheid ext. uitg. niet invest.gebonden	1	7		8
Vennootschapsbelasting	444	316		760
Saldo uitgaande kasstromen	10.033	2612	-398	12.247
Totaal van kasstroom uit operationele act.	2.185	1.242	-	3.427
(Des) investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	510	833	-283	1060
Verkoopontv. wgh. (VOV) voor doorverkoop	282	1.547		1.829
(Des)Investeringsontvangsten overig	217	62		279
Totaal van ontv. uhv. van vervreemding MVA	1.009	2.442	-283	3.168
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	33	-		33
Verbeteruitgaven	279	10		289
Aankoop wgh. (VOV) voor doorverkoop	233	1.051	-283	1.001
Investeringen overig	61	17		78
Totaal van verwerving van MVA	545	1.078	-283	1.401
Saldo (des)investeringsactiviteiten	403	1.364	-	1.767
Transport	2.588	2.606	-	5.194

	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Transport	7.576	5.744	-	13.320
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	-			-
Afgeloste interne lening	1.295		-1.295	-
Totaal ingaande kasstroom	1.295	-	-1.295	-
Uitgaand				
Afgeloste geborgde leningen	7.007			7.007
Afgeloste interne lening		1.295	-1.295	-
Totaal uitgaande kasstroom	7.007	1.295	-1.295	7.007
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.712	-1.295	-	-7.007
Netto kasstroom	1.864	4.449	-	6.313
Mutatie liquide middelen				
Liquide middelen 1 januari	-428	1.577		1.149
Liquide middelen 31 december	1.436	6.026		7.462
Mutatie liquide middelen	1.864	4.449	-	6.313

	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Transport	2.588	2.606	-	5.194
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	1.000			1.000
Afgeloste interne lening	1.272		-1.272	-
Totaal ingaande kasstroom	2.272	-	-1.272	1.000
Uitgaand				
Afgeloste geborgde leningen	7.390			7.390
Afgeloste interne lening		1.272	-1.272	-
Totaal uitgaande kasstroom	7.390	1.272	-1.272	7.390
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.118	-1.272	-	-6.390
Netto kasstroom	-2.530	1.334	-	-1.196
Mutatie liquide middelen				
Liquide middelen 1 januari	2.102	243		2.345
Liquide middelen 31 december	-428	1.577		1.149
Mutatie liquide middelen	-2.530	1.334	-	-1.196

Bezoldiging topfunctionarissen over 2020

Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen Publieke en Semipublieke Sector

Vanaf boekjaar 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht (Besluit van 15 november 2012). Toegelaten instellingen vallen bij algemene maatregel van bestuur onder de strekking van de WNT. Voor topfunctionarissen van toegelaten instellingen geldt daarnaast een aanvullende regeling zoals opgenomen in de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Op grond van bovenstaande dienen de individuele inkomensgegevens te worden gerapporteerd van functionarissen indien die meer verdienen dan het gemiddeld belastbaar jaarloon van ministers, gerelateerd aan een staffel op basis van het aantal verhuurbare eenheden en het inwonertal (norm 2020: € 127.000). Aan geen van onze werknemers zijn beloningen uitgekeerd boven de € 127.000.

Leidinggevende topfunctionaris

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de dertiende maand van de functievervulling, alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog vier jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2020	
Bedragen x € 1	R.M. Welzijn
Functiegegevens	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Dienstbetrekking	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	107.391
Beloning betaalbaar op termijn	19.609
Subtotaal	127.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	127.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Bezoldiging	127.000
Het bedrag van de overschrijding en de reden	n.v.t. / n.v.t.
Toelichting vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

Gegevens 2019	
Bedragen x € 1	R.M. Welzijn
Functiegegevens	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband	1,00
Dienstbetrekking	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	97.568
Beloning betaalbaar op termijn	16.432
Subtotaal	114.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	114.000
Bezoldiging	114.000

Conform de WNT valt de bestuurder in beloningscategorie D. Dit is op basis van een aantal verhuurbare eenheden tussen de 1.501 en 2.500, en een inwonertal tussen de 40.001 en de 60.000 per 1 januari 2020. De hierbij behorende maximale bezoldiging bedraagt € 127.000. Onze bestuurder rijdt een auto van de zaak.

Toezichthoudende topfunctionarissen

De bezoldiging van de commissarissen in 2020 bedraagt € 54.100 en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd:

Gegevens 2020				
Bedragen x € 1	G. Hylkema	R.C. Nulkes		C. B. Nauta
Functiegegevens	Voorzitter	Vicevoorzitter	Voorzitter	Vicevoorzitter
Functieervulling	01/01 - 29/02	01/01 - 29/02	01/03 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	2.450	1.642	12.250	9.850
Ind. toep. bez.max.	3.123	2.082	15.927	12.700
Onverschuldigd betaald	-	-	-	-
Bezoldiging	2.450	1.642	12.250	9.850
Overschrijding en reden	nvt./nvt.	nvt./nvt.	nvt./nvt.	nvt./nvt.
Toelichting vordering	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.

Gegevens 2020			
Bedragen x € 1	S.E.J. Ruigrok	C. Heemskerk	E.J. Verdegaal
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Functieervulling	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/03 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	9.850	9.850	8.208
Ind. toep. bez.max.	12.700	12.700	10.618
Onverschuldigd betaald	-	-	-
Bezoldiging	9.850	9.850	8.208
Overschrijding en reden	nvt./nvt.	nvt./nvt.	nvt./nvt.
Toelichting vordering	nvt.	nvt.	nvt.

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

Gegevens 2019					
Bedragen x € 1	G. Hylkema	C. B. Nauta	S.E.J. Ruigrok	R.C. Nulkes	C. Heemskerk
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Vicevoorzitter	Lid
Functieervulling	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	13.150	8.800	8.800	8.800	8.800
Ind. toep. bez.max.	17.100	11.400	11.400	11.400	11.400

Accountantskosten over 2020

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

BDO 2020 (x € 1.000)	Advisering	Accountancy	Fiscaal	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	-	70	-	70
Controle dVi	-	8	-	8
Aangifte omzetbelasting	-	-	2	2
Aangifte vennootschapsbelasting	-	-	14	14
Vermindering verhuurderheffing	-	-	3	3
Overig advies projecten / verkoop	1	-	-	1
Totaal	1	78	19	98

BDO 2019 (x € 1.000)	Advisering	Accountancy	Fiscaal	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	-	72	-	72
Controle dVi	-	8	0	8
Aangifte omzetbelasting	-	-	3	3
Aangifte vennootschapsbelasting	-	-	19	19
Vermindering verhuurderheffing	-	-	2	2
Onderzoek softcontrols	3	-	-	3
Totaal	3	80	24	107

De hierboven vermelde cijfers bij 'Onderzoek van de jaarrekening' geven de kosten van het onderzoek over dat jaar weer, ongeacht of deze kosten in het betreffende boekjaar zijn verwerkt. Tussen deze opstelling en de in de winst – en verliesrekening opgenomen opstelling kunnen verschillen optreden.

Ondertekening van de jaarrekening per 31 december 2020

Bestuur

De jaarrekening van Woningstichting Sint Antonius van Padua is opgesteld door het bestuur op 21 april 2021.

R.M. Welzijn
Bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 21 april 2021.

De heer R.C. Nulkes
Voorzitter

Mevrouw C.B. Nauta
Vicevoorzitter

Mevrouw C.H.B. Heemskerk
Lid

De heer E.J.H.C. Verdegaal
Lid

Mevrouw I.M. Haisma
Lid

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In onze statuten zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

Gebeurtenissen na balansdatum

Aangaan verplichting nieuwbouw Schippersvaartweg

Begin 2021 is de aannemingsovereenkomst getekend met de firma van Wijnen voor de bouw van 45 woningen (appartementen en grondgebonden rug aan rug woningen aan de Schippersvaartweg voor een bedrag van € 8,9 miljoen.

Kredietfaciliteit

De ING trekt per 1 maart 2021 de (ongecommitteerde) rekening courant faciliteit van € 1,5 miljoen in. Juist vanwege het ongecommitteerde karakter kan de ING dit eenzijdig doen. Wij hebben in de afgelopen slechts sporadisch gebruik gemaakt van deze faciliteit en betalen geen bereidstellingsprovisie terwijl de bank dit bedrag wel permanent beschikbaar dient te houden voor ons en hier ook kosten voor maakt.

In overleg met onze treasuryadviseur Thésor en de Auditcommissie onderzoeken we de eventuele noodzaak van een gecommitteerde rekening courant faciliteit als onderdeel van onze, in 2021 op te stellen, financieringsstrategie.

Voorstel oplossing Vestia

Aedes en Vestia hebben 15 januari 2020 een voorstel gepresenteerd om het financiële probleem van Vestia structureel op te lossen. Op 9 februari is hierover gestemd in het Aedes-congres en is het voorstel aangenomen.

Het voorstel kent drie onderdelen: een bijdrage van andere corporaties, splitsing van Vestia in drie corporaties en bijdragen van het ministerie van BZK, toezichthouder Aw en het WSW. De bijdrage bestaat eruit dat collega-corporaties de hoge rentelast van Vestia structureel verlagen met € 28 miljoen per jaar gedurende veertig jaar. Dat kan door dure leningen van Vestia te ruilen met eigen marktconforme leningen.

Uitgaande van het feit dat wij grofweg één promille van het corporatiebezit bezitten zou dit voor ons € 28.000 per jaar gedurende veertig jaar betekenen.

Huurbevrozing

Het kabinet heeft begin februari besloten het huurbevrozingsvoorstel van de Tweede Kamer over te nemen. Volgens het voorstel worden de huren dit jaar niet verhoogd maar eenmalig 'bevroren'. De bevrozing geldt voor alle gereguleerde woningen. Ook inkomensafhankelijke huurverhogingen zijn niet toegestaan.

De huren mogen nog wel worden verhoogd bij mutatie (harmonisatie) en bij verduurzaming. In het laatste geval is wel instemming van huurders nodig. De huurbevrozing komt bovenop de Wet eenmalige huurverlaging, die sinds 1 januari 2021 van kracht is. Het kabinet compenseert corporaties via de verhuurderheffing met structureel € 200 miljoen euro.

Eenmalige huurverlaging

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

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningstichting Sint Antonius van Padua

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Woningstichting Sint Antonius van Padua te Noordwijkerhout gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

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

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

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

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

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

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

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij

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

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Den Haag, 22 april 2021

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

J.H. Luijt RA
