

Jaarverslag 2020



WOONVIZIER

Inhoud

BESTUURS- EN VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	6
1 Voorwoord	7
2 Dienstverlening	8
2.1 Verhuur	8
2.2 Huurbeleid.....	11
2.3 Klant gestuurd onderhoud	12
2.4 Overleg met bewoners	13
2.5 Klanttevredenheidsonderzoeken	14
3 Vastgoed.....	14
3.1 Opbouw bezit	14
3.2 Strategisch Voorraad beleid	15
3.3 Kwaliteit.....	16
3.4 Duurzaamheid	16
3.5 Verkoop huurwoningen.....	16
3.6 Nieuwbouw	16
3.7 Slimmer Kopen	18
3.8 Starterslening	19
4 Maatschappij.....	20
4.1 Samenwerking met partners	20
4.2 Dorpsgericht werken	21
4.3 100 jaar volkshuisvesting.....	21
4.4 Aanpak overlast.....	21
5 Financieel beleid.....	23
5.1 Beleidswaarde	24
5.2 Resultaat.....	24
5.3 Waardering van het bezit	27
5.4 Normen financieel beleid	29
5.5 Normen WSW en Aw.....	33
5.6 Interne beheersing	33
5.7 Risicomanagement	36
5.8 Treasury.....	38
5.9 Bestuursverklaring.....	39
6 Organisatie	40
6.1 Organisatiestructuur	40
6.2 Verslag Raad van Commissarissen.....	40
JAARREKENING 2020	48
7 Geconsolideerde balans na resultaatbestemming	49
8 Geconsolideerde winst- en verliesrekening	51
9 Geconsolideerd kasstroomoverzicht	52
10 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	54
10.1 Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening	54

10.2	Financiële instrumenten.....	57
11	Grondslagen voor waardering activa en passiva	58
11.1	Materiële vaste activa	58
11.2	Vastgoedbeleggingen	59
11.3	Financiële activa	66
11.4	Vorraden	66
11.5	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	67
11.6	Vlottende vorderingen	68
11.7	Liquide middelen	68
11.8	Bijzondere waardevermindering van financiële activa.....	68
11.9	Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen.....	69
11.10	Eigen vermogen.....	69
11.11	Voorzieningen.....	69
11.12	Belastingen	70
11.13	Langlopende schulden.....	71
11.14	Kortlopende schulden.....	72
11.15	Reële waarde van financiële instrumenten	72
12	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	73
12.1	Algemeen	73
13	Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht	77
13.1	Algemeen	77
14	Toelichting op de geconsolideerde balans	78
14.1	Materiële vaste activa	78
14.2	Vastgoedbeleggingen	79
14.3	Financiële vaste activa.....	84
14.4	Vorraden	85
14.5	Onderhanden werk	85
14.6	Vorderingen.....	86
14.7	Liquide middelen	86
14.8	Groepsvermogen.....	87
14.9	Voorziening onrendabele investering	87
14.10	Leningen kredietinstellingen	87
14.11	Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)	88
14.12	Kortlopende schulden.....	88
15	Financiële instrumenten en risicobeheersing	90
16	Niet in de balans opgenomen regelingen.....	93
16.1	Voorwaardelijke verplichtingen en niet-verwerkte activa en verplichtingen.....	93
16.2	Niet-verwerkte activa en verplichtingen	93
16.3	Meerjarige financiële verplichtingen.....	94
17	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	95
17.1	Huren.....	95

17.2	Opbrengsten en servicecontracten	95
17.3	Lasten servicecontracten	96
17.4	Lasten verhuur en beheeractiviteit	96
17.5	Lasten onderhoud	99
17.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	99
17.7	Netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	99
17.8	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	100
17.9	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	100
17.10	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	100
17.11	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarden	101
17.12	Opbrengsten overige activiteiten	101
17.13	Overige organisatiekosten	101
17.14	Kosten leefbaarheid	101
17.15	Financiële baten en lasten	101
17.16	Belastingen	102
18	Enkelvoudige balans voor resultaatbestemming	104
19	Enkelvoudige winst- en verliesrekening	106
20	Enkelvoudig kasstroomoverzicht	107
21	Toelichting op de enkelvoudige balans en winst-en-verliesrekening	109
21.1	Algemene toelichting	109
21.2	Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen	109
21.3	Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen	109
22	Toelichting op de enkelvoudige balans	110
22.1	Deelnemingen	110
22.2	Vorderingen	110
22.3	Liquide middelen	111
22.4	Eigen vermogen	111
22.5	Kortlopende schulden	113
23	Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening	114
23.1	Opbrengsten servicecontracten	114
23.2	Lasten servicecontracten	114
23.3	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	114
23.4	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	115
23.5	Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	115
23.6	Opbrengsten overige activiteiten	115
23.7	Financiële baten en lasten	115
23.8	Resultaat deelneming	115
23.9	Accountantskosten	116
23.10	Gebeurtenissen na balansdatum	117
24	Afzonderlijke primaire overzichten	118
24.1	Enkelvoudige balans DAEB tak per 31 december 2020 voor winstbestemming	119

24.2	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2020	121
24.3	Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB tak 2020	122
24.4	Enkelvoudige balans niet-DAEB tak per 31 december 2020 voor winstbestemming 124	
24.5	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2020.....	126
24.6	Enkelvoudig kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2020.....	127
25	Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)	129
25.1	Bezoldiging topfunctionarissen	129
26	Controleverklaring van de onafhankelijk accountant.....	132
27	Kengetallen.....	136
28	Financiële ratio's	137

BESTUURS- EN VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

1 Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag van Woonvizier over 2020.

We kijken terug op een heel bijzonder jaar.

Uiteraard was het een bijzonder jaar vanwege de corona pandemie die vanaf begin van het jaar de wereld en ons dagelijkse leven op zijn kop zette. Plotseling was alles dat daarvoor zo vanzelfsprekend was, dat ineens niet meer. Bij elkaar op bezoek gaan, naar school mogen, naar je werk gaan, winkelen, sporten, allerlei zaken die in ons dagelijks leven belangrijk zijn. In plaats daarvan werden we geconfronteerd met een ongelooflijke druk op de gezondheidszorg, bezorgdheid om de gezondheid van familie en vrienden, het omgaan met quarantaine, huisonderwijs, thuiswerken en mondmaskers.

Voor ons als organisatie betekende het ook dat we onze werkwijzen aan moesten passen bijvoorbeeld bij reparaties aan uw woning en ook ons kantoor ging dicht. Ondanks dat alles hebben we steeds geprobeerd, samen met onze ketenpartners, onze dienstverlening in stand te houden. Dat persoonlijk contact daarbij slechts beperkt mogelijk was, vinden wij heel jammer. Het is immers het persoonlijk contact waarvan wij weten dat onze huurder dat erg op prijs stellen.

Maar voor Woonvizier was het ook een bijzonder jaar omdat wij het afgelopen jaar onze strategische koers voor de komende jaren opnieuw hebben bepaald. Deze koers waarin wij de opgave voor de komende jaren geduid hebben, is tot stand gekomen op basis van hetgeen wij uit onze omgeving hebben opgehaald. We hebben veel gesprekken gevoerd onder andere met huurders, maatschappelijke organisaties, ketenpartners, belanghouders en vrijwilligers en dat leverde ons heel veel informatie op over de opgave die er in ons werkgebied is. Medio 2020 konden we daardoor ons nieuwe ondernemingsplan presenteren; we gaven het de titel mee “Lokaal kleur bekennen”. Daarmee benadrukken we onze lokale verankering als ook dat wij het verschil willen maken. Niet alle dorpskernen zijn hetzelfde, niet alle huurders of woningzoekende zijn hetzelfde of hebben hetzelfde nodig, Dat vraagt om het kennen van de lokale situatie, het kennen van ons huurders en de durf hebben en de verantwoordelijkheid nemen om daar ook naar te handelen. Dat doen we op de “Woonvizier- wijze”: hartelijk en verbindend., passend bij onze lokale kleur.

Al met al kijk ik met enige trots terug op het afgelopen jaar; trots omdat we een mooi breed gedragen koersplan gemaakt hebben waarin we duidelijk maken waar we de komende jaren voor aan de lat staan, maar ook omdat we, ondanks alles wat er om ons heen gebeurde, onze huurders steeds zo goed als mogelijk van dienst zijn geweest.

Oprecht wil ik daarom allen bedanken die daar in het afgelopen jaar, op welke manier dan ook, een bijdrage aan hebben geleverd.

Ellen van Beijsterveldt
Directeur bestuurder

2 Dienstverlening

2.1 Verhuur

2.1.1 Woningzoekenden

Woonvizier is voor de verhuur van woningen aangesloten bij het regionale woonruimteverdelingssysteem Klik voor Wonen. Op peildatum 31 december 2020 waren er in totaal 83.769 inschrijvingen. Hiervan zijn 25.002 inschrijvingen actief (=minimaal één reactie in twaalf maanden). Van de totale inschrijvingen zijn 2.313 woningzoekenden momenteel woonachtig in de gemeente Drimmelen. Of zij ook een woonwens hebben in de gemeente Drimmelen is niet specifiek te herleiden.

In onderstaande tabel zijn de woningzoekenden verdeeld naar gezinssamenstelling en inkomen opgenomen:

Woning zoekenden	Primaire doelgroep	Secundair doelgroep	Midden inkomens	Hogere inkomens groep	Totaal	
1 persoons	799	394	13	57	1.263	54,7%
2 persoons	340	114	49	227	730	31,5%
3+ persoons	172	38	16	94	320	13,8%
Totaal	1.311	546	72	379	2.313	100,0%
	56,7%	23,6%	3,2%	16,5%	100,0%	

2.1.2 Mutaties

In 2020 zijn er in totaal 176 (2019: 165) huuropzeggingen verwerkt. De mutatiegraad lag hiermee op 6,28%. Dit is een lichte stijging ten opzichte van de mutatiegraad van 5,92% in 2019. Het overgrote deel van de mutaties komt doordoorstroming (wooncarrière en zorgbehoefte) of overlijden. Er zijn in 2020 6 (2019: 2) woningen gemuteerd door woningruil. Hierbij ruilen huurders van woning binnen het eigen bezit of met woningen van andere woningcorporaties.

2.1.3 Leegstand

Leegstand komt voor bij mutatie en in bijzondere situaties. Er wordt gestuurd op beperking van de leegstand. In 2020 was er bij 159 (2019: 105) woningen sprake van leegstand gedurende een periode ten gevolge van werkzaamheden bij mutatie. Door de contactbeperkende coronamaatregelen verloopt het mutatieproces minder efficiënt.

Woonvizier kent geen structurele leegstand ten gevolge van vraaguitval bij verhuur. De gemiddelde leegstand per woning was 29 leegstandsdagen = 20 werkdagen.

2.1.4 Verhuringen

Bij het toewijzen en verhuren van woningen worden de uitgangspunten gehanteerd zoals deze zijn vastgelegd in de Woningwet. Een groot deel, circa 76,5% van het beschikbare aanbod valt in de betaalbare categorie met een huurprijs tot € 663,40.

In totaal zijn er 166 nieuwe verhuringen geweest in 2020. 116 woningen zijn geadverteerd via Klik voor Wonen. Gemiddeld zijn op deze advertenties 329 reacties ontvangen. De gemiddelde inschrijfduur bedraagt 5 jaar en 7 maanden. Vooral op eengezinswoningen met een huurprijs onder de 1^{ste} aftoppingsgrens van € 619,01 wordt veel gereageerd. Door de aansluiting bij Klik voor Wonen is het aanbod van Woonvizier voor een grotere groep woningzoekenden zichtbaar. 50 woningen zijn middels bemiddeling toegewezen. Deze worden wel bij Klik voor Wonen verantwoord. Dit betreft verhuringen via derden (zorginstellingen), aan statushouders en verhuringen aan mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang (maatwerk).

Van de 166 woningen is 58,4% verhuurd aan inwoners van de gemeente Drimmelen en Moerdijk, 30,1% aan inwoners van de Klik-regio en 11,4% aan inwoners van buiten de regio.

Corporaties moeten strikte regels naleven bij de toewijzing van huurwoningen. De Europese Commissie heeft 'staatssteun'-grenzen gesteld aan de maximale huurprijs van corporatiewoningen en bepaald wat het maximum-inkomen bij toewijzing van zo'n woning mag zijn. Voor 2020 golden de volgende grenzen:

- Minimaal 80% van de woningen met een huurprijs tot € 737,14 moeten verhuurd worden aan gezinnen met een maximaal inkomen van € 39.055.
- Maximaal 10% van de woningen met een huurprijs tot € 737,14 mogen verhuurd worden aan gezinnen met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574.
- Maximaal 10% van de woningen met een huurprijs tot € 737,14 mogen vrij verhuurd worden met voorrang voor urgente woningzoekende.

Naast toewijzingsseisen geldt er ook een norm voor het 'passend toewijzen' van huurwoningen. Dit moet voorkomen dat woningzoekenden met lage inkomens een woning krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen. Passend toewijzen houdt het volgende in:

- Aan minimaal 95% van de één- en tweepersoonshuishoudens met een inkomen tot € 23.225 (ouderen tot € 23.175) moet een woning verhuurd worden tot de aftoppingsgrens van € 619,01
- Aan minimaal 95% van de meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 31.550 moet een woning verhuurd worden tot de aftoppingsgrens van € 663,40.

Op basis van de regels voor passend toewijzen wordt de beschikbaarheid van verschillende categorieën woningen voor verschillende categorieën woningzoekenden als volgt weergegeven:

Inkomen / huurprijs	<= € 619,01	<= € 663,40	<= € 737,14	> € 737,14
1 - 2 pers < € 23.225 / 23.175				
3+ pers < € 31.550				
> aftopping < € 39.055				
> € 39.055 < € 43.574				
> € 43.574				

De realisatie van de verhuringen in het verslagjaar conform Europese regelgeving en passendheid is weergegeven in onderstaande tabel:

Verhuringen conform passend toewijzen en EU-norm							
	HTG-passend	HTG-niet passend	Geen HTS	Inkomen < 39.055	Inkomen > 39.055 < 43.574	Inkomen > 43.574	Totaal
< € 619,01	87		42	125	4		129
> € 619,01 en < € 663,40	15	1	11	24		2	26
> € 663,40	2	1	10	5		6	11
	101	2	63	154	4	8	166
Norm	> 95%	< 5%		> 80%	< 10%	< 10%	100%
2020	98,06%	1,94%	100%	92,77%	2,41%	4,82%	100%

De verhuringen verdeeld naar huishoudens, inkomen en leeftijd worden weergegeven in onderstaande tabellen:

Aantal eenpersoonshuishoudens in de periode 01-01-2020 t/m 31-12-2020				
Leeftijd	Inkomen	<= € 432,51	> € 432,51 <= 619,01	> € 619,01
<= 65 jaar	<= € 23.225	6	31	0
	> € 23.225	6	24	8
> 65 jaar	<= € 23.175	5	12	0
	> € 23.175	4	7	0
Totaal	103	21	74	8

Aantal tweepersoonshuishoudens in de periode 01-01-2020 t/m 31-12-2020				
Leeftijd	Inkomen	<= € 432,51	> € 432,51 <= 619,01	> € 619,01
<= 65 jaar	<= € 31.550	0	12	1
	> € 31.550	0	2	6
> 65 jaar	<= € 31.475	0	9	1
	> € 31.475	0	3	2
Totaal	36	0	26	10

Aantal drie- en meerpersoonshuishoudens in de periode 01-01-2020 t/m 31-12-2020				
Leeftijd	Inkomen	<= € 432,51	> € 432,51 <= 663,40	> € 663,40
<= 65 jaar	<= € 31.550	0	21	0
	> € 31.550	0	3	3
> 65 jaar	<= € 31.475	0	0	0
	> € 31.475	0	0	0
Totaal	27	0	24	3

2.1.5 Bijzondere aandachtsgroepen

Naast reguliere verhuur heeft Woonvizier extra oog voor bijzondere aandachtsgroepen. Het betreft woningzoekenden met een zorg behoefte, statushouders en urgent woningzoekenden.

- **Zorg**
Woonvizier verhuurt totaal 157 (on)zelfstandige woningen aan mensen met een beperking en senioren met een zorgvraag. Hiervan worden 125 woningen intramuraal verhuurd en 32 woningen extramuraal (gescheiden wonen en zorg). Voor deze aandachtsgroepen werken wij samen met zorgaanbieders en bewonersinitiatieven.
- **Statushouders**
In 2020 zijn 6 woningen beschikbaar gesteld voor de huisvesting van 19 statushouders. 11 statushouders zijn door gezinshereniging geplaatst, waardoor het totaal aantal huisvestingen op 29 komt. De druk op eengezinswoningen neemt toe, aangezien de statushouders veelal grotere gezinnen zijn en het aantal vrijkomende eengezinswoningen afneemt. Alle statushouders die Woonvizier in 2020 toegewezen heeft gekregen via de gemeente zijn gehuisvest. Hiermee is voldaan aan de taakstelling voor 2020.
- **Urgent woningzoekenden**
Woningzoekenden kunnen een verzoek indienen voor voorrang bij de verhuur van een woning (urgentie). Op twee gronden kan een urgentie worden aangevraagd: medisch wanneer de bestaande woning niet kan worden aangepast of bij beëindiging van een relatie waarbij minderjarige kinderen zijn betrokken. In 2020 zijn de meeste urgenties aangevraagd en verstrekt naar aanleiding van beëindiging van een relatie. Van de 30 aanvragen is aan 27 woningzoekenden daadwerkelijk urgentie toegekend.

2.2 Huurbeleid

2.2.1 Huurverhoging

In het verslagjaar is de huurverhoging gebaseerd op de huursombenadering. In tegenstelling tot 2019 bestaat de huursombenadering in 2020 alleen uit de jaarlijkse huurverhoging voor zittende huurders. De huursombenadering betekent dat de gemiddelde huursom voor zelfstandige DAEB woningen van corporaties in een kalenderjaar door huurverhoging met maximaal de inflatie mag stijgen. De

huuraanpassing van woningen die een nieuwe huurder krijgen (harmonisatie) is niet meer opgenomen in de huursombenadering.

Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties als gevolg van de jaarlijkse huurverhoging is in 2020 2,6%. In verband met corona is de huurverhoging per 1 oktober doorgevoerd in plaats van per 1 juli. De huuraanpassing op 1 oktober 2020 is gedifferentieerd toegepast met een percentage dat varieert tussen de 1,3% en 3,6%. De huurstijging wordt gedifferentieerd zodat bestaande prijsverschillen bij vergelijkbare woningen worden verkleind. Bewust is een percentage gehanteerd onder het wettelijk individueel maximum. Dit om de stijging van de huurprijs voor de primaire doelgroep te beperken. Het percentage is individueel afgetopt op het gemiddelde streefhuurniveau. Gemiddeld is hiermee een huurstijging van 2,6% gerealiseerd.

Naast de jaarlijkse huurstijging, worden bij mutatie de huurprijzen geharmoniseerd naar het streefhuurniveau (70% van de maximaal redelijke huur). In het verslagjaar bedroeg de huursomstijging ten gevolge van huurharmonisatie circa 0,5%.

2.2.2 Huurincasso

Een groot deel van de huurders van Woonvizier (88%) betaalt de huur maandelijks via een automatische incasso. Niet alle huurders betalen de huur tijdig. De huurachterstand heeft betrekking op 175 dossiers, 143 zittende en 32 vertrokken huurders. Uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur bedraagt de totale achterstand 1,27%. Het percentage huurachterstand van de zittende huurders ten opzichte van de jaarhuur is 1,01% en is iets gestegen ten opzichte van 2019 (0,99%). Het percentage van de vertrokken huurders is 0,26% en is ook iets gestegen ten opzichte van 2019 (0,21%).

Woonvizier zet actief in op het beperken van huurachterstanden. Dit mede ter bescherming van haar huurders. Hiervoor werkt Woonvizier nauw samen met de gemeenten en andere partners in haar werkgebied.

Dankzij het actieve beleid van Woonvizier en de samenwerking met partners zijn in het verslagjaar geen woningen ontruimd vanwege huurachterstand.

2.3 Klant gestuurd onderhoud

In het kader van klantwaardering stemt Woonvizier haar dienstverlening zoveel mogelijk af op de wensen van de huurder. Dat doen we op de volgende manieren:

- **Service onderhoud**
Wettelijk is geregeld welk onderhoud voor rekening van de verhuurder en welk onderhoud voor rekening van de huurder is. Voor het onderhoud dat voor rekening van de huurder wordt uitgevoerd, kunnen huurders een serviceabonnement afsluiten. Ruim 80% van de huurders heeft een serviceabonnement afgesloten. Tegen een vaste vergoeding per maand kan de huurder het huurdersonderhoud, dat normaal voor zijn rekening is, door Woonvizier laten uitvoeren.
- **Woningverbeteringen op verzoek**
In het verslagjaar zijn bij 76 woningen verbeteringen op verzoek van de huurder uitgevoerd. Het betreft verbetering van de kwaliteit van interne onderdelen (keuken, badkamer en/of toilet) van

woningen. Het interieur van een woning wordt niet planmatig onderhouden. Zeker waar sprake is van lange bewoning, kan vervanging van onderdelen technisch noodzakelijk zijn. Dit gebeurt bij zittende huurders op verzoek van de betreffende huurder.

- **Woningaanpassingen in verband met beperkingen (WMO)**
Woningaanpassing voor mensen met een beperking zijn primair een verantwoordelijkheid van de gemeenten in het kader van de WMO. Echter, niet alle noodzakelijke aanpassingen aan de woning kunnen binnen de WMO gerealiseerd worden. Woonvizier heeft met de gemeente afspraken gemaakt over de wijze waarop aanvragen worden behandeld. Wanneer inwoners van de gemeente Drimmelen of huurders van Woonvizier een aanvraag indienen bij of de gemeente of bij Woonvizier worden deze te allen tijde geholpen door de organisatie waar de melding in eerste instantie is gedaan. Wanneer er geen inhoudelijke reactie gegeven kan worden nemen de organisaties onderling met elkaar contact op. Hiermee willen de gemeente en Woonvizier voorkomen dat mensen van het kastje naar de muur worden gestuurd, zonder een antwoord op hun (aan)vraag te krijgen. Zeker vanwege de vergrijzing en de wens om langer zelfstandig te blijven wonen, neemt de noodzaak toe om dit goed te regelen voor inwoners. Woonvizier reserveert jaarlijks een budget.

2.4 Overleg met bewoners

Woonvizier hecht waarde aan een goed overleg met haar huurders en hun vertegenwoordiger. De huurders van Woonvizier worden vertegenwoordigd door de Huurdersvereniging Woonbelang. Daar waar nodig wordt de huurdersvereniging ondersteund bij haar werkzaamheden. In 2020 heeft Woonvizier hiertoe aan de huurdersvereniging een bijdrage verstrekt van € 18.550.

Het overleg met de huurdersvereniging staat met name in het teken van het gezamenlijk maken van strategische keuzes en op een juiste wijze uitvoering hieraan geven. Woonvizier geeft hiermee samen met de huurdersvereniging en andere partners invulling aan de lokale volkshuisvestelijke opgaven in haar werkgebied. In het verslagjaar heeft Woonvizier in dit kader in samenspraak met de huurdersvereniging onder andere de volgende thema's besproken: participatie, expedities in het kader van het koersplan "lokaal kleur bekennen", prestatieafspraken, 100-jaar thuiskomen, stand van zaken nieuwbouwplannen, jaarverslagen en begrotingen, overname administratieve taken HBV, klanttevredenheid en de pilot duurzaamheidsproject.

2.4.1 Geschillen Adviescommissie

De Geschillen Adviescommissie (GAC) bemiddelt in geschillen tussen Woonvizier en huurders, die niet via onderling overleg opgelost kunnen worden. De GAC hanteert het Reglement Geschillen Adviescommissie. In 2020 heeft de GAC geen nieuwe geschillen ontvangen. In het voorjaars- en najaarsoverleg hebben wij met de leden beleidsvoornemens en resultaten, alsmede lopende zaken binnen en buiten de organisatie besproken. De GAC houdt zo een actueel beeld van Woonvizier.

De GAC bestaat uit de heren G. Neefs (onafhankelijk voorzitter), O. Strouken-Busink (lid) en mevrouw M. van Goch. (lid) Mevrouw G. Butter (onafhankelijk secretaris). Een lid is aangewezen door Woonvizier en een lid door de gezamenlijke bewonersorganisatie. De onafhankelijke voorzitter is in 2020 herbenoemd.

2.5 Klanttevredenheidsonderzoeken

We hebben eind november de Aedes Benchmark 2020 ontvangen, waarbij we een B-score behaald hebben op het Huurdersoordeel.

3 Vastgoed

3.1 Opbouw bezit

Onderstaande tabel geeft Het bezit van Woonvizier weer, verdeeld naar typen en sociaal (DAEB) of commercieel (niet-DAEB) :

Aantal verhuureenheden	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
Aantal woningen per 01-01-2020	2.791	2.779	12
Aantal opgeleverde nieuwbouweenheden	15	15	-
Aantal verkocht aan overigen	-10	-7	-3
Aantal woningen in bezit op 31-12-2020	2.796	2.787	9
Aantal overige verhuureenheden:			
Bedrijfsonroerend goed (BOG):			
- Kinderdagverblijf	2		2
- Gezondheidscentrum	14	2	12
- Bedrijfsruimten/winkels	6		6
- Verhuur gedeelte van kantoor Woonvizier	1		1
- Kantoor	1		1
- Ontmoetingscentrum	1	1	-
	25	3	22
Maatschappelijk onroerend goed (MOG):			
- Ontmoetingscentrum	1		1
- Sporthal	4	4	
- Slaapruimte	1	1	
	6	5	1
Garages	73	-	73
Totaal aantal overige verhuureenheden per 31-12-2020	104	8	96
Totaal aantal verhuureenheden in bezit op 31-12-2020	2.900	2.795	105
Totaal gewogen aantal verhuureenheden op 31-12-2020	2.842	2.795	47

Nagenoeg alle woningen van Woonvizier hebben een huurprijs tot € 737,14 per maand en behoren daarmee tot de sociale woningvoorraad (DAEB).

Het waarborgen van voldoende betaalbare huurwoningen is onderdeel van de prestatieafspraken met de gemeente Drimmelen. Met de gemeente is overeengekomen dat minimaal 75% van het aanbod een huurprijs heeft onder de aftoppingsgrenzen (€ 619,01 voor 1 en 2 persoonshuishoudens en € 663,40 voor meerpersoonshuishoudens). Met de gemeente Moerdijk in goed overleg met de gemeente Moerdijk afgesproken om geen prestatieafspraken te sluiten aangezien Woonvizier alleen in het dorp Moerdijk beperkt bezit heeft.

De zelfstandige DAEB wooneenheden verdeeld naar prijsklassen wordt weergegeven in de volgende tabel:

Prijsklasse	Aantal VHE's	% van totale bezit
Goedkoop < € 432,51	263	10%
Betaalbaar € 432,51 - € 663,40	2.002	77%
Midden € 663,40 - € 737,14	312	12%
Duur > € 737,14	37	1%
Totale voorraad	2.614	100%

Voorts hanteert Woonvizier op basis van haar Strategisch Voorraad Beleid streefhuren voor haar DAEB-huurwoningen. Deze zijn op een enkele uitzondering na, gelijk aan 70% van de wettelijke maximaal redelijke huurprijs.

3.2 Strategisch Voorraad beleid

Woonvizier heeft haar portefeuille strategie vastgelegd in haar Strategisch Voorraad Beleid, vastgesteld in 2017. Hierin is op basis van de geprognoseerde bevolkingsontwikkeling in het werkgebied van Woonvizier invulling gegeven aan de gewenste hoeveelheid en typering van haar woningbezit tot 2030. Geconcludeerd is dat er tot 2021 behoefte is aan netto uitbreiding van het woningbezit met circa 100 woningen. Daarnaast is rekening gehouden met verkoop van voornamelijk versnipperd bezit. Uitgegaan wordt van een jaarlijkse verkoop van 10 woningen. Tot en met 2021 worden ter compensatie van deze woningverkoop circa 50 extra nieuwbouwwoningen toegevoegd. Het totale nieuwbouwprogramma bedraagt dan ook 150 woningen. De belangrijkste oorzaak voor deze geringe uitbreiding is de gezinsverdunding bij een min of meer gelijkblijvende bevolkingsomvang. Nu al bestaat de groep woningzoekenden voor 86% uit 1 en 2 persoonshuishoudens. Dit aandeel zal met de verdergaande gezinsverdunding in de komende jaren verder stijgen. Ook is in het Strategisch Voorraad Beleid uitgebreid stilgestaan bij het streefhuurniveau in relatie tot betaalbaarheid en de in de toekomst benodigde investeringen in kwaliteit en duurzaamheid. Gestreefd wordt naar een streefhuurniveau van 70% van maximaal redelijk. Op basis hiervan houdt 81% van het DAEB-huurbezit een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen.

In 2021 voeren de gemeente Drimmelen en Woonvizier gezamenlijk een woningbehoefte onderzoek uit. Deze nieuwe prognoses kunnen leiden tot een bijstelling van het Strategisch Voorraad Beleid van Woonvizier.

3.3 Kwaliteit

In 2020 hebben we in totaal circa € 5,9 miljoen besteed aan onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden (exclusief toegerekende organisatiekosten). Woonvizier werkt bij realisatie van haar kwaliteitsambitie bij voorkeur samen met lokale partijen. Het gewenste kwaliteits- en prijsniveau zijn hierbij bepalend.

3.4 Duurzaamheid

Duurzaam woningbeheer is een aspect dat verankerd ligt in de organisatie. In dat kader is in 2018 het duurzaamheidsbeleid afgerond. De duurzaamheidsambitie omvat de verduurzaming van zowel bestaand bezit als nieuwbouw. Woonvizier heeft de ambitie haar bezit in 2050 nagenoeg CO₂ neutraal te hebben. Woonvizier heeft de in het landelijke Energieakkoord vastgelegde duurzaamheidsdoelstelling, een gemiddelde energie index van 1,40 (energielabel B) voor de woningportefeuille in 2019, niet gerealiseerd. Woonvizier beschikt op dit moment over een energie index van 1,44.

Energielabels (Energie-index)	01-01-2011	31-12-2020
Label A/B (Ei: 0,6 – 1,40)	19%	36,5%
Label C (Ei: 1,41 -1,80)	59%	44,5%
Label D/E/F/G (Ei: 1,81 – 2,70)	22%	19,0%
Gemiddelde Energie-index	1,50	1,44

3.5 Verkoop huurwoningen

In 2020 zijn 10 reguliere woningverkoop gerealiseerd (9 woningen via de makelaar en 1 woning aan zittende huurder). De gemiddelde verkoopprijs lag op € 229.859.

3.6 Nieuwbouw

In het kader van haar Strategisch Voorraad Beleid heeft Woonvizier de ambitie tot en met 2021 150 (100 regulier en 50 compensatie voor verkoop) DAEB-huurwoningen aan het bezit toe te voegen. In de met de gemeente Drimmelen overeengekomen prestatieafspraken is hiermee rekening gehouden. Hierbij merken wij op dat het realiseren van deze ambitie onder druk staat. Samen met de gemeente wordt gezocht naar alternatieve locaties voor realisatie van DAEB huurwoningen en afname van DAEB huurwoningen van commerciële ontwikkelaars.

Woonvizier heeft in het verslagjaar 15 woningen in uitvoering met een geplande oplevering in 2020 in de projecten Olmhof en Zuideindsestraat (zie paragraaf 4.6.1). Ook zijn in het verslagjaar 78 woningen in ontwikkeling met een geplande oplevering in 2021. Het betreft de projecten Romboutstraat, Ganshoek fase II, Vlashoek en Markstraat. Zie ook paragraaf 4.6.2. Ten slotte zijn 79 DAEB huurwoningen op diverse ontwikkellocaties van Woonvizier dan wel locaties van commerciële ontwikkelaars in voorbereiding. Hierover vinden de eerste verkennende gesprekken plaats. Evenwel wordt aangenomen dat realisatie hiervan na 2021 mogelijk is. In overleg met de gemeente Drimmelen wordt aandacht gevraagd voor prioritering van deze projecten om te kunnen voldoen aan de prestatieafspraken. Ook is bij de gemeente aandacht gevraagd voor de hoogte van (bijkomende) kosten die de gemeente bij projectontwikkeling in rekening brengt.

3.6.1 Projecten opgeleverd en in uitvoering

- **Zuideindsestraat te Made (8 DAEB huurwoningen):**
Het project Zuideindsestraat betreft de transformatie van de voormalige pastorie in Made. In het pand zijn 8 huurwoningen voor starters en spoedzoekers gerealiseerd. De woningen zijn per 1 juli 2020 verhuurd.
- **Olmhof te Lage Zwaluwe (7 DAEB huurwoningen):**
Het project Olmhof betreft vervangende nieuwbouw waarbij 4 DAEB huurwoningen plaats hebben gemaakt voor 7 grondgebonden levensloopbestendige DAEB huurwoningen. De woningen zijn in december 2020 opgeleverd.
- **Vlshoek (deelplan II van het project Lage Zwaluwe West) te Lage Zwaluwe (14 DAEB huurwoningen, 47 koopwoningen en 17 kavels):**
Het deelplan Vlshoek wordt samen met een commerciële ontwikkelaar gefaseerd uitgevoerd. In de eerste fase worden 24 koopwoningen gerealiseerd. Woonvizier levert hiervoor de bouwrijpe grond. Ook brengt Woonvizier 10 particuliere bouw kavels op de markt. Met de commerciële ontwikkelaar is een overeenkomst getekend voor afname van de gronden en realisatie van de koop- en huurwoningen. Het verkoopproces voor de eerste fase is in december 2018 gestart. Het verkoopproces van de tweede fase is eind 2019 gestart. Fase een wordt in 2020 gerealiseerd en fase twee in 2021. Woonvizier neemt in fase twee 14 DAEB huurwoningen turn-key af.

3.6.2 Projecten in ontwikkeling

- **Romboutstraat te Made (circa 20 DAEB huurappartementen)**
Deze locatie is eigendom van de gemeente Drimmelen. Met de gemeente Drimmelen wordt intensief overleg gevoerd om te komen tot realisatie van circa 20 DAEB huurappartementen in 2021.
- **Ganshoek deelplan II te Lage Zwaluwe (14 DAEB huurwoningen):**
Het betreft een grondlocatie, destijds overgenomen van WSG, gelegen naast de in 2018 gerealiseerde nieuwbouw van zorgcentrum De Ganshoek. Deelplan II omvat realisatie van 14 eengezinswoningen. Oplevering is gepland eind 2021.
- **Markstraat te Terheijden: (30 DAEB huurappartementen)**
De ligging van deze locatie is erg gunstig ten opzichte van de voorzieningen in de kern Terheijden.
- **Leeuwerikstraat te Made (5 DAEB huurappartementen en 10 DEAB eengezinswoningen):**
Dit project is gelegen aan de rand van het centrum in Made.

3.6.3 Grondposities

Woonvizier heeft in totaal circa 17,2 ha grondposities in bezit. Deze grondposities bieden naast mogelijkheden voor realisatie van DAEB Huurwoningen tot en met 2021 ook mogelijkheden voor nieuwbouw in de periode hierna. Het betreft de volgende posities:

- Lage Zwaluwe West te Lage Zwaluwe: (ca. 13,9 ha)
De grondpositie in het project Lage Zwaluwe West werd samen met WSG aangekocht in 2007. Tot en met 2018 participeerden Woonvizier en WSG ieder voor 50% in het project. In het kader van de sanering van WSG in 2018 heeft Woonvizier het eigendom per 1 januari 2019 van WSG in het project Lage Zwaluwe West overgenomen. Het bestemmingsplan voor Lage Zwaluwe West is in 2012 onherroepelijk geworden. Dit bestemmingsplan maakt woningbouw en realisatie van commerciële en maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Beoogd wordt met ontwikkeling van het project Lage Zwaluwe West een impuls te geven aan de leefbaarheid van Lage Zwaluwe. De rol van Woonvizier beperkt zich tot de uitgifte van bouw- en woonrijpe grond aan commerciële ontwikkelaars en particulieren. Hiervoor wordt samengewerkt met de gemeente Drimmelen. Lage Zwaluwe West is verdeeld in drie deelplannen. Deelplan I is inmiddels volledig uitgegeven. Deelplan II is in uitvoering, zie 4.6.1. In deelplan III worden na 2021 conform het bestemmingsplan ca 120 woningen gerealiseerd, waarvan ca 30 sociale huurwoningen.
- Made Oost te Made (ca. 3 ha)
Made Oost is een uitbreidingslocatie aan de rand van Made op circa 3 km van de voorzieningen in het centrum van Made. In de Woonvisie heeft de gemeente oorspronkelijk vanaf 2024 mogelijke planontwikkeling opgenomen voor deze locatie. Uit recent overleg met de gemeente is gebleken dat de gemeente onder voorwaarden bereid is woningbouw vanaf 2022 mogelijk te maken. Dit vanwege vermeende spanning op de woningmarkt. De gemeente heeft in dit kader aangegeven samen met Woonvizier de bevolkingsprognose versneld te willen actualiseren. Ook een commerciële ontwikkelaar heeft grondlocaties in Made Oost in eigendom. Tussen gemeente, Woonvizier en de ontwikkelaar worden besprekingen gevoerd om een mogelijke samenwerking bij ontwikkeling van de locatie te verkennen.
- Hofstedestraat te Made: (ca. 0,3 ha)
Deze locatie is al enige tijd in bezit van Woonvizier. Ontwikkeling van deze locatie is tot nu toe uitgesteld vanwege een stankcirkel van twee naastgelegen agrarische bedrijven die nog actief zijn. De gemeente onderzoekt momenteel de status van de belemmeringen voor mogelijke ontwikkeling van deze locatie. Zodra de belemmeringen inzichtelijk zijn gemaakt, werkt Woonvizier, indien mogelijk, in overleg met de directe omgeving een voorstel uit voor de ontwikkeling van de locatie. De termijn waarop ontwikkeling mogelijk is of wordt, is nog onbekend.

3.7 Slimmer Kopen

Voor de nieuwbouwwoningen in het goedkope koopsegment is gekozen voor de verkoopvariant Slimmer Kopen: De korting die bij aankoop van de woning is verstrekt aan de koper moet worden terugbetaald en een deel van de (eventuele) winst vloeit ook terug naar Woonvizier. De afgelopen jaren zijn er 39 woningen verkocht met Slimmer Kopen. Eind 2020 hebben we nog 18 Slimmer Kopen-woningen.

3.8 Starterslening

De Starterslening biedt starters op de markt de kans een woning te kopen wanneer het inkomen net niet toereikend is. Met de Starterslening wordt, via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SvN) in eerste instantie gedurende 3 jaar de hypotheekrente en –aflossing voorgesloten aan de koper. Na 3 jaar vindt er een inkomenstoets plaats. Indien het inkomen ontoereikend is, dan wordt het weer voor 3 jaar verlengd. De eigenaar betaalt dit voorschot terug bij woningverkoop of aan het einde van de looptijd van de hypotheek van 30 jaar. De Starterslening wordt afgesloten met Nationale Hypotheek Garantie. In totaal hebben we eind 2020 nog voor 4 woningen/kopers een vordering (2019: 6).

4 Maatschappij

Maatschappelijke verankering, samenwerken met partners, huurdersparticipatie en verantwoording afleggen worden steeds belangrijker. Goede relaties met klanten en partners blijven belangrijk. Woonvizier blijft investeren in de opgebouwde en nieuwe netwerken. Dat doet Woonvizier door te investeren in goed contact, met een open houding in de omgeving te staan en duidelijk te communiceren.

De huurdersvereniging Woonbelang en de gemeenten Drimmelen en Moerdijk zijn de belangrijke partners van Woonvizier als het gaat om maatschappelijke legitimatie van het handelen. In de Woningwet is onder andere vastgelegd dat woningcorporaties naar redelijkheid moeten bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijke woonbeleid.

Woonvizier voelt zich sterk betrokken bij en medeverantwoordelijk voor de ontwikkelingen die van invloed zijn op de vitaliteit en leefbaarheid van de dorpen in haar werkgebied. Naast leefbaarheid vanuit het wonen gaat het daarbij ook om maatschappelijke voorzieningen. Woonvizier heeft op dit gebied veel gepresteerd. De Woningwet stelt evenwel scherpere eisen. Woonvizier zet zich er wel voor in dat de oudere huurders of huurders met een beperking zo goed en lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen wanneer zij zorg nodig hebben of aanpassingen in hun woning noodzakelijk zijn.

4.1 Samenwerking met partners

De belangrijkste partners zijn naast de Huurdersvereniging de gemeenten Drimmelen en Moerdijk en diverse zorg- en welzijnsorganisaties.

Met de gemeente Drimmelen en Moerdijk wordt structureel overleg gevoerd op bestuurlijk en ambtelijk niveau. Met de gemeente Drimmelen zijn wederzijdse afspraken vastgelegd in meerjarige prestatieafspraken voor de jaren 2017 tot en met 2021. Belangrijke thema's in de prestatieafspraken zijn betaalbaarheid, duurzaamheid en omvang van de kernvoorraad.

Gezien de beperkte omvang van het woningbezit van Woonvizier in de kern Moerdijk is met de gemeente Moerdijk afgesproken geen prestatieafspraken te sluiten. Bij de uitvoering van de prestatieafspraken is de Huurdersvereniging Woonbelang, als vertegenwoordiging van onze huurders mede ondertekenaar, nauw betrokken.

Naast de samenwerking met bewoners en gemeenten, werken we intensief samen met lokale zorg- en welzijnsorganisaties. Dit is gekoppeld aan een concreet project of in het kader van leefbaarheid of huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Voor de verhuur van woningen zijn we aangesloten bij het regionale woonruimteverdeelsysteem Klik voor Wonen.

4.2 Dorpsgericht werken

Ook in 2020 hebben we actief deelgenomen aan het Dorpsgericht werken samen met gemeente, politie, welzijnsinstellingen en inwoners. Per kern is er een wijkoverleg. Het wijkoverleg heeft als doel om beleid af te stemmen tussen de verschillende betrokken partijen om daardoor gericht en effectiever resultaat te bereiken. Vanzelfsprekend worden ook de bewoners hierbij betrokken en gestimuleerd actief bij te dragen aan het verbeteren van de leefbaarheid in hun omgeving.

In 2020 zijn er weer diverse wijkavonden en wijkshowen gehouden waarbij alle betrokken partners aanwezig waren. Onderwerpen die hier worden gemeld en besproken betreffen vooral de woonomgeving, onderhoud groen en verkeersveiligheid. Maar doordat de bewoners intensief werken aan hun buurt draagt dit enorm bij aan de betrokkenheid onderling en dus aan de sociale cohesie van buurten. Om de betrokkenheid van bewoners te vergroten worden er projecten geïnitieerd en ondersteund. In 2020 is er door Woonvizier € 45.000 besteed aan sociale leefbaarheidsmaatregelen en project- en proceskosten ter ondersteuning van het Dorpsgericht werken.

4.3 100 jaar volkshuisvesting

Het jaar 2020 stond voor Woonvizier in het teken van 100 jaar Volkshuisvesting in de gemeente Drimmelen. Samen met collega's en belanghouders van Woonvizier is in het kader van "100 jaar Thuiskomen" een mooi plan opgesteld. Een greep uit de activiteiten om aandacht te besteden aan het thuisgevoel van onze huurders:

- Huurders zijn geïnterviewd naar hun gevoel van Thuiskomen. De huurders op de video zijn in ons kantoor met een rode loper ontvangen voor de première.
- Alle huurders hebben een chocoladehart ontvangen met daarbij de uitnodiging om te bellen naar ons "belteam" "Hart onder de riem" als ze om een praatje verlegen zaten.
- We hebben een nieuwe inductiekookplaat en oven geplaatst in de ontmoetingsruimte van complex Kloosterhof in Made. Samen met ketenpartners en Prisma hebben we een woonleefkeuken gerealiseerd in de woonvoorziening Prinsenveldstraat te Made.
- We hebben bijgedragen aan buurtactiviteiten op het Burgemeester Smitsplein en in de Plataanstraat.
- In november hebben collega's van Woonvizier alle huurders bezocht die samen 100 jaar buurtjes zijn of op huisnummer 100 wonen en deze huurders zijn in het zonnetje gezet.

4.4 Aanpak overlast

De leefbaarheid in buurten en kernen is ook gebaat bij een prettige manier van samenleven. Sinds eind 2011 is in samenwerking met verschillende partijen gestart met Buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling is een beproefde methode die al vele jaren in verschillende gebieden in Nederland met succes werkt. Goed getrainde vrijwilligers bieden ondersteuning bij het in vroegtijdig stadium bespreekbaar maken van irritaties en problemen en laat partijen daarbij zelf tot een oplossing komen.

Politie, Woonvizier maar ook de gemeente verwijzen zaken door, maar ook huurders zelf weten de weg te vinden naar buurtbemiddeling en melden zaken aan .. De afwikkeling van de zaken is goed verlopen. Echter niet alle zaken konden door bemiddeling worden opgelost omdat ofwel een van beide partijen niet wilde meewerken óf omdat de problematiek zich niet leent voor bemiddeling (bv psychische

problematiek). In dit soort situaties wordt, daar waar mogelijk, wel ondersteuning geboden door het geven van tips of coaching. Alle betrokkenen zijn het erover eens dat het instrument Buurtbemiddeling een waardevolle bijdrage levert aan de leefbaarheid en Daarom is Buurtbemiddeling in 2020 voortgezet. Het project wordt gefinancierd door gemeente en woningcorporaties. . Jaarlijks wordt beoordeeld of de behaalde resultaten opwegen tegen de (financiële) inzet.

We participeren ook in het Lokaal Maatschappelijk Overleg dat op gemeentelijk niveau wordt gehouden. Iedere zes weken is er een overleg waarin onder andere GGZ, gemeente, politie, bemoeizorg, het Algemeen Maatschappelijk Werk en nog andere hulpverlenende instanties zijn vertegenwoordigd. Met deze samenwerking zijn wij in staat klanten met een meervoudige problematiek beter, sneller en adequater te helpen. Hiermee worden vaak ook de problemen voor de omwonenden opgelost.

5 Financieel beleid

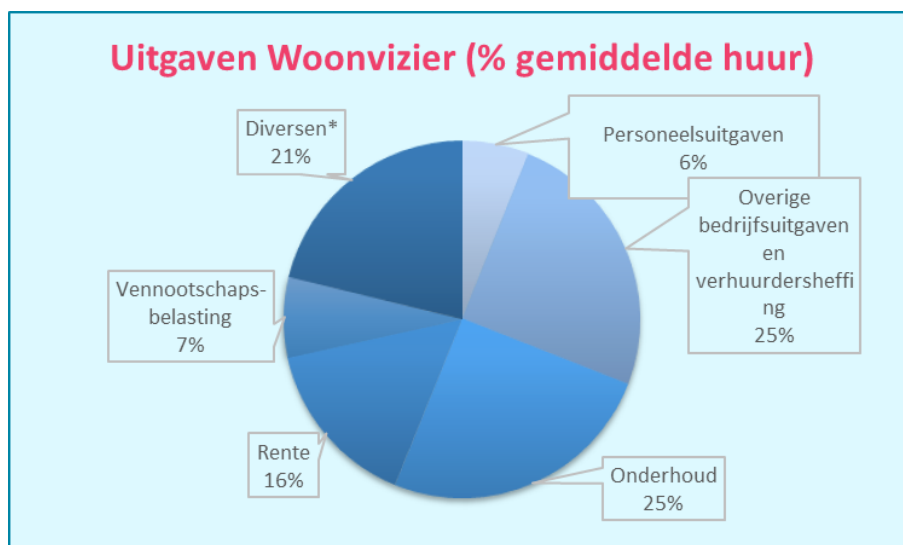
Corporaties zijn verplicht om het vastgoed te waarderen op basis van de 'marktwaaarde in verhuurde staat'. Bij de berekening van de marktwaaarde wordt er van uitgegaan dat het gehele bezit marktconform wordt verhuurd en geëxploiteerd. Als verkoop leidt tot een hogere waarde, is het uitgangspunt bij deze waarde berekening dat het bezit ook daadwerkelijk verkocht wordt. Het eigen vermogen van Woonvizier is gebaseerd op deze grondslag. Dit eigen vermogen zal vanuit het beleid van Woonvizier niet gerealiseerd worden. Hier toont zich een discrepantie tussen het eigen vermogen dat vanuit volkshuisvestelijk beleid gerealiseerd kan worden en het eigen vermogen dat vanuit een commerciële- marktoptiek gerealiseerd kan worden. Het beleid van Woonvizier gaat immers niet uit van volledige verkoop van het gehele bezit en het laten stijgen van de huren naar hetgeen maximaal mogelijk is. Het gepresenteerde eigen vermogen bestaat dan feitelijk uit:

- gerealiseerd eigen vermogen (winsten uit het verleden);
- nog te realiseren eigen vermogen (marktwaaarde versus historische kostprijs);
- niet realiseerbaar eigen vermogen (marktwaaarde versus beleidswaaarde).

Geheel in lijn met de nieuwe Woningwet kiest Woonvizier er voor om zoveel als mogelijk actief te zijn binnen de sociale volkshuisvesting, binnen het DAEB-segment.

Ons financieel beleid is gericht op behoud van ons maatschappelijk vermogen. Daarbij willen we enerzijds behoedzaam te werk gaan, anderzijds willen meer scherpte in onze beleidskeuzes. Om financieel gezond te blijven sturen we actief op vier financiële kengetallen en normen die zijn vastgelegd in ons financiële beleid. Daarnaast vindt toetsing plaats aan de kengetallen zoals opgenomen in het risicobeoordelingsmodel van het WSW. De sturing in ons financieel beleid is primair gericht op kasstromen. Naast de sturing op onze operationele kasstromen, sturen we op investerings- en desinvesteringskasstromen.

Waar gaat de huur nog meer naar toe? De uitgaven van Woonvizier in verhouding tot de gemiddelde huur € 572 van Woonvizier zijn weergegeven in de weergegeven grafiek. Hierbij wordt opgemerkt dat de diverse uitgaven investeringen in nieuwbouwhuurwoningen en leefbaarheid betreffen.



5.1 Beleidswaarde

In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen van de beleidswaarde. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

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.

Het bestuur van Woonvizier 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 € 219,8 miljoen.

5.2 Resultaat

Het jaarresultaat over 2020 bedraagt bijna € 17,5 miljoen positief, waarvan € 15,5 miljoen betrekking heeft op DAEB-activiteiten en € 2,0 miljoen betrekking heeft op niet-DAEB activiteiten.

Het jaarresultaat voor belastingen is op te delen in resultaten als gevolg van verhuuractiviteiten, verkoop- en projectontwikkelingsactiviteiten en waardeveranderingen vastgoed, overige activiteiten, overige organisatiekosten, leefbaarheid en rentelasten.

Hieronder wordt per post een nadere toelichting gegeven van het resultaat gesplitst naar DAEB en niet-DAEB-activiteiten.

Enkelvoudige winst- en verliesrekening gesplitst in DAEB en niet-DAEB 2020 (bedragen x € 1.000)

(alle bedragen x € 1.000)	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.925	655	7.580
Resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	1.559	1.559
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	672	-140	532
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.837	205	13.042
Resultaat overige activiteiten	52	12	64
Overige organisatiekosten	-375	-18	-393
Leefbaarheid	-45	-	-45
Rentelasten	-3.156	-138	-3.294
Resultaat voor belastingen	16.910	2.135	19.045
Belastingen	-1.408	-156	-1.564
Resultaat deelnemingen	-	24	24
Resultaat na belastingen	15.502	2.003	17.505

Hieronder wordt per post een nadere toelichting gegeven in de enkelvoudige cijfers 2020 ten opzichte van 2019.

Enkelvoudige winst- en verliesrekening 2020 (bedragen x € 1.000)

(alle bedragen x € 1.000)	2020	2019	Toe-/afname
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.579	9.713	-2.134
Resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.559	280	1.279
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	532	492	40
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.043	22.913	-9.870
Resultaat overige activiteiten	64	95	-31
Overige organisatiekosten	-393	-388	-5
Leefbaarheid	-45	-37	-8
Rentelasten	-3.294	-3.765	471
Resultaat voor belastingen	19.045	29.303	-10.258
Belastingen	-1.564	-1.447	-117
Resultaat deelnemingen	24	-44	68
Resultaat na belastingen	17.505	27.812	-10.307

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

De daling van het resultaat komt vooral door de toegenomen onderhoudsactiviteiten. De onderhoudskosten zijn met € 2,4 miljoen gestegen. In 2020 zijn er meer verbeteringen op verzoek van huurders doorgevoerd, zijn de eerste 27 woningen verduurzaamd en is een groter deel van het planmatig onderhoud gerealiseerd. Daar tegenover staat dat de huuropbrengsten € 0,5 miljoen zijn gestegen als gevolg van huurstijging en oplevering van nieuwbouw huurwoningen in 2019 en 2020.

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De stijging van het resultaat komt door de verkoop van fase 2 van het project Vlashoek in Lage Zwaluwe West.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille heeft betrekking op verkoop bestaand bezit en woningen Verkocht onder Voorwaarden (Slimmer Kopen). Het resultaat is nagenoeg gelijk aan voorgaand jaar.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waardeverandering vastgoedportefeuille is gedaald van € 22,9 miljoen (2019) naar € 13,0 miljoen (2020). Deze waardeverandering bestaat uit de afboeking van de onrendabele toppen van projecten (€ 0,9 miljoen) en de niet-gerealiseerde waardestijging van de marktwaarde van het bezit (€ 13,9 miljoen). Naast deze waardestijging is de marktwaarde ook toegenomen als gevolg van investeringen en desinvesteringen (€ 1,2 miljoen), waarmee de totale stijging van de marktwaarde op € 15,1 miljoen uitkomt.

Dit is een stijging van de marktwaarde in verhuurde staat van ongeveer 4,1% van de marktwaarde in verhuurde staat per eind 2019. De waardeverandering is als volgt opgebouwd:

(x € 1.000)	2020	%
Marktwaarde 2019	371.894	100,0%
Voorraadmutaties	76	0,0%
Methodische wijzigingen a.g.v. handboek 2020	-2.158	-0,6%
Mutatie Objectgegevens	12.808	3,4%
Mutatie Waarderingsparameters	4.413	1,2%
Marktwaarde 2020	387.033	104,1%

Voorraadmutaties

De verkoop van elf verhuureenheden ad € 1,9 miljoen en opgeleverde nieuwbouw van 16 verhuureenheden ad € 2,0 miljoen leiden per saldo tot een toename van € 0,1 miljoen.

Methodische wijzigingen a.g.v. handboek 2020

De minimale mutatiekans is verhoogd van 2% naar 4%. Dit heeft een positief effect op de marktwaarde. In het handboek 2020 zijn de overdrachtskosten in de eindwaarde verhoogd naar 9%. Deze wijziging heeft een negatief effect op de marktwaarde.

Mutatie objectgegevens

De objectgegevens hebben betrekking op een stijging van de gemiddelde WOZ-waarde (+3,96%), de gestegen gemiddelde contractuur (+3,09%) en een toename van de maximaal redelijke huur (+2,89%).

Parameteraanpassing a.g.v. validatie handboek 2019

De gemiddelde markthuur is ten opzichte van 2019 niet gestegen. Dit heeft een negatief effect op de ontwikkeling van de marktwaarde.

Parameteraanpassing a.g.v. marktontwikkelingen

De macro-economische parameters (met name prijsinflatie) zijn in 2020 lager ingeschat dan in 2019. De historische leegwaardestijging van woningen is gedaald. Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud is zowel in het door exploiteer-scenario als in het uitpond-scenario gestegen. Deze wijzigingen hebben een negatief effect op de marktwaarde. De ingerekende verhuurderheffing is gedaald als gevolg van lagere (voorgeschreven) percentages. De gemiddelde disconteringsvoet is als gevolg van marktontwikkelingen gedaald. Deze laatste twee marktontwikkelingen hebben een positief effect op de marktwaarde.

Nettoresultaat overige activiteiten, overige organisatiekosten en leefbaarheid

Het nettoresultaat overige activiteiten bedraagt in 2020 € 64.000 en is vergelijkbaar met 2019. De overige organisatiekosten hebben betrekking op de toedeling van overheadkosten conform de memo van Aw, WSW en BZK. De leefbaarheidsuitgaven 2020 iets hoger uitgevallen dan in 2019.

Rentelasten

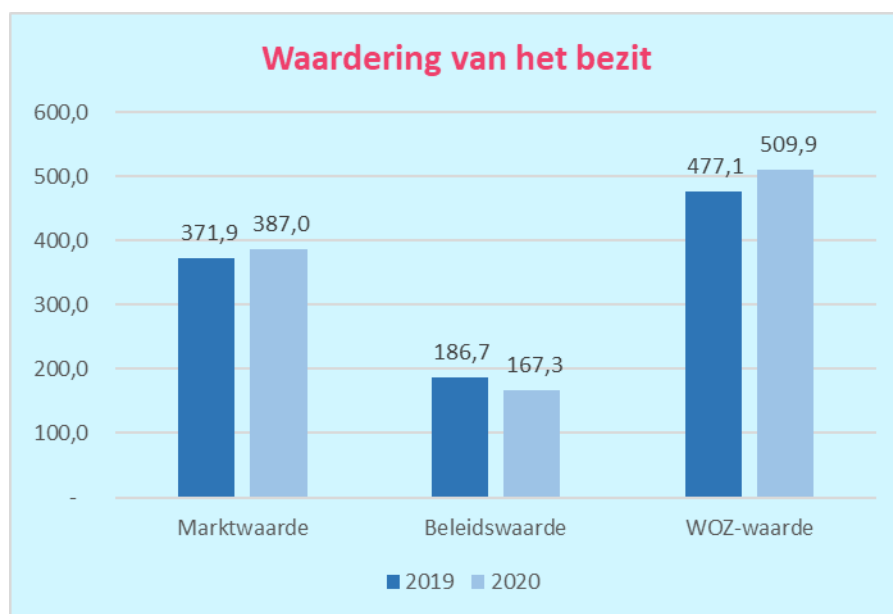
De rentelasten boekjaar 2020 zijn lager dan rentelasten in het boekjaar 2019. Onder andere door aflossingen en gunstige renteherzieningen zijn de rentelasten lager dan het vorige boekjaar.

Belastingen

De latente vennootschapsbelasting bedraagt € 0,1 miljoen positief. De berekende acute vennootschapsbelasting boekjaar 2020 bedraagt € 1,7 miljoen (2019: € 2,0 miljoen).

5.3 Waardering van het bezit

De waardering van het bezit is van groot belang voor de hoogte van de vermogenspositie. Hierbij worden verschillende waarde begrippen gehanteerd. Woningcorporaties zijn verplicht om de marktwaarde toe te passen bij de waardering van het vastgoed. We maken voor de waardering in marktwaarde gebruik van het Handboek marktwaardewaardering (basisversie Handboek). Daarnaast zijn een aantal BOG/MOG/ZOG complexen van een update voorzien door een externe taxateur.



De totale marktwaaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2020 € 387,0 miljoen tegenover een beleidsaaarde van € 167,3 miljoen conform de geconsolideerde jaarrekening. De totale waardering op marktwaaarde is gestegen met 4,1 % ten opzichte van het boekjaar 2019. Voor een nadere toelichting verwijzen we naar paragraaf 8.2 van de jaarrekening. De beleidsaaarde is ruim 10% gedaald ten opzichte van 2019. De beleidsaaarde is ingerekend conform het memo van de Aw, WSW en BZK. Een deel van de overheadkosten wordt in 2020 dan ook niet meegenomen in de beleidsaaarde berekening.

De WOZ-aaarde is gebaseerd op het laatst vastgestelde beschikking van de gemeente Drimmelen en de gemeente Moerdijk. De waardering is gebaseerd op de WOZ-aaarde 2020 peildatum 1 januari 2019. De verhouding marktwaaarde versus WOZ bedraagt in 2020 75,9% (2019: 77,9%).

Verschillenanalyse marktwaaarde versus beleidsaaarde

In de verschillenanalyse worden mogelijke effecten ingerekend als onderdelen van de marktwaaardeberekening wijzigen. Dit leidt dan tot de uiteindelijke beleidsaaarde.

(x € 1.000)	2020	% (t.o.v. MW Jrk. 2020)	2019	% (t.o.v. MW Jrk. 2019)
Marktwaaarde per 31-12	387.033	100,00%	371.894	100,00%
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-48.585	-12,55%	-45.090	-12,12%
Betaalbaarheid (huren)	-111.924	-28,92%	-116.033	-31,20%
Kwaliteit (onderhoud)	-50.076	-12,94%	-18.683	-5,02%
Beheer (beheerkosten)	-9.185	-2,37%	-5.403	-1,45%
Totaal afslagen	-219.770	-56,78%	-185.209	-49,80%
Beleidsaaarde 31-12	167.263	43,22%	186.685	50,20%

Toelichting stappen:

1. In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet voor de beschikbaarheidsdoelstelling, dat is het blijven verhuren van woningen.
2. In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet voor de betaalbaarheidsdoelstelling. De gemiddelde beleidshuur per maand per VHE bedraagt in de DAEB-tak €591 (2019: €545). De gemiddelde markthuur bedraagt € 843 (2019: € 868).
3. In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet doordat een andere dan de marktconforme onderhoudsnorm wordt gehanteerd. In de beleidswaarde wordt gerekend met een norm van € 2.357 per VHE (2019: € 1.823). De onderhoudsnorm is gestegen als gevolg van de nieuwe onderhoudsbegroting die in 2020 is opgesteld naar aanleiding van de conditiemetingen.
4. In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet doordat een andere dan de marktconforme beheernorm wordt gehanteerd. In de beleidswaarde wordt gerekend met een norm van € 889 per VHE (2019: € 851). Hierbij wordt het eindwaarde effect buiten beschouwing gelaten.

5.4 Normen financieel beleid

In ons financieel beleid en in ons Begrotingskader is vastgelegd waaraan we moeten voldoen voor een gezonde financiële positie. De financiële sturing vindt in belangrijke mate plaats op basis van kasstromen. De uitgangspunten op bedrijfsniveau zijn met name gebaseerd op de continuïteit en de financierbaarheid. De continuïteit wordt gemeten op basis van de Solvabiliteit. De financierbaarheid wordt gemeten op basis van de Dekkingsratio, de Interest Coverage Ratio, de Loan to Value en de Solvabiliteitsratio. Op projectniveau kijken we naar de rendementseisen van de investering.

Daarnaast houden we onder meer rekening met de eisen die de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stellen aan de financiële positie.

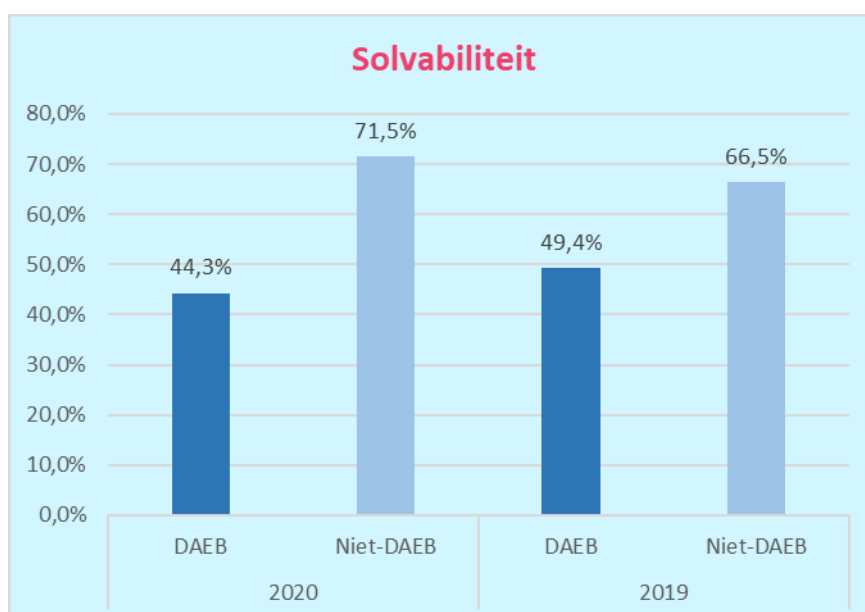
Ook kijken we kritisch naar de bedrijfslasten. In het financieel toetsingskader zijn ter beoordeling van investeringen en de financiële situatie van de organisatie de volgende normeringen opgenomen:

		DAEB	Niet-DAEB
Voldoen aan de normen van financieel beleid	Solvabiliteit	>25%	>40%
	ICR	>1,4	>1,8
	LtV	<75%	<75%
	Dekkingsratio	<50%	<50%
Voldoen aan de normen van het WSW en Aw	Solvabiliteit	>20%	>40%
	ICR	>1,4	>1,8
	LtV	<75%	<75%
	Dekkingsratio	<50%	<50%
Rendement nieuwe projecten	IRR-norm	1,9%	
Bedrijfslasten	Conform benchmark vergelijkbare corporaties	A	

In onderstaande analyse worden de parameters integraal voor DAEB en niet-DAEB weergegeven.

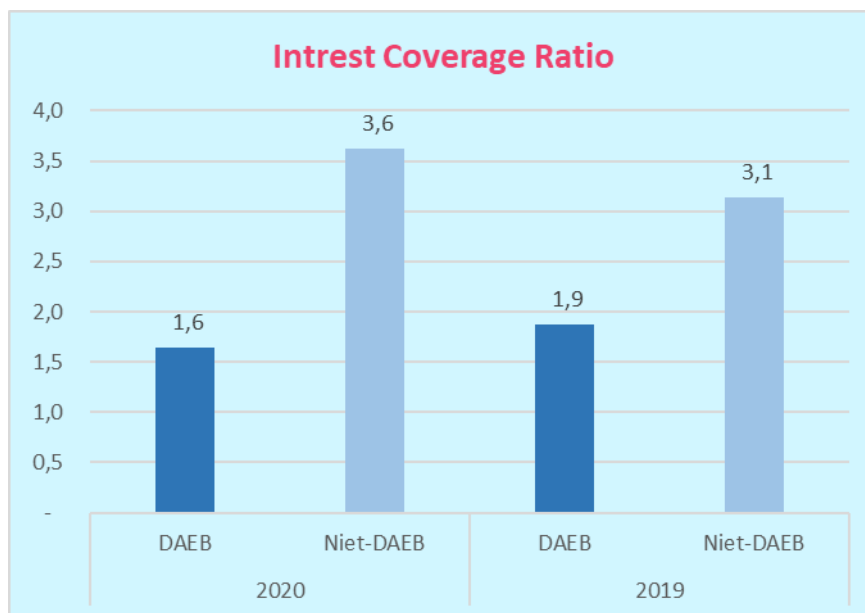
- Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)

Met solvabiliteit wordt aangegeven in hoeverre een onderneming de financiële verplichtingen aan verschafters van vreemd vermogen kan nakomen met behulp van alle activa. De solvabiliteit, gebaseerd op beleidswaarde, is ten opzichte van 2019 gedaald. We voldoen aan de gestelde normen van DAEB- en niet-DAEB.



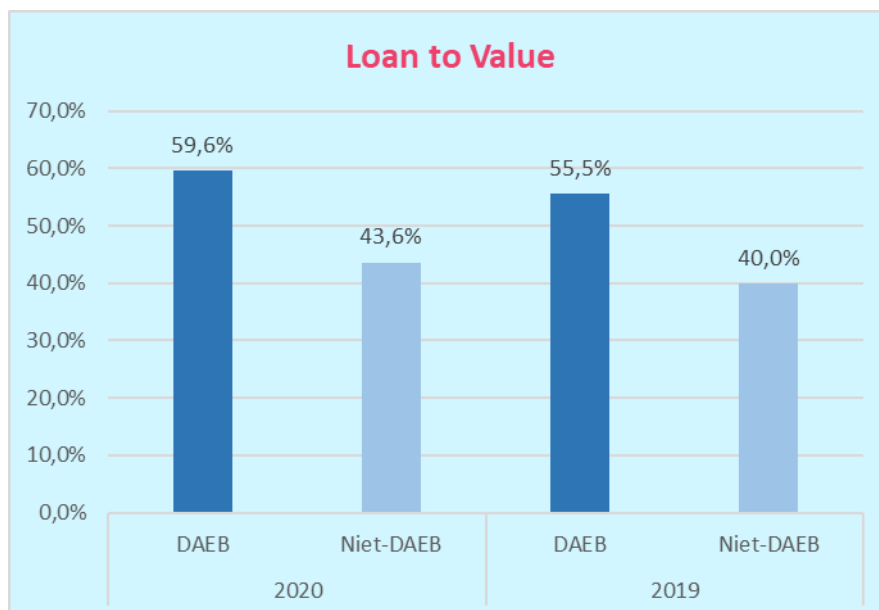
- Interest Coverage Ratio

Dit kengetal geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstroom de verschuldigde rente betaald kan worden aan de verschafters van het vreemd vermogen. De Interest Coverage Ratio voldoet aan de interne normeringen.



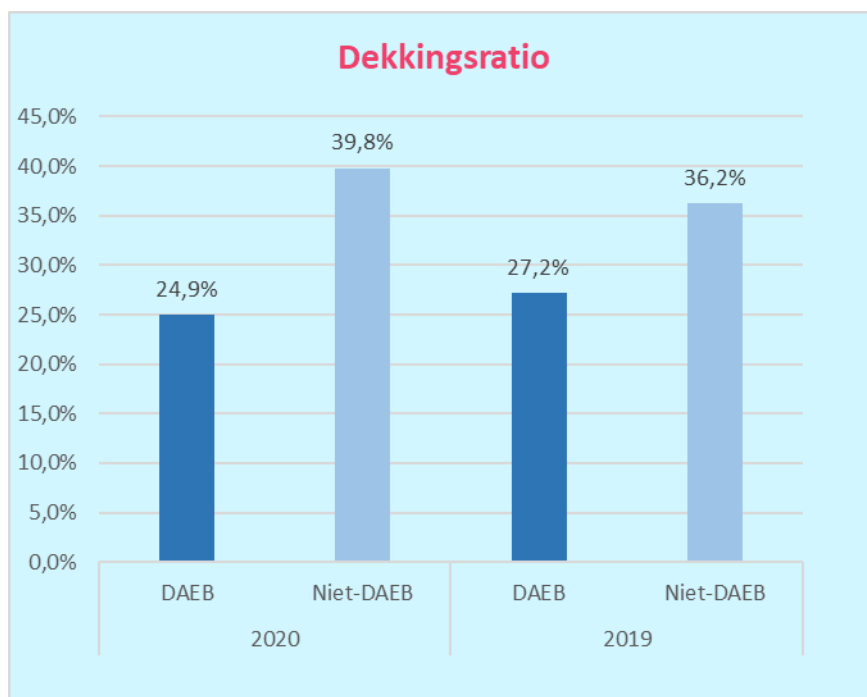
- Loan to Value (LtV)

Is de verhouding tussen de leningen en de waarde van het sociale vastgoed op basis van beleidswaarde. Ook deze norm voldoet en geeft aan dat de schuldpositie ten opzichte van de waarde van het vastgoed in balans is. Stijging van de LtV komt vooral door de daling van de beleidswaarde.



- Dekkingsratio

Het WSW geeft als randvoorwaarde voor het aantrekken van geborgde financiering dat de lening portefeuille maximaal 70% van de marktwaarde bedraagt. De WSW geborgde lening portefeuille van bijna 92 miljoen bedraagt bijna 23,7% van de marktwaarde. De dekkingsratio voldoet dus ruim aan het uitgangspunt van het geformuleerde financiële beleid.



- Bedrijfslasten

Een belangrijk deel van de Bedrijfslasten van Woonvizier wordt beïnvloed door de verhuurdersheffing en vennootschapsbelasting. Het totaal van deze belastingen bedraagt € 4,5 miljoen.

De netto bedrijfslasten worden getoetst door continu kritisch naar de uitgaven te kijken, door het periodiek opvragen van offertes en het eventueel bekijken van alternatieven. Ook door te benchmarken wordt inzicht verkregen in het niveau van de bedrijfslasten. De ontwikkeling van de netto bedrijfslasten bij corporaties heeft veel aandacht door de Aedesbenchmark. Bij deze benchmark zijn er drie klassen: A, B en C. Per klasse is een derde van alle deelnemende corporaties ondergebracht.

Uit de Aedes-benchmark van november 2020 blijkt dat wij het volgende scoren:

- Prestatieveld Huurdersoordeel hebben we een B-score.
- Prestatieveld Bedrijfslasten (bedrijfslasten minus niet beïnvloedbare kosten) scoren we € 697 per verhuureenheid (A-klasse). Het gemiddelde in de branche voor bedrijfslasten ligt op € 828 per verhuureenheid.
- Prestatieveld Duurzaamheid scoren we een B-score, de score op de energie-index bedraagt 1,43. De landelijke score op de energie-index bedraagt 1,51.

- Op prestatieveld Beschikbaarheid en op Huisvesten doelgroepen hebben we een A-score. Op Betaalbaarheid een B-score.

5.5 Normen WSW en Aw

Woonvizier is voor haar activiteiten in belangrijke mate afhankelijk van de beschikbaarheid van externe financiering. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) speelt hierin een belangrijke rol. Het WSW verstrekt garanties aan de financiers zodat corporaties de financiering af kunnen sluiten tegen relatief gunstige condities. De zekerheid die het WSW verstrekt is dus van enorm belang voor de beschikbaarheid en de prijs (rente) van externe financiering. Dit is niet ongelimiteerd. Het WSW beoordeelt jaarlijks alle corporaties op kredietwaardigheid. De uitkomst van het jaarlijkse onderzoek leidt tot een borgbaarheidsverklaring en de vaststelling van een borgingsplafond.

Het WSW hanteert een beoordelingssystematiek waarbij in belangrijke mate wordt gesteund op risicomanagement. Er vindt een risicoclassificatie plaats aan de hand van de beoordeling van business en financial risks. De business risks worden in kaart gebracht door middel van 24 vragen op diverse deelgebieden. De financial risks worden beoordeeld aan de hand van vijf eerdergenoemde financiële beoordelingsratio's welke Woonvizier ook toepast voor haar eigen financieel beleid.

In januari 2021 heeft het WSW zijn beoordeling 2020 afgerond. Het strategisch voorraadbeleid heeft een horizon tot en met 2021. Dat is voor het WSW reden om het borgingsplafond voor 2022 en verder nog niet vrij te geven. Het vrijgegeven borgingsplafond 2020 bedraagt € 102,4 miljoen. Het vastgestelde borgingsplafond stijgt voor het prognosejaar 2021 naar € 111,7 miljoen. De stijging is conform de eigen opgave in de dPI2019.

De Autoriteit Woningcorporaties (AW) van het ministerie van Binnenlandse Zaken oefent toezicht uit op individuele corporaties. De Aw beoordeelt of Woonvizier voldoet en naar verwachting in de toekomst blijft voldoen aan de vereisten op het gebied van good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Daarbij beoordeelt de Aw ook of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd. De Aw beoordeelt integraal. Dit betekent dat de verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld. De beoordeling van Woonvizier geeft eind 2019 geen aanleiding tot het maken van opmerkingen en geen aanleiding tot het doen van interventies.

5.6 Interne beheersing

5.6.1 Organisatie

De interne controle wordt georganiseerd op basis van het model van de "Three lines of defence" rekeninghoudend met de schaalgrootte van Woonvizier:

- Operationele controle
- Managementcontrole
- Strategische controle

Het gehele stelsel van sturen, beheersen, verantwoorden en toezicht houden (Corporate Governance) is erop gericht de missie te realiseren en de doelstellingen te borgen in de organisatie. Dit vereist duidelijke,

realiseerbare en meetbare doelstellingen, maar kan niet zonder inzicht in de risico's die de realisatie van deze doelstellingen kunnen bedreigen.

Met managementinformatie (trimesterrapportage) wordt inzicht verkregen in de goede werking van de sturings- en beheersingsmaatregelen en de beheersing van risico's. Het stelsel van interne controlemaatregelen moet waarborgen dat de verstrekte informatie betrouwbaar is. Daarnaast zijn maatregelen voor interne beheersing van processen en activiteiten gericht op het beheersen en beperken van risico's, het realiseren van strategische, operationele en financiële doelstellingen en het waarborgen van de naleving van wet- en regelgeving. In geval van veranderde wet- en regelgeving volgen medewerkers relevante cursussen, zodat binnen de organisatie de noodzakelijke kennis aanwezig is. Deze maatregelen van interne beheersing gelden voor Woningstichting Woonvizier en haar verbinding.

5.6.2 Planning en control cyclus

De doelstellingen van de organisatie en de beoogde resultaten zijn vertaald in prestatienormen. Ieder trimester is aan de Raad van Commissarissen gerapporteerd op basis van prestatie-indicatoren en kengetallen, over de bedrijfsvoering en de nieuwbouwprojecten.

5.6.3 Intern Controleplan

In 2020 is het Intern controleplan 2020-2021 door de Raad van Commissarissen vastgesteld. De uitvoering van het Intern controleplan kan in de toekomst gebruikt worden als input voor de interim controle.

5.6.4 Risicomanagement

Eind 2017 is het Basisdocument Risicomanagement in de Raad van Commissarissen vastgesteld. De nadere inbedding van het risicomanagement in de organisatie zal verder vorm geven worden met behulp van de externe controller. Zie paragraaf 6.6.

5.6.5 Fasedocumenten nieuwbouw

De ontwikkeling van de nieuwbouwprojecten wordt vastgelegd door middel van fasedocumenten die worden besproken in het Managementteam en geaccordeerd door de directeur-bestuurder. Projecten die zich in de initiatieffase bevinden worden, alvorens onomkeerbare stappen worden gezet, ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. De projecten die richting realisatie gaan en waar verplichtingen voor moeten worden aangegaan dienen via Investeringsbesluiten door de Raad van Commissarissen vooraf te worden goedgekeurd. In 2020 is een aantal fasedocumenten nieuwbouw behandeld in de Raad van Commissarissen, waaronder fasedocumenten Romboutstraat.

5.6.6 Financieel reglement Beleid en Beheer

De financiële kaders en stuulementen zijn uitgewerkt in een actueel financieel toetsingskader. Onderdeel van het Financieel reglement Beleid en Beheer zijn een Treasurystatuut, een Investeringsstatuut en een verbindingenstatuut. Het Investeringsstatuut is in 2019 herijkt, meer sturing op marktwaarde en beleidswaarde. In 2021 wordt deze herijking geëvalueerd.

5.6.7 Prijs-, krediet-, liquiditeitsrisico- en kasstroomrisico's

Voor deze risico's verwijzen we naar paragraaf 8.3 van de jaarrekening.

5.6.8 Toekomstparagraaf

De wereld heeft te maken met een COVID19-virus. Sinds begin maart 2020 zijn ook in Nederland besmettingen met het virus geconstateerd. Sinds dat moment is Woonvizier gestart met maatregelen, om de gezondheid van medewerkers, huurders en leveranciers zo goed mogelijk te beschermen. We hebben veel maatregelen getroffen om het besmettingsgevaar zo klein mogelijk te maken en zo ook onze huurders te beschermen. We houden steeds de nieuwsberichten in de gaten en volgen de maatregelen van het kabinet en richtlijnen van het RIVM op.

De organisatie

- Alle contacten die niet noodzakelijk zijn, vermijden we.
- **Woonvizier** is sinds 16 maart 2020 gesloten. Alle contacten verlopen digitaal of via telefoon.
- De meeste medewerkers van **Woonvizier** werken vanuit huis. Een beperkt aantal mensen werkt op kantoor voor cruciale processen (verhuur en reparatieverzoeken)
- We zijn voorbereid op een eventuele complete Lock down.

Onderhoud en nieuwbouw

- Onderhoud, renovatie en bouwactiviteiten laten we zoveel mogelijk doorgaan, maar binnen de huidige RIVM-richtlijnen (nieuwbouw, buitenonderhoud, mutatieonderhoud in een lege woning). De gezondheid staat daarbij voorop.
- We voeren in de woning alleen nog spoedreparaties uit, zoals bijvoorbeeld gas- en waterlekkages en liftstoringen. Tijdens de spoedreparatie minimaliseren we het persoonlijk contact. De huurder verblijft in een ander vertrek van de woning en houdt altijd een afstand van meer dan 2 meter.

Verhuur en verkoop

De verhuur en verkoop gaat door maar gaat digitaal en per telefoon. We komen niet meer samen met de (toekomstige) huurder in de woning.

Huurincasso

De overheid zet een groot pakket aan maatregelen in om de economische gevolgen voor iedereen in Nederland te beperken. In gesprek met de huurder wordt samen bepaald wat er mogelijk en nodig is. Met als doel een betalingsachterstand te voorkomen of op te lossen.

Informatie aan huurders

Onze huurders worden geïnformeerd via onze website en digitale nieuwsbrieven.

Steunmaatregel bedrijven kabinet

Wij vinden het in de huidige omstandigheden niet noodzakelijk dat gebruikt gemaakt wordt van de Tijdelijke Noodmaatregel Overbrugging voor Werkbehoud, de tegemoetkoming in de loonkosten voor bedrijven met omzetverlies. De inkomstenstroom van Woonvizier is op korte termijn stabiel en verandert niet. Mocht de coronacrisis op langere termijn wel dergelijk zware financiële consequenties hebben, kan een andere situatie ontstaan. Die beoordelen we dan.

Toekomstige verwachtingen

We houden rekening met de mogelijkheid dat we wellicht nog een jaar (tot er een vaccin of geneesmiddel is gevonden) op bovenstaande wijze zullen moeten werken.

Dat betekent o.a. aandacht voor goed ingerichte thuiswerkplekken, de basisprocessen lopen door, onderhoudswerkzaamheden en nieuwbouw zoveel mogelijk verantwoord blijven uitvoeren.

5.7 Risicomanagement

Woonvizier heeft te maken met een veelheid aan onzekere gebeurtenissen (zowel intern als extern) die van invloed zijn op het al dan niet realiseren van de in het ondernemingsplan geformuleerde doelstellingen. Het lopen van risico is onlosmakelijk verbonden met het ondernemen van activiteiten en zonder het nemen van risico's kunnen doelstellingen soms niet worden gerealiseerd. Woonvizier heeft een sterk risicomijdende houding. Risico's worden beperkt tot risico's die passend zijn bij de doelstellingen van Woonvizier.

De belangrijkste risico's zijn risico's die de doelstellingen van Woonvizier in gevaar brengen (de strategische risico's). We denken actief na over deze risico's en trachten deze zoveel als mogelijk te mitigeren. In de trimesterrapportage worden periodiek de risico's en beheersingsmaatregelen gerapporteerd. Daarnaast wordt bij ieder besluit nagedacht wat de mogelijke risico's en beheersingsmaatregelen zijn.

Hieronder wordt nader ingegaan op de belangrijkste strategische risico's, welke zich mogelijk kunnen voordoen, gecategoriseerd op basis van de thema's van het Ondernemingsplan:

5.7.1 Dienstverlening

- Onvoldoende inspelen op de toekomstige vraag naar woningen
Dit risico wordt beperkt doordat we flexibel bouwen met alternatieve aanwendbaarheid van de woningvoorraad en een actief doelgroepenbeleid hebben verankerd in het SVB-beleid.
- Onvoldoende inspelen op digitalisering van de samenleving
In 2020 is een AVG-training voor alle collega's georganiseerd. Medewerkers krijgen trainingen aangeboden. Er is aandacht in werknemersoverleg voor het thema digitalisering en in het najaar 2020 is een traject opgestart om te komen tot een nieuwe digitale strategie.

5.7.2 Maatschappij

- Onvoldoende anticiperen op (toekomstige) veranderingen in regelgeving (zoals juridische/administratieve splitsing, energie labels, asbest, governance)
Dit risico wordt onder andere beperkt door inbedding controllersrol en het agenderen van diverse items in het Bestuur en de RvC.
- Niet inspelen op veranderingen in de zorg- en welzijnssector
Dit risico wordt beperkt doordat we flexibel bouwen met alternatieve aanwendbaarheid van de woningvoorraad en een actief doelgroepenbeleid hebben ondersteund door SVB-beleid.
- Onvoldoende inspelen op de toekomstige vraag naar woningen en BOG/MOG/ZOG
Dit risico wordt beperkt door het nastreven van het SVB-beleid, waarvan een portfolio-analyse onderdeel van uitmaakt.
- Geen goede samenwerking met stakeholders als de gemeente Drimmelen en Huurdersbelangenvereniging
Dit risico wordt beperkt door periodiek overleg, de partijen betrekken bij het beleid en een actieve rol in de opzet van prestatieafspraken.

5.7.3 Vastgoed

- **Projectontwikkelingsrisico (beheersing projecten)**
Dit risico wordt beperkt door te allen tijden inzicht in de projectadministratie. Projecten worden tevens integraal opgenomen in verantwoording via trimesterrapportage. Investeringsvoornemen bestaat ook uit risicoanalyse, begroting en capaciteitsplanning. De controller checkt de projectberekening. Iedere investeringsbeslissing (verwerving grond en/of aangaan aannemingsovereenkomst) nieuwbouw wordt besproken in MT en goedgekeurd door RvC. Transparante aanbestedingsprocedure en contractvorming.
- **Geen actuele voorraadstrategie met een passende voorraad en passende kwaliteit**
Dit risico wordt beperkt door een actuele woningcarthotheek en bewaking van de geschiktheid van het vastgoed in relatie tot het doelgroepenbeleid in het SVB-beleid.
- **Onvoldoende inzicht in (technische) kwaliteit, levensduur en conditie complexen**
Dit risico wordt beperkt door conditiemeting van het bezit volgens NEN normering welke in 2020 is uitgevoerd.
- **Onvoldoende bewaking van de ontwikkeling van de kwaliteit van de leefomgeving van het bezit**
Dit risico wordt beperkt door woonbelevingsonderzoeken binnen de Aedes Benchmark, lokale bekendheid en betrokkenheid en diverse overleg met stakeholders.
- **Onzorgvuldige en niet-marktconforme inkoop van onderhoud**
Dit risico wordt beperkt door het opstellen van een inkoopbeleid, het opstellen van een aanbestedingsprocedure, inschakelen specialisten voor toetsing kosten.

5.7.4 Financiën

- **Het financieringsbeleid is onvoldoende afgestemd op de beleidskeuzes**
Dit risico wordt beperkt door jaarlijks de financieringsbehoefte voor Woonvizio te bepalen. Dit doen we bij de begroting voor een periode van 5 jaar. Hierdoor kunnen tijdig acties genomen worden. Op dit moment beschikt Woonvizio over voldoende financiële middelen.
- **Onvoldoende inzicht in eigen positie deelnemingen of samenwerkingsverbanden**
Dit wordt beperkt door o.a. het hanteren van een verbindingsstatuut. Hierin staat dat datgene wat van toepassing is voor de TI ook van toepassing is op de deelneming.
- **De financiële continuïteit is niet voortdurend gegarandeerd**
Woonvizio heeft een gezonde financiële positie. Om dit te behouden stuurt Woonvizio op meerdere financiële normen. Hierover wordt met regelmaat verantwoording afgelegd via o.a. de rapportages aan de raad van commissarissen en jaarrekening. Jaarlijks worden de toekomstplannen ingerekend in de begroting. De effecten hiervan op de financiële normen worden hierbij inzichtelijk gemaakt.
- **Leegstand, onverkoopbaar en moeilijk verhuurbaar zakelijk vastgoed (zorg gerelateerd vastgoed, grondposities en kantoren/winkels)**
Woonvizio onderhoudt regulier contact met alle zorgpartijen. Bij zorgvastgoed wordt dit beheerst door het scheiden van wonen en zorg en het bouwen van courant vastgoed op termijn. Woonvizio heeft een visie op zorgvastgoed opgesteld. Een aantal grondposities zijn afgewaardeerd.
- **Pandemie (coronavirus)**
Woonvizio heeft een gezonde financiële positie. Woonvizio maakt het mogelijk financieel effect inzichtelijk (BOG omzet en huurdebiteuren). Vooralsnog wordt dit beperkt geacht voor de toekomst. We verwachten dat de continuïteit niet in gevaar komt.

5.7.5 Organisatie

- Doelstellingen uit de strategische koers en het jaarplan worden niet behaald.
Dit risico wordt beperkt door periodieke verslaglegging welke o.a. omvat de voortgang op het jaarplan, begroting, viermaandelijkse rapportages en jaarverslag geven inzicht in de stand van zaken.
- Capaciteiten medewerkers (incl. management), organisatie-inrichting en cultuur sluiten niet aan met de strategische koers
Dit risico wordt beperkt door periodiek afdelings- en werknemersoverleg, functionerings- en beoordelingsgesprekken en het gestarte organisatieontwikkelingstraject, meer aandacht voor opleiding en ontwikkeling, eigenaarschap en verantwoordelijkheden.
- Kwantiteit personeel
Bij het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan wordt ingezoomd op strategische personeelsplanning.
- Bestuur en toezicht zijn niet evenwichtig van opbouw of van goede kwaliteit en sluiten onvoldoende aan op de bedrijfscultuur
Dit risico wordt beperkt door interne zelfevaluatie RvC en beoordeling bestuurder.
- De organisatie haalt te weinig meerwaarde uit (regionale) samenwerking
Dit risico wordt beperkt door alle medewerkers te stimuleren om deel te nemen aan netwerkbijeenkomsten en actief kennis op te halen in de omgeving of collega-corporaties.
- ICT beveiliging
Woonvizier heeft een informatiebeveiligingsbeleid. Woonvizier maakt gebruik van firewalls, antivirus software, spamfilters, in- en externe back-up omgeving, autorisatiebeheer, wachtwoordbeleid, versiebeheer applicaties.

Naast risicomanagement op strategisch niveau maken we op projectniveau een afzonderlijke risico-inschatting. In de viermaandelijkse rapportage besteden we daar aandacht aan. Daarnaast worden alle treasury-besluiten voorzien van een controllersparagraaf. Waar het zaken betreft met materiële organisatorische impact verloopt de besluitvorming door de bestuurder in het managementteam en wordt in de afweging een controllersparagraaf betrokken. Het is de kunst om dit te vertalen in activiteiten van de afdeling.

5.8 Treasury

In het treasurystatuut zijn de kaders vastgelegd rondom de totstandkoming van de besluitvorming. Het financieringsbeleid richt zich onder andere op het structureel voorzien van financiële middelen waardoor de continuïteit van de operationele activiteiten wordt gewaarborgd en voorgenomen investeringen worden gegarandeerd. Ook het beperken van de risico's bij zo laag mogelijk gemiddelde rentelasten is aandachtspunt. Actueel Treasurybeleid is belangrijk voor de bedrijfsvoering en risicobeheersing.

5.8.1 Leningportefeuille

De leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2020 € 94,9 miljoen (2019: € 99,1 miljoen). In 2020 zijn de volgende transactievoorstellen conform treasuryjaarplan uitgewerkt:

- In 2020 zijn twee leningen volledig afgelost:
 - Een flex-lening van € 3 miljoen bij de BNG
 - Een lening van € 2 miljoen bij de NWB.

- Er is een nieuwe flex-lening aangetrokken met een hoofdsom van € 6 miljoen en een looptijd van 10 jaar. De rente bedraagt EUR 1M + 10bp.

De gemiddelde rentevoet bedraagt 3,567% (2019: 3,580%). De gemiddelde schuld per gewogen verhuureenheid bedraagt in 2020 bijna € 33.000 (2019: € 35.000), de gemiddelde schuld per VHE is afgenomen.

5.8.2 Renterisico

De norm voor zowel renterisico uit de portefeuille, alsmede het relatieve renterisico van 15% wordt is 2020 niet overschreden.

5.9 Bestuursverklaring

Het bestuur van Woonvizier verklaart voorts dat:

- Woonvizier haar middelen uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting bestemt;
- De Raad van Commissarissen op 28 april 2021 het jaarverslag 2020 heeft vastgesteld;
- De accountant met betrekking tot de jaarrekening een goedkeurende verklaring heeft afgegeven en dat hij in zijn onderzoek heeft getoetst dat het bestuursverslag verenigbaar is met de jaarrekening.

Ellen van Beijsterveldt-Niels,
directeur-bestuurder

6 Organisatie

6.1 Organisatiestructuur

Woonvizier kent een tweelaagse bestuursstructuur met een Raad van Commissarissen (RvC) en een directeur-bestuurder: mevrouw Ellen van Beijsterveldt-Niels. We zijn lid van Aedes.

Woonvizier heeft ultimo 2020 18 medewerkers (16 Fte) in dienst. In 2020 is in het licht het nieuwe koersplan gewerkt aan een nieuwe organisatiestructuur. In nadrukkelijk overleg met alle collega's en met ondersteuning van het organisatieadviesbureau 3O2 zijn alle functies en rollen opnieuw beschreven. Tevens zijn de afdelingen wonen en vastgoed samengevoegd tot 1 afdeling om de samenwerking te versterken en klantprocessen te optimaliseren. Begin 2021 wordt dit proces afgerond, inclusief het opstellen van een nieuwe organisatiestructuur. De RvC bestaat uit 5 leden. Op basis van interne reglementen en richtlijnen wordt de RvC geïnformeerd en worden besluiten ter goedkeuring voorgelegd. De interne richtlijnen zijn gebaseerd op de richtlijnen van de Governancecode voor Woningcorporaties.

Woonvizier heeft geen Ondernemingsraad. Wel worden er werknemersbesprekingen gehouden en is een personeelsvertegenwoordiging actief. In deze besprekingen zijn afspraken gemaakt over o.a. collectieve verlofdagen, personeelsactiviteiten, ARBO-zaken en worden de trimesterrapportages, de werkplannen, begroting en jaarstukken, de nieuwbouwprojecten en diverse lopende zaken besproken en toegelicht. Ook spreekt de RvC jaarlijks met de werknemers.

Elke werknemer krijgt een functionerings- en beoordelingsgesprek en periodiek vinden er afdelings- en individuele voortgang overleggen plaats. Het ziekteverzuim bedroeg in 2020 3,6% (2019: 4,1%). In het verzuimbeleid wordt Woonvizier vanaf medio 2020 ondersteund door de Verzuimmakelaar.

Woonvizier is een relatief kleine organisatie. Bewust kiezen we ervoor met een flexibele externe schil te werken. Bij voorkomende, veelal specialistische, werkzaamheden wordt gebruik gemaakt van deze flexibele schil.

Woonvizier heeft een 100% deelneming in Woonvizier Energie B.V. In de BV zitten de volgende activiteiten huur en verhuur van WKO (vastrecht) project Smitsplein, huur en verhuur van zonnepanelen (vastrecht) project Ganshoek en aanschaf van een WKO met levering van energie project Godwaldtstraat.

6.2 Verslag Raad van Commissarissen

6.2.1 Inleiding

2020 was vooral vanwege de COVID-19 pandemie een bijzonder jaar met lastige omstandigheden. Vanwege alle risico's voor medewerkers en klanten van Woonvizier waren de mogelijkheden om elkaar fysiek te ontmoeten in dit kalenderjaar zeer beperkt. Omdat Woonvizier in 2020 ook een forse in- en uitstroom van personeel had, hebben veel nieuwe medewerkers een lastige eerste fase gekend. Graag wil ik namens de RvC een groot compliment uitdelen aan onze directeur/bestuurder en alle medewerkers van

Woonvizio. Gezamenlijk hebben zij hun uiterste best gedaan om de bedrijfsvoering zoveel mogelijk te continueren, vanzelfsprekend met inachtneming van alle richtlijnen van het kabinet.

De leden van de RvC hebben elkaar dit jaar ook minder vaak fysiek ontmoet dan in andere jaren. Desalniettemin hebben alle geplande reguliere vergaderingen plaatsgevonden, sommige op kantoor en de andere vergaderingen digitaal. De themabijeenkomst voor de RvC hebben we dit jaar wel achterwege gelaten. Vanwege de omstandigheden vond de RvC het niet verantwoord deze door te laten gaan.

Zoals reeds aangegeven blijkt de RvC met tevredenheid terug op het afgelopen jaar. Woonvizio heeft een Koersplan ontwikkeld en in 2020 zijn aanzienlijke stappen gezet om de organisatie verder te professionaliseren. Mede als gevolg hiervan zijn er veel personeelsmutaties geweest en zal de directeur/bestuurder in 2021 kunnen steunen op een vernieuwd managementteam. De RvC heeft er vertrouwen in dat dit een goede basis zal zijn om een organisatie neer te zetten die de uitdagingen in de toekomst aan kan.

Dit jaar (2020) heeft de zelfevaluatie van de RvC van Woonvizio plaats gevonden zonder externe begeleiding. Onder meer de COVID-19 perikelen en de mutaties in de RvC per 1 januari 2021 zijn doorslaggevend geweest om in 2021 de zelfevaluatie onder externe begeleiding te houden en in 2020 te kiezen voor een interne zelfevaluatie.

De RvC heeft ook dit jaar een gesprek gevoerd met het bestuur van de Huurdersvereniging Woonbelang en de huurders commissarissen hebben ook dit jaar regelmatig overleg gehad met het DB van de huurdersvereniging.

Op verzoek van de RvC is de controller ook dit kalenderjaar bij diverse vergaderingen aanwezig geweest en de RvC heeft ook zonder aanwezigheid van de directeur/bestuurder met de controller gesproken en hij heeft desgevraagd zaken toegelicht en zijn opvatting en aanbevelingen m.b.t. de performance gegeven.

De RvC heeft dit kalenderjaar vanwege de bijzondere omstandigheden geen bespreking gevoerd met de nieuwe externe accountant van Woonvizio. Zodra de omstandigheden weer zijn genormaliseerd zal dat z.s.m. gepland worden. Natuurlijk heeft de auditcommissie van de RvC wel een bespreking gevoerd met de nieuwe accountant.

6.2.2 Onze visie op toezicht en toetsing

De RvC van Woonvizio houdt toezicht op het functioneren van het bestuur (de statutaire directie) van Woonvizio en de algemene gang van zaken binnen de organisatie. De RvC adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van het bestuur en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden van de bestuurder vast. De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Woonvizio elke vier jaar laat uitvoeren.

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de RvC is beschreven in het reglement raad van commissarissen. De RvC werkt met een taakverdeling naar aandachtsgebieden en een tweetal commissies.

De RvC heeft een toezichtvisie opgesteld, waarin duidelijk wordt gemaakt waarom de RvC bestaat, wat onder goed toezicht wordt verstaan en namens wie toezicht wordt gehouden. De RvC geeft hierin een antwoord op basisvragen over zijn taakopvatting, doel en functie. De RvC beschrijft hierin onder andere dat de RvC en zijn leden vanuit een maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief zijn en structureel verantwoording willen afleggen aan interne en externe belanghebbenden.

In de visie op toezicht heeft de RvC uitgewerkt hoe dat in de praktijk wordt gebracht. Het beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van spelregels die de RvC bij het uitoefenen van zijn taken volgt. Het centrale uitgangspunt voor de RvC is erop toe te zien dat Woonvizier een maatschappelijke koers blijft varen. Een koers waarin maatschappelijke vraagstukken op het gebied van wonen en de belangen van mensen die op de woningmarkt in een kwetsbare positie verkeren centraal staan, en waarin voldaan wordt aan de eisen voor woningcorporaties zoals die opgenomen zijn in wet en regelgeving.

De RvC ziet erop toe dat deze uitgangspunten uitgewerkt zijn in een strategisch plan dat in consultatie met belanghebbenden (zoals gemeenten, huurders en zorg- en welzijnsinstellingen) wordt opgesteld en dat helder geformuleerde doelstellingen bevat.

Het toezichtkader van de RvC is nader uitgeschreven in de reglementen van de RvC en in de profielschets van de commissarissen. Deze documenten zijn te raadplegen op de website van Woonvizier.

6.2.3 Governance

De Governance code Woningcorporaties kent vijf principes. De principes vullen elkaar aan en dienen in samenhang te worden gezien. Het belang van (toekomstige) huurders of bewoners staat voorop in principe 1, waar het gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht. Principe 2 behandelt de manier waarop bestuur en RvC aanspreekbaar zijn op resultaten. Principe 3 beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en RvC en principe 4 behandelt de dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbende partijen. Principe 5 ten slotte besteedt aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten. Binnen Woonvizier worden deze principes nageleefd.

De RvC is over het algemeen positief tot zeer positief over de prestaties van de organisatie, de kwaliteit en het functioneren van de RvC en de wijze waarop de wisselwerking met het bestuur gestalte krijgt en concludeert dat de governance niet alleen op papier op orde is, maar ook in de praktijk (cultuur, gedrag) werkt.

In het afgelopen kalenderjaar heeft de RvC veel aandacht gehad voor de interne beheersing. Hier zijn door de organisatie een aantal goede stappen gezet, maar de RvC zal dit proces ook in 2021 weer nadrukkelijk volgen.

In 2020 heeft de RvC de governance professioneler ingericht. Er wordt gewerkt met een remuneratie- en een auditcommissie). De auditcommissie richt zich met name op de financiën en bedrijfsvoering en de remuneratiecommissie richt zich met name op de HRM zaken en de werkgeversrol van de RvC. De RvC is positief over deze ontwikkeling en constateert dat mede door het voorwerk van de commissies de RvC vergaderingen efficiënter verlopen.

Samenstelling commissies 2020

Audit

- Robert Bool voorzitter
- Dré van Aert lid

Remuneratie

- Toon Kloet voorzitter
- Ruud de Frankrijker lid

Dit kalenderjaar zijn twee nieuwe commissarissen geworven worden. Beiden zijn als huurderscommissaris voorgedragen. De RvC heeft er bewust voor gekozen om het draagvlak te vergroten en beschikt nu over drie huurderscommissarissen. Bij de werving is verder gepoogd om de volgende wensen, competenties, vaardigheden te borgen in de RvC:

- Een registeraccountant
- Volkshuisvester
- Lokale verankering is bij minimaal 2 (1 nieuwe) commissarissen
- Voorkeur gaat uit naar tenminste één vrouwelijke kandidaat gezien de samenstelling van de RvC.

Met veel voldoening stelt de RvC vast dat met de werving van de nieuwe leden aan alle wensen is voldaan. Ook het proces is uitstekend verlopen.

6.2.4 Toezicht

De RvC heeft kennisgenomen van het volkshuisvestelijk bod Drimmelen en Moerdijk en van de gemaakte prestatieafspraken en heeft de directeur bestuurder hierop bevraagd en zij heeft dit toegelicht.

In 2020 is er wederom aandacht besteed aan het zorgvastgoed, dat is overgenomen van WSG. De contracten zijn geïnventariseerd evenals de (onderhoud) afspraken met de zorginstellingen. In 2021 zal de strategie nader worden uitgewerkt en deze vervolgens worden besproken in de RvC.

Toetsing op de financiële en operationele prestaties vindt plaats aan de hand van het jaarplan en de begroting. Na ieder tertiaal periode wordt gerapporteerd en op basis van de deze tertiaal rapportage wordt de directeur bestuurder bevraagd over deze prestaties. In 2020 is er vooral aandacht besteed aan de onderhoudsbegroting en de bewaking van de processen. Hierin is progressie geboekt en de controller en RvC zijn hier nauw bij betrokken.

De investeringsvoorstellen Romboutstraatstraat en Lage Zwaluwe West deelplan 2 zijn aan de orde geweest en vastgesteld.

De RvC is zeer tevreden met de bijdrage van de controller en heeft dan ook besloten om de werkzaamheden van de huidige controller te continueren. In verband met de mutaties in het managementteam is de RvC akkoord gegaan met het voorstel om de controller daarnaast tijdelijk (in de overgangsfase) enige werkzaamheden van de manager bedrijfsvoering te laten overnemen.

Overige besluiten die de RvC in 2020 heeft genomen zijn onder meer:

- Aanstellen accountant
- Instellen audit- en remuneratie commissie

- Vaststellen reglementen voor deze commissies
- Vaststellen remuneratierapport
- Werving en aanstellen twee nieuwe leden RvC
- Kennisnemen van de aanzet tot een nieuw reglement voor de RvC
- Vaststellen jaarstukken
- Vaststellen ondernemers plan
- Vaststellen begroting 2021
- Kennisnemen van de organisatieontwikkelingen en het koersplan
- Kennisnemen van het investeringsvoorstel duurzaamheid
- Vaststellen van het projectvoorstel nieuwbouw

6.2.5 Werkgeversrol

De RvC besluit over benoemingen, beoordeling en beloningen, schorsing en ontslag van de statutaire directie. Op grond hiervan heeft de RvC als taak het functioneren van de statutaire directie te beoordelen. Uitgangspunt voor het bezoldigingsbeleid is de Governancecode Woningcorporaties. Dit betekent: De RvC stelt het bezoldigingsbeleid voor het bestuur vast met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving. Het bezoldigingsbeleid heeft ten doel om voor de positie van Directeur-Bestuurder een gekwalificeerde en ervaren bestuurder met ervaring in de volkshuisvesting aan te trekken, te motiveren en te behouden. De beloningsstructuur voor de Directeur-Bestuurder is gericht op een optimale verhouding tussen de korte termijn resultaten van de corporatie en haar doelen voor de langere termijn. Dit wordt vastgelegd in een remuneratierapport. In dit rapport wordt verslag gedaan van de wijze waarop het beoordelings- en bezoldigingsbeleid in het afgelopen jaar in de praktijk is gebracht door de RvC. Het jaarverslag bevat de hoofdlijnen van het remuneratierapport van de RvC. Onverlet de arbeidsrechtelijke positie is het bestuur benoemd voor een periode van maximaal vier jaar. Herbenoeming kan telkens voor een periode van maximaal vier jaar plaatsvinden.

Op 5 februari 2020 is de directeur bestuurder beoordeeld over het jaar 2019. Als voorbereiding op deze beoordeling heeft de directeur bestuurder een zelfevaluatie geschreven. Aansluitend heeft de remuneratiecommissie deze zelfevaluatie met de directeur bestuurder besproken. De conclusies zijn in de RvC vergadering van 2 maart 2020 met de overige leden van de RvC besproken die hiermee hebben ingestemd.

De conclusie is dat de RvC tevreden was over de ontwikkelingen die de organisatie heeft door gemaakt, maar dat er nog wel enige uitdagingen waren die de directeur bestuurder in 2020 verder op zou pakken.

De RvC heeft ook jaarlijks een gesprek met alle aanwezige medewerkers van Woonvizier. Thema's als de werksfeer, onderlinge verhoudingen en arbeidsomstandigheden komen dan aan de orde. Ook brengen de medewerkers zelf onderwerpen in.

De RvC is van oordeel dat elke commissaris zijn of haar functie in 2020 onafhankelijk heeft uitgevoerd. Dit komt onder meer tot uitdrukking in het feit dat alle commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria zoals in de Governance code Woningcorporaties is omschreven. Geconstateerd is dat de RvC leden geen nevenfuncties bekleden die onverenigbaar zijn met hun RvC lidmaatschap. Er is ook geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen waarbij RvC leden of directeur bestuurder betrokken waren.

6.2.6 Samenstelling

De RvC onderschrijft de WNT. Conform de besluiten genomen door de RvC zijn de vergoedingen verantwoord in het jaarverslag 2020. Hiernaar wordt verwezen.

De Leden van de RvC zijn lid van de VTW en doen aan kennisontwikkeling via scholings bijeenkomsten. Alle leden voldoen dit verslag jaar aan het vereiste aantal PE punten. De RvC heeft dit jaar een zelfevaluatie uitgevoerd zonder externe begeleiding. Er is een verslag gemaakt welke is vastgesteld. De RvC heeft besloten na iedere RvC vergadering deze kort te evalueren.

Samenstelling RvC Woonvizier in 2020 en overzicht P.E. punten:

Naam	Functie	Leef-tijd	Beroep/ Deskundigheid	Benoemd/ Herbenoemd/ Aftreden	Aantal PE- punten 2020
mr. dhr. R.P.C. de Frankrijker	Voorzitter	55	Manager Min. van Financien Toezicht, governance juridisch en hrm Remuneratiecommissie	1-7-2018 1-7-2022	8
Dhr. T. Kloet	Vicevoorzitter	59	Zelfstandig ondernemer onderwijssector, ICT Remuneratiecommissie	5-2-2016 5-2-2020 5-2-2024	5
Dhr. A van Aert	Lid	52	Accountant Financieel-economisch auditcommissie	1-1-2013 1-1-2017 1-1-2021	6
Mw. M. Völker	Lid	58	Bouwkundig en projectmanager Volkshuisvestelijk	1-1-2013 1-1-2017 1-1-2021	5
Dhr. R. Bool	Lid	60	Directeur sociaal leerwerkbedrijf Financieel-economisch, ICT auditcommissie	1-7-2019 1-7-2023	5

De RvC onderschrijft de Wet Normering Topinkomens (WNT). Conform de besluiten genomen door de RvC zijn de vergoedingen verantwoord in de jaarrekening 2020. Voor de uiteenzetting van de bezoldiging van de Bestuurder en RvC wordt verwezen naar paragraaf 19 van de jaarrekening.

De leden van de RvC zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en doen aan kennisontwikkeling via (scholing)bijeenkomsten. De in 2015 ingevoerde Permanente Educatie (PE) is hier ook onderdeel van geworden. Alle leden van de RvC voldoen in dit verslagjaar aan het vereiste aantal PE-punten als toegelicht in de VTW en daar verantwoord.

De RvC heeft in dit verslagjaar ook een zelfevaluatie uitgevoerd. Hiervan is een verslag gemaakt en de uitkomsten worden in 2021 geïmplementeerd. De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Eenieder is uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daartoe aanleiding is.

6.2.7 Informatie

De RvC heeft een profielschets opgesteld voor zijn samenstelling. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de RvC aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de RvC diverse specifieke deskundigheden aanwezig zullen moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. Het functioneren van de RvC is gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit; ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De individuele leden dienen elkaar qua competenties aan te vullen en in goede harmonie met elkaar te kunnen samenwerken, maar dienen elkaar ook kritisch te kunnen aanspreken.

De RvC bestond in 2020 uit 5 leden, waarvan twee voorkeurscommissarissen, aangewezen zijn door de huurdersvereniging. De huurderscommissarissen in de RvC in 2020 waren dhr. Kloet en mevrouw Völker.

Vanwege het aftreden van Dhr. Van Aert en Mw. Volker zijn er in 2020 twee nieuwe commissarissen geworven die starten per 1 januari 2021. Beiden zijn als huurders commissaris benoemd.

Wij danken het bestuur en de medewerkers voor de extra inspanningen in het verslagjaar en de huurdersvereniging Woonbelang voor de waardevolle en plezierige contacten. Na de toelichting van het Bestuur en de accountant op het Jaarverslag 2020 in de RvC-vergadering van 28 april 2021 stellen wij hiermee de jaarrekening en het verslag 2020 vast en verlenen het bestuur decharge-

Getekend: 28 april 2021, Made

mr. R.P.C. de Frankrijker
voorzitter

drs. Ing. A.M.P. Kloet
vice-voorzitter

Drs. D.J. Han RA
lid

H.J.A. van Hezik
lid

H.A.P.J.M. Bool MBA
lid

JAAARREKENING 2020

7 Geconsolideerde balans na resultaatbestemming

ACTIVA (alle bedragen x € 1.000)		31-12-2020	31-12-2019
	<i>Ref.</i>		
Vaste activa			
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	14.1	4.486	4.586
Overige activa in exploitatie		387	396
		4.873	4.982
Vastgoedbeleggingen	14.2		
DAEB vastgoed in exploitatie		376.393	360.199
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		10.640	11.695
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		3.623	4.024
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		2.145	1.934
		392.801	377.852
Financiële vaste activa	14.3		
Latente belastingvordering		1.380	1.313
Leningen u/g		337	329
		1.717	1.642
Som der vaste activa		399.391	384.476
Vlottende activa			
Voorraden	14.4		
Vastgoed bestemd voor verkoop		265	265
Overige voorraden		-	-
		265	265
Onderhanden projecten	14.5	3.854	5.411
Vorderingen	14.6		
(Huur)debiteuren		210	115
Overige vorderingen		1.190	758
Overlopende activa		-	-
		1.400	873
Liquide middelen	14.7	2.477	2.628
Som der vlottende activa		7.996	9.177
Totaal		407.387	393.653

PASSIVA (alle bedragen x € 1.000)		31-12-2020	31-12-2019
	<i>Ref.</i>		
Groepsvermogen	<i>14.8</i>		
Eigen Vermogen		303.681	286.177
Voorziening	<i>14.9</i>		
Voorziening onrendabele investeringen		-	411
Langlopende schulden			
Leningen kredietinstellingen	<i>14.10</i>	87.008	92.398
Verplichtingen onroerende zaken Verkoop onder Voorwaarden	<i>14.11</i>	3.660	4.065
		90.668	96.463
Kortlopende schulden	<i>14.12</i>		
Schulden aan kredietinstellingen		7.890	6.733
Schulden aan leveranciers		1.630	1.208
Belastingen en premies sociale verzekering		1.135	417
Overige schulden		779	482
Overlopende passiva		1.604	1.762
		13.038	10.602
Totaal		407.387	393.653

8 Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(alle bedragen x € 1.000)		2020	2019
	<i>Ref.</i>		
Huuropbrengsten	17.1	19.844	19.392
Opbrengsten servicecontracten	17.2	600	665
Lasten servicecontracten	17.3	-508	-656
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	17.4	-1.670	-1.408
Lasten onderhoudsactiviteiten	17.5	-7.180	-4.799
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	17.6	-3.500	-3.463
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		7.586	9.731
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		3.969	351
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		-2.385	-54
Toegerekende organisatiekosten		-25	-18
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	17.7	1.559	279
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		2.473	2.450
Toegerekende organisatiekosten		-38	-36
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.903	-1.922
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	17.8	532	492
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.9	-873	-395
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.10	13.916	23.297
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarden	17.11	-	-57
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		13.043	22.845
Opbrengst overige activiteiten	17.12	81	102
Kosten overige activiteiten		-	-
Nettoresultaat overige activiteiten		81	102
Overige organisatiekosten	17.13	-393	-388
Leefbaarheid	17.14	-45	-37
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		7	5
Rentelasten en soortgelijke kosten		-3.301	-3.770
Saldo financiële baten en lasten	17.15	-3.294	-3.765
Resultaat voor belastingen		19.069	29.259
Belastingen	17.16	-1.564	-1.447
Resultaat na belastingen		17.505	27.812

9 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(alle bedragen x € 1.000)	2020	2019
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	19.895	19.488
Vergoedingen	731	566
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	68	248
Ontvangen interest	-	134
Saldo ingaande kasstromen	20.694	20.436
 Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	1.379	1.407
Onderhoudsuitgaven	5.712	4.349
Overige bedrijfsuitgaven	3.097	2.457
Betaalde interest	3.496	3.889
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	15	17
Verhuurdersheffing	2.535	2.145
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	44	37
Vennootschapsbelasting	1.641	2.669
Saldo uitgaande kasstromen	17.919	16.970
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.775	3.466
 (Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.473	2.452
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	89	69
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Verkoopontvangsten grond	3.545	351
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen	6.107	2.872
 Nieuwbouw huur	2.455	2.411
Verbeteruitgaven	1.550	252
Aankoop	-	-
Nieuwbouw verkoop	740	47
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven	-	-
Investerings overig	54	96
Verwerving van vastgoedbeleggingen	4.799	2.806
Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen	1.308	66

	2020	2019
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	-	-
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	1.308	66
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	2.500	7.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
	2.500	7.000
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	6.176	8.180
Aflossing ongeborgde leningen	556	547
	6.732	8.727
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-4.232	-1.727
Toename (afname) van geldmiddelen	-151	1.808
Wijziging kortgeld	-	-
Mutatie geldmiddelen	-151	1.808
Liquide middelen per 1 januari	2.628	820
Liquide middelen per 31 december	2.477	2.628
Mutatie geldmiddelen	-151	1.808

10 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

10.1 Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening

10.1.1 Algemeen

Woningstichting Woonvizier is statutair gevestigd in Made, gemeente Drimmelen en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer: 002885268. Het adres van Woningstichting Woonvizier is Middelmeede 40, 4921 BZ Made.

10.1.2 Activiteiten

Woningcorporatie Woonvizier is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de gemeentes Drimmelen en Moerdijk en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

10.1.3 Covid-19

In maart 2020 is de impact van COVID-19 op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. Wij hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen.

Het COVID-19 virus heeft impact op onze bedrijfsvoering. Het overgrote deel van de medewerkers kan de werkzaamheden vanuit huis voortzetten. Daar waar dit niet mogelijk is zijn passende maatregelen genomen. In principe vinden alle bedrijfsprocessen voortgang. Onderhouds- en investeringsactiviteiten worden daar waar noodzakelijk uitgesteld. Voor zover nu bekend zijn daar geen claims of nadelige financiële gevolgen uit te verwachten.

De impact op onze operationele kasstromen door vertraagde ontvangst van huurstromen is tot nu toe beperkt. Wij schatten op dit moment in dat deze impact dusdanig beperkt zal blijven dat hierdoor geen liquiditeitstekorten ontstaan. Onze huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.

Onze financiering voor het komend jaar is geborgd via de reguliere processen. Wij hebben voldoende ruimte in onze kengetallen om aanvullende financiering op te kunnen nemen mocht dat noodzakelijk zijn. Wij zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen. De sector banken zijn naar verwachting in staat om in deze mogelijk behoefte te voorzien. Daarnaast beschikken wij over instrumenten als uitstel van onderhoud en investeringen om onze kasstromen positief te beïnvloeden. Indien noodzakelijk zullen wij ook gebruik maken van de overheidsmaatregelen ter ondersteuning van de economie. Op dit moment verwachten wij geen gebruik te hoeven te maken van de maatregelen zoals hierboven beschreven.

Hetgeen wij niet in de hand hebben is mogelijke uitval van personeel door ziekte. Tot nu toe is de uitval beperkt en zijn wij in staat gebleven de voorgenomen activiteiten conform plan uit te voeren. De omstandigheden zijn nog steeds omgeven met grote onzekerheden met betrekking tot de uiteindelijke impact van de pandemie op zowel de samenleving als de economie.

Het bovenstaande in ogenschouw nemende zien wij geen reden om te twijfelen aan de continuïteit van de onderneming en hebben wij de jaarrekening opgemaakt op basis van continuïteitsveronderstelling en achten wij de ingenomen schattingen in de jaarrekening nog steeds passend.

10.1.4 Oordelen en schattingen

Waardering latente belastingen

In het kader van de gewijzigde inzichten ten aanzien van de RJ 272 'belastingen naar de winst' houdt Woonvizier vanaf verslagjaar 2020 bij de waardering van de belastinglatenties tegen contante waarde rekening met de fiscale faciliteiten. Aangezien het zeer waarschijnlijk is dat voor het grootste deel van het tijdelijke verschil van het vastgoed in exploitatie gedurende de levensduur geen fiscale afwikkeling zal plaatsvinden wordt deze latentie niet langer gevormd. Voorheen werd deze actieve latentie in mindering gebracht op de herwaarderingsreserve. Voor 2020 is deze latentie volledig ten laste van de overige reserves gebracht. De toelichting van deze wijziging is uiteengezet in de toelichting bij het Eigen Vermogen. De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2020 is nihil daar het een verschuiving tussen de reserves betreft.

10.1.5 Presentatiewijzigingen

In 2020 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

10.1.6 Stelselwijziging

Als gevolg van de nieuwe verslaggevingsregels is de volgende stelselwijziging doorgevoerd:

- Verwerking van uitgaven na eerste verwerking in de kostprijs van het vastgoed in exploitatie in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting

Verwerking uitgaven na eerste verwerking

Op basis van de aangepaste RJ 645 heeft Woonvizier in 2020 een wijziging aangebracht in de wijze waarop uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking in de jaarrekening worden verwerkt. Deze uitgaven worden nu verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting. Hierin zijn nadere definities opgenomen voor onderhoud en verbetering.

Onderhoudslasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt en verbeteringen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie. Woonvizier verwerkte deze kosten tot vorig jaar nog deels als onderhoudslasten. De mogelijk gewijzigde verwerking van onderhoud en verbetering heeft beperkte invloed op de omvang van het vermogen en resultaat en op de kasstromen, maar wel op de samenstelling daarvan.

De stelselwijziging is in overeenstemming met de overgangsbepaling in RJ 645 prospectief verwerkt wat inhoudt dat de vergelijkende cijfers niet zijn aangepast.

10.1.7 Onzekerheden

Voorziening dubieuze vorderingen

De beoordeling van de inbaarheid van deze vordering vereist een inschatting van subjectieve elementen. Op basis van onze gesprekken, schriftelijke bevestigingen en analyse van financiële rapportages, is de verwachting dat een deel van de vordering niet zal worden voldaan. Er is derhalve een voorziening gevormd.

10.1.8 Consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening worden opgenomen de financiële gegevens van Woningstichting Woonvizier en haar groepsmaatschappijen per 31 december van het boekjaar. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin overheersende zeggenschap wordt uitgeoefend. Hierbij worden mede in aanmerking genomen de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten indien deze economische betekenis hebben.

De groepsmaatschappijen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum waarop overheersende zeggenschap op de groepsmaatschappij is verkregen. De groepsmaatschappijen worden niet meer in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop geen sprake meer is van overheersende zeggenschap. De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden volgens uniforme grondslagen van waardering en resultaatbepaling vastgesteld. Resultaten uit transacties met en tussen groepsmaatschappijen worden volledig geëlimineerd.

10.1.9 Lijst van kapitaalbelangen

Geconsolideerde maatschappij(en):

- Woonvizier Energie B.V. te Made, gemeente Drimmelen: 100%-deelneming (2019: 100%).

Het genoemde percentage geeft het kapitaalbelang weer. Woonvizier Energie B.V. wordt volledig geconsolideerd. Hiervoor wordt verwezen naar bovenstaande paragraaf oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden.

10.1.10 Salderen

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

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

10.1.11 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

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

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde “scheidingsvoorstel”, zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar DAEB Vastgoed in exploitatie, Niet-DAEB vastgoed in exploitatie, Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.
- Ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is volledig Niet-DAEB.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- Alle deelnemingen van Woonvizier zijn geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- In de DAEB-tak van Woonvizier is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak. Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.

- De belastinglatenties zijn nagenoeg volledig toegerekend aan de DAEB-tak als ware zij het hoofd van de fiscale eenheid. De latenties op de verkoopvijver zijn wel gesplitst in DAEB en Niet-DAEB aangezien deze op vhe nummer is toe te wijzen.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten zijn volledig geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende “gesplitste” kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Woonvizio een verdeelsleutel toegepast op basis van gewogen aantal verhuureenheden.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

10.2 Financiële instrumenten

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

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

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

Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge accounting.

11 Grondslagen voor waardering activa en passiva

11.1 Materiële vaste activa

11.1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige activa in exploitatie

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

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

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

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

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

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

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

Groot onderhoud

Woonvizier verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

11.2 Vastgoedbeleggingen

11.2.1 (DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

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

Complexindeling

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

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

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

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

Waarderingsmethode

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters. 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 doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Parameters woongelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Looninflatie	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	7,00%	4,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe -EGW bij doorexpluiten	Bedrag tussen de € 1.254 en € 1.928 op basis van m2 en bouwjaar				
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW bij doorexpluiten	Bedrag tussen de € 1.091 en € 1.761 op basis van m2 en bouwjaar				
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zelfstandige studenteneenheden bij doorexpluiten	Bedrag tussen de € 1.123 en € 1.796 op basis van m2 en bouwjaar				
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Onzelfstandige studenteneenheden bij doorexpluiten	Bedrag tussen de € 353 en € 1.335 op basis van m2 en bouwjaar				
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeneheid (extr.muraal) bij doorexpluiten	Bedrag tussen de € 1.039 en € 1.803 op basis van m2 en bouwjaar				
Instandhoudingsonderhoud per vhe -EGW bij uitponen	Bedrag tussen de € 519 en € 971 op basis van m2 en bouwjaar				
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW bij uitponen	Bedrag tussen de € 434 en € 668 op basis van m2 en bouwjaar				
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 458,00	€ 458,00	€ 458,00	€ 458,00	€ 458,00
Beheerkosten per vhe – MGW	€ 450,00	€ 450,00	€ 450,00	€ 450,00	€ 450,00
Beheerkosten per vhe - studenteneenheden	€ 423,00	€ 423,00	€ 423,00	€ 423,00	€ 423,00
Beheerkosten per vhe – Zorgeneheid (extr.muraal)	€ 415,00	€ 415,00	€ 415,00	€ 415,00	€ 415,00
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,562%	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	0,00%	1,20%	1,20%	1,00%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Verkoopkosten bij uitponen (% van de leegwaarde)	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%
Disconteringsvoet EGW	Percentage tussen de 6,11% en 6,52% opslag Bouwjaarklasse				
Disconteringsvoet MGW	Percentage tussen de 6,23% en 6,64% opslag Bouwjaarklasse				
Disconteringsvoet extramurale zorgeneheden	Percentage tussen de 7,10% en 7,73% opslag Bouwjaarklasse				

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, zijn per 1 januari 2020 verhoogd van 3% naar 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo – MOG	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Disconteringsvoet BOG	Percentage tussen de 9,25% en 10,09% opslag Bouwjaarklasse				
Disconteringsvoet MOG	Percentage tussen de 9,32% en 10,16% opslag Bouwjaarklasse				

Parameters parkeerplaatsen	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 54,00	€ 52,00	€ 52,00	€ 52,00	€ 52,00
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 179,00	€ 173,00	€ 173,00	€ 173,00	€ 173,00
Beheerkosten per jaar – parkeerplaats	€ 28,00	€ 27,00	€ 27,00	€ 27,00	€ 27,00
Beheerkosten per jaar – garagebox	€ 39,00	€ 38,00	€ 38,00	€ 38,00	€ 38,00
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten inclusief OZB (% van de WOZ)	0,23%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Disconteringsvoet parkeerplaats	6,93%	6,93%	6,93%	6,93%	6,93%
Disconteringsvoet garagebox	7,02%	7,02%	7,02%	7,02%	7,02%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – per m2 bvo	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30
Mutatieonderhoud – per m2 bvo	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80
Beheerkosten % van de markthuur	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten inclusief OZB (% van de WOZ)	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%
Disconteringsvoet	Percentage tussen de 9,40% en 10,24% opslag Bouwjaarklasse				

Woonvizier heeft voor de bepaling van de marktwaarde van de woningen en parkeergelegenheden de voorgeschreven parameters en uitgangspunten uit het handboek modelmatig waarden gehanteerd (basisversie). Voor het bedrijfsmatig vastgoed, maatschappelijk vastgoed en de intramurale woongelegenheden is de full-versie toegepast. Voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek zijn afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Woonvizier opereert.

Markthuur

Ten behoeve van de full-versie heeft de taxateur de markthuur comparatief bepaald. Hierbij zijn aanbod- en transactiereferenties in de directe omgeving van het getaxeerde geanalyseerd. Op grond van een analyse van het object en de referenties is de markthuur per object vastgesteld.

Exit yield

In het exploitatiemodel van Ortec Finance wordt gebruik gemaakt van de exit yield. De exit yield methode is gelijk aan de aanvangsrendement methode (BAR), behalve wordt deze dan toegepast aan het eind van de beschouwde periode (binnen de DCF methode na 15 jaar). De eindwaarde wordt zodoende berekend door de huuropbrengsten aan het einde van de periode te kapitaliseren met de exit yield.

De exit yield is door Capital Value comparatief bepaald. De exit yield is in eerste instantie door Capital Value vastgesteld in het rekenmodel van Capital Value. Deze exit yields zijn vervolgens verwerkt in het exploitatiemodel van Ortec Finance.

Disconteringsvoet

Op basis van marktgegevens wordt de disconteringsvoet door Capital Value comparatief bepaald. Voor de opbouw van de disconteringsvoet is afgeweken van de systematiek zoals beschreven in het handboek.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB en niet- DAEB 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.

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde 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.

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

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

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitponds scenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. Corporatie Woonvizier hanteert in haar beleid een streefhuur van 70 % van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan het vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit per complex, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woonvizier is per complex uitgegaan van het gemiddelde onderhoud per VHE, die gemiddeld leidt tot een norm van € 2.356,90.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woonvizier hanteert hierbij een norm van € 888,95.

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

Woonvizier heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:	Ultimo 2020	Ultimo 2019
streefhuur van % van de maximaal redelijke huur.	70,00%	72,50%
Onderhoudsnorm	€ 2.356,90	€ 1.822,52
Beheerlasten	€ 888,95	€ 851,24
Verhuurdersheffing	Cf marktwaarde	Cf marktwaarde
Discontovoet	6,50%	6,86%

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

van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

11.2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

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

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake 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 zal plaatsvinden, mede gelet op de onbepaalde terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake 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.

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

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

Grondposities

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

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

11.3 Financiële activa

11.3.1 Latente belastingvorderingen

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

11.3.2 Vorderingen

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

11.4 Voorraden

11.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen met een terugkoopplicht dan wel terugkooprecht, bestemd voor verkoop.

De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

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

11.5 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Dit betreft vastgoed in aanbouw voor verkoop dat nog niet verkocht is (onderhanden werk). De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder de post voorraden zijn verder grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen, waarvan besloten is tot afstoting. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

11.5.1 Onderhanden projecten

Een onderhanden project in opdracht van derden (hierna: onderhanden project) is een project dat is overeengekomen met een derde, voor de constructie van een actief of combinatie van activa waarbij de uitvoering zich gewoonlijk uitstrekt over meer dan één verslagperiode. De onderhanden projecten worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst – indien deze betrouwbaar is te bepalen – en verminderd met voorziening voor verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen.

De projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van het onderhanden project worden als opbrengsten en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestatie per balansdatum verwerkt, indien het resultaat van een onderhanden project op betrouwbare wijze kan worden ingeschat (percentage of completion-methode). Voor het bepalen van het percentage gereedheid wordt uitgegaan van de gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

Als het resultaat van een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, worden de opbrengsten alleen verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald (percentage of completion with zero profit-methode). De projectkosten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de periode waarin ze zijn gemaakt.

Als het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten zullen overschrijden, worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt.

De projectkosten bestaan uit de directe projectkosten, de opslag voor kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project gebaseerd op het normale niveau van projectactiviteiten, en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, exclusief de rente op het vreemd vermogen.

Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, zijn als voorraden (onderhanden werk of vooruitbetalingen op voorraden) of als overlopende activa verwerkt indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten. Het nettobedrag per onderhanden project wordt verwerkt als vlottend actief of als kortlopende schuld, indien het saldo van het onderhanden project een debet- respectievelijk creditstand vertoont.

De in het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening gepresenteerd als netto-omzet. De projectkosten zijn verwerkt in de kosten van grond- en hulpstoffen en in de kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten.

11.6 Vlottende vorderingen

De verstrekte leningen en 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.

11.7 Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite – zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

11.8 Bijzondere waardevermindering van financiële activa

Woningstichting Woonvizier beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen (geamortiseerde) kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waardevermindering wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de (geamortiseerde) kostprijs ten tijde van de terugname, als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

Bij aandelen gewaardeerd tegen kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het financiële actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen,

contant gemaakt tegen de actuele vermogenskostenvoet voor een soortgelijk actief. Een voorheen opgenomen waardevermindering wordt teruggenomen indien het wegnemen van de indicatie van een bijzondere waardevermindering objectief waarneembaar is.

11.9 Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de geconsolideerde jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. In de enkelvoudige jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

11.10 Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

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

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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

11.11 Voorzieningen

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

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

11.11.1 Voorziening pensioenen

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

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

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

11.11.2 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

11.11.3 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor commerciële koopprojecten en dubieuze debiteuren. Een voorziening voor oninbaarheid is gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum en wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

11.12 Belastingen

11.12.1 Acute belastingen

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

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

11.12.2 Latente belastingen

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

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, 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 zullen 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.

11.12.3 Fiscale eenheid

Tussen Woningstichting Woonvizier en haar Nederlandse groepsmaatschappijen bestaat een fiscale eenheid. De Verrekening van de belastingen binnen deze eenheid vindt plaats uitgaande van de situatie dat de moeder met de dochter afrekent alsof de dochter zelfstandig belastingplichtig is.

11.13 Langlopende schulden

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

Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

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

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

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

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Voor de waardering en resultaatbepaling van deze embedded derivaten wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden.

11.14 Kortlopende schulden

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

Financiële verplichtingen behoren tot de handelsportefeuille, indien deze zijn verworven of aangegaan met het doel deze verplichtingen op korte termijn te verkopen. Deze categorie wordt na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

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

11.15 Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingsmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

12 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

12.1 Algemeen

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

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

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling, op basis van het op 25 oktober 2017 door het ministerie van Wonen en Rijksdienst

12.1.1 Huuropbrengsten

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

12.1.2 Opbrengsten servicecontracten

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

12.1.3 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

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

12.1.5 Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

12.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief. Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangevane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

12.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

12.1.8 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

12.1.9 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

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

12.1.10 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed

bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

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

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

12.1.11 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post “onroerende zaken verkocht onder voorwaarden” als de post “verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden”.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

12.1.12 Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koude-opslaginstallatie (WKO) toegerekend.

12.1.13 Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire of niet-primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management, bijdrageheffing Autoriteit Wonen en kosten van de Raad van Commissarissen.

12.1.14 Leefbaarheid

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

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

12.1.15 Rentebaten en rentelasten

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

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

12.1.16 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 uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

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

13 Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht

13.1 Algemeen

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

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

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappijen en de verkoopprijs van de verkochte groepsmaatschappijen zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. Conform het wettelijk voorgeschreven model zijn deze opgenomen op de regels “ontvangsten” en “uitgaven verbinden” en “ontvangsten” en “uitgaven overig”. De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht. .

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

14 Toelichting op de geconsolideerde balans

14.1 Materiële vaste activa

	1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		2. Overige activa in exploitatie	
	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Stand 1 januari:				
Aanschafwaarde	7.346	7.250	480	480
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-2.761	-2.570	-84	-15
Boekwaarde	4.586	4.681	396	465
Mutaties:				
Investerings*1	87	96	-	-
Desinvesteringen	-1.305	-	-	-
Afschrijvingen/waardeveranderingen	-186	-190	-10	-67
Desinvestering afschrijvingen	1.305	-	-	-
Totaal van de mutaties	-99	-94	-10	-67
Stand 31 december:				
Aanschafwaarde	6.128	7.346	480	480
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.642	-2.760	-93	-84
Boekwaarde	4.486	4.586	387	396

*1 De investeringen bestaan uit: initieel, uitgaven na eerste verwerking, verbeteringen, overige investeringen.

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, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- Bedrijfsterreinen: geen afschrijving
- Automatisering: 3-5 jaar
- Bedrijfsauto's: 2-5 jaar
- Inventaris kantoor: 5-10 jaar
- Kantoorgebouw (componentenbenadering):
- Grond: geen afschrijving
- Casco: 50 jaar
- Liftinstallaties: 20 tot 25 jaar
- Verwarmingsinstallaties: 20 jaar.

De afschrijvingen van de overige activa in exploitatie betreffen de afschrijvingen van de WKO-installaties van Woonvizier Energie B.V..

14.2 Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de post materiele vaste activa is als volgt:

(x € 1.000)	31-12-2020	31-12-2019
1. DAEB vastgoed in exploitatie	376.393	360.199
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.640	11.695
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.623	4.024
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.145	1.934
Totaal	392.801	377.852

	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
(alle bedragen x € 1.000)	2020	2019	2020	2019
	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Boekwaarde 1 januari:	360.199	339.344	11.695	10.954
Mutaties:				
Aankoop	-	-	-	-
Investeringen	245	218	7	144
Desinvesteringen: verkoop	-729	-1.535	-1.174	-307
Desinvesteringen: sloop	-	-	-	-
Overboekingen	2.874	-209	-	-81
Herwaarderingen	12.385	20.059	112	1.053
Waardeverminderingen	1.419	-432	-	-164
Terugname waardeverminderingen	-	2.754	-	96
Totaal van de mutaties	16.194	20.855	-1.055	741
Boekwaarde 31 december	376.393	360.199	10.640	11.695
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	221.454	210.369	3.409	3.974

	3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	
(alle bedragen x € 1.000)	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Boekwaarde 1 januari:	4.024	3.842	1.934	1.199
Mutaties:				
Investerings (1)	-	-	4.463	1.512
Saldering met voorziening onrendabel	-	-	-1.360	-971
Desinvesteringen	-649	-453	-	-95
Afwaardering overige projecten	-	-	-18	-
Overboekingen	-	-	-2.874	289
Aanpassingen marktwaarde	248	635	-	-
Totaal van de mutaties	-401	182	211	735
Boekwaarde 31 december	3.623	4.024	2.145	1.934

DAEB vastgoed in exploitatie (1) en niet-DAEB vastgoed in exploitatie (2)

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

(x € 1.000)	2020	2019	Variant
Eengezinswoningen	283.034	271.669	Basis
Meergezinswoningen	64.932	62.138	Basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	8.217	8.369	Full
Maatschappelijk onroerend goed	5.000	4.679	Full
Zorgvastgoed (intramuraal)	21.690	20.750	Full
Zorgvastgoed (extramuraal)	3.556	3.682	Basis
Garages en parkeerplaatsen	604	608	Basis
Totaal	387.033	371.895	

Verloopstaat Marktwaaarde 2019 - 2020 Portefeuille (x € 1.000)			
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaaarde 2019	360.199	11.695	371.894
Voorraadmutaties			
Verkoop	-729	-1.174	-1.903
Sloop			-
Nieuwbouw	1.979		1.979
Aankoop			-
Overige voorraadmutaties	-	-	-
Subtotaal voorraadmutaties	1.250	-1.174	76
Methodische wijzigingen als gevolg van nieuwe regels in het handboek 2020			
Begrenzing mutatiekans	3.958	-	3.958
Overdrachtskosten	-4.710	-70	-4.780
Markthuur na validatie	-1.837	-	-1.837
Disconteringsvoet na validatie	490	11	501
Subtotaal methodische wijzigingen	-2.099	-59	-2.158
Mutatie Objectgegevens			
Contracthuur en Leegstand	5.398	64	5.462
Mutatie potentiële huur (markt- en maximaal redelijke huur)	756		756
WOZ-waarde	7.000	-97	6.903
Leegwaarde			-
Mutatiekans	-571	-	-571
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-219	-94	-313
Complexdefinitie en verkooprestricties	571		571
Subtotaal mutatie objectgegevens	12.935	-127	12.808
Mutatie Waarderingsparameters			
Macro-economische parameters	-2.019	-88	-2.107
Reguliere huurstijging	-65	-	-65
Markthuur	525	54	579
Leegwaardestijging	-2.403	-14	-2.417
Splitsings- en verkoopkosten	190	-	190
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-2.979	-26	-3.005
Beheerkosten	-332	-2	-334
Belastingen en verzekeringen	770	9	779
Verhuurderheffing	2.006		2.006
Disconteringsvoet	8.066	453	8.519
Exit yield	349	-81	268
Subtotaal mutatie waarderingsparameters	4.108	305	4.413
Totaal mutaties	16.194	-1.055	15.139
Marktwaaarde 2020	376.393	10.640	387.033

14.2.1 Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2020 € 167,3 miljoen (2019: € 186,7 miljoen). Het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

(alle bedragen x € 1.000)	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Marktwaaarde per 31-12-2020	376.393	10.640	387.033
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-48.428	-157	-48.585
Betaalbaarheid (huren)	-111.488	-436	-111.924
Kwaliteit (onderhoud)	-49.744	-332	-50.076
Beheer (beheerkosten)	-9.178	-7	-9.185
Totaal afslagen	-218.838	-932	-219.770
Beleidswaarde 31-12-2020	157.555	9.708	167.263

Onderstaand wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de in de grondslagen vermelde uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde(* €1.000)	
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 12.439	lager
Streefhuur	2,5% hoger	€ 7.918	hoger
Lasten onderhoud (per eenheid)	€ 100 hoger	€ 6.884	lager
Beheerlasten (per eenheid)	€ 100 hoger	€ 6.745	lager

14.2.2 WOZ-waarde

De WOZ-waarde van het totale bezit bedraagt € 495,4 miljoen (WOZ 2020). De WOZ 2019 bedroeg € 477,1 miljoen.

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

De woningen aan de Groningenlaan 1 tot en met 29, Groningenlaan 31 tot en met 39 (oneven) en Frieslandlandlaan 1 tot en met 15 (oneven) zijn hypothecair bezwaard, in totaal 42 woningen.

14.2.4 Verzekeringen

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

Onderstaande risico's voor de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn verzekerd:

Soort	Dekking	Verzekerde som
Kantoorpand	Brand (getaxeerd)	€ 4.385.000
Inventaris kantoor/magazijn	Brand (getaxeerd)	€ 672.000
Computer	Brand (getaxeerd)	€ 214.000
Vervoermiddelen	WA Casco + inzittenden	€ 83.510
Reconstructie	Bedrijfsschade	€ 182.000
Wettelijke aansprakelijkheid	Aansprakelijkheid	€ 2.500.000
Aansprakelijkheid bestuurders inclusief Raad van Commissarissen	Uitgebreide verzekering	€ 2.500.000

14.2.5 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Per ultimo 2020 zijn in totaal 18 (2019: 21) opgeleverde woningen verkocht met Slimmer Kopen. Het betreft 2 woningen Postweg, 4 woningen St. Jozefhof, 1 woning Prinsenpolder en 11 woningen F-veld.

14.2.6 DAEB en Niet- DAEB vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

De corporatie heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin ca. 187 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 10 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 2,43 miljoen.

14.2.7 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De specificatie van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is als volgt:

	31-12-2020 (x € 1.000)	31-12-2019 (x € 1.000)
DS Jamesstraat / Ganshoek deelplan II	281	424
Hofstedestraat	25	25
Made-Oost	193	193
Markstraat	584	554
Ontmoetingsruimte Ganshoek	-	66
Romboutstraat	15	14
Zuideindsestraat	-	171
Vlshoek	560	-
Duurzaamheidsproject	487	470
Overig	-	17
	2.145	1.934

14.3 Financiële vaste activa

Latente belastingvordering

	31-12-2020	31-12-2019
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Verrekenbare/tijdelijke verschillen uit hoofde van lening o/g	343	184
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van afschrijvingspotentieel van vastgoed in exploitatie DAEB	479	673
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van afschrijvingspotentieel van vastgoed in exploitatie Niet-DAEB	290	285
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van verkopen van vastgoed in exploitatie DAEB	614	456
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van verkopen van vastgoed in exploitatie Niet-DAEB	-	-
Verrekenbare/tijdelijke verschillen uit hoofde van afschrijving kantoorpand.	-346	-285
Boekwaarde per 31 december	1.380	1.313

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen:

31-12-2020	Jaarrek.	Fiscaal	Verschil	Nominaal	Contant
	(x€1.000)	(x€1.000)	(x€1.000)	(x€1.000)	(x€1.000)
(Dis)agio leningportefeuille	-	1.947	1.947	487	343
Vastgoed in exploitatie - afschrijvingspotentieel DAEB			2.320	580	479
Vastgoed in exploitatie - afschrijvingspotentieel Niet-DAEB			1.387	347	290
Vastgoed in exploitatie - verkopen DAEB	11.587	14.421	2.833	708	614
Vastgoed in exploitatie - verkopen Niet-DAEB	475	293	-183	-46	-
(On)roerende goederen ten dienste van de exploitatie	4.486	2.383	-2.103	-526	-346
					1.380

31-12-2019	Jaarrek.	Fiscaal	Verschil	Nominaal	Contant
	(x€1.000)	(x€1.000)	(x€1.000)	(x€1.000)	(x€1.000)
(Dis)agio leningportefeuille	-	1.374	1.374	300	184
Vastgoed in exploitatie - afschrijvingspotentieel DAEB			3.863	848	673
Vastgoed in exploitatie - afschrijvingspotentieel Niet-DAEB			1.598	351	285
Vastgoed in exploitatie - verkopen DAEB	9.344	11.703	2.359	521	456
Vastgoed in exploitatie - verkopen Niet-DAEB	753	432	-321	-70	-
(On)roerende goederen ten dienste van de exploitatie	4.586	2.436	-2.150	-467	-285
					1.313

Leningen u/g

	2020	2019
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Stand per 1 januari	329	321
Rente	8	9
Uitbetaling saldo rekening courant	-	-
Kosten	-	-1
Stand per 31 december	337	329

De lening u/g betreft de Starterslening. Met de Starterslening wordt, via SVN, in eerste instantie gedurende 3 jaar de hypotheekrente en –aflossing voorgeschoten aan de koper. Na 3 jaar vindt er een inkomenstoets plaats. Indien het inkomen ontoereikend is, dan wordt het weer voor 3 jaar verlengd. De eigenaar betaalt dit voorschot terug bij woningverkoop of aan het einde van de looptijd van de hypotheek van 30 jaar. De Starterslening wordt afgesloten met Nationale Hypotheek Garantie. In totaal hebben we eind 2020 nog voor 4 woningen/kopers een vordering (2019: 6).

14.4 Voorraden

	2020	2019
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Vastgoed bestemd voor verkoop		
Stand per 1 januari	265	265
Geactiveerde kosten	-	-
Geactiveerde opbrengsten	-	-
Resultaat boekjaar	-	-
Herrubricering van Verkoop onder Voorwaarden	-	-
Stand per 31 december	265	265

De post 'Vastgoed bestemd voor verkoop' bestaat uit opgeleverde, nog niet geleverd niet-DAEB Bedrijfs-onroerend goed van het project Onderstraat die verkocht is in 2016 met uitgestelde levering.

14.5 Onderhanden werk

	2020	2019
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Onderhanden werk		
Stand per 1 januari	5.411	5.265
Geactiveerde kosten	828	181
Geactiveerde opbrengsten	-3.969	-333
Resultaat boekjaar	1.584	298
Herrubricering van (on)roerende zaken ten dienste van de expl.	-	-
Stand per 31 december	3.854	5.411

De specificatie van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is als volgt:

	31-12-2020 (x € 1.000)	31-12-2019 (x € 1.000)
Lage Zwaluwe West deelplan II (Vlashoek)	619	2.180
Lage Zwaluwe West deelplan III	3.235	3.231
	3.854	5.411

14.6 Vorderingen

	31-12-2020 (x € 1.000)	31-12-2019 (x € 1.000)
(Huur)debiteuren		
Zittende huurders	229	172
Vertrokken huurders	51	28
Overige debiteuren	7	7
	287	207
Voorziening dubieuze (huur)debiteuren	-77	-92
Saldo (huur)debiteuren	210	115
Overige vorderingen		
Vennootschapsbelasting, betaalde vpb 2019	2.610	2.610
Vennootschapsbelasting, berekende vpb 2019	-2.017	-2.017
Vennootschapsbelasting, betaalde vpb 2020	1.700	-
Vennootschapsbelasting, berekende vpb 2020	-1.690	-
Nog te ontvangen subsidie Surplus inzake Ganshoek	50	150
Nog te ontvangen subsidie Gemeente Drimmelen inzake Ganshoek	500	-
Overige vorderingen	37	15
	1.190	758

14.7 Liquide middelen

	31-12-2020 (x € 1.000)	31-12-2019 (x € 1.000)
Kas	1	1
Rabobank	2.476	2.627
	2.477	2.628

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking van Woningstichting Woonvizier.

14.8 Groepsvermogen

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.

14.9 Voorziening onrendabele investering

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Stand per 1 januari	411	922
Dotatie voorziening	949	460
Saldo per 31 december	1.360	1.382
Saldering projecten in ontwikkeling	1.360	971
Stand per 31 december	-	411

14.10 Leningen kredietinstellingen

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Stand per 1 januari	99.131	100.950
Bij: verstrekkingen	2.500	7.000
Af: aflossingen	6.733	8.819
Stand per 31 december	94.898	99.131
Af: aflossingsverplichting komend jaar	7.890	6.733
Saldo per 31 december	87.008	92.398

Rentevoet, aflossingssysteem en duration

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 3,567% (2019: 3,580%). De leningen worden ineens afgelost (fixe-leningen) of op basis van annuïteitensysteem. De duration van de leningportefeuille bedraagt 15,9.

Borgstelling/faciliteringsvolume

Het WSW staat borg voor de leningen tot een bedrag van € 98,6 miljoen (borgingsplafond). De geborgde schuldrest bedraagt per ultimo 2020 € 95,4 miljoen. De corporatie heeft zich verplicht de woningcomplexen waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet te bezwaren of te vervreemden zonder toestemming van het WSW.

Aflossingsverplichtingen

De aflossingsverplichting voor het komend jaar bedraagt € 7,8 miljoen, deze is verantwoord bij de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor de komende vijf jaar bedraagt € 26,3 miljoen.

Renterisico

Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk 9 (Financiële Instrumenten).

14.11 Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Stand per 1 januari	4.065	3.824
Aangekochte Slimmer Kopen woningen	-654	-451
Opwaarderingen	249	692
Totaal mutaties	-405	241
Stand per 31 december	3.660	4.065

De verplichting inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV) betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden. De terugkoopverplichting heeft ultimo 2020 betrekking op 18 nieuwbouw koopwoningen (2019: 21).

14.12 Kortlopende schulden

	31-12-2020 (x € 1.000)	31-12-2019 (x € 1.000)
Schulden aan kredietinstellingen		
Kortlopende aflossingsverplichting	7.890	6.733
Schulden aan leveranciers		
Totaal	1.630	1.208

Onder de schulden aan leveranciers is een bedrag ad € 154K (2019:€ 64K) wat betrekking heeft op schulden aan de overheid.

	31-12-2020 (x € 1.000)	31-12-2019 (x € 1.000)
Belastingen en premies sociale verzekering		
Loonheffing	89	77
Pensioenfondsen	-	19
Vennootschapsbelasting	-	-
Omzetbelasting	1.046	321
	1.135	417
 Overige schulden		
Te verrekenen servicekosten huurders	171	100
Transitorisch onderhoud	9	71
Controlekosten	60	35
Nog te ontvangen facturen w.o. projecten	299	149
Aangegane verplichting planmatig onderhoud	-	24
Diversen	240	103
	779	482
 Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	1.456	1.650
Vooruit ontvangen huur	131	96
Reservering verloftegoed	17	16
	1.604	1.762

15 Financiële instrumenten en risicobeheersing

15.1.1 Algemeen

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

De primaire financiële instrumenten van de groep, anders dan derivaten, dienen ter financiering van de operationele activiteiten van de groep of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Het beleid van de groep is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de groep zijn het valutarisico, het rente- en kasstroomrisico en overig prijsrisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico.

Het beleid van de groep om deze risico's te beperken, luidt als volgt:

15.1.2 Kredietrisico

De groep handelt enkel met kredietwaardige partijen en heeft procedures opgesteld om de kredietwaardigheid te bepalen. Tevens heeft de groep richtlijnen opgesteld om de omvang van het kredietrisico bij elke financiële instelling en debiteur te beperken. Bovendien bewaakt de groep voortdurend haar vorderingen en hanteert de groep een strikte aanmaningsprocedure. Door de bovenstaande maatregelen is het kredietrisico voor de groep minimaal. Het maximale kredietrisico aangaande vorderingen, liquide middelen en niet in de balans opgenomen financiële activa is weergegeven onder de desbetreffende toelichtingen. Het maximale kredietrisico aangaande derivaten is weergegeven onder de toelichting op de hedges. Binnen de groep zijn geen belangrijke concentraties van kredietrisico's.

15.1.3 Liquiditeitsrisico

Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst. In de liquiditeitsbegrotingen wordt rekening gehouden met beperkte beschikbaarheid van liquide middelen waaronder bankgaranties en margin calls met betrekking tot afgesloten derivaten. Voor een toelichting van de liquiditeitsrisico's van de renteswaps wordt verwezen naar de toelichting op de renteswaps.

Voor een toelichting van de gecommiteerde kredietfaciliteit en bijbehorende convenant wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden.

15.1.4 Valutarisico

Woonvizioor loopt geen valutarisico. Alle inkomende en uitgaande kasstromen zijn in euro's.

15.1.5 Renterisico

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

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woonvizier risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Voor schulden met variabele renteaftspraken wordt het kasstroomrisico afgedekt door in geval van een significante verwachte stijging respectievelijk daling van de marktrente, renteswapcontracten af te sluiten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente. Verwezen wordt verder naar paragraaf "Hedges" van dit hoofdstuk.

15.1.6 Rentevoet leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden

Ter beoordeling van het prijsrisico dat Woonvizier loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden (x € 1.000):

Restant looptijd	Renteklasse				Totaal
	Tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	> 5%	
1 – 5 jaar	9.445	9.750	7.086	-	26.281
6 – 10 jaar	6.949	700	1.998	-	9.647
11 – 15 jaar	7.000	6.900	-	-	13.900
16 – 20 jaar	-	8.307	-	-	8.307
> 20 jaar	575	2.500	33.689	-	36.764
Totaal	23.968	28.157	42.773	-	94.898

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,567%.

15.1.7 Kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de Jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies :

	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
2021	7.890	6.500	1.000
2022	2.869	1.500	202
2023	7.383	6.000	-
2024	9.084	8.020	-
2025	2.615	1.750	-

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

- De rente van een variabel rentende lening (roll-over lening van 1,0 miljoen euro)) is gebaseerd op drie-maands Euribor. en een liquiditeitsafslag respectievelijk opslag die is bepaald op plus 195 basispunten.
- De rente van een variabel rentende lening (€ 6,0 miljoen nominaal) (roll-over lening) is gebaseerd op een-maands Euribor. en een liquiditeitsafslag respectievelijk opslag die is bepaald op plus 10 basispunten.
- Gecombineerd met de transitorische rentelast over de leningenportefeuille ad € 1,5 miljoen bedraagt de effectieve rentevoet 3,32% (2019: 3,58%).

- Basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de lening en de kredietopslag dient periodiek opnieuw te worden vastgelegd. Woonvizier heeft drie basisrenteleningen in haar leningportefeuille. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 9 en 23 basispunten, waarbij de eerste volgende opslagherziening plaatsvindt per 1 juli 2021.
- De nominale hoofdsom van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2020 € 98,4 miljoen (2019: € 102,1 miljoen).
- de reële (markt)waarde van de leningportefeuille ultimo 2020 bedraagt € 165,4 miljoen (2019: € 156,9 miljoen).

15.1.8 Marktrisico

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

15.1.9 Reële waarde

De marktwaarde van de leningen hebben we reeds nader toegelicht. De reële waarde van de overige financiële instrumenten wijken niet materieel af van de boekwaarde.

16 Niet in de balans opgenomen regelingen

16.1 Voorwaardelijke verplichtingen en niet-verwerkte activa en verplichtingen

16.1.1 Voorwaardelijke verplichtingen

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (2020: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen (€ 95,4 miljoen). Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2020 heeft Woningstichting Woonvizier een aangegane obligoverplichting van € 3,8 miljoen (2019: €3,8 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.

16.2 Niet-verwerkte activa en verplichtingen

16.2.1 Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2020-2024 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2020 tot en met 2024 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2021: € 192.000;
- 2022: € 193.000;
- 2023: € 195.000;
- 2024: € 197.000.
- 2025: € 200.000.

16.2.2 Bankkrediet Woonvizier

De in rekening-courant verleende kredietruimte bedraagt per 31 december 2020 € 1.000.000 (2019: €1.000.000).

16.2.3 Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

De corporatie vormt met Woonvizier Energie BV een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

16.3 Meerjarige financiële verplichtingen

16.3.1 Aangetrokken leningen, nog niet opgenomen leningen

Woningstichting Woonvizier heeft in 2020 geen contracten afgesloten voor nieuwe leningen die nog gestort moeten worden.

16.3.2 Investeringsverplichtingen en afnameverplichting

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor investeringen in het nieuwbouwproject Vlashoek Lage Zwaluwe west voor € 1,6 miljoen en de pilot duurzaamheid fase 2 voor € 3,8 miljoen. Het betreft aangegane verplichtingen die nog niet gefactureerd zijn.

16.3.3 Volmacht WSW

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.

16.3.4 Aanspraken tekorten pensioenvoorzieningen

Woonvizier is aangesloten bij het bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporaties (SPW). De door pensioenuitvoerder SPW beleidsdekkingsgraad lag december 2020 op 103,1% (2019:113,1%).

16.3.5 Terugkoopverplichtingen

De terugkoopverplichtingen uit hoofde van woningen verkocht onder de Slimmer Kopen regeling zijn vermeld in de toelichting op de geconsolideerde balans bij de post Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

17 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

17.1 Huren

	2020	2019
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Woningen en woongebouwen DAEB	19.002	18.645
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	118	133
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	61	20
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	802	780
	19.983	19.578
Af: huurderiving wegens leegstand	-119	-160
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-20	-26
	-139	-186
	19.844	19.392

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

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

	2020	2019
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Gemeente Moerdijk	1.080	1.074
Gemeente Drimmelen	18.903	18.504
Totaal	19.983	19.578

17.2 Opbrengsten en servicecontracten

	2020	2019
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Leveringen en diensten	626	611
Service-abonnement	78	68
Energie exploitatie	77	99
Af: vergoedingsderiving wegens leegstand	-11	-12
	770	766
Te verrekenen met huurders	-170	-101
	600	665

17.3 Lasten servicecontracten

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Leveringen en diensten	390	505
Service-abonnement	25	30
Vergoeding doorbelastingen	22	22
Exploitatielasten sporthal	-	17
Energie-exploitatie	71	82
	508	656

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

17.4 Lasten verhuur en beheeractiviteit

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Toegerekende organisatiekosten	1.670	1.408

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

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Lonen en salarissen		
Salarissen	1.055	1.099
Sociale lasten	137	166
Pensioenlasten	160	173
	1.352	1.438

In 2020 waren gemiddeld 18 medewerkers in dienst met 15,6 FTE (2019: 18 medewerkers en 16,2 FTE). Deze werknemers waren in 2020 allen in Nederland werkzaam (2019: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel (nog toe te spitsen op de situatie van de corporatie) is als volgt (aantal dan wel fte):

Lonen en salarissen	Gemiddeld aantal	Gemiddeld FTE
Bestuur	1	1,0
Bedrijfsvoering	5	3,8
Staf	1	1,0
Strategie en beleid	1	0,5
Wonen en vastgoed	10	9,4
Totaal	18	15,6

Pensioenlasten

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

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW-pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 7,81% van de ouderdomspensioengrondslag respectievelijk 7,81% van de ouderdomspensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
- De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] 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 dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2020: 103,1% (31-12-2019: 113,1%). Hiermee voldoet het pensioenfonds niet aan de minimale vereiste 126,6% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB). Het pensioenfonds verwacht hier op termijn aan te kunnen voldoen op basis van het herstelplan en voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten. Woonvizier heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

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

	2020	2019
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Toerekening organisatiekosten:		
Lonen en salarissen	1.352	1.438
Af: direct toerekenbare lonen en salariskosten	-	-
Overige personeelskosten	841	394
Huisvestingskosten	198	93
Algemene kosten (*2)	921	795
Toe te rekenen organisatiekosten	3.312	2.720

	2020	2019
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Organisatiekosten toegerekend aan:		
• Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.670	1.408
• Lasten onderhoudsactiviteiten	1.252	939
• Overige directe lasten exploitatie bezit	40	31
• Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	38	36
• Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling	25	18
• Overige organisatiekosten	287	288
Totaal toegerekende organisatiekosten	3.312	2.720

	2020	2019
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Organisatiekosten toegerekend aan:		
• Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	50,41%	51,78%
• Lasten onderhoudsactiviteiten	37,80%	34,53%
• Overige directe lasten exploitatie bezit	1,22%	1,13%
• Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	1,15%	1,32%
• Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling	0,76%	0,66%
• Overige organisatiekosten	8,66%	10,58%
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,0%	100,0%

	2020	2019
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
*2 Algemene kosten		
Bewonersblad	28	30
Huurdersvereniging	19	19
Contributies en abonnementen	27	28
Accountantskosten	60	104
Advieskosten	298	204
Automatiseringskosten	257	251
Afschrijvingkosten inventaris en vervoermiddelen	83	-
Kantoorkosten	46	41
Bankkosten en verzekeringen	46	46
Autokosten	12	13
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-15	8
Pro rata	-	24
Overige algemene kosten	61	27
Totaal algemene kosten	922	795

17.5 Lasten onderhoud

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Kosten planmatig onderhoud	3.339	1.335
Kosten niet planmatig onderhoud	2.589	2.525
Toegerekende organisatiekosten	1.252	939
	7.180	4.799

17.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Verhuurderheffing	2.535	2.459
Verhuurderbijdrage	6	6
Saneringsheffing	-	-
Belastingen (WOZ en waterschapslasten)	718	692
Verzekeringen	86	85
Overige directe lasten	115	-
Afschrijvingskosten ten dienste van de exploitatie	-	190
Toegerekende organisatiekosten	40	31
	3.500	3.463

17.7 Netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	3.969	351
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-2.385	-54
Toegerekende organisatiekosten	-25	-18
Boekwaarde verkochte woningen	-	-
	1.559	279

17.8 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (bruto)	2.528	2.531
Verkoopkosten	-55	-81
Toegerekende organisatiekosten	-38	-36
Boekwaarde verkochte woningen	-1.903	-1.922
	532	492

Verkoop sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (bruto)	2.528	2.531
Verkoopkosten	-55	-79
Toegerekende organisatiekosten	-38	-36
Boekwaarde verkochte woningen	-1.903	-1.922
	532	494

Verkoop teruggekochte woningen Verkoop onder Voorwaarden

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (bruto)	-	-
Verkoopkosten	-	-2
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Boekwaarde verkochte woningen	-	-
	-	-2

17.9 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-949	-461
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	-	-
Afwaardering overige projecten	-18	-
Afkoop/Ontvangen recht Verkoop onder Voorwaarden	94	66
	-873	-395

17.10 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoedportefeuille	13.804	22.380
Niet gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB vastgoedportefeuille	112	984
Niet gerealiseerde waardeveranderingen overige activa in exploitatie	-	-67
	13.916	23.297

17.11 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarden

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Waardeverandering vastgoed Verkoop onder Voorwaarden	248	635
Waardeverandering verplichting inzake Verkoop onder Voorwaarden	-248	-692
	<u>-</u>	<u>-57</u>

17.12 Opbrengsten overige activiteiten

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Opbrengsten uit hoofde van WKO-installaties	56	36
Opbrengsten uit hoofde van zonnepanelen Ganshoek	2	19
Inschrijfgelden en administratiekosten verhuur	-	2
Overige opbrengsten	23	45
	<u>81</u>	<u>102</u>

17.13 Overige organisatiekosten

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Bestuurskosten (Raad van Commissarissen)	91	84
Bijdrage heffing AW	15	16
Toegerekende organisatiekosten	287	288
	<u>393</u>	<u>388</u>

17.14 Kosten leefbaarheid

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Sociale leefbaarheid	-	-
Fysieke leefbaarheid	45	37
	<u>45</u>	<u>37</u>

17.15 Financiële baten en lasten

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Rentebaten		
Rente liquide middelen	-	-
Rente op overige vorderingen	7	5
	<u>7</u>	<u>5</u>
Rentelasten		
Rente leningen kredietinstellingen	3.301	3.770

17.16 Belastingen

17.16.1 Schattingen

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

17.16.2 Acute en latente belastingen boekjaar

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum. Woonvizier heeft in haar berekening rekening gehouden met dat afwaarderingen verplicht zijn bij een afwaardering vanaf 17,5% ten opzichte WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2008 en als zodanig verwerkt in de aangifte vennootschapsbelasting 2014.

Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening
(x € 1.000)

		19.069
Bij:		
Onderhoudslasten	154	
Overige bedrijfslasten	3	
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	873	
Resultaat deelnemingen	10	
Fiscale mutatie afwaardering o.b.v. WOZ-waarde	2.325	
		3.365
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-891	
Fiscale aanwending herinvesteringsreserve	-935	
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	-792	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-111	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-13.932	
		-16.661
Fiscale winst		5.773
niet-aftrekbaar deel gemengde kosten	5	
niet-aftrekbare boetes	1	
kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-16	
dotatie herinvesteringsreserve	-935	
aanwending herinvesteringsreserve	935	
niet-aftrekbare rente (ATAD)	1.066	
		1.056
Belastbare winst		6.829

Voor het disagio en voor de toekomstige verkopen (10 jaar) en afschrijvingspotentieel is een latente belastingvordering opgenomen van € 1,726 miljoen. De afwijking van deze latentie wordt op korte termijn (10 jaar) gerealiseerd.

17.16.3 Belastingdruk winst- en verliesrekening

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Acute belastingen boekjaar	1.690	2.017
Teruggaaf vpb 2018	-59	-
Mutatie latente belastingen	-67	-570
	1.564	1.447

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2019: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 8,2% (2019: 5%).

18 Enkelvoudige balans voor resultaatbestemming

ACTIVA			
(alle bedragen x € 1.000)			
		31-12-2020	31-12-2019
	<i>Ref.</i>		
Vaste activa			
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		4.486	4.586
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie		376.393	360.199
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		10.640	11.695
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		3.623	4.024
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		2.145	1.934
		392.801	377.852
Financiële vaste activa	22.1		
Deelnemingen		88	64
Latente belastingvordering		1.380	1.313
Leningen u/g		337	329
		1.805	1.706
Som der vaste activa		399.092	384.144
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop		265	265
Overige voorraden		-	-
		265	265
Onderhanden projecten		3.854	5.411
Vorderingen	22.2		
(Huur)debiteuren		193	113
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		404	404
Overige vorderingen		1.175	744
Overlopende activa		-	-
		1.772	1.261
Liquide middelen	22.3	2.402	2.572
Som der vlottende activa		8.293	9.509
Totaal		407.385	393.653

PASSIVA	31-12-2020	31-12-2019
(alle bedragen x € 1.000)		
Eigen Vermogen	<i>Ref.</i>	
	22.4	
Herwaarderingsreserve	214.343	194.566
Overige reserves	71.833	63.798
Resultaat boekjaar	17.505	27.812
	303.681	286.176
Voorziening		
Voorziening onrendabele investeringen	-	411
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	87.008	92.398
Verplichtingen onroerende zaken Verkoop onder Voorwaarden	3.660	4.065
	90.668	96.463
Kortlopende schulden	22.5	
Schulden aan kredietinstellingen	7.890	6.733
Schulden aan leveranciers	1.629	1.209
Belastingen en premies sociale verzekering	1.134	417
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
Overige schulden	779	482
Overlopende passiva	1.604	1.762
	13.036	10.603
Totaal	407.385	393.653

19 Enkelvoudige winst- en verliesrekening

(alle bedragen x € 1.000)		2020	2019
	<i>Ref.</i>		
Huuropbrengsten		19.844	19.392
Opbrengsten servicecontracten	23.1	522	566
Lasten servicecontracten	23.2	-437	-574
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-1.670	-1.408
Lasten onderhoudsactiviteiten		-7.180	-4.799
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	23.3	-3.500	-3.464
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		7.579	9.713
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		3.969	351
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		-2.385	-53
Toegerekende organisatiekosten		-25	-18
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		1.559	280
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		2.473	2.450
Toegerekende organisatiekosten		-38	-36
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.903	-1.922
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	23.4	532	492
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-873	-395
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	23.5	13.916	23.365
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarden		-	-57
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		13.043	22.913
Opbrengst overige activiteiten	23.6	64	95
Kosten overige activiteiten		-	-
Nettoresultaat overige activiteiten		64	95
Overige organisatiekosten		-393	-388
Leefbaarheid		-45	-37
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		7	5
Rentelasten en soortgelijke kosten		-3.301	-3.770
Saldo financiële baten en lasten	23.7	-3.294	-3.765
Resultaat voor belastingen		19.045	29.303
Belastingen		-1.564	-1.447
Resultaat deelnemingen	23.8	24	-44
Resultaat na belastingen		17.505	27.812

20 Enkelvoudig kasstroomoverzicht

(alle bedragen x € 1.000)	2020	2019
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	19.895	19.488
Vergoedingen	669	566
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	12	95
Ontvangen interest	-	134
Saldo ingaande kasstromen	20.576	20.283
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	1.379	1.407
Onderhoudsuitgaven	5.712	4.204
Overige bedrijfsuitgaven	2.997	2.457
Betaalde interest	3.496	3.889
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	15	16
Verhuurdersheffing	2.535	2.145
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	44	37
Vennootschapsbelasting	1.642	2.668
Saldo uitgaande kasstromen	17.820	16.823
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.756	3.460
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.473	2.452
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	89	69
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	351
Verkoopontvangsten grond	3.545	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen	6.107	2.872
Nieuwbouw huur	2.455	2.411
Verbeteruitgaven	1.550	252
Aankoop	-	-
Nieuwbouw verkoop	741	47
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven	-	-
Investerings overig	54	96
Verwerving van vastgoedbeleggingen	4.800	2.806
Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen	1.307	66

Ontvangsten verbindingen	-	-	
Ontvangsten overig	-	183	
Uitgaven verbindingen	-	-	
Uitgaven overig	-	-	
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa			183
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	1.307		249
Financieringsactiviteiten			
Nieuwe te borgen leningen	2.500	7.000	
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	
	2.500		7.000
Uitgaand			
Aflossingen geborgde leningen	6.177	8.180	
Aflossing ongeborgde leningen	556	700	
	6.733		8.880
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-4.233		-1.880
Toename (afname) van geldmiddelen	-170	1.829	
Wijziging kortgeld	-	-	
Mutatie geldmiddelen	-170		1.829
Liquide middelen per 1 januari	2.572	743	
Liquide middelen per 31 december	2.402	2.572	
Mutatie geldmiddelen	-170		1.829

21 Toelichting op de enkelvoudige balans en winst-en-verliesrekening

21.1 Algemene toelichting

Woonvizier heeft in haar enkelvoudige jaarrekening met dezelfde stelsel- en schattingswijzigingen en presentatiewijzigingen te maken als in de geconsolideerde jaarrekening (zie paragraaf 4.1 Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening).

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk voor zover in dit hoofdstuk geen andere grondslagen zijn vermeld.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de hoofdstukken 5 en 6 met opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

21.2 Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde. De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening in overeenstemming met de hoofdstukken 5 en 6 in de geconsolideerde jaarrekening.

Het resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan Woonvizier wordt toegerekend..

21.3 Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte respectievelijk ontvangen bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

22 Toelichting op de enkelvoudige balans

Alle posten die niet afwijken van de geconsolideerde jaarrekening worden niet nader toegelicht.

22.1 Deelnemingen

<i>(alle bedragen x € 1.000)</i>	Boekwaarde 1-1-2020	Aan- en verkopen	Resultaat deelneming	Boekwaarde 31-12-2020	Saldering rekening- courant groepsbij.	Boekwaarde 31-12-2020
Woonvizier Energie BV	64	-	24	88	-	88
	64	-	24	88	-	88

	Boekwaarde 1-1-2019	Aan- en verkopen	Resultaat deelneming	Boekwaarde 31-12-2019	Saldering rekening- courant groepsbij.	Boekwaarde 31-12-2019
Woonvizier Energie BV	108	-	-44	64	-	64
	108	-	-44	64	-	64

22.2 Vorderingen

	31-12-2020 <i>(x € 1.000)</i>	31-12-2019 <i>(x € 1.000)</i>
(Huur)debiteuren		
Zittende huurders	215	170
Vertrokken huurders	51	29
Overige debiteuren	4	6
	270	205
Voorziening dubieuze debiteuren	-77	-92
Saldo (huur)debiteuren	193	113

Vorderingen op groepsmaatschappijen

<i>(alle bedragen x € 1.000)</i>	Boekwaarde 1-1-2020	Mutaties	Boekwaarde 31-12-2020	Saldering rekening- courant groepsbij.	Boekwaarde 31-12-2020
Woonvizier Energie BV	404	-	404	-	404
	404	-	404	-	404

	Boekwaarde 1-1-2019	Mutaties	Boekwaarde 31-12-2019	Saldering rekening- courant groepsbij.	Boekwaarde 31-12-2019
Woonvizier Energie BV	434	-30	404	-	404
	434	-30	404	-	404

De vorderingen zijn direct opeisbaar. Er zijn geen zekerheden gesteld.

	31-12-2020	31-12-2019
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Overige vorderingen		
Vennootschapsbelasting, betaalde vpb 2019	2.610	2.610
Vennootschapsbelasting, berekende vpb 2019	-2.017	-2.017
Vennootschapsbelasting, betaalde vpb 2020	1.700	-
Vennootschapsbelasting, berekende vpb 2020	-1.690	-
Nog te ontvangen subsidie Surplus inzake Ganshoek	50	150
Nog te ontvangen subsidie Gemeente Drimmelen inzake Ganshoek	500	-
Overige vorderingen	22	1
	1.175	744

22.3 Liquide middelen

	31-12-2020	31-12-2019
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Kas	1	1
Rabobank	2.401	2.571
	2.402	2.572

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking van Woningstichting Woonvizier.

22.4 Eigen vermogen

Het eigen vermogen voor resultaatbestemming is als volgt samengesteld:

	31-12-2020	31-12-2019
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Herwaarderingsreserve	214.343	194.566
Overige reserves	71.833	63.798
Resultaat boekjaar	17.505	27.812
	303.681	286.176

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 ad.

€ 17.504.458 als volgt te bestemmen:

- Een bedrag ad € 12.973.271 toe te voegen aan de herwaarderingsreserve.
- Een bedrag ad € 4.531.186 toe te voegen aan de overige reserves.
- De resultaatbestemming is vooruitlopend op de goedkeuring door de Raad van Commissarissen in de jaarrekening verwerkt.

	2020	2019
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Herwaarderingsreserve		
Het verloop van de herwaarderingsreserves is als volgt:		
Stand 1 januari	215.813	196.024
Realisatie door verkoop	-994	-1.219
Realisatie door sloop	-	-103
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	12.498	21.111
Totaal van de mutaties	11.504	19.789
<i>Bruto/netto herwaardering</i>	227.317	215.813
Effect belastingdruk op herwaardering	-	-1.470
Stand per 31 december	227.317	214.343

De herwaarderingsreserve betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de aanschafwaarde op basis van historische kosten, de laatste gefixeerd op de stand per 1 januari 2015. Met ingang van boekjaar 2020 wordt de actieve latentie inzake het vastgoed in exploitatie niet langer gevormd daar er geen verwachte afrekening zal plaatsvinden. De actieve latentie is ten laste gebracht van de overige reserve.

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

	2020	2019
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Overige reserves		
Het verloop van de overige reserves is als volgt:		
Stand 1 januari	71.833	63.798
Resultaat boekjaar	17.504	27.812
Mutatie herwaarderingsreserve	-12.973	-19.777
Stand 31 december	76.364	71.833

22.5 Kortlopende schulden

	31-12-2020 (x € 1.000)	31-12-2019 (x € 1.000)
Schulden aan kredietinstellingen		
Kortlopende aflossingsverplichting	7.890	6.733
Schulden aan leveranciers		
Totaal	1.629	1.208
Belastingen en premies sociale verzekering		
Loonheffing	89	77
Pensioenfondsen	-	19
Vennootschapsbelasting	-	-
Omzetbelasting	1.045	321
	1.134	417
Overige schulden		
Te verrekenen servicekosten huurders	171	100
Transitorisch onderhoud	9	71
Controlekosten	60	35
Nog te ontvangen facturen w.o. projecten	299	149
Aangegane verplichting planmatig onderhoud	-	24
Diversen	240	103
	779	482
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	1.456	1.650
Vooruit ontvangen huur	131	96
Verloftegoed	17	16
	1.604	1.762

Niet in de balans opgenomen regelingen

Voor alle niet in de balans opgenomen regelingen verwijzen we naar de geconsolideerde jaarrekening.

23 Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening

Alle posten die niet afwijken van de geconsolideerde jaarrekening worden niet nader toegelicht.

23.1 Opbrengsten servicecontracten

	2020	2019
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Leveringen en diensten	626	611
Service-abonnement	78	68
Af: vergoedingsderving wegens leegstand	-11	-12
	693	667
Te verrekenen met huurders	-171	-101
	522	566

23.2 Lasten servicecontracten

	2020	2019
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Leveringen en diensten	389	505
Service-abonnement	25	30
Vergoeding doorbelastingen	23	22
Exploitatielasten sporthal	-	17
	437	574

23.3 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2020	2019
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Verhuurderheffing	2.535	2.465
Saneringsheffing	-	-
Belastingen (WOZ en waterschapslasten)	718	693
Verzekeringen	86	85
Overige	121	-
Afschrijvingskosten ten dienste van de exploitatie	-	190
Toegerekende organisatiekosten	40	31
	3.500	3.464

23.4 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (bruto)	2.529	2.531
Verkoopkosten	-55	-81
Toegerekende organisatiekosten	-38	-36
Boekwaarde verkochte woningen	-1.904	-1.922
	532	492

23.5 Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoedportefeuille	13.804	22.380
Niet gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB vastgoedportefeuille	112	984
	13.916	23.364

23.6 Opbrengsten overige activiteiten

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Opbrengsten uit hoofde van WKO-installaties	29	29
Opbrengsten uit hoofde van zonnepanelen Ganshoek	12	19
Inschrijfgelden en administratiekosten verhuur	-	2
Overige opbrengsten	23	45
	64	95

23.7 Financiële baten en lasten

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Rentebaten		
Rente liquide middelen	-	-
Rente op overige vorderingen	7	5
	7	5
Rentelasten		
Rente leningen kredietinstellingen	3.301	3.770

23.8 Resultaat deelneming

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Resultaat deelnemingen	24	-44

23.9 Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar 2020 gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

<i>(alle bedragen x € 1.000)</i>	Ernst & Young Accountants LLP	Q concepts	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	-	55	55
Andere controle opdrachten	-	5	5
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controle diensten	-	-	-
	-	60	60

De ten laste van het boekjaar 2019 gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

<i>(alle bedragen x € 1.000)</i>	Ernst & Young Accountants LLP	Q concepts	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	70	53	123
Andere controle opdrachten	-4	5	1
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controle diensten	-	-	-
	66	58	124

23.10 Gebeurtenissen na balansdatum

De Tweede Kamer heeft op 9 februari 2021 de motie Beckerman c.s. aangenomen die de regering verzoekt om de huurprijzen in de sociale huursector voor 2021 te bevriezen.

Deze huurbevriezing voor 2021 is niet doorgerekend in de verwerkte markt- en beleidswaarde per 31-12-2020 in de jaarrekening 2020, aangezien deze in overeenstemming met het handboek modelmatig waarden 2020 zijn bepaald.

Woonvizier heeft het effect van de huurbevriezing bij benadering bepaald middels een simulatieberekening op basis van het handboek 2020.

De marktwaarde in verhuurde staat per 31-12-2020, rekening houdend met de huurbevriezing én de Wet eenmalige huurverlaging, komt daarmee op € 380,7 miljoen. De beleidswaarde bedraagt dan € 164,5 miljoen.

24 Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

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

Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Woonvizier bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde “scheidingsvoorstel”) met name uit verhuur bedrijfsonroerend goed, verkoop VOV woningen, verhuur 6 dure reguliere woningen, resultaat deelneming en resultaat op onderhanden projecten.

24.1 Enkelvoudige balans DAEB tak per 31 december 2020 voor winstbestemming

ACTIVA (alle bedragen x € 1.000)	31-12-2020	31-12-2019
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.284	4.331
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	376.393	360.199
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.145	1.715
	378.538	361.914
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	1.090	1.028
Leningen u/g	209	203
Interne lening	2.763	2.916
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	19.882	17.879
	23.944	22.026
Som der vaste activa	406.766	388.271
Vlottende activa		
Voorraden		
Overige voorraden	-	-
Vorderingen		
(Huur)debiteuren	185	107
Overige vorderingen	1.369	775
	1.554	882
Liquide middelen	2.152	1.711
Som der vlottende activa	3.706	2.593
Totaal	410.472	390.864

PASSIVA (alle bedragen x € 1.000)	31-12-2020	31-12-2019
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	214.343	194.566
Overige reserves	71.833	63.798
Resultaat boekjaar	17.505	27.812
	303.681	286.176
Voorziening		
Voorziening onrendabele investeringen	-	411
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	86.325	91.397
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	7.572	6.414
Schulden aan leveranciers	1.556	1.146
Belastingen en premies sociale verzekering	1.083	377
Interne rekening courant Niet-DAEB	7.889	2.747
Overige schulden	768	475
Overlopende passiva	1.598	1.721
	20.466	12.880
Totaal	410.472	390.864

24.2 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2020

(alle bedragen x € 1.000)	2020	2019
Huuropbrengsten	18.942	18.519
Opbrengsten servicecontracten	488	497
Lasten servicecontracten	-403	-521
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.594	-1.383
Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.036	-4.639
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.472	-3.447
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.925	9.026
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.437	2.095
Toegerekende organisatiekosten	-36	-37
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-729	-1.548
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	672	510
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-967	-461
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.804	22.380
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.837	21.919
Opbrengst overige activiteiten	52	37
Kosten overige activiteiten	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	52	37
Overige organisatiekosten	-375	-381
Leefbaarheid	-45	-37
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	126	138
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.282	-3.742
Saldo financiële baten en lasten	-3.156	-3.604
Resultaat voor belastingen	16.910	27.470
Belastingen	-1.408	-1.634
Resultaat deelnemingen	2.003	1.976
Resultaat na belastingen	17.505	27.812

24.3 Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB tak 2020

(alle bedragen x € 1.000)	2020	2019
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	18.701	18.604
Vergoedingen	629	497
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	10	37
Ontvangen interest	120	134
Saldo ingaande kasstromen	19.460	19.272
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	1.317	1.381
Onderhoudsuitgaven	5.644	3.998
Overige bedrijfsuitgaven	2.879	2.365
Betaalde interest	3.353	3.726
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	15	16
Verhuurdersheffing	2.535	2.145
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	42	37
Vennootschapsbelasting	1.609	2.492
Saldo uitgaande kasstromen	17.394	16.160
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.066	3.112
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.326	2.116
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen	1.326	2.116
Nieuwbouw huur	2.967	2.230
Verbeteruitgaven	1.550	252
Aankoop	-	-
Nieuwbouw verkoop	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven	-	-
Investerings overig	54	29
Verwerving van vastgoedbeleggingen	4.571	2.511
Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen	-3.245	-395

	2020	2019
Ontvangsten verbindingen	5.296	154
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	<u>5.296</u>	<u>154</u>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	2.051	-241
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	2.500	7.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
	<u>2.500</u>	<u>7.000</u>
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	6.176	8.180
Aflossing ongeborgde leningen	-	228
	<u>6.176</u>	<u>8.408</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.676	-1.408
Toename (afname) van geldmiddelen	441	1.463
Wijziging kortgeld	-	-
Mutatie geldmiddelen	441	1.463
Liquide middelen per 1 januari	1.711	248
Liquide middelen per 31 december	<u>2.152</u>	<u>1.711</u>
Mutatie geldmiddelen	441	1.463

24.4 Enkelvoudige balans niet-DAEB tak per 31 december 2020 voor winstbestemming

ACTIVA (alle bedragen x € 1.000)	31-12-2020	31-12-2019
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	202	255
Vastgoedbeleggingen		
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	10.640	11.695
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.623	4.024
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	219
	14.263	15.938
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	88	64
Latente belastingvorderingen	291	285
Leningen u/g	127	126
	506	475
Som der vaste activa	14.971	16.668
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	265	265
Onderhanden projecten	3.854	5.411
Vorderingen		
Huurdebiteuren	9	5
Vorderingen op groepsmaatschappijen	405	404
Overige vorderingen	-195	-31
Vorderingen op de DAEB-tak	7.889	2.747
	8.108	3.125
Liquide middelen	250	861
Som der vlottende activa	12.477	9.662
Totaal	27.448	26.330

PASSIVA (alle bedragen x € 1.000)	31-12-2020	31-12-2019
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	3.974	2.939
Overige reserves	13.905	12.964
Resultaat boekjaar	2.003	1.976
	19.882	17.879
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	683	1.001
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken VoV	3.660	4.065
Interne lening	2.763	2.916
	7.106	7.982
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	318	318
Schulden aan leveranciers	73	63
Belastingen en premies sociale verzekering	51	40
Overige schulden	11	23
Overlopende passiva	7	25
	460	469
Totaal	27.448	26.330

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

(alle bedragen x € 1.000)	2020	2019
Huuropbrengsten	902	873
Opbrengsten servicecontracten	35	69
Lasten servicecontracten	-34	-53
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-75	-25
Lasten onderhoudsactiviteiten	-145	-160
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-28	-16
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	655	688
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	3.969	351
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-2.385	-53
Toegerekende organisatiekosten	-25	-18
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.559	280
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.036	355
Toegerekende organisatiekosten	-2	1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.174	-375
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-140	-19
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	93	66
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	112	985
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-57
Verkoop onder Voorwaarden	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	205	994
Opbrengst overige activiteiten	12	58
Kosten overige activiteiten	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	12	58
Overige organisatiekosten	-18	-7
Leefbaarheid	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	-140	-4
Rentelasten interne lening	-	-159
Saldo financiële baten en lasten	-138	-162
Resultaat voor belastingen	2.135	1.832
Belastingen	-156	188
Resultaat deelnemingen	24	-44
Resultaat na belastingen	2.003	1.976

24.6 Enkelvoudig kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2020

(alle bedragen x € 1.000)	2020	2019
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	1.194	885
Vergoedingen	40	69
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	2	58
Ontvangen interest	-	-
Saldo ingaande kasstromen	1.236	1.012
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	62	26
Onderhoudsuitgaven	69	206
Overige bedrijfsuitgaven	119	92
Betaalde interest	263	163
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	1	-
Verhuurdersheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	-	-
Vennootschapsbelasting	33	177
Saldo uitgaande kasstromen	547	664
Kasstroom uit operationele activiteiten	689	348
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.146	336
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	89	69
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	351
Verkoopontvangsten grond	4.058	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen	5.293	756
Nieuwbouw huur	-	181
Verbeteruitgaven	-	-
Aankoop	-	-
Nieuwbouw verkoop	740	47
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven	-	-
Investerings overig	-	67
Verwerving van vastgoedbeleggingen	740	295
Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen	4.553	461

	2020	2019
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	29
Uitgaven verbindingen	-5.296	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	<u>-5.296</u>	<u>29</u>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-743	490
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	-	-
Aflossing ongeborgde leningen	<u>557</u>	<u>471</u>
	<u>557</u>	<u>471</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-557	-471
Toename (afname) van geldmiddelen	-611	367
Wijziging kortgeld	-	-
Mutatie geldmiddelen	-611	367
Liquide middelen per 1 januari	861	494
Liquide middelen per 31 december	<u>250</u>	<u>861</u>
Mutatie geldmiddelen	-611	367

25 Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de op Woonvizier van toepassing zijnde regelgeving voor toegelaten instellingen.

De WNT is van toepassing op Woonvizier. Het voor Woonvizier toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 bedraagt € 147.000.

De directeur-bestuurder bevindt zich volledig in de overgangsregeling, er zijn derhalve geen te vorderen posities. Voor een nadere toelichting van de Wet Normering Topinkomens verwijzen we naar de paragraaf van de RvC.

Het aantal gewogen Verhuureenheden (Vhe) van Woonvizier per 31-12-2020 was 2.900 Vhe's. Het inwonertal van de gemeente Drimmelen bedraagt per 31-12-2020: 27.272 inwoners. Indeling bezoldiging conform WNT-staffel:

Inwoners: 24.001 – 40.000 Vhe's: 2900	2020 (Woonvizier)
0 - 2.500	A tot en met D
2.501 - 5.000	E (van toepassing)
5.001 – 10.000	F
Maximale Bezoldiging 2020	E = € 147.000

25.1 Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2020

bedragen x € 1	M.P.H. Van Beijsterveldt - Niels
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functieervulling in 2020	[01/01] – [31/12]
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 123.063
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.265
Subtotaal	€ 145.328
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 147.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	€ 145.328
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. N.v.t
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2019

bedragen x € 1	M.P.H. Van Beijsterveldt - Niels
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functieervulling in 2019	[01/01] – [31/12]
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 115.473
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 20.517
Subtotaal	€ 135.990
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 142.000
Bezoldiging	€ 135.990

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2020

bedragen x € 1	R.P.C. de Frankrijker	M.A.M.A. Ghering-Völker	A.A.A.N. van Aert	A.M.P. Kloet	H.A.P.J.M. Bool
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 31/12]
Bezoldiging					
Bezoldiging	€ 16.950	€ 11.300	€ 11.300	€ 11.300	€ 11.300
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 22.050	€ 14.700	€ 14.700	€ 14.700	€ 14.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 16.950	€ 11.300	€ 11.300	€ 11.300	€ 11.300
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2019

bedragen x € 1	R.P.C. de Frankrijker	M.A.M.A. Ghering-Völker	A.A.A.N. van Aert	A.M.P. Kloet	H.A.P.J.M. Bool	G. Verton
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 31/12]	[01/07 – 31/12]	[01/01 – 30/06]
Bezoldiging						
Bezoldiging	€ 15.261	€ 9.940	€ 9.940	€ 9.940	€ 4.970	€ 4.968
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 21.300	€ 14.200	€ 14.200	€ 14.200	€ 7.100	€ 7.100

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de Raad van Commissarissen van Woningstichting Woonvizier

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020**Ons oordeel**

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Woningstichting Woonvizier te Made gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Woonvizier 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 geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2020;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2020;
3. het geconsolideerde kasstroomoverzicht 2020 en
4. 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 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Woonvizier 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 Woonvizier 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;
- 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 uit rubriek A van het accountants-protocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van toezicht voor de jaarrekening**

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

In dit kader is het bestuur tevens 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 genoemd 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 toezicht 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 2020, 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 gerede 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.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de raad van toezicht 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.

's-Hertogenbosch, 29 april 2021
Q-Concepts Accountancy B.V.

Origineel getekend door

drs. B.W.T. Daris RA

27 Kengetallen

	2020	2019	2018	2017
Aantal verhuureenheden				
Ultimo boekjaar:				
Woningen en woongebouwen				
Vooroorlogs	5	5	7	7
Naoorlogs	2.791	2.786	2.636	2.580
Garages	73	73	58	58
Kantoor Zeggelaan	1	1	-	-
Kantoor Lage Zwaluwe	-	-	1	-
Gezondheidscentrum	14	14	14	14
Kinderdagverblijf	2	2	2	2
Verhuur gedeelte kantoorruimte Middelmeede 38	1	1	2	1
Kantoor Oranjeplein 5	-	-	1	1
Bedrijfsruimten/winkels	6	6	5	5
Sporthal	4	4	4	4
Ontmoetingscentrum	2	1	1	1
Artsenpraktijk	-	1	-	-
Wachtkamer Nieuwstraat 1	1	1	1	1
	2.900	2.895	2.732	2.674
In het boekjaar:				
Woningen en woongebouwen				
Verwerving WSG	-	182	-	-
Verkocht	-11	-14	-9	-9
Gesloopt	-	-4	-	-15
Splitsing	-	1	-	-
In exploitatie genomen	16	-	68	-
Overig	-	-2	-1	-
	5	163	58	-24
Ultimo boekjaar:				
Woningen in aanbouw	14	15	-	83
	2020	2019	2018	2017
Personeelsbezetting (voltijds, per einde boekjaar)				
Directeur-bestuurder	1,0	1,0	1,0	-
Staf	-	1,0	1,0	0,5
Controller	-	-	0,3	0,3
Strategie en beleid	1,0	1,0	1,0	1,0
Bedrijfsvoering	4,0	3,5	3,4	3,5
Wonen en Vastgoed	10,1	2,7	4,0	4,0
Wonen	-	6,0	6,5	6,6
	16,1	15,2	17,2	15,9

28 Financiële ratio's

Ratio's	Norm	2020	2019	2018	2017
TI (Enkelvoudig)					
ICR	> 1,4	1,8	1,9	2,0	2,0
Loan to Value (o.b.v. beleidswaarde)	< 75,0	56,7%	53,1%	58,8%	62,8%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	> 20,0	44,7%	48,4%	42,0%	45,8%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	< 70,0	24,5%	26,7%	28,8%	29,7%
Daeb					
ICR	> 1,4	1,6	1,9	1,9	
Loan to Value (o.b.v. beleidswaarde)	< 75,0	59,6%	55,5%	61,1%	63,9%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	> 20,0	44,3%	49,4%	43,2%	43,8%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	< 70,0	24,9%	27,2%	29,3%	29,6%
Niet-Daeb					
ICR	> 1,8	3,6	3,1	4,2	
Loan to Value (o.b.v. beleidswaarde)	< 75,0	43,6%	40,0%	51,3%	36,2%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	> 40,0	71,5%	66,5%	61,9%	62,9%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	< 70,0	39,8%	36,2%	43,0%	32,9%